wpł. 20.05.2026 r.

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej nakładów dzierżawcy
(Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „Kołakowski”
sp. z o.o. w Nidzicy)

poniesionych na terenie :

obrębu 5 miasta Nidzicy
przy ul. Warszawskiej 12a

powiat nidzicki
gmina Nidzica M.
województwo warmińsko-mazurskie

– część działki nr 142/6 o pow. 110m2 STANOWIĄCA PRZYBUDÓWKĘ DO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO – POM. UŻYTKOWE „NASZ SKLEP „

WARTOŚĆ RYNKOWA NAKŁADÓW DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI

wg. stanu na i cen na 15-05-2026 r. :

22 720 zł.

słownie złotych : dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadzieścia 00/100

Autor opracowania : **mgr inż. Janusz Truskowski**

– *rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPiB nr 1781*

- *biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie*

- *Olsztyn, 15 maja 2026 r.* –



SPIS TREŚCI:

I. DANE WYJŚCIOWE

A. Podstawy formalne wyceny **str.3**
1. Zleceniodawca wyceny
2. Przedmiot wyceny
3. Cel wyceny
4. Daty formalne

B. Podstawy prawne wyceny **str.4**
1. Podstawa prawna

C. Podstawy merytoryczne **str.4**
1. Materiały źródłowe

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny **str.5**
B. Opis techniczno – użytkowy **str.6**

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NAKŁADÓW

A. Metoda szacowania **Str. 8**
B. Określenie wartości rynkowej nakładów **Str.10**
C. Zestawienie wyników **Str.13**
D. Klauzule i ograniczenia **Str.14**

IV. ZAŁĄCZNIKI

— Umowa dzierżawy z załącznikiem
— O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego



I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Jankowski ,

Al. M. J. Piłsudskiego 11/17 , lok. 400 , 10-575 Olsztyn .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest część działki nr 142/6 o pow. 110m2 – na terenie obrębu 5 miasta Nidzicy , ul. Warszawska nr 12a – zabudowana przybudówką do budynku mieszkalnego wielorodzinnego – pomieszczenia użytkowe „NASZ SKLEP".

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nakładów dzierżawcy (*Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „Kołakowski" sp. z o.o. w Nidzicy*) – *dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .*

4. Data opracowania operatu: 15 maja 2026 r.

- *Data stanu nieruchomości: 15-05-2026r.*
- *Data stanu prawnego : 15-05-2026 r.*
- *Poziom cen: 15-05-2026r.*
- *Data oględzin nieruchomości : 15-05-2026 r.*

B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm. (tekst jednolity: Dz.U.2026 poz. 399).

1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 z zm.)

1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2025r. , poz. 614 , z zm.) .

1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2025r. poz.1071 z zm.) .

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE , METODOLOGICZNE

1. Materiały źródłowe

1.1. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę (w tym Akta sprawy) .*

1.2. *Standardy Zawodowe PFSRM .*

1.3. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego m. Nidzicy oraz inne wytyczne planistyczne dla m. Nidzicy .*

1.4. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m. Nidzicy .*

1.5. *Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW .*

1.6. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*

- *zbiór notowań cen rynkowych wynajmu obiektów użytkowych .*

1.7. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 15-05-2024 r.*

1.8. *Hopper,Cymerman – System i procedury szacowania nieruchomości / Wacław Baranowski – Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane .*

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY -

Na podstawie Umowy dzierżawy nr 8/2023 z dn. 10-03-2023r. szacowane nakłady na nieruchomości - *część działki nr 142/6 o pow. 110m2 na terenie obrębu 5 miasta Nidzicy , ul. Warszawska nr 12a – stanowiąca przybudówkę do budynku mieszkalnego wielorodzinnego – pomieszczenia użytkowe „NASZ SKLEP".*

są własnością :

Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „Kołakowski" sp. z o.o. w Nidzicy .

Umowa została zawarta na okres do 30 września 2027r.
(po zakończeniu tego okresu w razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy , Dzierżawca zobowiązany jest złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek w tej sprawie)

W przypadku rozwiązania Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów oraz też prawa do jakichkolwiek odszkodowań .

Po zakończeniu dzierżawy , dzierżawca zobowiązany jest na żądanie Spółdzielni zlikwidować wszelkie poczynione przez siebie naniesienia .

B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NAKŁADÓW

1. Lokalizacja obiektu (nakładów)

Nakłady będące przedmiotem niniejszego opracowania są położone na terenie miasta Nidzicy , w pobliżu strefy centralnej miasta , przy ulicy Warszawskiej 12a , przy jednej z tras wylotowych .

Jakość lokalizacji słaba (słaba wystawa , budynek cofnięty względem ulicy głównej , miejsce mało atrakcyjne dla celu handlowego , słaba możliwość lokalizacyjna generowania dochodów).

Lokalizację obiektu w aspekcie jego sposobu użytkowania należy uznać za słabą.

2. Opis przedmiotowych nakładów

Przedmiotowe nakłady stanowią przybudówkę do wielorodzinnego budynku mieszkalnego (Nidzica , ul. Warszawska12A) .

Budynek pobudowany ok. 1980r. , a nakłady poczynione 15-20 lat temu .

Obiekt 2 – kondygnacyjny , stanowiący lokalny sklep osiedlowy , funkcjonujący pod nazwą „NASZ SKLEP" (obecnie nie użytkowany) .

Powierzchnia użytkowa obiektu :

Część handlowa : 39,7 m² – 2 kondygnacja

Część magazynowo - socjalna : 35,1 m² *– 1 kondygnacja (przyziemie , bez okien)*

(pow. przyjęta na podstawie pomiarów własnych)

Charakterystyka konstrukcyjna :

Ściany – przyziemia murowane z bloczków , parteru szkieletowe drewniane , z ociepleniem i obiciem płytą , na całości elewacji blacha ;

Stropy – żelbetowy nad przyziemiem ;

Schody – na 2 kondygnację żelbetowe z terakotą ;

Stropodach – płaski o konstrukcji drewnianej , ocieplony , kryty papą / blachą , obróbki PCV ;

Stolarka – PCV i drewniana ;

Okładziny wewnętrzne – obicie blachą , panele ścienne ;

Posadzki – terakota na całości obiektu ;

Wyposażenie w instalacje :

inst. elektr., wod. – kan. , klimatyzacja , ogrzewanie z sieci miejskiej - nagrzewnice

Układ funkcjonalny :

2 kondygnacja – część handlowa z wejściem zewnętrznymi schodami – 1 pomieszczenie , w narożu schody zejściowe do przyziemia

Przyziemie (bez okien , z wejściem gospodarczym w przyziemiu) – magazyn , komunikacja , pom. socjalno – sanitarne

Stan techniczny : średni .

Standard wykończenia : niski .

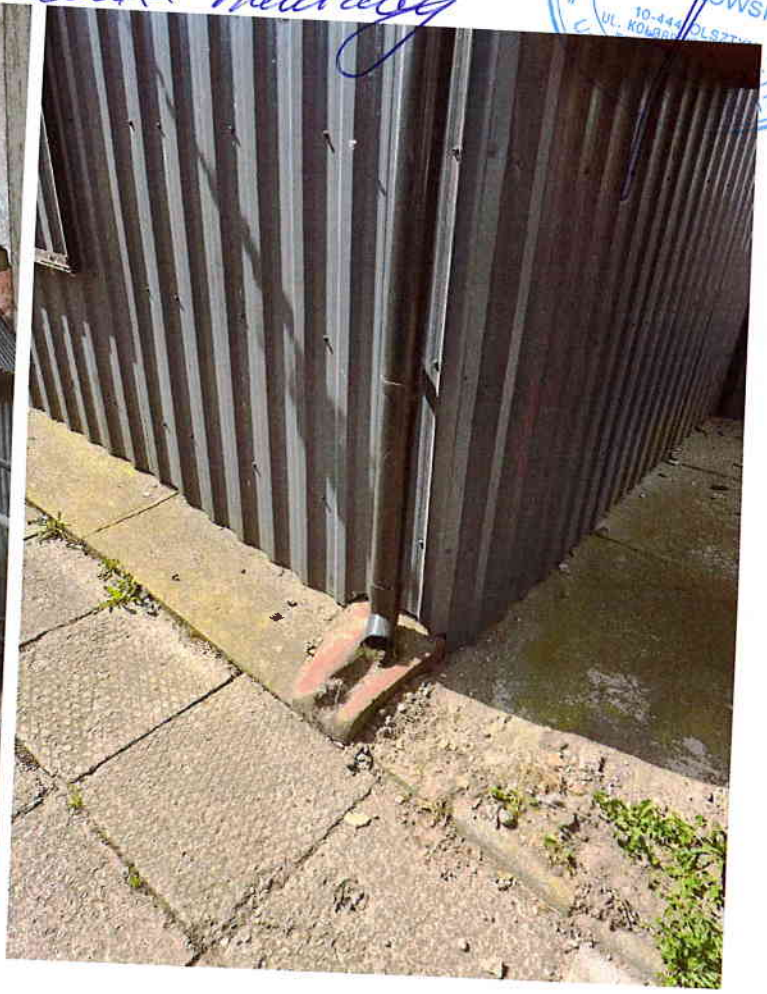
Elementy dodatkowe : w ramach dzierżawy jest grunt o pow. 110m2 z nakładami (schody , chodnik z kostki betonowej) .





– Nidzica ul. Warszawska 12A
Pawilon sklepowy - naliczony



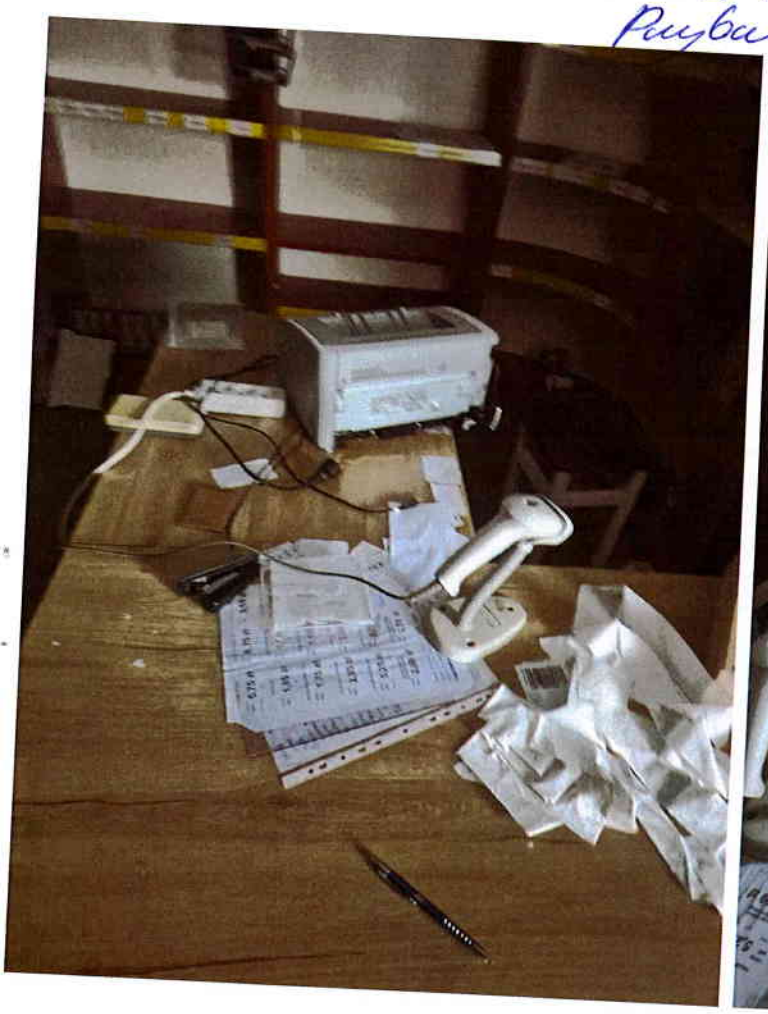


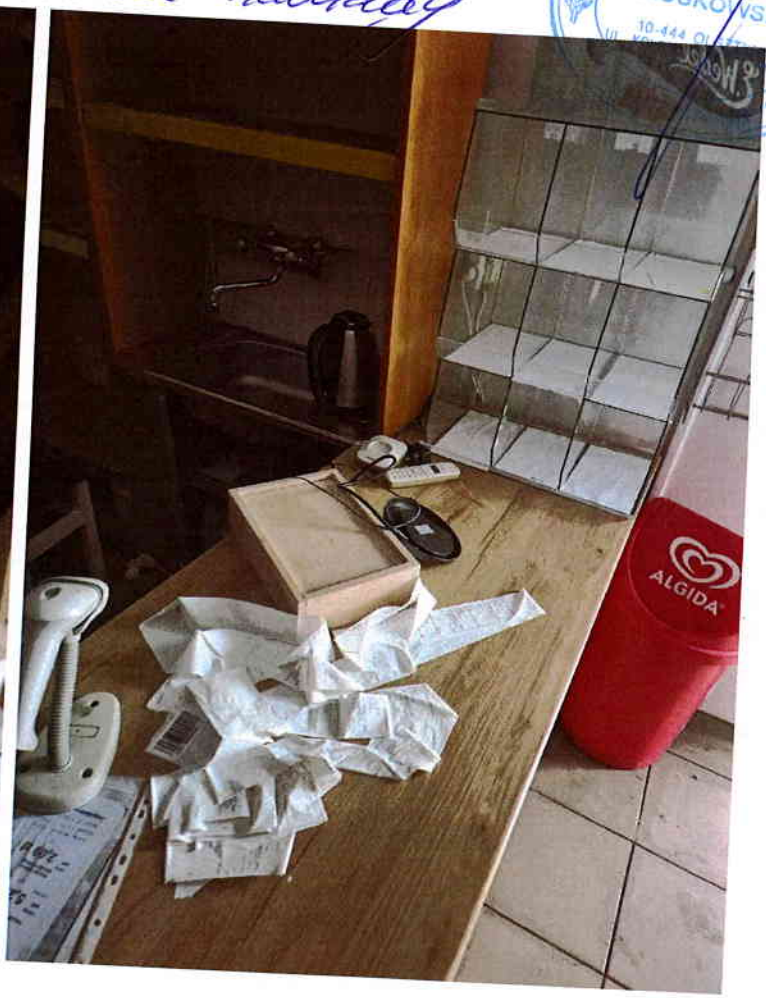




-Nidzica ul. Warszawska 12A
Rybabówka - nadtarcia

RZEC... JANUSZ TRUSKOWSKI 10-444 O...



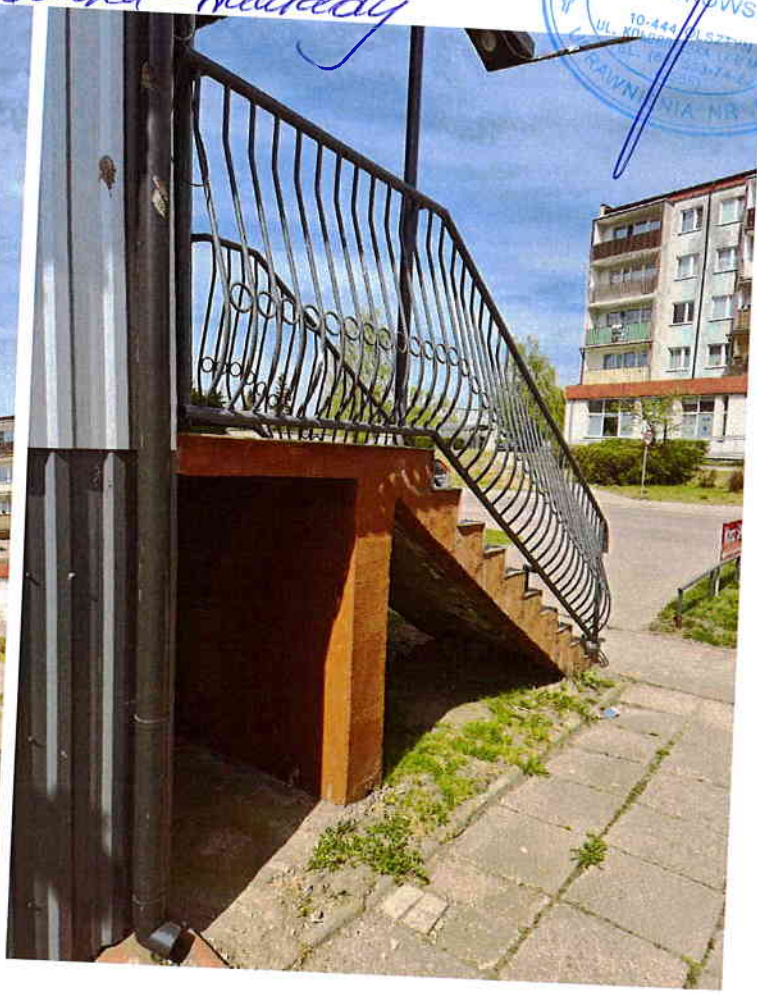






– Nidzica ul. Warszawska 12A
Rybaczówka – naliczedy









— Widzica ul. Warszawska 12A
Przebudowa - naklady

JANUSZ TRUSKOWSKI
10-444 OLSZTYN
UL. KOLOBRZESKA
TEL.
UPRAWNIENIA NR





III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚCI

A. METODA SZACOWANIA

Oszacowania wartości nakładów dokonano w podejściu dochodowym , na podstawie możliwego do uzyskania czynszu za wynajem obiektu będącego przedmiotem wyceny .

Wysokość czynszu za wynajem przedmiotowego obiektu (użytkowanego jako sklep osiedlowy) określono według aktualnego sposobu użytkowania oraz zgodnie ze stanem nieruchomości i poziomem cen na dzień 15-05-2026r.

Wartość rynkową stawki czynszu wynajmu określono dla AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU) przy przyjęciu następujących założeń:

a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami ,

b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy ,

c) są świadome istniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości / stawkę czynszu ,

d) nie działają w sytuacji przymusowej ,

e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

- przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania

- Przyjęta do szacowania wartość rynkowa czynszu za wynajem dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkową wysokości czynszu za wynajem obiektu określono na podstawie analizy rynku lokalnego , *uwzględniając warunki wymienione w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami mające wpływ na wartość nieruchomości:*

- *rodzaj i położenie nieruchomości,*
- *sposób użytkowania i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego*
- *sposób wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,*
- *stan zagospodarowania,*
- *aktualnie kształtujące się ceny za wynajem nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.*

Wybór metody szacowania –

Przy doborze podejścia oraz metody szacowania kierowano się przede wszystkim uwarunkowaniami wynikającymi z podstaw materialno-prawnych wyceny , a także celem i zakresem szacowania , cechami szacowanej nieruchomości oraz dostępnością danych o cenach rynkowych wynajmu obiektów - kształtujących się w obrocie obiektami podobnymi .

Dla potrzeb wyceny określono wartość rynkową wysokości czynszu za wynajem na podstawie analizy danych podobnych obiektów na rynku lokalnym , uzyskując dane ze Spółdzielni , Biur Nieruchomości i ogólnych danych portali internetowych .

Na podstawie analizy danych stwierdzono , że średnie stawki czynszu najmu lokali handlowo – usługowych wahają się zazwyczaj od 15 do 25 zł. netto za 1m2 miesięcznie (nie wliczając opłat eksploatacyjnych i mediów) / przy czym lokale w prestiżowych punktach oraz głównych ciągach pieszych osiągają wyższe stawki zbliżające się nierzadko do 40-60 zł./m2 .

Ostateczny koszt zależy przede wszystkim od lokalizacji , wielkości nieruchomości i jej standardu .

Biorąc pod uwagę niezbyt atrakcyjny punkt sprzedaży , wykonany jako prowizoryczna przybudówka do budynku mieszkalnego oraz znaczną konkurencję ze strony marketów zmniejszających marże sprzedaży – przyjęto czynsz w dolnej granicy – na poziomie 15zł./m2 pu obiektu dla pow. podstawowej (Czysz dla pow. pomocniczej „niehandlowej" – przyjęto na poziomie 5zł./m2)

B. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NAKŁADÓW

Podejście dochodowe

Wartość rynkową nakładów ustalono metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, przy założeniu stałych dochodów z nieruchomości w postaci czynszu netto.

Do obliczeń przyjęto stawkę czynszu, której wysokość określono w wyniku analizy rynku nieruchomości.

Określenie stawki czynszu dzierżawnego netto

Do obliczenia wartości dochodowej nakładów przyjęto czynsz dzierżawy netto w wysokości :

- *15 zł/m^2 p.u. za 1m2 pu pow. podstawowej oraz 5zł./m2 za 1m2 pow. pomocniczej (niehandlowej)*

biorąc pod uwagę położenie , wielkość pow. użytkowej , niski stan techniczny i standard .

stąd :

Roczny dochód brutto z nieruchomości:

D = (15 zł/m^2 x 39,7 m^2 + 5zł/m^2 x 35,1 m^2) x 12 = 9 252 zł.

A roczny dochód neto

(po uwzględnieniu kosztów dzierżawy SM „Odbudowa" w wysokości 4708,44 zł. = 9 252 zł. – 4708,44 zł.= ~ 4 544 zł.

Określenie stopy kapitalizacji

Wysokość stopy kapitalizacji ustalono na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny , jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodami możliwymi do uzyskania z tej nieruchomości .

Na podstawie zebranych informacji rynkowych dla nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i funkcji (obszar rynku lokalnego : miasto Nidzica) z okresu 2025 r. - 2026 r. , ustalono że średnie stopy kapitalizacji kształtują się najczęściej w przedziale: R = 0,10 - 0,15

Na potrzeby szacowanych nakładów , ze względu na niepewny stan prawny nieruchomości i warunki dzierżawy , przyjęto R na niższym poziomie niż ogólna analiza wskazuje -

Uwzględniając stan techniczno-użytkowy i położenie nieruchomości przyjęto :

R = 0,20

Określenie wartości rynkowej nakładów :

Wartość nakładów wg podejścia dochodowego :

$W = D \times 100 / r_r = 4\,544 \times 100 / 20 = 22\,720$ zł.

Wartość rynkowa nakładów w ujęciu dochodowym :

22 720 zł.

słownie : dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadzieścia złotych

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

C. ZESTAWIENIE WYNIKÓW :

WARTOŚĆ RYNKOWA NAKŁADÓW DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI

wg. stanu na i cen na 15-05-2026 r. :

22 720 zł.

słownie złotych : dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadzieścia 00/100

Autor opracowania : *mgr inż. Janusz Truskowski*

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPiB nr 1781

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

- Olsztyn, 15 maja 2026 r. –

D. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. *Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.*
2. *Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.*
3. *Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi wymienionymi w punkcie 1.4., rozdz. I B.*
4. *Potwierdzam że jestem osobą niezależną , nie pozostającą w żadnym stosunku osobistym lub służbowym ze Zleceniodawcą / właścicielem nieruchomości / krewnym lub powinowatym .*
5. *Operat zawiera 14 ponumerowanych stron + załączniki.*

Autor opracowania : ***mgr inż. Janusz Truskowski***

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPiB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 15 maja 2026 r. –



ZAŁACZNIKI :

- *Umowa dzierżawy z załącznikiem*
- *O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego*

Załączniki

UMOWA Nr ...8...../2023

zawarta w dniu ..10.03..... 2023 roku w Nidzicy pomiędzy:
Spółdzielnią Mieszkaniową „ODBUDOWA" w Nidzicy, ul. Kościuszki 2, 13-100 Nidzica, działającą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000115930, NIP 7450004237, REGON 000487769, zwaną w treści umowy **„Spółdzielnią"** w imieniu, której działają:

1. Piotr Kuriata - Prezes Zarządu,
2. Monika Ostrowska - Pełnomocnik,

a **Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym „Kołakowski" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Nidzicy, ul. 1 Maja 49, 13-100 Nidzica, działającym na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000088606, NIP 9840125381, REGON 511340460 w imieniu, którego działa:

1. Zdzisław Kołakowski

zwanym w treści umowy **„Dzierżawcą"**, o następującej treści:

§ 1

1. Spółdzielnia oddaje w dzierżawę Dzierżawcy grunt o pow. **110 m²**, położony w obrębie nr 5 m. Nidzica, przy ul. Warszawskiej, stanowiący część działki **nr 142/6**.
   Ww. grunt jest zabudowany przez Dzierżawcę z jego własnych środków.
2. Lokalizacja ww. gruntu uwidoczniona jest na załączniku graficznym do niniejszej umowy.

§ 2

Wydzierżawiony grunt wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę **pod działalność handlowo-usługową**.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na okres **od 01 stycznia 2023 r. do 30 września 2027 r.**

§ 4

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwocie netto: 110 m² x 2,90 zł x12 m-cy = 3 828,00 zł (słownie: trzy tysiące osiemset dwadzieścia osiem złotych 00/100) w stosunku rocznym, na rachunek bankowy w PKO BP S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Olsztynie nr 28 1020 3613 0000 6102 0003 1534 lub rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Nidzicy nr 45 8834 0009 2001 0000 1993 0001w terminie określonym w fakturze. Kwota będzie każdorazowo powiększana o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Opłata wraz z podatkiem VAT wynosi: **4 708,44 zł** (słownie: cztery tysiące siedemset osiem złotych 44/100).
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie opłaty stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy, jeśli Najemca po udzieleniu mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległej opłaty.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu w kolejnym roku, począwszy od miesiąca stycznia, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS, przy czym wysokość wskaźnika nie może powodować obniżenia opłaty wnoszonej za korzystanie z gruntu. Waloryzacja wysokości czynszu określonego w ust. 1 nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W przypadku zaniechania publikacji ww. wskaźnika strony umowy ustalą niezwłocznie nowe zasady waloryzacji.
4. W razie opóźnienia w uiszczaniu opłaty za dzierżawę będą naliczone odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 5

Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów oraz za utrzymanie w należytym stanie przedmiotu dzierżawy w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, ani też prawa do

jakichkolwiek odszkodowań w wypadku rozwiązania jej na podstawie warunków przewidzianych niniejszą umową lub wygaśnięcia.

§ 6

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. wykorzystywania gruntu zgodnie z przeznaczeniem;
2. dbania o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy;
3. utrzymania w czystości przedmiotu dzierżawy i jego bezpośredniego otoczenia.

§ 7

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni przeprowadzać żadnych zmian na wydzierżawionym gruncie w szczególności:

1. wznosić jakichkolwiek obiektów trwale związanych z gruntem. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Spółdzielni po wygaśnięciu umowy;
2. zmieniać przeznaczenia terenu, a w szczególności wykorzystywać go na inne cele niż określono w §2;
3. odstępować swego prawa osobom trzecim do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać.

§ 8

Rozwiązanie umowy następuje z upływem terminu, na który była umowa zawarta, ponadto rozwiązanie umowy może nastąpić przed terminem w następujących przypadkach:

1. za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia gdy konieczne jest przekazanie gruntu na cele społeczne lub realizację planów społeczno-gospodarczych;
2. wzajemnego porozumienia stron w terminie uzgodnionym wspólnie na piśmie;
3. w razie nie zachowania bądź naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy, a w szczególności §4 ust 2, §6, §7 rozwiązanie umowy może nastąpić ze skutkiem natychmiastowym i powinno być dokonane na piśmie.

§ 9

Spółdzielnia jest uprawniona do dokonywania w każdym okresie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren dzierżawionego gruntu.

§ 10

1. Dzierżawca w razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy zobowiązany jest złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek w tej sprawie na jeden miesiąc przed datą zakończenia umowy.
2. W przypadku rezygnacji z zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia w tej sprawie przed terminem zakończenia umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić teren i pozostawić go w stanie niepogorszonym oraz uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Spółdzielni wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Spółdzielnia wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy termin do uporządkowania terenu, a po jego bezskutecznym upływie dokona uporządkowania nieruchomości na koszt Dzierżawcy.
4. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym jest protokół zdawczo - odbiorczy, który powinien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy. W przypadku braku takiej możliwości protokół zdawczo-odbiorczy podpisuje się niezwłocznie, gdy nastąpi taka możliwość.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2 po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 11

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odbudowa" w Nidzicy, ul. Kościuszki 2, 13-100 Nidzica;
   Dzierżawca - PHU „Kołakowski" Spółka z o.o., ul. 1 Maja 49, 13-100 Nidzica.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru, wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub na adres e-mail.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 14

Wszelkie ewentualne spory wynikające na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia właściwym dla rozpoznania będzie sąd właściwy miejscowo dla Spółdzielni.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których: 2 egz. otrzymuje Spółdzielnia, a 1 egz. otrzymuje Dzierżawca.

Spółdzielnia:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
w Nidzicy
13-100 Nidzica, ul. Kościuszki 2
tel./fax 89-625-31-74, 89-625-28-66
NIP 745-000-42-37, Reg. 000487769

PREZES ZARZĄDU
Piotr Kuriata

PEŁNOMOCNIK
Monika Ostrowska

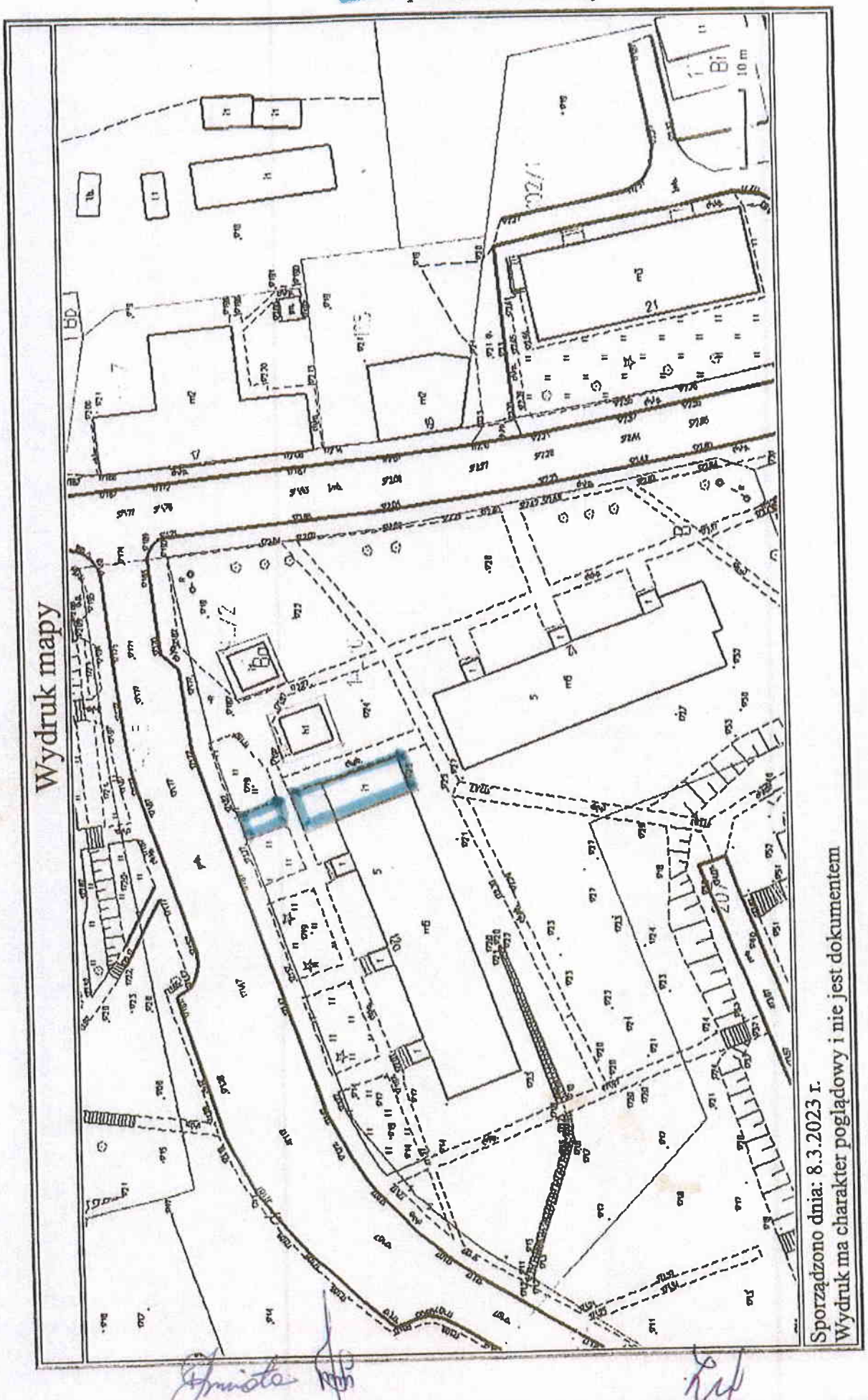
Dzierżawca:

Prezes
mgr Zdzisław Kołakowski

Przedsiębiorstwo Handlowo - Usługowe
„Kołakowski" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
13 - 100 Nidzica, ul. 1 Maja 49
NIP 984 - 01 - 25 - [illegible]

Załącznik do umowy Nr ……8……/2023
zawartej w dniu ……10 marca…… 2023 roku

- przedmiot umowy



iExpert

PZU

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

BIURO USŁUG TECHNICZNYCH JANUSZ TRUSKOWSKI

10-065 Olsztyn, Lipowa 2a

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0020703

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 18/05/2026 - 17/05/2027
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 516.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

BIURO USŁUG TECHNICZNYCH JANUSZ TRUSKOWSKI

10-065 Olsztyn, Lipowa 2a

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018679

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 18/05/2025 - 17/05/2026
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 516.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48