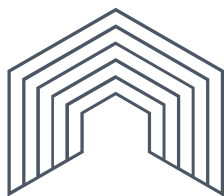


Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
MATEUSZ ZARZECKI
Data: 2026.02.07 17:24:07
CET



MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości
gruntowej zabudowanej oznaczonej nr 1042/1 przy ulicy
Warszawskiej 56 w Rajgrodzie, gmina Rajgród, powiat grajewski.

Luty 2026

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897
ul. Reja 84/9 16-400 Suwałki
mateusz.zarzecki@outlook.com
tel. 799-797-177



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona nr ewidencyjnym 1042/1 o powierzchni 0,1075 ha zlokalizowana w miejscowości Rajgród. Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Warszawskiej 56 w kwartale zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie trasy DK665. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki częściowo utwardzony – wjazd na działkę urządzony. Brak ogrodzenia terenu. Teren nieruchomości zagospodarowany jest przez zespół budynków o funkcjach handlowo-usługowych, mieszkalnych oraz pomocniczych: 1. Obiekt handlowo-usługowy z częścią noclegową: Budynek usytuowany w pierzei północnej (od strony ul. Warszawskiej). W poziomie parteru wydzielono dwa samodzielne lokale komercyjne. Kondygnacja poddasza pełni funkcję bazy noclegowej dla ruchu turystycznego. Do bryły budynku od strony południowej przylegają pomieszczenia o charakterze technicznym (kotłownia) i magazynowym. 2. Budynek mieszkalny jednorodzinny: Obiekt parterowy położony w części środkowej działki. Standard wykończenia oraz ogólną kondycję techniczną obiektu ocenia się jako niskie. Nieruchomość pozostaje w eksploatacji (zasiedlona). 3. Budynek gospodarczy: Zlokalizowany w południowej części działki obiekt o przeznaczeniu inwentarskim (kurnik). Budynek wykazuje znaczne zużycie techniczne i charakteryzuje się brakiem istotnej wartości użytkowej. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00039628/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej nr ewidencyjnym 1042/1.
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	02.02.2026 r.
5.	Zestawienie wyników	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków o funkcjach handlowo-usługowych, mieszkalnych oraz pomocniczych, oznaczonej nr ewidencyjnym 1042/1 zlokalizowanym przy ulicy Warszawskiej 56 w miejscowości Rajgród, gmina Rajgród, powiat grajewski wynosi:

		<u>1 415 940 zł</u> <u>słownie: jeden milion czterysta piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych</u>
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897
7.	Uwagi:	Szczegółowy stan prawny nieruchomości został opisu w punkcie 5.1 opracowania. Na podstawie udostępnionego Aktu Notarialnego Rep. A nr 6058/93 z dnia 17.11.1993 r., stwierdzono istnienie skutecznego prawie przelewu praw i roszczeń do budynku mieszkalnego (ul. Warszawska 56) na rzecz osób trzecich – Jana i Lucyny małżonków Maciukiewicz. Rzecznawca odnotowuje, iż w Akcie Notarialnym nabycia gruntu z dnia 18.02.2013 r. (Rep. A nr 789/2013), zbywca (Spółdzielnia Mleczarska „Mlekpól”) złożył oświadczenie o braku obciążeń i roszczeń osób trzecich. Oświadczenie to stoi w bezpośredniej sprzeczności z istniejącym w obrocie prawnym Aktem Notarialnym z 1993 r. Fakt fizycznego i trwałego posiadania (zamieszkiwania) przedmiotowego budynku mieszkalnego przez osoby trzecie uwiarygadnia istnienie roszczenia i czyni je czynnikiem realnie ograniczającym prawo własności właściciela gruntu.

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1	Przedmiot wyceny	4
1.2	Zakres wyceny	5
2	Określenie celu wyceny	5
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.1	Podstawa formalna.....	5
3.2	Podstawy prawne.....	5
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego	5
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	5
5	Opis stanu nieruchomości	6
5.1	Stan prawny nieruchomości.....	6
5.2	Uwarunkowania planistyczne	8
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	10
5.4	Opis nieruchomości	13
5.5	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny.....	19
6	Określenie wartości nieruchomości.....	21
6.1	Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanym budynkami o funkcji handlowo - usługowej.....	21
6.2	Analiza trendu cenowego.....	23
6.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	24
7	Określenie wartości nieruchomości.....	28
8	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem.....	30
8.1	Uzasadnienie	30
9	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami.....	30

1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona nr ewidencyjnym 1042/1 o powierzchni 0,1075 ha zlokalizowana w miejscowości Rajgród.

Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Warszawskiej 56 w kwartale zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie trasy DK665. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki częściowo utwardzony – wjazd na działkę urządzony. Brak ogrodzenia terenu.

Teren nieruchomości zagospodarowany jest przez zespół budynków o funkcjach handlowo-usługowych, mieszkalnych oraz pomocniczych:

1. Obiekt handlowo-usługowy z częścią noclegową: Budynek usytuowany w pierzei północnej (od strony ul. Warszawskiej). W poziomie parteru wydzielono dwa samodzielne lokale komercyjne. Kondygnacja poddasza pełni funkcję bazy noclegowej dla ruchu turystycznego. Do bryły budynku od strony południowej przylegają pomieszczenia o charakterze technicznym (kotłownia) i składowym.
2. Budynek mieszkalny jednorodzinny: Obiekt parterowy położony w części środkowej działki. Standard wykończenia oraz ogólną kondycję techniczną obiektu ocenia się jako niskie. Nieruchomość pozostaje w eksploatacji (zasiedlona).
3. Budynek gospodarczy: Zlokalizowany w południowej części działki obiekt o przeznaczeniu inwentarskim (kurnik). Budynek wykazuje znaczne zużycie techniczne i charakteryzuje się brakiem istotnej wartości użytkowej.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00039628/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane geodezyjne działki oraz zabudowy znajdującej się na działce:

Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia	Księga Wieczysta
1042/1	Bi	0,1075 ha	LM1G/00039628/5
Powierzchnia łączna nieruchomości		0,1075 ha	

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
142	WARSZAWSKA 56	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	249
Id. budynku: 200404_4.0001.142_BUD (jednostka rej.: G.716)				
143	WARSZAWSKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	53
Id. budynku: 200404_4.0001.143_BUD (jednostka rej.: G.716)				
144	WARSZAWSKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	22
Id. budynku: 200404_4.0001.144_BUD (jednostka rej.: G.716)				
145	WARSZAWSKA 1	Budynki mieszkalne	1 / 0	66
Id. budynku: 200404_4.0001.145_BUD (jednostka rej.: G.716)				
146	WARSZAWSKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	6
Id. budynku: 200404_4.0001.146_BUD (jednostka rej.: G.716)				

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00039628/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej nr ewidencyjnym 1042/1.

2 Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn. BI1B/GU/350/2025/72).

3.2 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.3 Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Badanie księgi wieczystej;
- Dokumentacja geodezyjna;
- Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wydane przez Urząd Gminy w Rajgrodzie;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje o transakcjach nieruchomości porównawczych uzyskane na podstawie analizy treści aktów notarialnych;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;
- Akt Notarialny z dnia 18.02.2013 r. (Rep. A nr 789/2013)
- Akt notarialny z dnia 17.11.1993 r (Rep. A nr 6058/93)
- Akt Notarialny z dnia 11.07.1996 r. (Rep. A nr 3468/96)

4 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data na którą została określona wartość nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 11.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 02.02.2026 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr LM1G/00039628/5 (za pośrednictwem systemu informatycznego Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>)
- Uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kopii mapy ewidencyjnej (stanowiących załącznik do niniejszego operatu szacunkowego)

Na podstawie zapisów w księdze wieczystej ustalono:

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00039628/5	
Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 1042/1 Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Rajgród. Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane Powierzchnia 0,1075 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów

Analiza stanu prawnego nieruchomości oraz zastrzeżenia przyjęte w wycenie:

Stan prawny nieruchomości objętej wyceną (działka nr 1042/1) charakteryzuje się złożoną strukturą własnościową, wynikającą z historycznych procesów zbywania roszczeń do nakładów budowlanych przez likwidowane podmioty spółdzielcze.

Akt Notarialny z dnia 17.11.1993 r. (Rep. A nr 6058/93) – dotyczy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce

Dotyczy: Przeniesienia praw do budynku mieszkalnego na osoby trzecie.

- Strony: Likwidator Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Rajgrodzie (Zbywca) oraz Jan i Lucyna małżonkowie Maciukiewicz (Nabywcy).
- Przedmiot aktu: Przelew praw i roszczeń wynikających z art. 231 Kodeksu cywilnego.
- Opis: Na mocy tego aktu osoby trzecie (Państwo Maciukiewicz) nabyły prawo do budynku mieszkalnego (zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 56). Dokument ten potwierdza, że budynek został wzniesiony przez GS na gruncie będącym wówczas we władaniu Spółdzielni Mleczarskiej, a następnie prawa do tego nakładu zostały odpłatnie zbyte. Akt ten stanowi źródło trwałego roszczenia osób trzecich do nakładów znajdujących się na gruncie.

Akt Notarialny z dnia 11.07.1996 r. (Rep. A nr 3468/96)

Dotyczy: Przeniesienia praw do budynku handlowo-usługowego na obecnego właściciela.

- Strony: Likwidator Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Rajgrodzie (Zbywca) oraz Andrzej i Barbara małżonkowie Mikulscy (Nabywcy).
- Przedmiot aktu: Przelew praw i roszczeń do nakładów (art. 231 k.c.).

- Opis: Dokument ten dotyczy drugiego obiektu na działce – budynku handlowo-usługowego. Na jego podstawie obecny właściciel (A. Mikulski) stał się posiadaczem praw do nakładów budowlanych, mimo że w dacie sporządzania aktu nie był jeszcze właścicielem gruntu.

Akt Notarialny z dnia 18.02.2013 r. (Rep. A nr 789/2013)

Dotyczy: Nabycia własności gruntu przez obecnego właściciela.

- Strony: Spółdzielnia Mleczarska „Mlekpól” w Grajewie (Sprzedawca) oraz Andrzej Mikulski (Kupujący).
- Przedmiot aktu: Sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej (działka nr 1042/1).
- Opis: Jest to dokument kończący proces scalania własności dla części nieruchomości. Andrzej Mikulski stał się właścicielem gruntu. W § 1 aktu notariusz odnotował oświadczenie, że budynek mieszkalno-usługowy (handlowy) stanowi wyłączny nakład kupującego. Jednocześnie sprzedawca oświadczył, że nieruchomość jest wolna od długów i roszczeń osób trzecich.

ANALIZA STANU PRAWNEGO I ROSZCZEŃ OSÓB TRZECICH

Charakterystyka roszczenia (Art. 231 Kodeksu cywilnego): Na podstawie udostępnionego Aktu Notarialnego Rep. A nr 6058/93 z dnia 17.11.1993 r., stwierdzono istnienie skutecznego prawnie przelewu praw i roszczeń do budynku mieszkalnego (ul. Warszawska 56) na rzecz osób trzecich – Jana i Lucyny małżonków Maciukiewicz.

Rzecznawca odnotowuje, iż w Akcie Notarialnym nabycia gruntu z dnia 18.02.2013 r. (Rep. A nr 789/2013), zbywca (Spółdzielnia Mleczarska „Mlekpól”) złożył oświadczenie o braku obciążeń i roszczeń osób trzecich. Oświadczenie to stoi w bezpośredniej sprzeczności z istniejącym w obrocie prawnym Aktem Notarialnym z 1993 r.

Fakt fizycznego i trwałego posiadania (zamieszkiwania) przedmiotowego budynku przez osoby trzecie uwiarygadnia istnienie roszczenia i czyni je czynnikiem realnie ograniczającym prawo własności obecnego właściciela gruntu.

III. Klauzula ograniczenia odpowiedzialności rzeczoznawcy

1. Rzecznawca majątkowy nie posiada uprawnień do rozstrzygania sporów o charakterze cywilnoprawnym ani do orzekania o pierwszeństwie lub wygaśnięciu roszczeń wynikających z analizowanych aktów notarialnych.
2. Wycenę sporządzono przy konserwatywnym założeniu skuteczności roszczeń osób trzecich, co znajduje odzwierciedlenie w obniżeniu płynności nieruchomości oraz jej wartości rynkowej.
3. Autor operatu zastrzega, że w przypadku ewentualnego sądowego oddalenia roszczeń osób trzecich w przyszłości, wartość nieruchomości ulegnie zwiększeniu
4. Ryzyko wynikające z niezgodności treści księgi wieczystej (brak wpisu o roszczeniach w Dziale III) ze stanem faktycznym (istnienie aktu z 1993 r. oraz fizyczne władanie przez osoby trzecie) obciąża wynik wyceny i winno być brane pod uwagę przez instytucje finansujące lub potencjalnych nabywców.

IV. Skutki rynkowe zidentyfikowanej wady prawnej

Występowanie osób trzecich posiadających tytuł do nakładów oraz faktycznie zamieszkujących nieruchomość drastycznie ogranicza krąg potencjalnych nabywców. Wada ta została uwzględniona w procesie wyceny jako cecha o charakterze negatywnym, wpływająca na wydłużenie prognozowanego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku oraz wymuszająca zastosowanie współczynnika eksperta „K”.

(Kopie aktów notarialnych stanowią załącznik do niniejszego operatu szacunkowego)

Umowa najmu obciążająca nieruchomość:

Część nieruchomości obciążona jest umową najmu, zawartą w dniu 10 grudnia 2023 roku w Rajgrodzie, ze spółką Żabka Polska Sp. z o.o. będącą Najemcą.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni ok. 116 m², zlokalizowany w Rajgrodzie przy ul. Warszawskiej 56. Strony ustaliły czynsz w wysokości 6500 zł netto miesięcznie, podlegający corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.

Umowa została zawarta na czas określony wynoszący 10 lat, co wynika z zakresu udzielonego pełnomocnictwa dla reprezentantów Najemcy.

W zakresie możliwości rozwiązania kontraktu, Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w ściśle określonych przypadkach, m.in. w razie niedostarczenia przez Wynajmującego pozwolenia na użytkowanie lokalu w celach handlowo-usługowych lub braku wymaganych zgód na sprzedaż napojów alkoholowych w terminie 7 dni od zgłoszenia wniosku. Kontrakt przewiduje również specyficzne rozliczenie w przypadku ustania stosunku najmu w ciągu pierwszych 5 lat – Najemca zobowiązany jest wówczas do zapłaty dodatkowej kwoty 5000 zł brutto z tytułu uciążliwości związanych z likwidacją placówki handlowej. Właściciel i Wynajmujący zobowiązali się ponadto do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej w promieniu 200 metrów od lokalu pod rygorem kar umownych.

(Kopia umowa najmu stanowi załącznik do operatu szacunkowego)

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:
(...)
- 5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;“;

**UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

(...)

- 5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;”;

**UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Urząd Miejski w Rajgrodzie (PP.II.6724.7.2026) stwierdzono, że:

- Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Dla nieruchomości nie zostały określone warunki zabudowy terenu oraz nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród zatwierdzonym Uchwałą nr XXV/1840/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rajgród, teren przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest jako:

- Działka 1042/1 – strefa funkcjonalno – przestrzenna III w oparciu o obszar zabudowy miejskiej

Nieruchomość znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród

Zaświadczenie stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Gmina Rajgród jest gminą miejsko-wiejską położoną w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, przy granicy z województwem warmińsko-mazurskim. Gmina graniczy z gminami województwa podlaskiego (Grajewo, Goniadz, Bargłów-Kościelny) oraz z gminami województwa warmińsko-mazurskiego (Kalinowo i Prostki). Powierzchnia gminy wynosi 20 716 hektarów, co stanowi 207,16 km². Droga wojewódzka nr 665 (wcześniej krajowa nr 61) ma duże znaczenie dla regionu.

Gmina wykazuje wyraźny charakter rolniczo-turystyczny. Użytki rolne zajmują niemal 59% powierzchni, lasy stanowią 28% powierzchni gminy (5879 hektarów), a wody (Jezioro Rajgrodzkie i rzeka Jęgrznia) zajmują nieco ponad 6%. Gęstość zaludnienia

wynosi około 24 osoby na km², co wskazuje na rozproszoną zabudowę typową dla północno-wschodniej Polski. Znaczną część terenu obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie, zaś tereny Biebrzańskiego Parku Narodowego zajmują 903 hektary. Bogata przyroda i unikalne jezioro przyciągają coraz więcej turystów.

Gmina wykazuje trendy depopulacyjne. Na koniec 2024 roku populacja wyniosła 4915 osób, w porównaniu z 5125 osobami na koniec 2020 roku – ubytek 210 osób (spadek o 4,1%). Depopulacja jest szczególnie widoczna na terenach wiejskich.

Data	Ogółem	Miasto Rajgród	Tereny wiejskie
31.12.2020	5125	1550	3575
31.12.2021	5055	1533	3522
31.12.2022	5052	1525	3527
31.12.2023	4964	1489	3475
31.12.2024	4915	1484	3431

Gmina dzieli się na 31 sołectw. W 2024 roku utworzono nowe Sołectwo Tama, w które wchodzi osady Tama (76 mieszkańców) i Piłki. Liczba mieszkańców sołectw waha się od najmniejszych (Danowo - 43, Koałki - 69 mieszkańców) do największych (Wonawie I - 442, Koswka - 214 mieszkańców).

Gospodarka gminy opiera się na rolnictwie i turystyce. Rejestr REGON wykazywał 340 podmiotów gospodarczych, w tym 26 rolniczych, 30 przemysłowych, 53 budowlanych, 657 usługowych i 497 pozostałych. Dominują mikro- i małe przedsiębiorstwa skoncentrowane na handlu, gastronomii i turystyce. Stopa bezrobocia (dane 2019) wyniosła 7,2% w gminie w stosunku do 7,0% w powiecie. Sektor usług dominuje w strukturze zatrudnienia, podczas gdy przemysł jest słabo rozwinięty.

Rajgród to miasto o statusie gminy miejsko-wiejskiej w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim. Przebiega przez niego Droga Krajowa nr 61, stanowiąca ważny szlak komunikacyjny powiatu.

Wyszczególnienie	Wartość
Populacja miasta	1 388 mieszkańców (GUS 1.01.2024)
Populacja gminy (miasto + obszar wiejski)	~5 176 mieszkańców

Gęstość zaludnienia gminy	25 osób/km ²
Powierzchnia gminy	207 km ²

Gmina Rajgród charakteryzuje się starzejącą populacją – 59,1% ludności w wieku produkcyjnym, 11,6% w wieku poprodukcyjnym. Zarówno przyrost naturalny (-25 osób w 2019 r.) jak i saldo migracji (-58 osób) są ujemne, co wskazuje na odpływ ludności, szczególnie osób młodych do większych ośrodków.

Gospodarka Rajgrodu jest oparta na sektorze usług – w rejestrze REGON (2019) zanotowano 340 podmiotów, z czego:

Sektor	Liczba podmiotów	Udział
Usługi ogółem	657	~65%
Transport i magazynowanie	497	29,1%
Budownictwo	53	15,6%
Rolnictwo	26	7,6%
Produkcja	30	8,8%

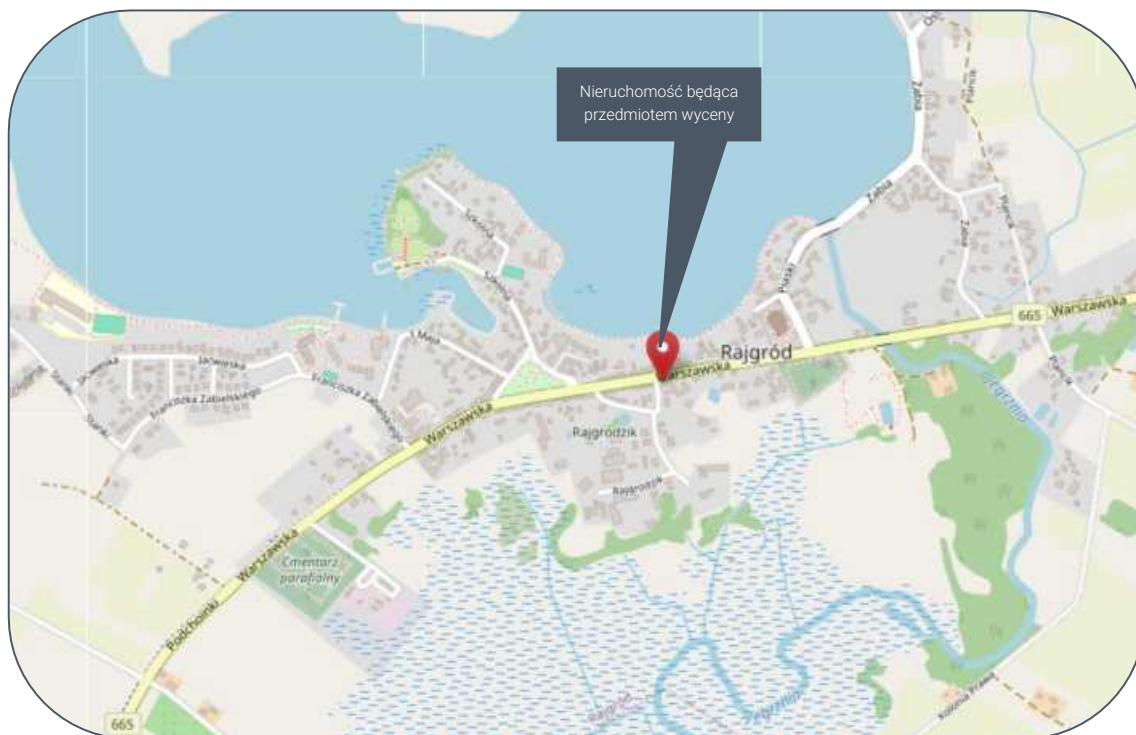
Gęstość przedsiębiorczości wynosi ~657 podmiotów na 10 tys. mieszkańców, co jest porównywalne ze średnią powiatową. Turystyka w Rajgrodzie to sektor niszowy, skoncentrowany wokół Jeziora Rajgrodzkiego (1514 ha, 18. co do wielkości w Polsce). Infrastruktura noclegowa jest jednak ograniczona. Liczba ośrodków wykazuje tendencję spadkową, co sugeruje trudności rentowności sektora turystyki. Sezonowość (szczyt w lecie) ogranicza przychody.

Stopa bezrobocia w gminie wyniosła 7,2% w 2019 r., nieznacznie wyższa niż powiatowa (7,0%). Bezrobocie kobiet było wyższe (8,1% wobec 7,6% w powiecie), co wskazuje na asymetrię w dostępie do zatrudnienia.

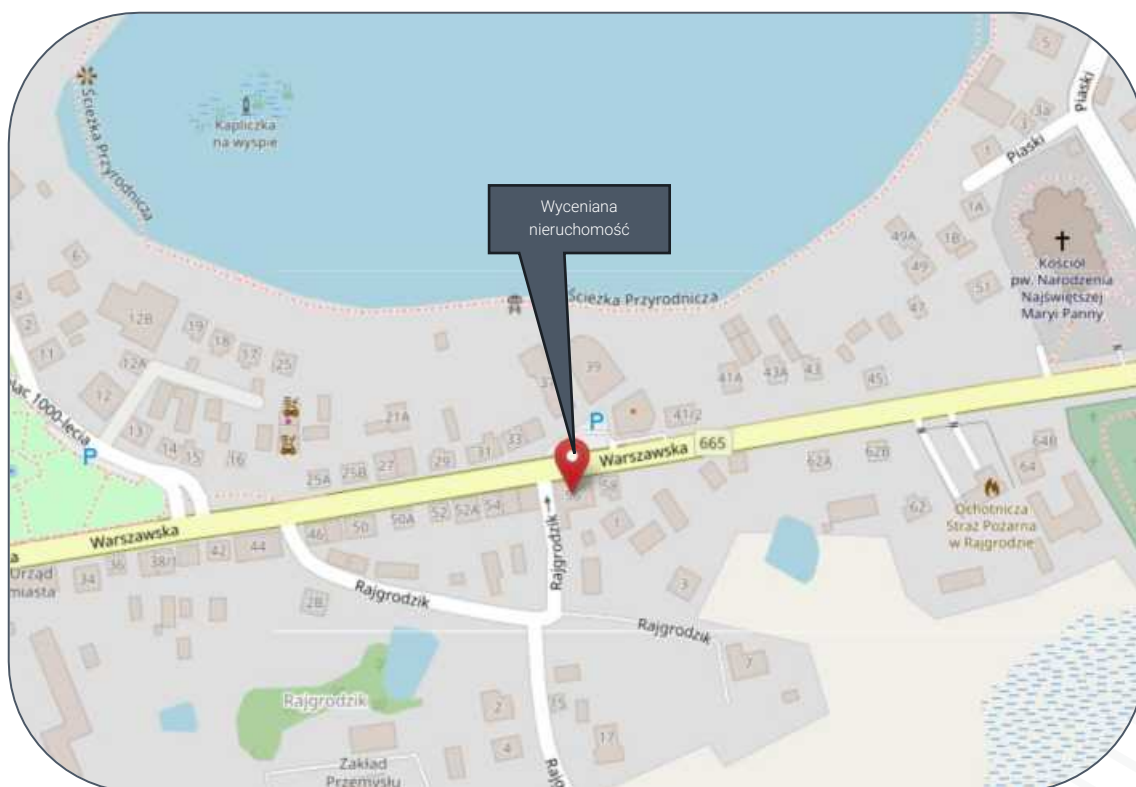
Nieruchomość zlokalizowana w centralnej części miejscowości. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna usytuowana wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 665 oraz punkty handlowo-usługowe, w tym sklepy, niewielkie punkty usługowe i gastronomiczne.



Otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa

5.4 Opis nieruchomości



Widok na teren nieruchomości (część frontowa)



Widok na teren nieruchomości (od strony podwórka)

Opis działki ewidencyjnej nr 1042/1

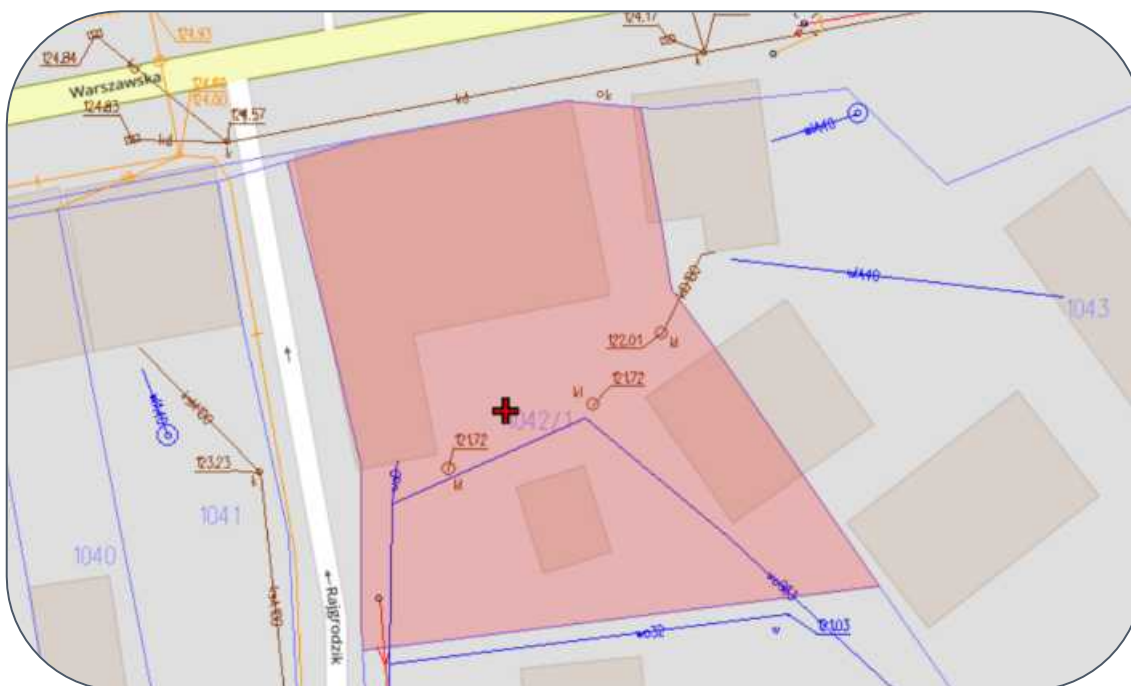
Teren nieruchomości zagospodarowany jest przez zespół budynków o funkcjach handlowo-usługowych, mieszkalnych oraz pomocniczych:

1. Obiekt handlowo-usługowy z częścią noclegową: Budynek usytuowany w pierzei północnej (od strony ul. Warszawskiej). W poziomie parteru wydzielono dwa samodzielne lokale komercyjne. Kondygnacja poddasza pełni funkcję bazy noclegowej dla ruchu turystycznego. Do bryły budynku od strony południowej przylegają pomieszczenia o charakterze technicznym (kotłownia) i składowym.
2. Budynek mieszkalny jednorodzinny: Obiekt parterowy położony w części środkowej działki. Standard wykończenia oraz ogólną kondycję techniczną obiektu ocenia się jako niskie. Nieruchomość pozostaje w eksploatacji (zasiedlona).
3. Budynek gospodarczy: Zlokalizowany w południowej części działki obiekt o przeznaczeniu inwentarskim (kurnik). Budynek wykazuje znaczne zużycie techniczne i charakteryzuje się brakiem istotnej wartości użytkowej.

Droga dojazdowa

Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę urządzony.

Kształt nieruchomości	W przeważającej części regularny.
Konfiguracja terenu	Wyraźny spadek terenu w kierunku południowym.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , telekomunikacyjna, wodociągowa, kanalizacyjna. Na terenie działki (w południowo – zachodnim krańcu) posadowiony jest fragment infrastruktury elektroenergetycznej w postaci słupa elektroenergetycznego.



Widok na działkę wraz z siecią uzbrojenia terenu

Opis budynku handlowego - pensjonatowego

Przedmiotowa nieruchomość stanowi budynek o funkcji usługowo-handlowej z komponentem mieszkalnym (pokoje gościnne), wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Obiekt jest budowlą parterową, w pełni podpiwniczoną, posiadającą poddasze użytkowe zaadaptowane na cele pobytowe. Poszycie dachowe wykonano z blachodachówki wraz z systemowymi obróbkami blacharskimi z PCV. Elewacja frontowa została wykończona okładziną z płytek ceramicznych, co podnosi walory estetyczne i eksploatacyjne obiektu. W całym budynku zainstalowano stolarkę okienną i drzwiową wykonaną z profili PCV o parametrach zgodnych z aktualnymi wymogami termoizolacyjności.

W poziomie parteru wydzielono dwa niezależne lokale użytkowe oraz strefę komunikacyjną obejmującą klatkę schodową prowadzącą na poddasze zaadaptowane na przestrzeń mieszkalną.

Lokal usługowy (strona lewa – patrząc od strony ulicy Warszawskiej): Lokal o ekspozycji frontowej, w dacie oględzin nieużytkowany. Program funkcjonalny obejmuje salę główną, pomieszczenie zaplecza oraz węzeł sanitarny (WC, umywalka). Standard wykończenia określono jako średni (typowy): posadzki wyłożone terakotą, przegrody pionowe tynkowane, gładzone i malowane, oświetlenie sufitowe w oprawach liniowych. Stan techniczny urządzeń sanitarnych oceniono jako niski. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz grzewczą (grzejniki stalowe zasilane z kotłowni centralnej). Dodatkowo zamontowano jednostkę klimatyzacyjną z funkcją grzania.

Lokal handlowy (strona prawa): Lokal użytkowany przez sieć „Żabka”, charakteryzujący się bardzo dobrym stanem technicznym oraz wysokim standardem wykończenia. Struktura pomieszczeń obejmuje salę sprzedaży, magazyn, zaplecze socjalno-biurowe oraz sanitariat. Wykończenie wewnątrz obejmuje sufity podwieszane, oświetlenie w technologii LED oraz okładziny ceramiczne posadzek. Obiekt w tej części posiada pełne uzbrojenie w instalacje wewnętrzne, w tym system klimatyzacji pełniący funkcję grzewczą.

W części środkowej budynku, znajduje się klatka schodowa zapewniająca dostęp do kondygnacji poddasza oraz podpiwniczenia budynku. Cała powierzchnia poddasza została zaadaptowana na pokoje gościnne, utrzymane w bardzo dobrym standardzie wykończenia.

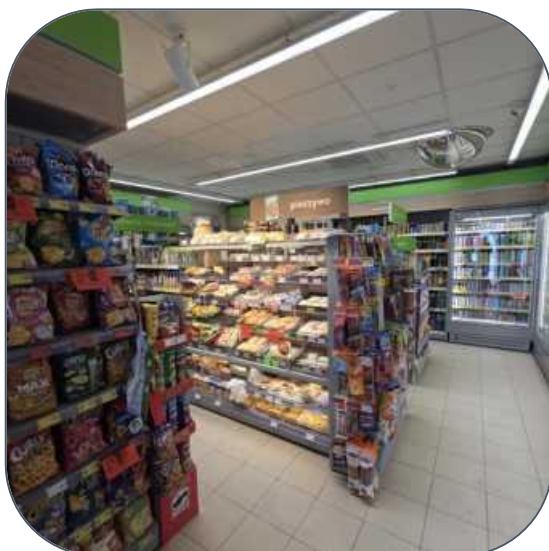
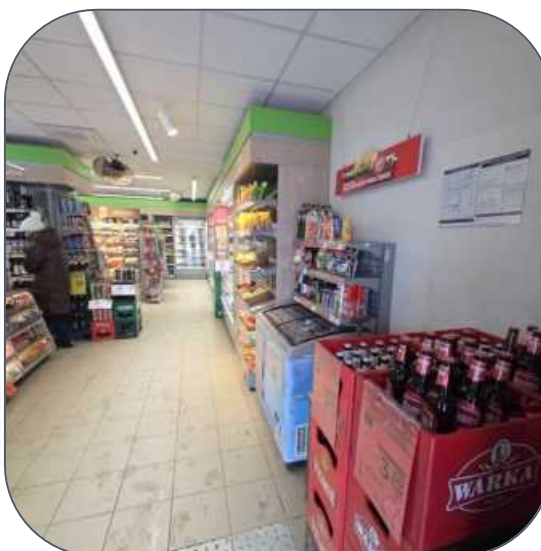
Układ funkcjonalny jest zoptymalizowany pod kątem najmu krótkoterminowego i obejmuje: pięć pokoi gościnnych o zróżnicowanej strukturze (w tym pokój o podwyższonej pojemności, wyposażony w pięć miejsc noclegowych) z przynależnymi łazienkami lub węzłami WC; część wspólną w postaci kompletnie wyposażonej kuchni z aneksem (meble w zabudowie, płyta grzewcza, piekarnik, lodówka); zaplecze techniczno-gospodarcze (pralnia, suszarnia, magazyn pościeli oraz pomieszczenie z zasobnikiem CWU).

W wykończeniu pomieszczeń mieszkalnych zastosowano panele podłogowe oraz gładzie gipsowe malowane farbami emulsyjnymi. Łazienki wykończono w jednolitym standardzie (terakota, glazura), wyposażając je w armaturę i ceramikę sanitarną (kabiny prysznicowe, umywalki, miski ustępowe). Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa nowego typu, w należytym stanie technicznym. Całość oświetlenia zrealizowana w technologii energooszczędnej LED.

Do bryły głównej budynku od strony zaplecza przylegają dobudówki pełniące funkcje techniczno-gospodarcze.

W strukturze tych obiektów wyodrębniono trzy pomieszczenia gospodarcze oraz kotłownię. Kotłownia wyposażona jest w uniwersalne źródło ciepła w postaci pieca na paliwo stałe, stanowiącego centralny punkt instalacji grzewczej budynku. Ze względu na ukształtowanie terenu i występujące różnice poziomów, od strony południowej zapewniony jest bezpośredni dostęp do kondygnacji podpiwniczenia, która w tej części obiektu przyjmuje charakter przyziemia.

Standard wykończenia oraz stan techniczny rzeczowej powierzchni pomocniczej (magazynowej i technicznej) sklasyfikowano jako niski, wskazując na jej surowy, niewykończony charakter, z jedynie częściowym wykorzystaniem okładzin ceramicznych typu terakota w obrębie posadzek.

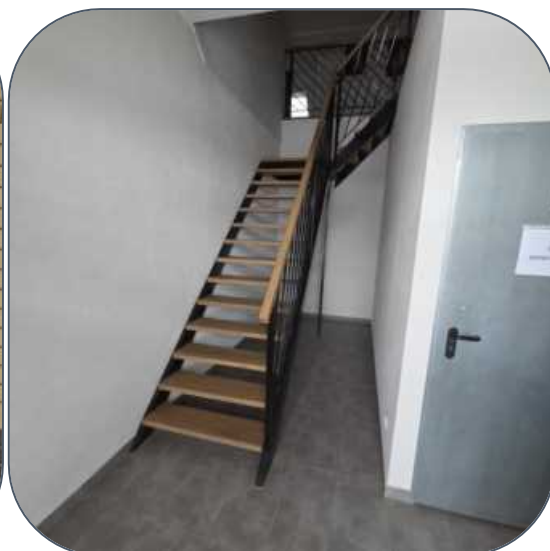


Lokal nr 1 – sklep spożywczy



Lokal nr 2- nieużytkowany





Część pensjonatowa / noclegowa



Część magazynowa

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

Opis pozostałej zabudowy

Uzupełniając opis nieruchomości o pozostałe komponenty budynkowe, wskazuje się, iż na terenie działki zlokalizowany jest budynek gospodarczy o konstrukcji drewnianej, pełniący pierwotnie funkcję inwentarską (kurnik). Ze względu na zaawansowany stopień zużycia technicznego oraz brak istotnych walorów użytkowych i ekonomicznych, odstąpiono od sporządzania szczegółowego opisu technicznego tego obiektu.

W bezpośrednim sąsiedztwie powyższego obiektu znajduje się parterowy, niepodpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, którego okres budowy datuje się prawdopodobnie na lata 50. XX wieku. Ogólny stan techniczny budynku sklasyfikowano jako niski, co jest następstwem braku prowadzenia regularnej gospodarki remontowej oraz zaniechania prac w zakresie termomodernizacji obiektu. Konstrukcja dachu jest drewniana, o połaci jednospadowej. Wschodnia zewnętrzna ściana nośna budynku przylega do obiektu gospodarczego usytuowanego na nieruchomości sąsiedniej, co determinuje występowanie wspólnej ściany między budynkami.

Układ funkcjonalny części mieszkalnej obejmuje wiatrołap, kuchnię, łazienkę zintegrowaną z WC oraz dwa pokoje. Standard wykończenia wnętrz oraz elementów wyposażenia określono jako niski. Na posadzkach zastosowano wykładziny z polichloru winylu (PCV), natomiast wyprawy ścienne stanowią w części lamperie, a w części tynki malowane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest drewniana, starego typu, wykazująca wysoki stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Standard pomieszczeń o charakterze sanitarnym i kuchennym jest niedostateczny; w łazience zainstalowano podstawową armaturę w postaci wanny wolnostojącej oraz stojącej miski ustępowej, a kuchnię wyposażono w podstawowe urządzenia AGD. Budynek posiada dostęp do instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. System grzewczy oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej oparto na piecu na paliwo stałe z rozproszaniem ciepła poprzez instalację grzejnikową.

Uwaga: Przedmiotowy budynek mieszkalny jest faktycznie użytkowany na cele mieszkaniowe przez Panią Lucynę Maciukiewicz. Szczegółowy opis stanu prawnego oraz uwarunkowań związanych z posiadaniem nieruchomości przez wyżej wymienioną osobę został przedstawiony w punkcie 5.1 niniejszego operatu szacunkowego. Należy nadmienić, iż w dacie sporządzania opisu brak jest jakichkolwiek formalnych ustaleń oraz wiążących porozumień cywilnoprawnych pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej faktycznym użytkownikiem, które regulowałyby zasady korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

5.5 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

Rozdział 2

Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

(...)

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.

1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

§ 16. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 17. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

§ 18. 1. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
 - 2) znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa w § 17 ust. 1;
 - 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.
2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowy

Uzasadnienie wyboru podejścia porównawczego

W procesie wyceny zdecydowano się na zastosowanie podejścia porównawczego (metody porównywania parami lub korygowania ceny średniej) zamiast podejścia dochodowego. Wybór ten podyktowany jest następującymi przesłankami:

Charakter rynku lokalnego: Na rynku w Rajgrodzie i okolicach dominują transakcje sprzedaży nieruchomości o mieszanym przeznaczeniu. Podejście porównawcze najlepiej oddaje realne zachowania nabywców, którzy wyceniają dany obiekt przez pryzmat cen płaconych za podobne nieruchomości wielofunkcyjne, a nie wyłącznie na podstawie stopy zwrotu z najmu części powierzchni.

Złożoność struktury obiektu: Ze względu na występowanie funkcji mieszkalnej i magazynowej obok handlowej, próba wyceny całości metodą dochodową wymagałaby przyjęcia wielu założeń dotyczących rynkowych stawek czynszu dla różnych typów powierzchni, co mogłoby obarczyć wynik końcowy zbyt dużym błędem szacunkowym.

Dominacja cen rynkowych: W przypadku nieruchomości o takim stopniu zróżnicowania, wartość rynkowa określona na podstawie zrealizowanych cen sprzedaży obiektów o podobnym miksie funkcjonalnym jest najbardziej obiektywnym wskaźnikiem wartości.

Status umowy najmu w procesie wyceny

Mimo istnienia stabilnej umowy najmu zawartej 10 grudnia 2023 r. ze spółką Żabka Polska Sp. z o.o., nie została ona ujęta bezpośrednio w procesie wyceny wartości nieruchomości. Przyjęto takie rozwiązanie z uwagi na fakt, że:

Wycena ma na celu określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako aktywa rzeczowego, a nie wartości inwestycyjnej opartej na konkretnym przepływie pieniężnym (DCF).

Zapisy umowy (w tym specyficzne klauzule dotyczące zakazu konkurencji w promieniu 200 m, coroczna waloryzacja wskaźnikiem GUS czy dodatkowe opłaty z tytułu likwidacji placówki) mają charakter zobowiązań obligacyjnych między stronami. Zostały one potraktowane jako element potencjału nieruchomości, jednakże sama wycena bazuje na cechach fizycznych, lokalizacyjnych i funkcjonalnych obiektu, co pozwala na zachowanie obiektywizmu i odniesienie się do typowych warunków rynkowych, niezależnych od konkretnego podmiotu gospodarczego zajmującego lokal.

Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami:

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

6 Określenie wartości nieruchomości

6.1 *Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanym budynkami o funkcji handlowo - usługowej*

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji handlowo-usługowej położonych na terenie powiatu grajewskiego.

Na rynku lokalnym notuje się niewielką liczbę tego typu transakcji (1 -2 transakcje / rok).

Pierwszy etap analizy obejmował wyłącznie teren powiatu grajewskiego w latach 2023-2025. Ze względu na ograniczoną liczbę danych podjęto decyzję o rozszerzeniu analizowanego obszaru o rynek regionalny – województwo podlaskie, województwo warmińsko-mazurskie, lokalizacje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

Ze względu na cechy nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, szczególnej uwadze poddano transakcje nieruchomościami, które poza funkcją handlowo-usługową realizują również funkcję mieszkaniową.

W trakcie analizy odrzucono transakcje nieruchomościami, w których sprzedaży dokonano w postępowaniu upadłościowym oraz transakcje w których strony były powiązane i istniały przesłanki, że cena transakcyjna odbiega od przeciętnych stawek rynkowych (szczególne warunki zawarcia transakcji).

Rynek ofertowy charakteryzuje się niewielką liczbą tego typu transakcji. Średni czas ekspozycji ofert dla analizowanego segmentu przekracza 1,5 roku, co jest charakterystyczne dla nieruchomości komercyjnych położonych w miastach regionalnych poza głównymi aglomeracjami i potwierdza ograniczoną chłonność rynku.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

- przedmiot badania: określono jako rynek regionalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo-usługowymi najbardziej zbliżonymi do nieruchomości wycenianej;
- obszar badania: początkowej analizie poddano powiat grajewski, jednak ze względu na niewielką liczbę transakcji zdecydowano się na rozszerzenie analizowanego obszaru o teren województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego;
- okres badania: obejmuje okres od czerwca 2023 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: w wycenie przyjęto jednostkę porównawczą w postaci powierzchni budynku obliczoną zgodnie z poniższą metodologią:

** W celu zachowania spójności metodologicznej do dalszych obliczeń przyjęto jednostkę powierzchni budynków obliczoną według wzoru [liczba kondygnacji nadziemnych x powierzchnia zabudowy przyjęta na podstawie dokumentacji geodezyjnej (w przypadku poddasza użytkowego przyjmuje się wartość 0,5)]*

Powierzchnia budynków porównawczych przyjętych do porównań została ustalona wg tych samych zasad. Przyjęta metodyka jest spowodowana faktem, że w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości podobnych brak jest informacji o powierzchni budynków oraz metodzie jej wyliczania.

Powierzchnia budynków będących przedmiotem wyceny wynosi: $249 \times 1,5 + 53 + 6 + 66 + 22 = 520,50$

Ze zbioru danych wybrane zostały transakcje nieruchomościami zabudowanymi najbardziej zbliżonymi do przedmiotu wyceny.

Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

Lp	Powiat	Miasto	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia budynków	Cena za m2 pow. budynku
1	grajewski	Grajewo	2035/2025	03.04.2025	810 000	2 564	662,00	1 223,56 zł
2	suwalski	Płociczno-Tartak	8905/2023	02.08.2023	1 270 000	2 274	333,00	3 813,81 zł
3	sejneński	Sejny	8377/2024	19.12.2024	830 000	992	426,00	1 948,36 zł
4	białostocki	Wasilków	2265/2025	29.05.2025	520 000	442	155,00	3 354,84 zł
5	Łomża	Łomża	2566/2025	19.03.2025	930 000	295	356,00	2 612,36 zł
6	suwalski	Jasionowo	738/2025	17.01.2025	800 000	4 709	633,00	1 263,82 zł

Dane bez aktualizacji	
C min	1 223,56 zł
C max	3 813,81 zł

Delta	2 590,25 zł
Średnia	2 590,59 zł

6.2 Analiza trendu cenowego

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 3):

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła nieruchomości podobnych.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

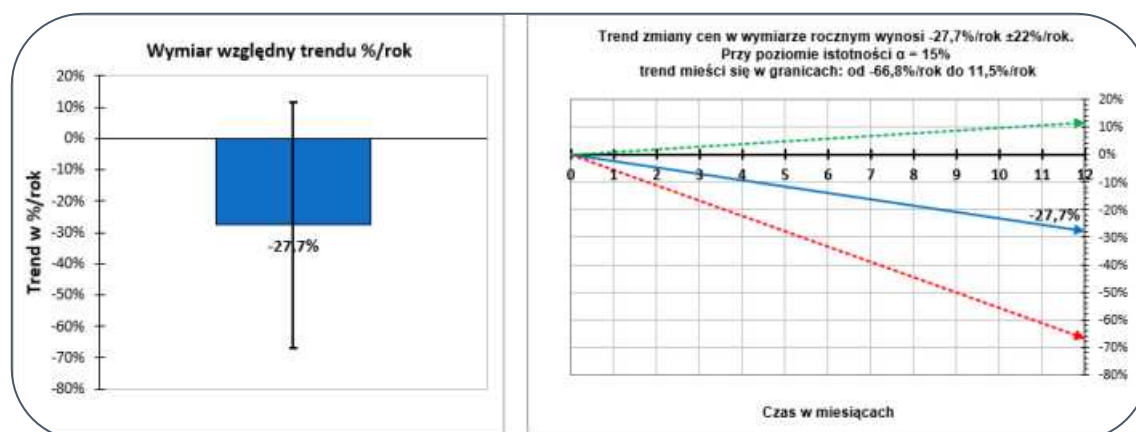
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	02.08.2023
2	Najnowsza transakcja	29.05.2025
3	Okres badania rynku (dni)	666
4	Okres badania rynku (lata)	1,82
5	Liczba analizowanych danych	6

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-2,349
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	3 509
8	Współczynnik korelacji (R)	53,2%
9	Współczynnik determinacji (R ²)	28,3%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	3 508,83 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	1 944,25 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-1 564,59 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-44,6%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,089%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-2,66%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-27,7%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	22,0%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	39,2%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-66,8%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	11,5%

Istotność parametrów trendu liniowego

21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-2,349
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	1,871
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,778
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	1,255
25	Istotność / istotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	27,77%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	72,2%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -27,7%/rok $\pm$ 22%/rok i można określić go jako bardzo silny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 39,2\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -66,8%/rok do 11,5%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1,255 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,778.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 27,8%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 72,2%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu. W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu do dalszej wyceny przyjęto ceny bez ich aktualizacji z tytułu upływu czasu.

6.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 2 Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach

notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Na podstawie analizy rynku określono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Lokalizacja makro	1	Lokalizacje w miastach o wyższym stopniu urbanizacji (Łomża/ Suwałki/ Ełk)
	0,5	Lokalizacje o niższym stopniu urbanizacji (Grajewo, Wasilków, Rajgród, Sejny)
	0	Lokalizacje w niewielkich miejscowościach o niskim stopniu urbanizacji
Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości	1	Lokalizacje w centralnych części miasta, w otoczeniu rozwinięta infrastruktura (przystanki komunikacji miejskiej, ciągi piesze, oświetlenie itp.) i zaplecze handlowo-usługowe.
	0,5	Lokalizacje w niewielkiej odległości od centralnej części miasta, dominuje zabudowa mieszkaniowa.
	0	Lokalizacje na obrzeżach miasta, średni dostęp do infrastruktury (np. przystanki autobusowe w większej odległości, ciągi piesze niezagospodarowane lub słabo zagospodarowane), zaplecze handlowo-usługowe słabo rozwinięte.
Powierzchnia budynków	1	Do 200 m ² .
	0,66	200-350 m ²
	0,33	350-550 m ²
	0	Powyżej 550 m ² .
Stan zabudowy	1	Zabudowa w korzystnym stanie wizualnym, wzniesiona w aktualnej technologii, brak widocznych uszkodzeń. Standard wykończenia wszystkich wnętrz bardzo dobry
	0,66	Zabudowa o funkcji handlowo-usługowej zadbana, wzniesiona w aktualnej technologii, o dobrym standardzie wykończenia. Pozostała zabudowa na terenie nieruchomości w stanie przeciętnym o znacznym stopniu zużycia.
	0,33	Zabudowa o dostrzegalnych umiarkowanych oznakach zużycia i starzenia (spękania tynków, częściowe odbarwienia lub zniszczenia powłok). Standard wykończenia wnętrz średni.
	0	Zauważalne znaczne zużycie materiałów, niski stan techniczny. Stan budynków mogący wskazywać na brak prawidłowej gospodarki remontowej. Standard wykończenia przeciętny, wymagający nakładów finansowych.
Możliwość realizacji dodatkowej funkcji	1	Możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej
	0	Brak
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Powyżej 3000 m ²
	0,5	1000-3000 m ²
	0	Do 1000 m ²

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzeczoznawca Majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku nieruchomości (pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz uczestnikom rynku nieruchomości). Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła wagę cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów (gdzie 10 oznacza cechę w największy sposób wpływającą na wartość nieruchomości, zaś wartość 1 oznacza cechę która w minimalnym stopniu determinuje cenę uzyskaną na rynku nieruchomości. Poniżej zaprezentowano formularz ankiety, wraz z zestawieniem zagregowanych wyników uzyskanych podczas badania.

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe zabudowane
Liczba respondentów	13
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja makro	40
Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości	61
Powierzchnia budynku	79
Stan wizualny budynku	121
Możliwość realizacji dodatkowych funkcji	60
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	39
SUMA	400

Nazwa cechy	Liczba punktów uzyskana w badaniu	Waga cechy [%]	Wartość kwotowa poprawki
Lokalizacja makro	40	10%	259,02
Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości	61	15%	388,54
Powierzchnia budynku	79	20%	518,05
Stan wizualny zabudowy	121	30%	777,08
Możliwość realizacji dodatkowych funkcji	60	15%	388,54
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	39	10%	259,02
Suma wyników	400	100%	2 590,25

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Nota Interpretacyjna nr 1:

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli

W procesie wyceny szczególną uwagę poświęcono analizie uwarunkowań fizyczno-funkcjonalnych i prawnych przedmiotu wyceny. Z uwagi na występujące roszczenie do nakładów budowlanych obejmujących budynek mieszkalny jednorodzinny oraz brak na rynku lokalnym transakcji nieruchomościami o tożsamym obciążeniu zdecydowano się na przyjęcie współczynnika „K” którego wartość odzwierciedlać będzie aktualny koszt odtworzenia substancji budowlanej w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce.

Poniżej przedstawiono kalkulację wartości odtworzeniowej nakładów w postaci budynku mieszkalnego (na bazie Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO CZ. I a – obiekty kubaturowe):

Oznaczenie obiektu w cenniku	Rodzaj budynku	Powierzchnia zabudowy	Pu /mb*	Cena jednostkowa	Współczynnik regionalny	Wartość + koszty dodatkowe 2%	Zużycie	Wartość odtworzeniowa [z rozbiorem na elementy]
1110-120	Dom jednorodzinny	66	56,10	4 934,00	0,984	277 816	0,60	111 126 zł

Założenia przyjęte w kalkulacji:

1/ Powierzchnię użytkową nieruchomości określono według wzoru ($P_z \times \text{liczba kondygnacji} \times 0,85$ – w przypadku poddasza użytkowego przyjmuje się współczynnik 0,5)

2/ W kalkulacji wartości nieruchomości przyjęto średnioważony poziom zużycia technicznego budynku mieszkalnego.

3/Średnie zużycie techniczne przyjęto na podstawie TABEL STOPNIA ZUŻYCIA MIENIA elementów składowych budynków oraz budowli (Wiener TU S.A. VIENNA INSURANCE GROUP rok 2021)

Powyższa kalkulacja stanowi uproszczone zestawienie kosztów odtworzenia, przygotowane na potrzeby weryfikacji i uzasadnienia poziomu współczynnika K.

Szacunek ten służy potwierdzeniu realności przyjętych założeń i nie powinien być traktowany jako pełny kosztorys budowlany oraz nie stanowi wartości ewentualnych roszczeń względem właściciela nieruchomości.



7 Określenie wartości nieruchomości

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych w parach porównawczych:

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Lokalizacja makro	Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości	Powierzchnia budynku	Stan wizualny budynku	Możliwość realizacji dodatkowych funkcji	Powierzchnia nieruchomości gruntowej
1	03.04.2025	1223,56	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50
2	02.08.2023	3813,81	0,00	0,50	0,66	0,66	1,00	0,50
3	19.12.2024	1948,36	0,50	1,00	0,33	0,00	1,00	0,00
4	29.05.2025	3354,84	0,50	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
5	19.03.2025	2612,36	1,00	1,00	0,66	0,66	1,00	0,00
6	17.01.2025	1263,82	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00	1,00
Nieruchomość wyceniana			0,50	1,00	0,33	0,66	1,00	0,50
Poprawki kwotowe			259,02	388,54	518,05	777,08	388,54	259,02



L.p.	Data transakcji	Cena	Lokalizacja makro	Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości	Powierzchnia budynku	Stan wizualny budynku	Możliwość realizacji dodatkowych funkcji	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	03.04.2025	1223,56	0	194,27	170,96	512,87	388,54	0	1266,64	2490,20
2	02.08.2023	3813,81	129,51	194,27	-170,96	0	0	0	152,82	3966,63
3	19.12.2024	1948,36	0	0	0	512,87	0	129,51	642,38	2590,74
4	29.05.2025	3354,84	0	388,54	-347,09	-264,21	388,54	129,51	295,29	3650,13
5	19.03.2025	2612,36	-129,51	0	-170,96	0	0	129,51	-170,96	2441,40
6	17.01.2025	1263,82	129,51	388,54	170,96	256,44	388,54	-129,51	1204,48	2468,30
Cena [zł/m2]			2 934,57							
Powierzchnia [m2]			520,5							
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			1 527 444,00							
Wartość po uwzględnieniu współczynnika „k” [0,927]			1 415 940 zł							



8 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków o funkcjach handlowo-usługowych, mieszkalnych oraz pomocniczych, oznaczonej nr ewidencyjnym 1042/1 zlokalizowanym przy ulicy Warszawskiej 56 w miejscowości Rajgród, gmina Rajgród, powiat grajewski wynosi:

1 415 940 zł

słownie: jeden milion czterysta piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych

8.1 Uzasadnienie

Wartość całkowita nieruchomości w stanie aktualnym została określona w wysokości 1 415 940 zł. Otrzymana wartość nieruchomości mieści się w granicach średniej jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku regionalnym, podobnie cena m² zbliżona jest do średniej ceny ze zbioru nieruchomości podobnych. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma atrakcyjna lokalizacja szczegółowa oraz możliwości realizacji dodatkowych funkcji w budynkach usytuowanych na działce.

9 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały pozyskane przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

Zleceńbiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.

Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2.

Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.

Wykaz załączników

1. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego
2. Dokumentacja geodezyjna
3. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna
4. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości
5. Akt notarialne nabycia / Umowa najmu obciążająca nieruchomość

Rzeczoznawca Majątkowy
Mateusz Zarzecki

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1098796291



1	Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.	
2	Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Neustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
3	Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Neustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 131,74 PLN Kwota w PLN Termin płatności 131,74 16.09.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OIWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☐ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,	

DSP/P/1098796291/7255/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe602746d/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DŚPOCZA/24F11_01/20250902.0956/proddppu07-329775223.3/FILE/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe602746d

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne
Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:

1) na piśmie – osobście albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład prząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczeniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;

2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55655-PHPV-22, wskazany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;

3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;

4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:

1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;

2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;

3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;

2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;

2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są wiążące ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uniepublikowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
MATEUSZ ZARZECKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48601599328

Dodatkowych informacji udzieli:
Stankiewicz Maja
16-400 SUWALKI
E-mail: majastankiewicz@interia.pl
tel.: +48 577042910

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Maja Stankiewicz
Stankiewicz
Nr RAU 11344092/P

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)



Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.33.2026

Województwo : **podlaskie**
Powiat : **grajewski**
Jednostka ewidencyjna : **200404_4 RAJGRÓD - MIASTO**
Obręb : **0001 RAJGRÓD**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.716**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice: ANDRZEJ, BARBARA M/R HENRYKA SUCHARSKIEGO 12/10; 16-300 AUGUSTÓW;	Własność	1/2
2	MARCIN MIKULSKI Rodzice: ANDRZEJ, BARBARA KOSIŁY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1042/1		Inne tereny zabudowane	Bi	0,1075	0,1075	LM1G/00039628/5
Id działki: 200404_4.0001.1042/1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_4.0001.142_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1/0

Pow zabud. [m2]: 249

Adres budynku: WARSZAWSKA 56

Ident. działek: 200404_4.0001.1042/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_4.0001.143_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1/0

Pow zabud. [m2]: 53

Adres budynku: WARSZAWSKA

Ident. działek: 200404_4.0001.1042/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_4.0001.144_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1/0

Pow zabud. [m2]: 22

Adres budynku: WARSZAWSKA

Ident. działek: 200404_4.0001.1042/1

Strona: 1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_4.0001.145_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1/0

Pow zabud. [m2]: 66

Adres budynku: WARSZAWSKA 1

Ident. działek: 200404_4.0001.1042/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_4.0001.146_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1/0

Pow zabud. [m2]: 6

Adres budynku:

Ident. działek: 200404_4.0001.1042/1

Razem powierzchnia działek :

0,1075 ha

Słownie : jeden tysiąc siedemdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.01.2026

Sporządził : Olga Dziągowska

12.01.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by / Podpisano przez:

Olga Dziągowska
Starostwo Powiatowe
w Grajewie

Date / Data: 2026-01-14 09:36

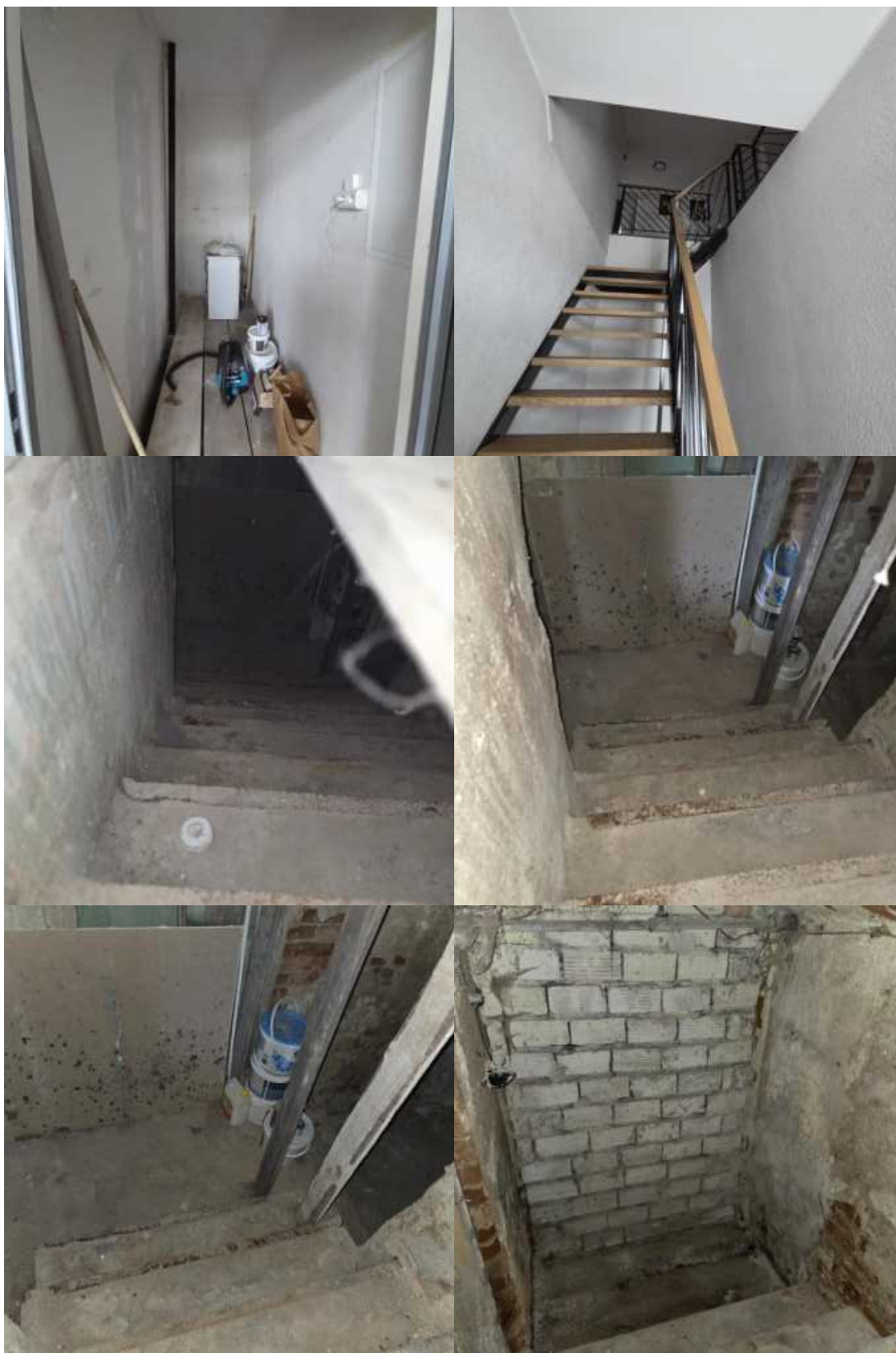


DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA



















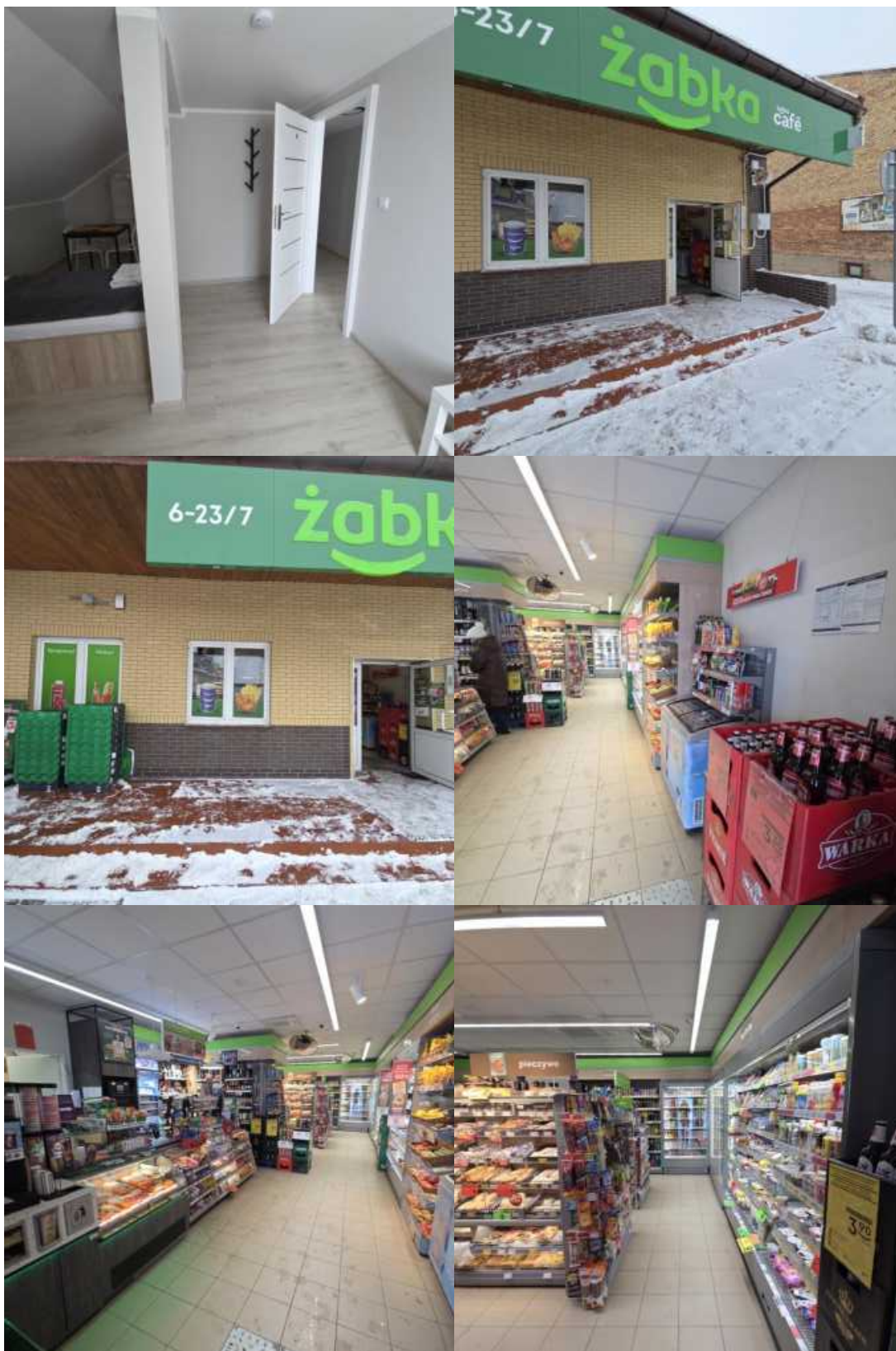


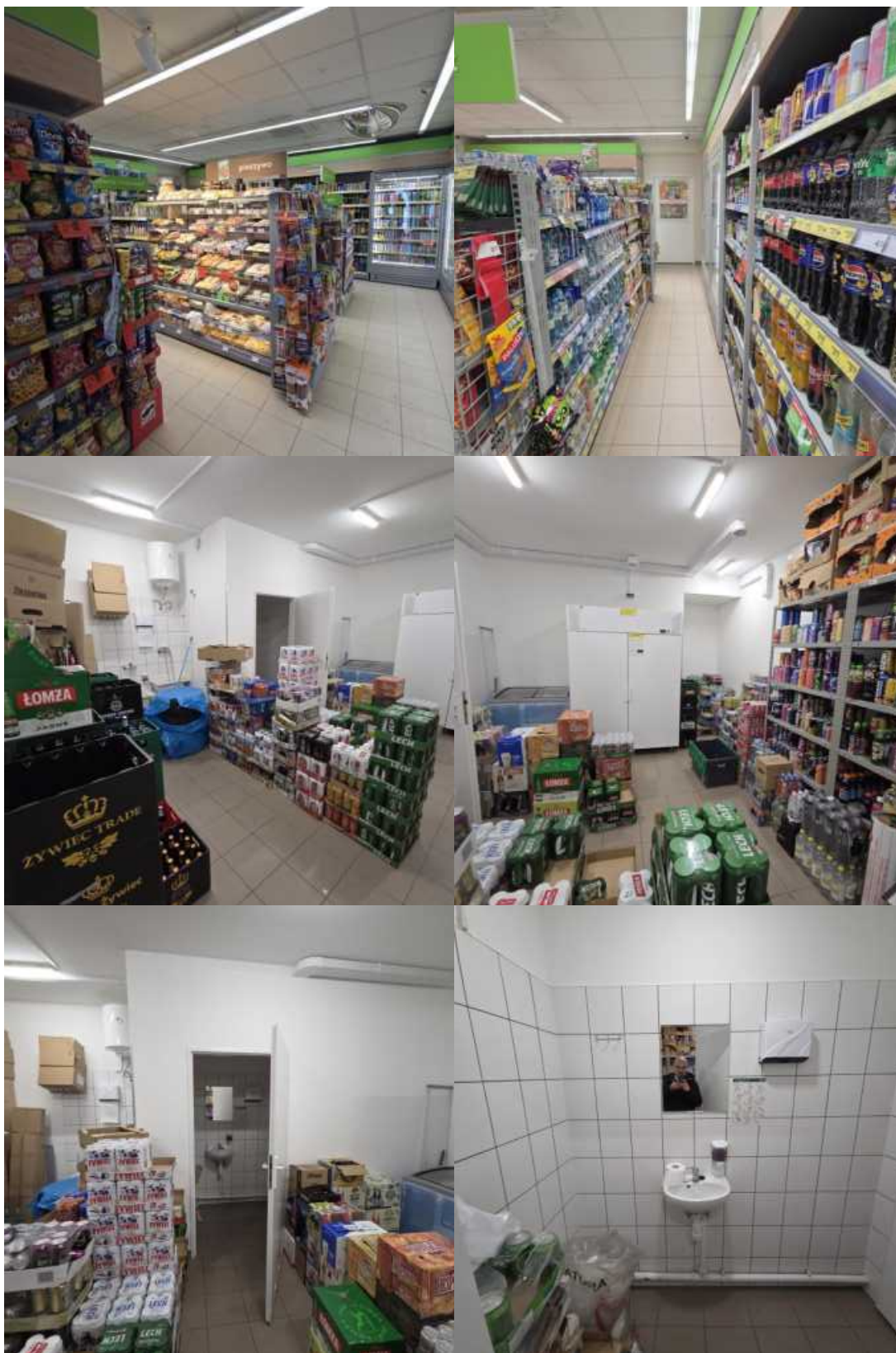


















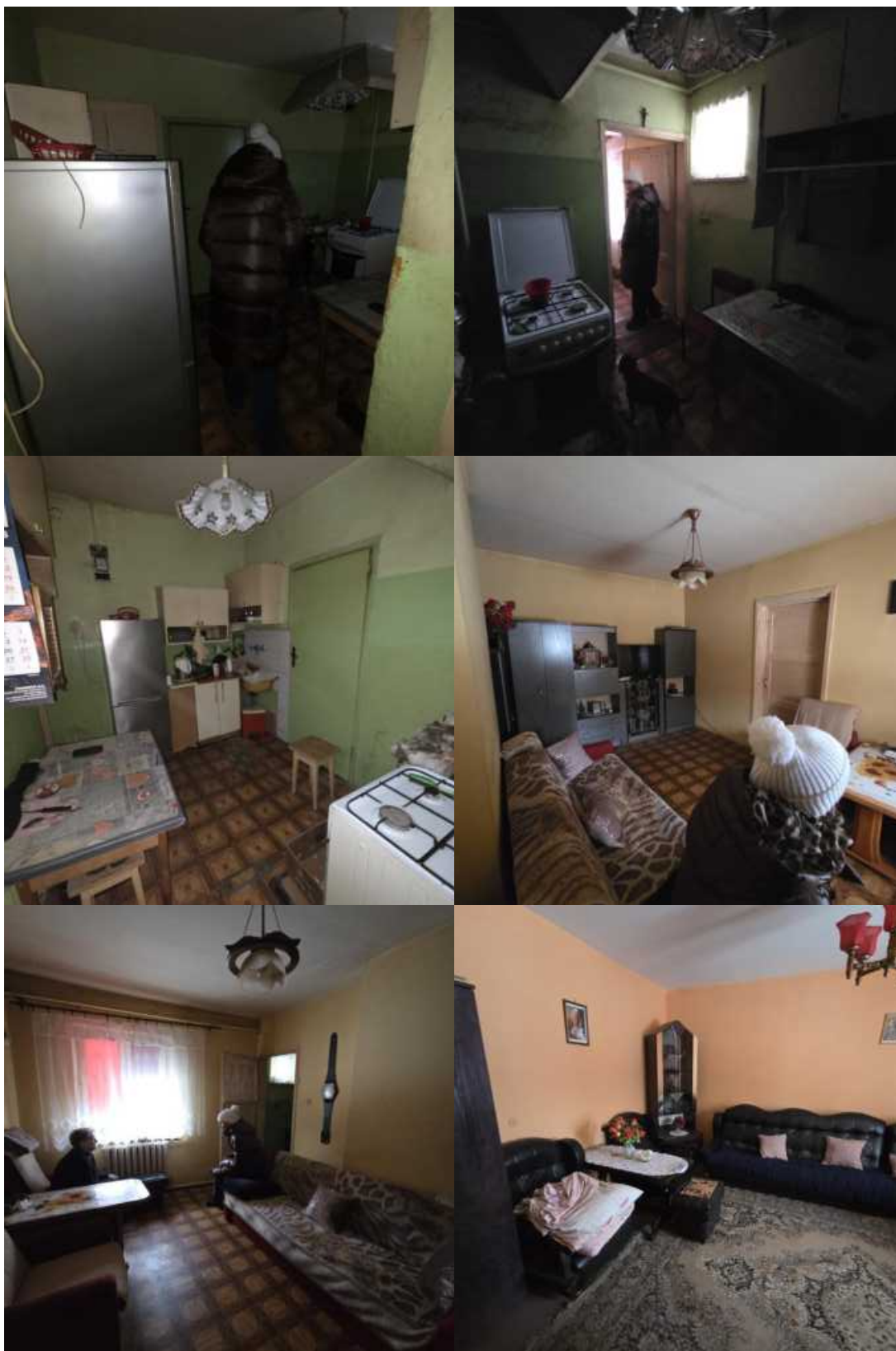


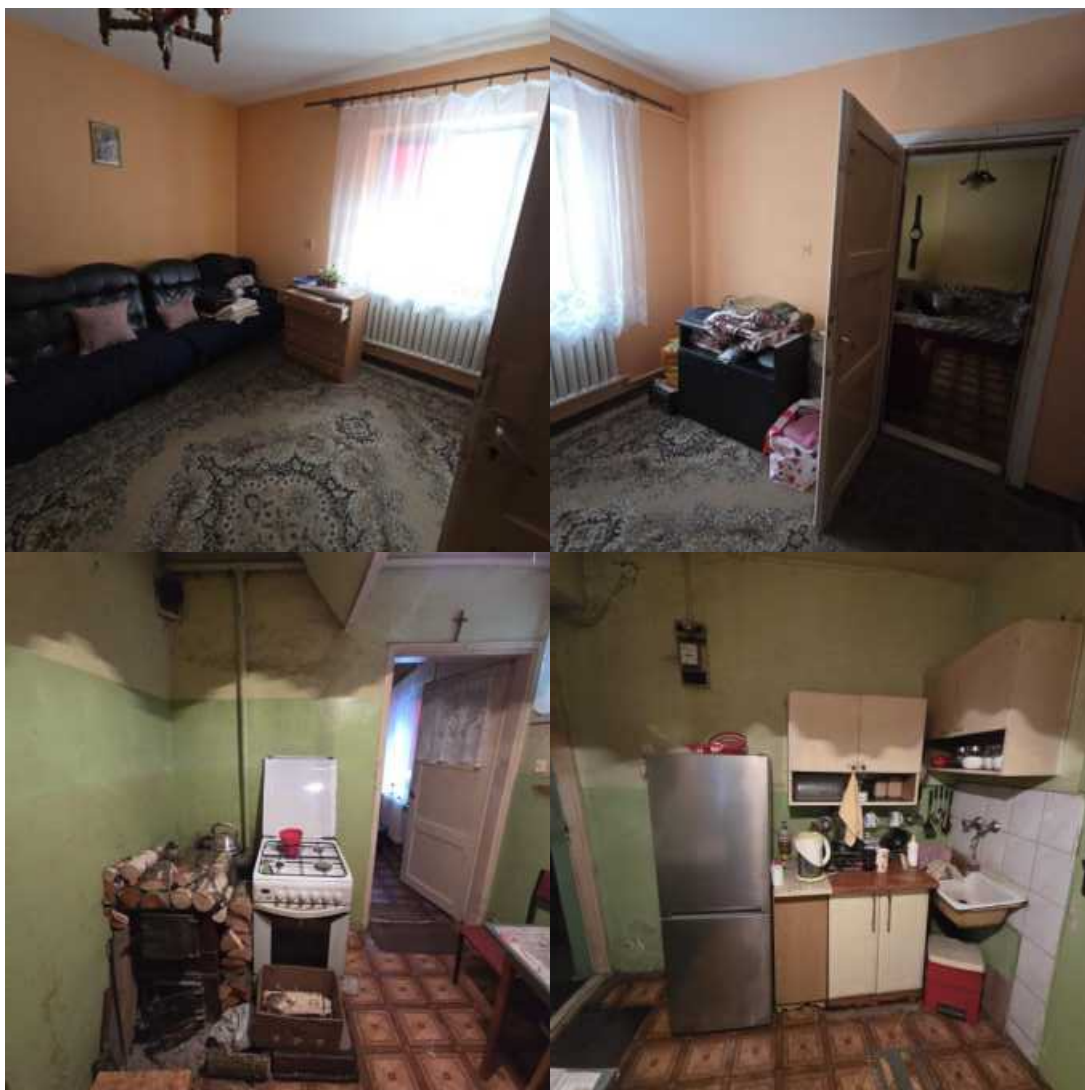


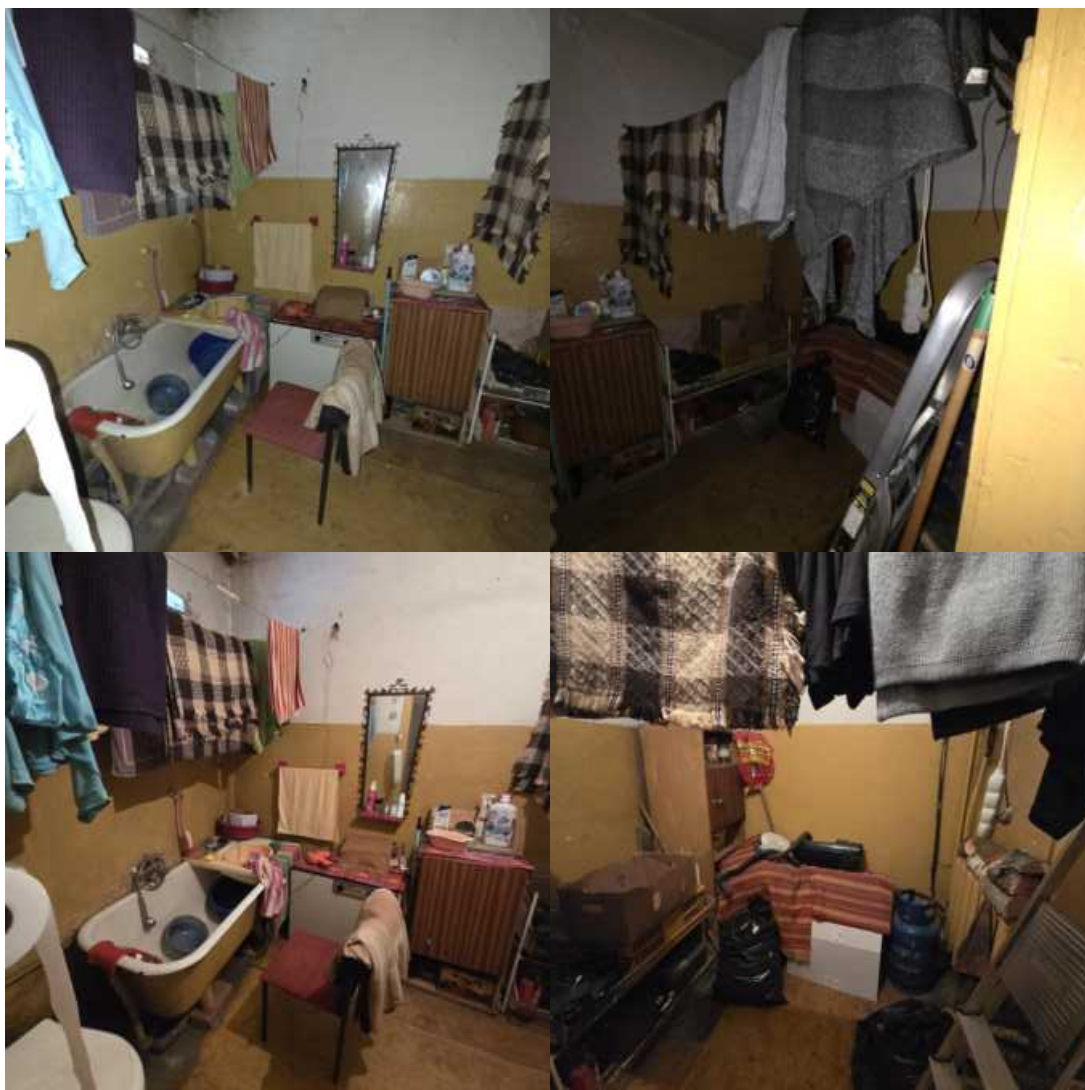














URZĄD MIEJSKI W RAJGRÓDZIE
ul. Warszawska 32
15-000 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

ul. Warszawska 32, 15-000 Rajgród

tel.: (86) 272 19 40, fax: (86) 272 19 41, e-mail: gmina@rajgród.pl

PP.II.6724.7.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZASWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zaświadczam, że:

- działka nr 1259 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą V/29/15 z 2015-03-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015-04-23 Nr - poz. 1375), przeznaczona jest pod Tereny leśne oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

- działka nr 1260 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą V/29/15 z 2015-03-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015-04-23 Nr - poz. 1375), przeznaczona jest pod Tereny leśne oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

- działka nr 1261 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą V/29/15 z 2015-03-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015-04-23 Nr - poz. 1375), przeznaczona jest pod Tereny leśne oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

- działka nr 139/9 położona w obrębie CZARNA WIEŚ, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą X/67/11 z 2011-10-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2011-11-18 Nr 278 poz. 3369), przeznaczona jest pod:

- Tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- UT - Tereny usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

- działka nr 139/7 położona w obrębie CZARNA WIEŚ, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą X/67/11 z 2011-10-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2011-11-18 Nr 278 poz. 3369), przeznaczona jest pod UT - Tereny usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek, który złożył/a Rzecznik Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki celem przedłożenia w Kancelarii Notarialnej.

Z up. BURMISTRZA
mgr Dorota Masiewicz
Inspektor
dla planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Rzeczoznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

Zgodnie z art. 1 i 4 (załącznik część II, pkt. 21 ustawy z dnia 16.11.2006, o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 3154) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17.00zł.

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz



Signed by /
Podpisano przez:
Dorota Masiewicz
Date / Data:
2026-01-13 11:37



POWIATOWY URZĄD
W Rajgrodzie
ul. Warszawska 52

ul. Warszawska 52, 17-306 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

tel./fax 272 19 40, fax 272 19 41 e-mail: gmina@rajgród.pl

PP.II.6724.7A.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zaświadczam, że

działka nr: 114 położona w obrębie PIĘNCZYKÓWEK, gmina Rajgród,
działka nr: 48 położona w obrębie KULIGI, gmina Rajgród,
działka nr: 46/2 położona w obrębie KULIGI, gmina Rajgród,
działka nr: 300 położona w obrębie KULIGI, gmina Rajgród,
działka nr: 116 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 204 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 227 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 280 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 283/1 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 356/1 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 1015/16 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1018/5 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1018/8 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1018/7 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1015/10 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1021 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1025/1 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1026/1 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1019/2 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1009 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1016/10 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1016/12 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1064 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1063 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1042/1 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 912/2 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1390 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 2/1 położona w obrębie RYBCZYŻNA, gmina Rajgród,

nie są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród.

Ponadto informuję, że dla w/w nieruchomości nie zostały określone warunki zabudowy terenu oraz nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009

roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród,

- działka nr 114, obręb **PIĘCZYKÓWEK** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IB w oparciu o - obszary rozproszonej zabudowy wiejskiej,
- działka nr 48, obręb **KULIGI** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: VI w oparciu o - lasy, REK,
- działka nr 46/2, obręb **KULIGI** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: VI w oparciu o - lasy, REK,
- działka nr 300, obręb **KULIGI** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: VIII w oparciu o REK,
- działka nr 116, obręb **KOSIŁY** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o - obszary rozproszonej zabudowy wiejskiej,
- działka nr 204, obręb **KOSIŁY** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA. w oparciu o ROWG, - obszary rozproszonej zabudowy wiejskiej,
- działka nr 227, obręb **KOSIŁY** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o ROWG,
- działka nr 280, obręb **KOSIŁY** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: w oparciu o ROWG,
- działka nr 283/1, obręb **KOSIŁY** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o ROWG,
- działka nr 356/1, obręb **KOSIŁY** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o ROWG,
- działka nr 1015/16, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1018/5, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej,
- działka nr 1018/8, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1018/7, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej, - obszar zabudowy usługowej, R - użytki orne,
- działka nr 1015/10, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1021, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1025/1, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1026/1, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1019/2, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1009, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej, R - użytki orne,
- działka nr 1016/10, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1016/12, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1064, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1063, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1042/1, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej,
- działka nr 912/2, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1390, obręb **RAJGRÓD** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IV w oparciu o R,

- działka nr 2/1, obręb **RYBCZYNA** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IV w oparciu o R, Zmiany teren nr 2 - powiększenie terenów budowlanych.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek, który złożył/a Rzecznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki celem sporządzenia operatu szacunkowego.

Z up. BURMISTRZA
mgr Dorota Masiewicz
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Rzecznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

Zgodnie z art. 1 i 4 (załącznik część II, pkt. 2) ustawy z dnia 16.11.2006. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17.00zł.

INSPEKTORA
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz



Signed by /
Podpisano przez:
Dorota Masiewicz
Date / Data:
2026-01-13 11:38



Urząd Miejski w Rajgrodzie

ul. Warszawska 56, 19-206 Rajgród

tel.: 0863 272 19 40, fax: 0863 272 39 41, e-mail: gmin@um.rajgród.pl

PP.II.6724.7R.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Rajgród informuje, że zgodnie z Uchwałą nr XI/80/25 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Rajgród

- działka nr 114, położona w obrębie **PIEŃCZYKÓWEK** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 48, położona w obrębie **KULIGI** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 46/2, położona w obrębie **KULIGI** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 300, położona w obrębie **KULIGI** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 116, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 204, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 227, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 280, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 283/1, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 356/1, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1015/16, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1018/5, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1018/8, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1018/7, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1015/10, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1021, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1025/1, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1026/1, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr 1019/2, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz

znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1009**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1016/10**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1016/12**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1064**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1063**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1042/1**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **912/2**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1259**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1260**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1261**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1390**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **2/1**, położona w obrębie **RYBCZYŹNA** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **139/9**, położona w obrębie **CZARNA WIEŚ** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego
oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **139/7**, położona w obrębie **CZARNA WIEŚ** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego
oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród.

Ustanowiono na rzecz gminy Rajgród prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na
obszarach rewitalizacji na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z
2025 r. poz. 1691).

Zaświadczenie wydaje się celem przedłożenia inne.

Z up. BURMISTRZA
mgr Dorota Masiewicz
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Rzecznikawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

Zgodnie z art. 1 i 4 (załącznik część II, pkt. 21) ustawy z dnia 16.11.2006. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) pobrano upłatę skarbową
w wysokości 17.00 zł.



Signed by /
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

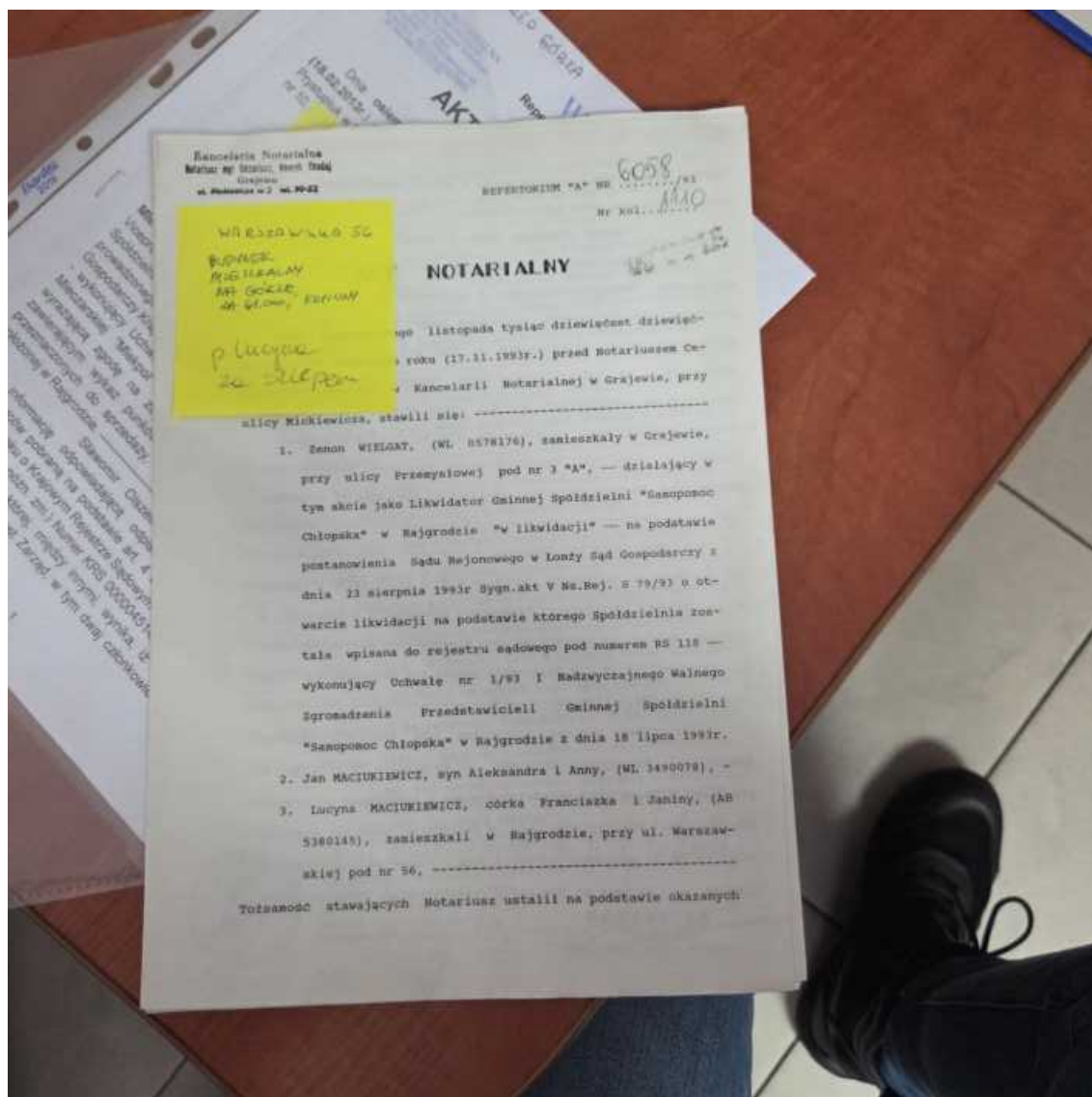
Date / Data:

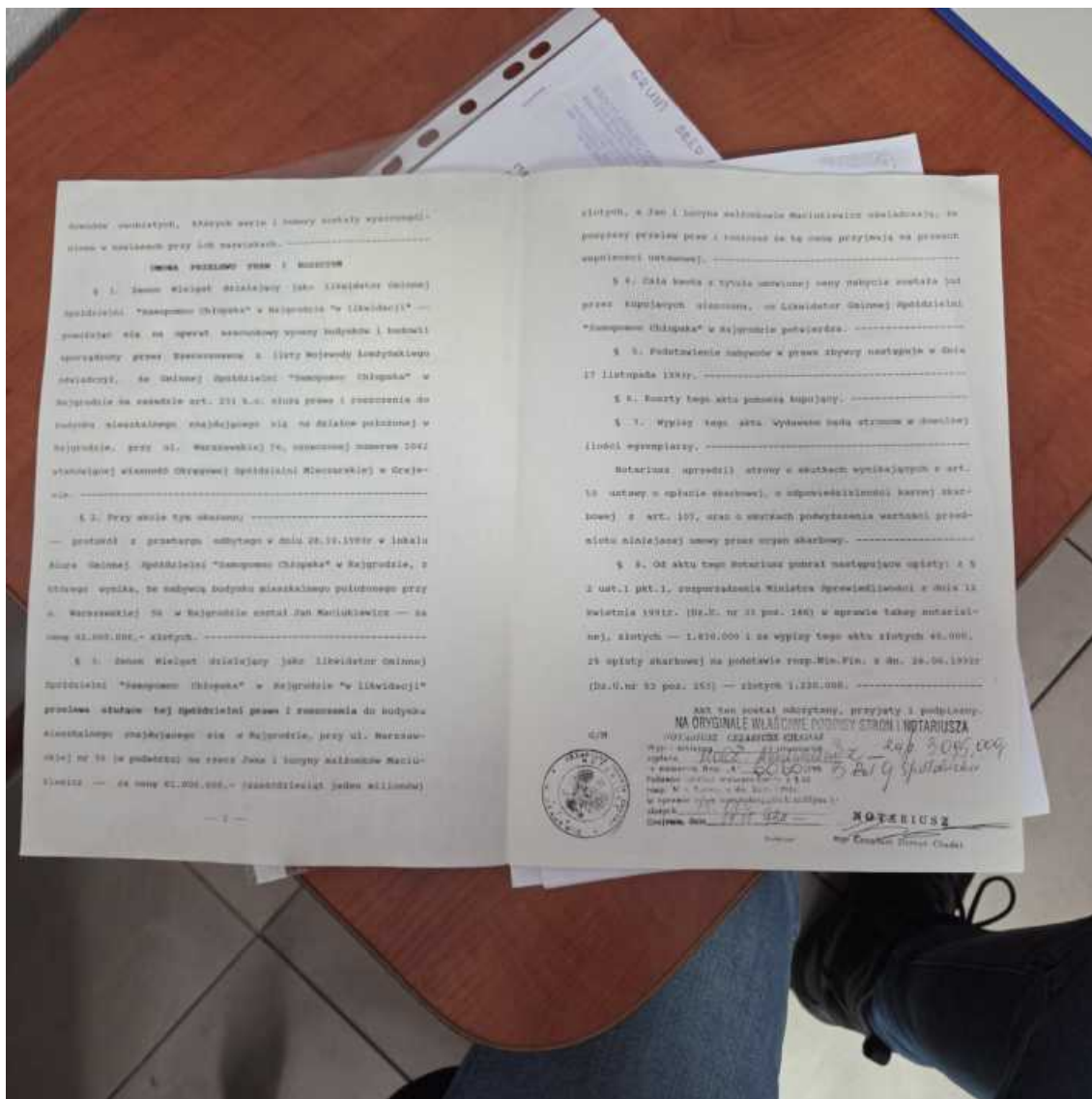
2026-01-13 11:39

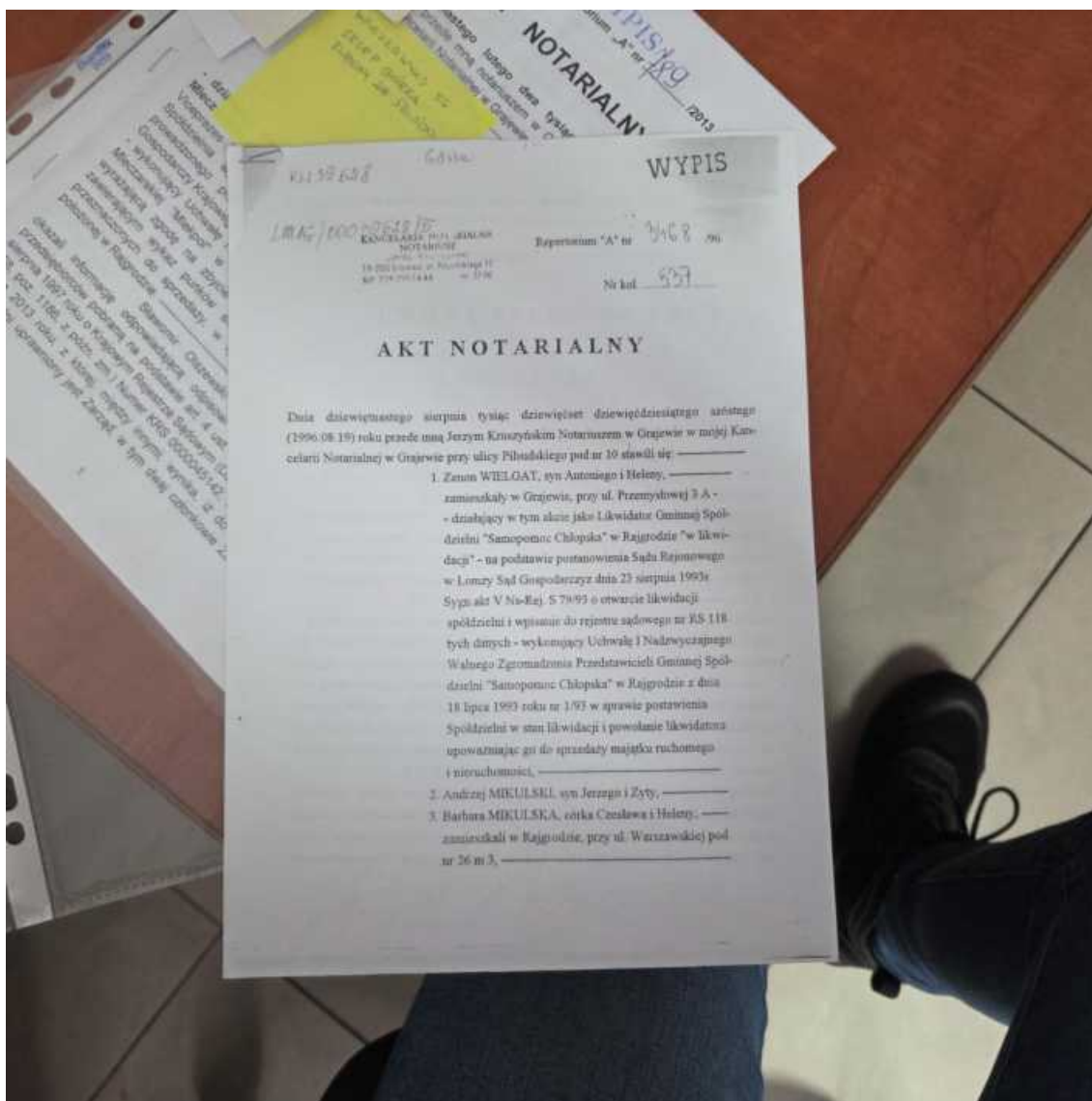
INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz

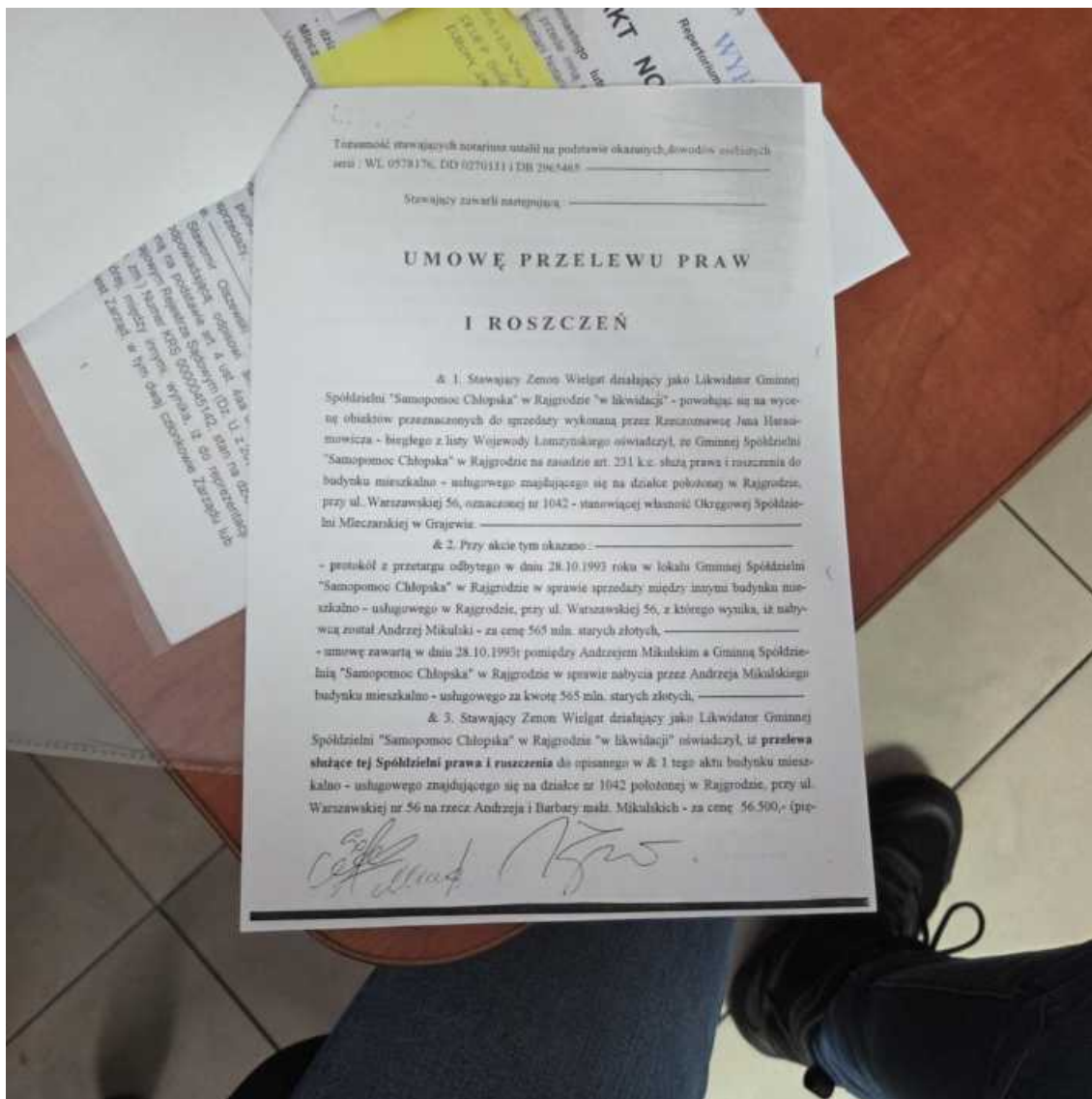
AKT NOTARIALNY NABYCIA

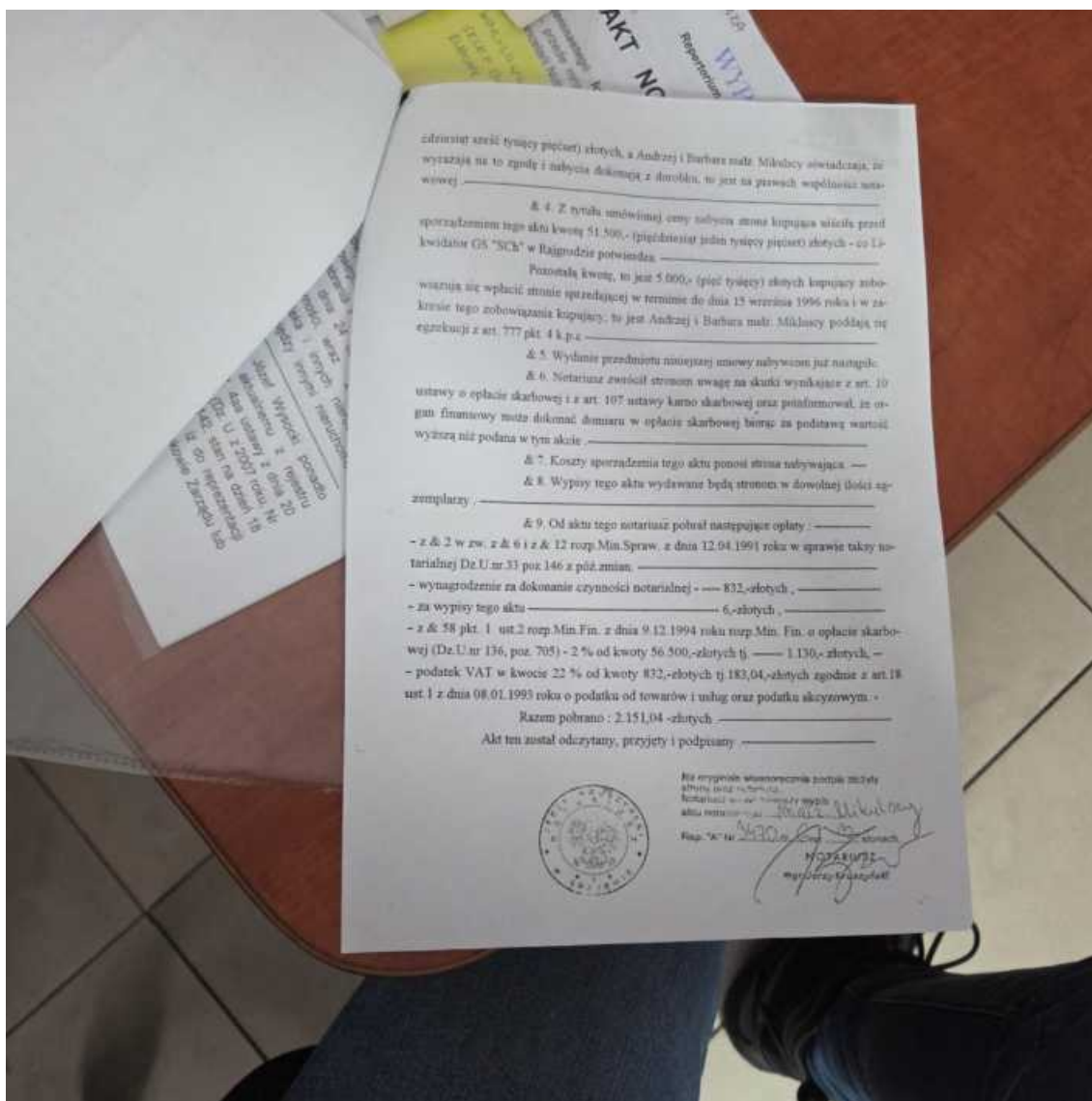


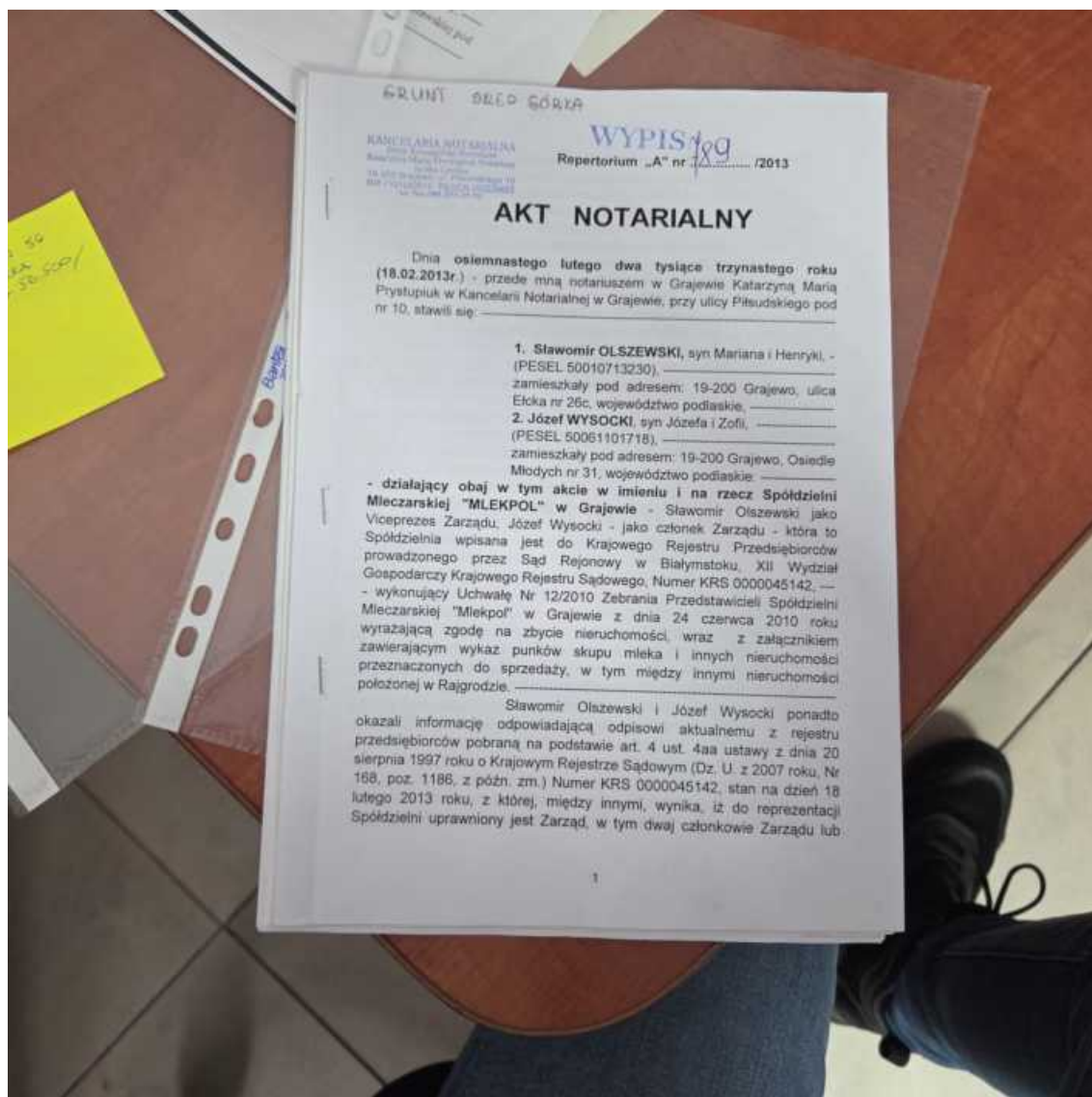


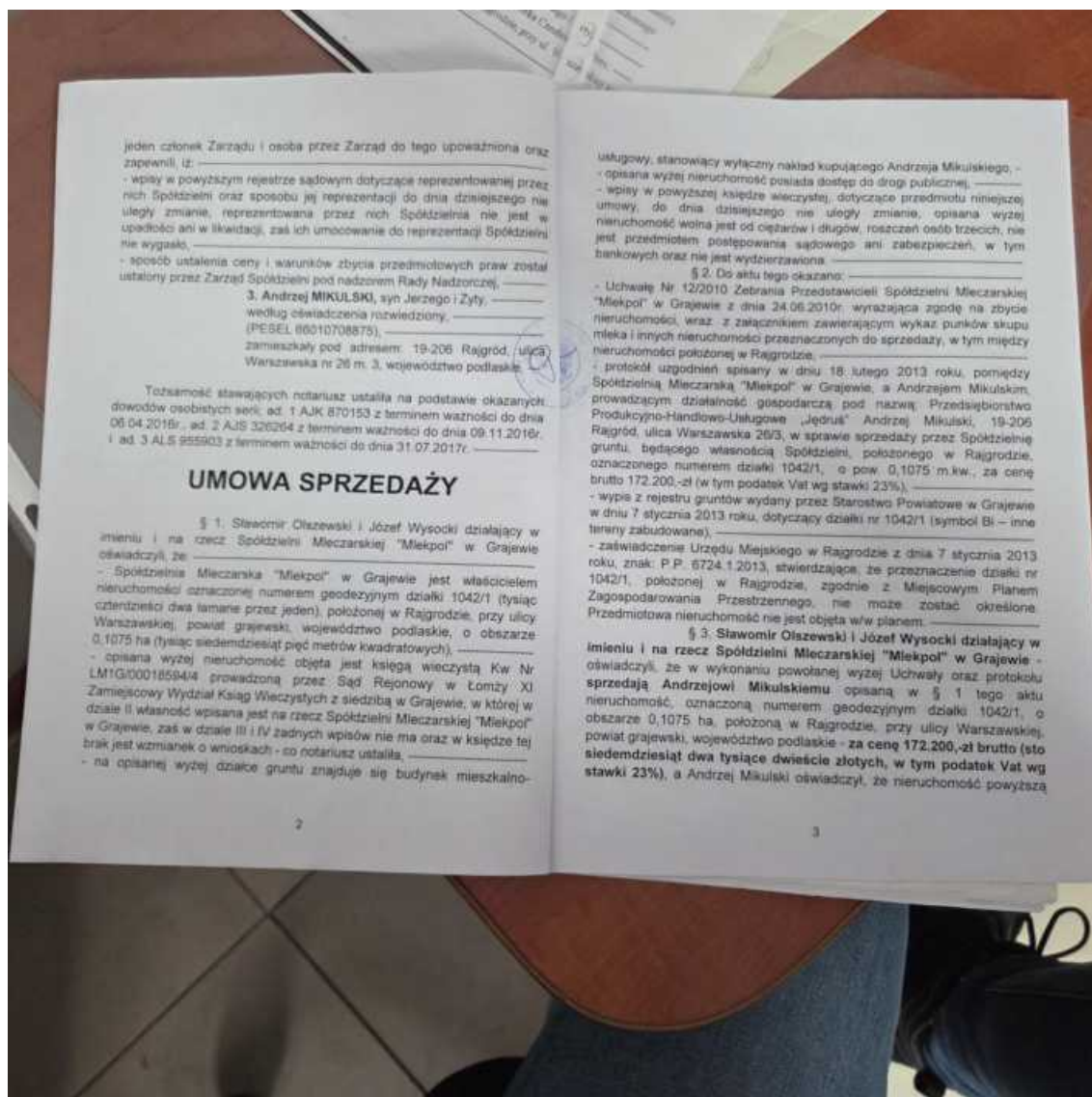


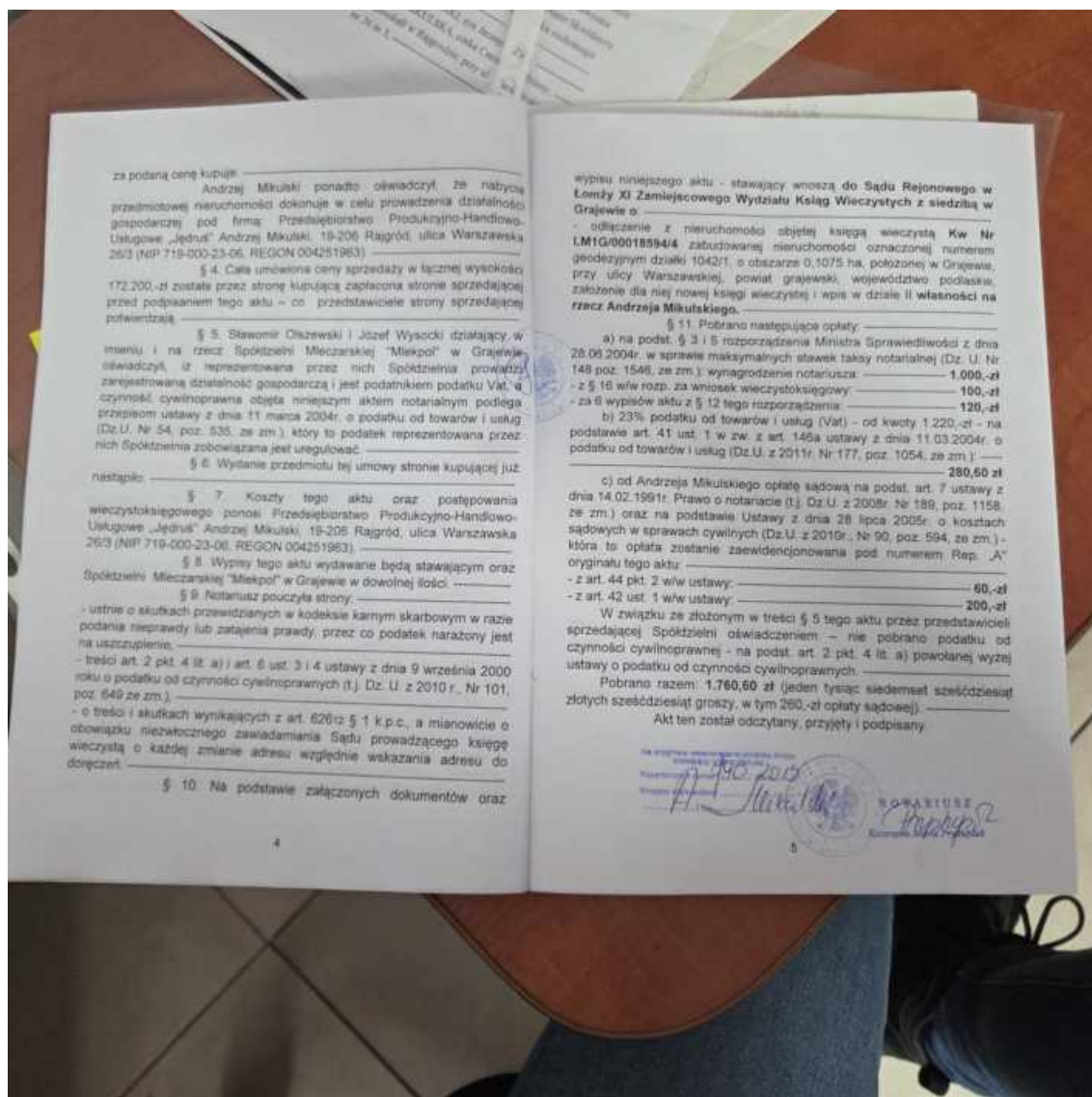


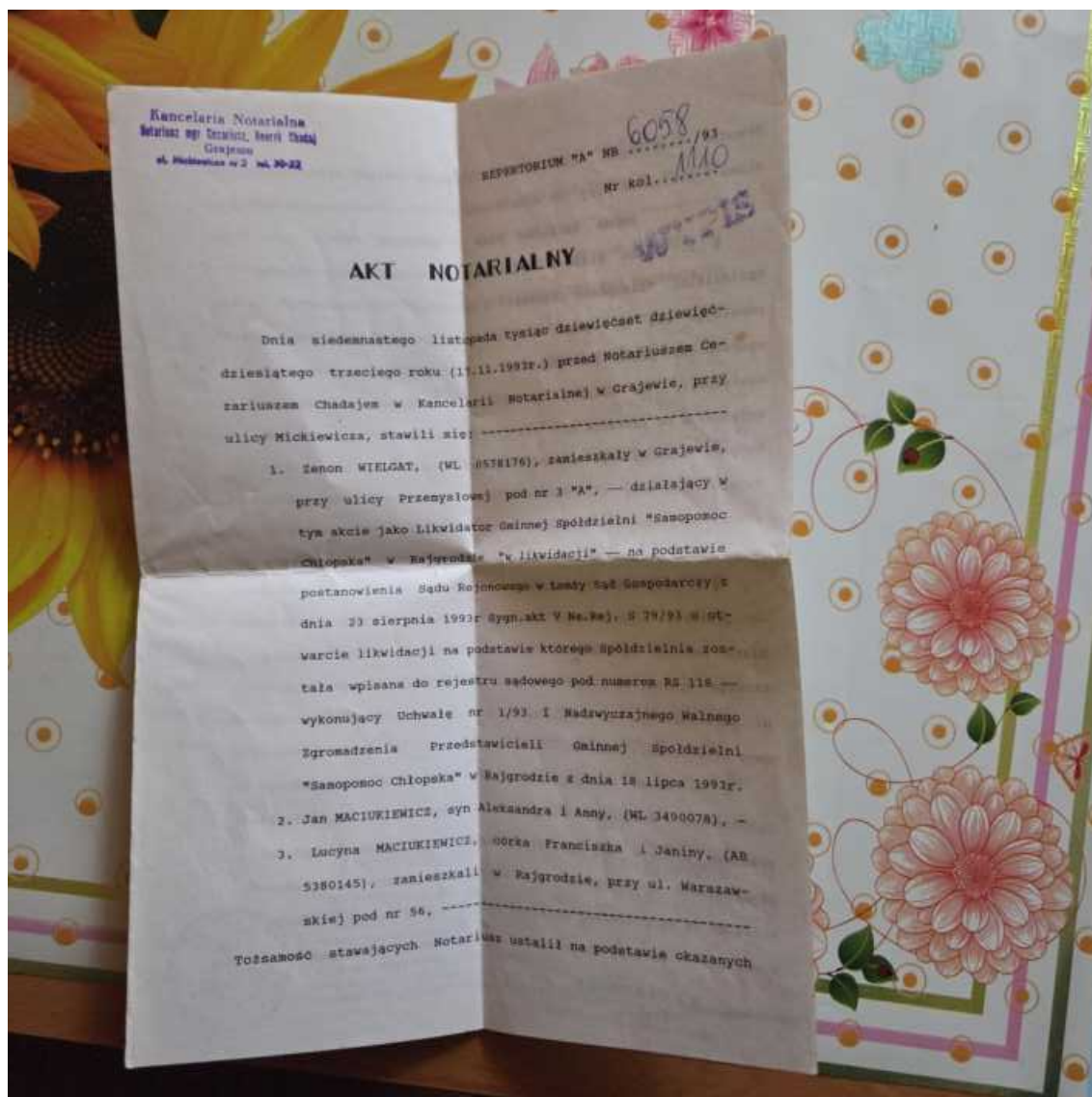


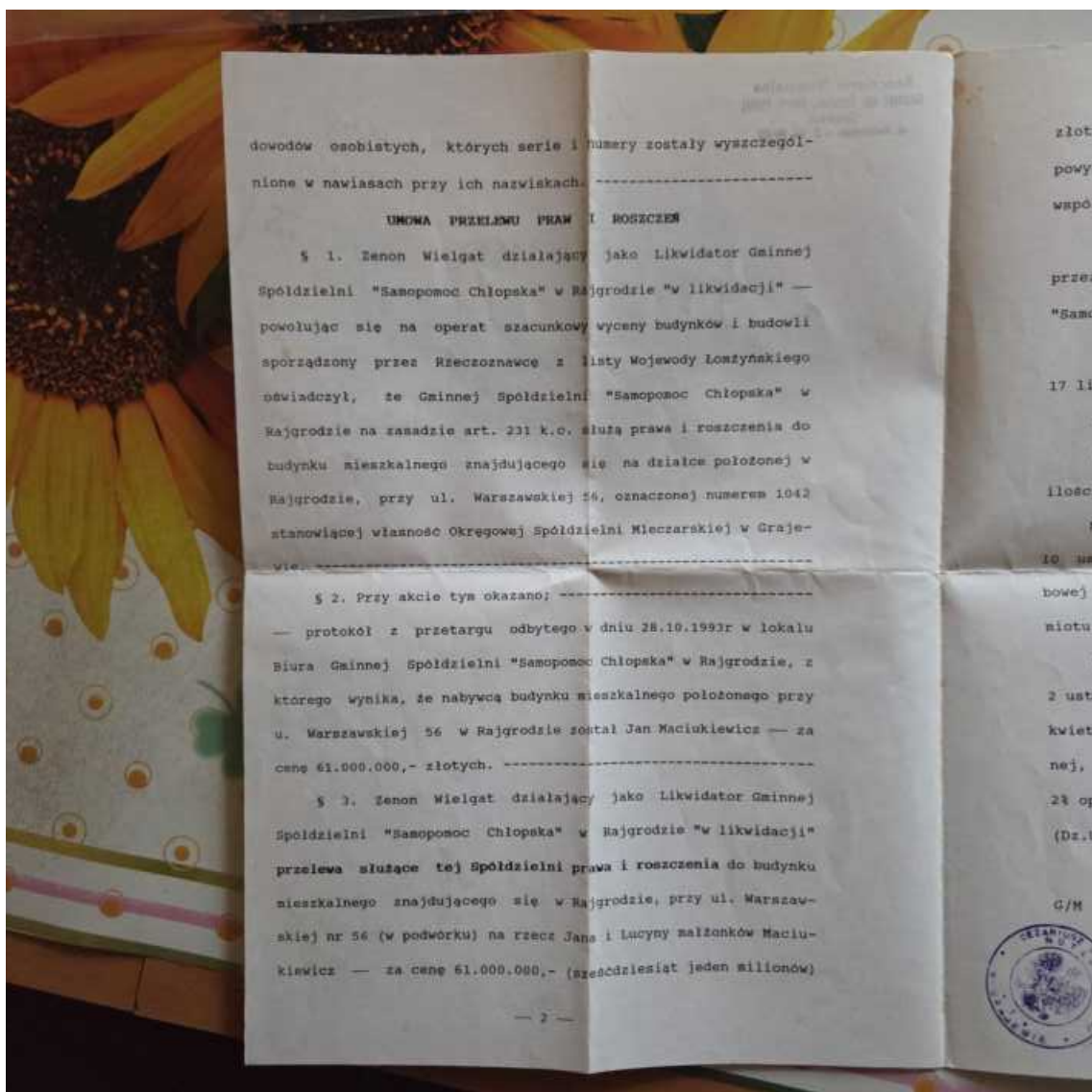


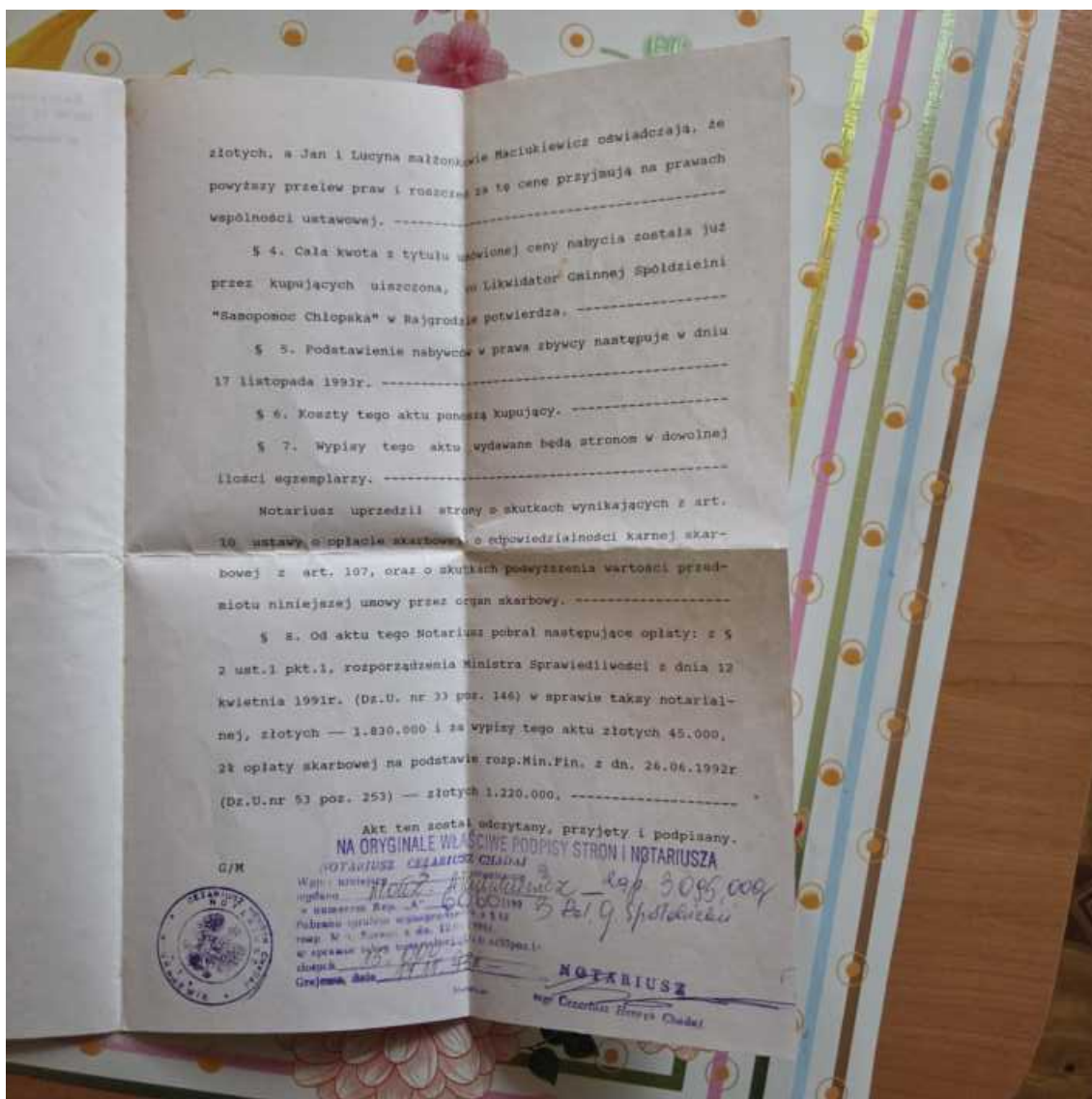
















Poznań, dnia 1 lutego 2023 r.

PELNOMOCNICTWO

Działając w imieniu spółki Żabka Polska sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (61-586), przy ul. Stanisława Matyi 8, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0000636642, kapitał zakładowy 113.215.000,00 PLN, NIP: 5223071241, REGON: 365388398, BDO: 000016909, zwanej dalej „Spółką” lub „Żabka Polska”

udzielam pełnomocnictwa łącznego dla

Pana Waldemara Lisiewicza (PESEL: 58102101574), pracownika Żabka Polska, Dyrektora Departamentu Ekspansji Spółki

oraz dla

Pana Jędrzeja Latosińskiego (PESEL: 57101402877), współpracownika Żabka Polska, Managera ds. Ekspansji,

upoważniającego do:

1. zawierania w imieniu Spółki umów najmu/podnajmu/dzierżawy lokali użytkowych (niemieszkalnych) na czas określony maksymalnie do dziesięciu lat, które mogą prowadzić lub prowadzą do zaciągnięcia zobowiązania przez Spółkę do kwoty 240 000 (dwustu czterdzieści tysięcy) PLN lub jej równowartości w stosunku do jednej lokalizacji w skali roku kalendarzowego,
2. zawierania w imieniu Spółki wszelkich aneksów i porozumień do umów najmu/podnajmu/dzierżawy lokali użytkowych (niemieszkalnych), na czas określony maksymalnie do dziesięciu lat, które mogą prowadzić lub prowadzą do zaciągnięcia zobowiązania przez Spółkę do kwoty 240 000 (dwustu czterdzieści tysięcy) PLN lub jej równowartości w stosunku do jednej lokalizacji w skali roku kalendarzowego,
3. zawierania w imieniu Spółki umów najmu / dzierżawy elewacji zewnętrznej w celu umieszczania szyldów reklamowych, które mogą prowadzić lub prowadzą do zaciągnięcia zobowiązania przez Spółkę do kwoty 15 000 (piętnastu tysięcy) PLN w stosunku do jednej lokalizacji w skali roku kalendarzowego,
4. zawierania w imieniu Spółki umów najmu / dzierżawy powierzchni w celu umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych-chłodniczych, które mogą prowadzić lub prowadzą do zaciągnięcia zobowiązania przez Spółkę do kwoty 15 000 (piętnastu tysięcy) PLN w stosunku do jednej lokalizacji w skali roku kalendarzowego,
5. zawierania w imieniu Spółki umów o odstępie w zakresie najmu/podnajmu / dzierżawy lokali, co do których wysokość zobowiązania określi każdorazowo Komisja Inwestycyjna Spółki.

Niniejsze pełnomocnictwo nie upoważnia do ustanawiania dalszych pełnomocników.

Odwołanie niniejszego pełnomocnictwa może nastąpić w każdym czasie. Pełnomocnicy obowiązani są zwrócić oryginały pełnomocnictwa niezwłocznie po jego odwołaniu lub wygaśnięciu umowy o pracę / umowy współpracy. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym pełnomocnictwie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności przepisy o przedstawicielstwie.

Niniejsze pełnomocnictwo jest ważne do dnia 31 stycznia 2025 r.

Dyrektor Podstawny
Członek Zarządu
Jolanta Bańkowska

Wiceprezes Zarządu
Adam Maniowski

Żabka Polska sp. z o.o.
ul. Stanisława Matyi 8
61-586 Poznań

T. +48 61 85 83 700
biuro@zabka.pl
www.zabka.pl

KRS: 0000636642 | NIP: 522 307 1241 | REGON: 365388398
Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Kapitał zakładowy: 113 215 000 zł w całości opłacony | BDO: 000016909

Pobierz

UMOWA NAJMU

(„Umowa”)

zawarta 10.12.2023 r. w Rajgrodzie pomiędzy:

Marcinem Mikulskim zam. w (kod. 19-206) Rajgród, Kosity 25, PESEL: 87020213034 Zarządcą Sukcesyjnym w prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą **Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „Jędrus”**, w spadku o adresie 19-206 Rajgród, ul. Rajgrodzka 19, posiadającą NIP 7190002306, REGON 004251963 tel., e-mail: m.mikulski@jedrus.com.pl
zwanym w treści Umowy „**Wynajmującym**”

oraz

Łukaszem Mikulskim zam. w (kod. 56-400) Oleśnica, Poniatowice 171e, PESEL: 88112109679,
zwanym w treści umowy „**Właścicielem**”

a

Żabka Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (61-586), ul. Stanisława Matyi 8, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000636642, o kapitale zakładowym w wysokości 113.215.000 PLN, BDO: 000016909, NIP: 522-30-71-241, REGON: 365388398, do reprezentacji której dwuosobowo uprawnieni są:

Tomasz Suchański - Prezes Zarządu,
Tomasz Blicharski - Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych i Rozwoju,
Anna Grabowska - Wiceprezes Zarządu ds. Komercyjnych,
Adam Manikowski - Wiceprezes Zarządu ds. Operacyjnych,
Jolanta Bańczerowska - Członek Zarządu
Marta Wrochna-Łastowska - Członek Zarządu

a w oparciu o pełnomocnictwo uprawniające do podpisania Umowy, jako pełnomocnika/ów upoważnia się:

Piotr Kaczmarek - Dyrektor ds. Operacyjnych w Ekspansji

.....
- **Jędrzej Latosiński** - Manager Ekspansji,
(kopia pełnomocnictwa stanowi załącznik do Umowy),
zwana dalej „**Najemcą**”

Strony Umowy (zwane dalej „Stronami”) postanawiają:

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU

- 1.1 Wynajmujący i Właściciel oświadczają - że na podstawie aktu dziedziczenia po zmarłym **Andrzeju Mikulskim** z dnia 18.03.2023r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej **Macieja Zimnocha** repertorium A nr 917/2022, którego kopia stanowi Załącznik nr 1a do Umowy, są właścicielami lokalu użytkowego o pow. ok.116 m², położonego w Rajgrodzie przy ul. Warszawskiej 56 co potwierdza odpis z księgi wieczystej numer LM1G/00039628/5 stanowiący Załącznik numer 1 do niniejszej Umowy, a Wynajmujący na podstawie aktu powołania zarządcy sukcesyjnego z dnia 18.03.2023r, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej **Macieja Zimnocha** Rep A nr 926/2022 stanowiącej Załącznik numer 1b do Umowy oświadcza, że ma prawo do używania i wynajmowania wyżej wymienionego lokalu użytkowego, który to lokal może być przeznaczony na potrzeby sklepu (w tym biura sklepu), prowadzącego detaliczną sprzedaż głównie artykułów spożywczych, w tym napojów alkoholowych.

1

- 1.2 Lokal, o którym mowa w § 1.1, nie jest obciążony prawami osób trzecich i znajduje się w niezakłóconym posiadaniu Wynajmującego.
- 1.3 Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy powyższy lokal w najem wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi („Lokal”). Szkice sytuacyjne opisujące położenie i granice przedmiotu najmu oraz zagospodarowanie terenu wokół Lokalu stanowią **Załącznik nr 2** do Umowy.
Wynajmujący oświadcza, że w pozostałych lokalach lub nieruchomościach będących jego własnością, lub do których posiada inny tytuł prawny, nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej, ani nie zezwoli osobom trzecim na prowadzenie takiej działalności.
Powstrzymanie się od działalności konkurencyjnej określonej w zdaniu powyżej dotyczy nieruchomości, w której znajduje się Lokal, oraz nieruchomości położonych w promieniu 200 metrów od Lokalu.
W przypadku naruszenia przez Wynajmującego zakazu określonego w zdaniu poprzednim Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień trwania uchybienia. Najemca może poza żądaniem zapłaty kary dochodzić od Wynajmującego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
- 1.4 Wynajmujący i Właściciel oświadczają, że wyrażają zgodę na prowadzenie w przedmiotowym Lokalu usług głównie w zakresie handlu detalicznego, z przewagą branży spożywczej, w tym także na sprzedaż w Lokalu napojów alkoholowych (w godzinach pracy sklepu), przez Najemcę albo kontrahenta Najemcy, za którego uważa się podnajemcę, agenta, franczyzobiorcę lub inną osobę współpracującą z Najemcą w ramach sieci sklepów spożywczych, wprowadzoną w posiadanie Lokalu na podstawie innego tytułu prawnego („Kontrahent”) i oświadcza, że w okresie trwania Umowy zgody swej nie cofnie. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się – w granicach swoich możliwości – podjąć wszelkie niezbędne działania, które mogą ułatwić Najemcy uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń na sprzedaż wyrobów alkoholowych w Lokalu. Najemca jest uprawniony do świadczenia w Lokalu także usług okołohandlowych (w szczególności: lotto, zakłady wzajemne, gry losowe, loterie, usługi fotograficzne, usługi pośrednictwa handlowego, usługi reklamowe i promocyjne, usługi gastronomiczne, pośrednictwo finansowe, pośrednictwo pieniężne, itp.).
- 1.5 Lokal przekazany zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy, w stanie zdatnym do umówionego użytku zgodnie z § 1.4., najpóźniej do dnia 31.12.2023r. przy czym nie wcześniej niż po dostarczeniu przez Wynajmującego dokumentów, o których mowa w § 1.7 Umowy. W przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 1/30 kwoty Czynszu określonego niniejszą Umową za każdy dzień zwłoki w przekazaniu Lokalu.
- 1.6 Wynajmujący zobowiązany jest przed przekazaniem Lokalu dostarczyć Najemcy pozwolenie na użytkowanie Lokalu w celach handlowo – usługowych. **Wynajmujący oraz Właściciel oświadczają, że są właścicielami nieruchomości oraz całego budynku, w którym znajduje się przedmiotowy Lokal.** Wynajmujący i Właściciel oświadczają, że w budynku nie funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, a na wypadek jej utworzenia w przyszłości, zapewniają zachowanie wszystkich praw Najemcy wynikających z Umowy poprzez wpisanie w ewentualnych przyszłych umowach sprzedaży innych wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku zgody kupujących na sprzedaż alkoholu, montaż sztyldów oraz jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacyjno - chłodniczych. Wynajmujący oświadcza, że w terminie 7 dni od pisemnego zgłoszenia wniosku przez Najemcę lub Kontrahenta doręczy wnioskodawcy (Najemcy lub Kontrahentowi) na wskazany przez niego adres dokument zawierający oświadczenie Wynajmującego oraz Wspólnoty

Mieszkaniowej o wyrażeniu zgody na prowadzenie w Lokalu sprzedaży napojów alkoholowych.

- 1.7 W przypadku niedostarczenia przez Wynajmującego Najemcy pozwolenia na użytkowanie Lokalu w celach handlowo – usługowych w terminie wskazanym w § 1.5 Umowy, lub niedostarczenia przez Wynajmującego odpowiednio Najemcy lub Kontrahentowi powyższych zgód w terminie 7 dni od pisemnego zgłoszenia wniosku przez Najemcę lub Kontrahenta, Najemca ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 2 CZYN SZ

- 2.1 Z tytułu Umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w kwocie netto: 6500zł (słownie: sześć tysięcy pięćset złotych.) za całą powierzchnię przekazaną Najemcy do używania („Czynsz”), przy czym obowiązek uiszczenia Czynszu powstaje po przekazaniu Najemcy Lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1.5 Umowy i po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę w zakresie prac związanych z pracami adaptacyjnymi Najemcy, o ile takie pozwolenie na budowę będzie niezbędne do uzyskania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem postanowień § 4.2 Umowy albo po przekazaniu Najemcy Lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1.5 Umowy i po upływie terminu (21-dniowego) do złożenia sprzeciwu w formie decyzji przez właściwy organ administracji publicznej w przypadku wystąpienia obowiązku zgłoszenia właściwemu organowi administracji publicznej robót budowlanych związanych z pracami adaptacyjnymi Najemcy, z uwzględnieniem postanowień § 4.2 Umowy.
- 2.2 Wynajmujący uprawniony jest do waloryzacji Czynszu wyłącznie raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja może zostać naliczona przez Wynajmującego w kwietniu roku następującego po upływie pełnego roku kalendarzowego, licząc od daty przekazania Lokalu Najemcy do używania, w oparciu o wskaźnik za ten pełen rok kalendarzowy i będzie obowiązywała od miesiąca, w którym dokonano waloryzacji. Waloryzacja Czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu, a jedynie zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego W związku z uzgodnieniem klauzuli waloryzacyjnej, art. 685¹ kodeksu cywilnego nie ma zastosowania. Waloryzacja nie dotyczy innych opłat z tytułu Umowy niż Czynsz. W celu rozwiania wątpliwości jako „pełny rok kalendarzowy” Strony mają na myśli okres od 1.01 do 31.12.
- 2.3 W przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok będzie ujemny (deflacja), to w takim przypadku Czynsz pozostanie na dotychczasowym poziomie.
- 2.4 Wynajmujący i Właściciel oświadczają, że w okresie od dnia przekazania Lokalu do używania (§ 1.5 Umowy) do dnia obowiązywania aktu powołania zarządcy sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r., o której mowa w §1.1 powyżej, kwotę Czynszu Najemca będzie wpłacał na konto wskazane przez Wynajmującego, jako jedynego uprawnionego do otrzymywania Czynszu, na rachunek bankowy nr 31 1140 1775 0000 4513 9200 1001 , co miesiąc z góry, w terminie do 21. dnia miesiąca kalendarzowego, za który Czynsz jest należny, z zastrzeżeniem zdania następnego. Płatność Czynszu będzie realizowana na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT doręczonej Najemcy do 5. dnia miesiąca kalendarzowego, w którym ma nastąpić

płatność Czynszu; w przypadku opóźnienia w doręczeniu faktury przez Wynajmującego Najemcy termin płatności ulega przedłużeniu o ilość dni stanowiących opóźnienie w doręczeniu faktury. Za dzień płatności uznawany będzie dzień obciążenia rachunku Najemcy przez bank Najemcy. Zmiana rachunku bankowego może nastąpić w oparciu o aneks do Umowy lub w oparciu o pisemną dyspozycję podpisaną przez Wynajmującego lub osobę uprawnioną do reprezentacji Wynajmującego.

- 2.5 Począwszy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy -Akt Powołania Zarządcy Sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r., o której mowa w §1.1 powyżej, Najemca będzie wpłacał Czynsz na konto wskazane w oświadczeniu złożonym przez obu Spadkobierców tj. Łukasza Mikułskiego oraz Marcina Mikułskiego. Właściciela Lokalu podane w pierwszej wystawionej przez niego fakturze.
- 2.6 Strony postanawiają, iż w razie sporu pomiędzy Wynajmującym a Właścicielem co do trwania łączącego ich – na podstawie umowy Akt Powołania Zarządcy Sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r., o której mowa w §1.1 powyżej - stosunku, Najemca będzie uiszczał należności z tytułu Czynszu Wynajmującemu do czasu okazania Najemcy oświadczenia podpisanego przez Wynajmującego oraz Właściciela o wygaśnięciu lub rozwiązaniu łączącej ich umowy Aktu Powołania Zarządcy Sukcesyjnego, lub do czasu okazania Najemcy prawomocnego orzeczenia stwierdzającego wygaśnięcie lub rozwiązanie łączącej ich umowy. Wszelkie kwoty uiszczone przez Najemcę na rzecz Wynajmującego za okres od faktycznego wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Aktu Powołania Zarządcy Sukcesyjnego łączącej Wynajmującego oraz Właściciela Lokalu do daty okazania Najemcy dokumentów, o których mowa powyżej, uważane będą za uiszczone przez Najemcę Właścicielowi za pośrednictwem Wynajmującego działającego w imieniu i na rzecz Właściciela, zaś Właściciel nie będzie w zakresie tak uiszczonych kwot podnosić żadnych dalej idących roszczeń wobec Najemcy
- 2.7 Wynajmujący zobowiązany jest wystawiać odrębne faktury czynszowe za każdy miesiąc trwania stosunku najmu i doręczać je Najemcy nie wcześniej niż 1. dnia miesiąca kalendarzowego, za który Czynsz jest należny. W celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy Wynajmujący jest stroną innych umów najmu z Najemcą, będzie on wystawiał odrębne faktury na każdą lokalizację.
- 2.8 Wynajmujący oświadcza, że wskazywany przez niego w fakturze VAT rachunek bankowy właściwy do dokonania zapłaty będzie rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT administrowanym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tzw. „Biała Lista”).
- 2.9 Najemca oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
- 2.10 Wysokość Czynszu za pierwszy i ostatni okres rozliczeniowy będzie naliczana proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie rozliczeniowym, w których ciążył na Najemcy obowiązek opłacania Czynszu zgodnie z Umową. W przypadku, gdy do przekazania Lokalu Najemcy zgodnie z § 1.5 Umowy nie dojdzie pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, Czynsz za miesiąc, w którym doszło do przekazania Lokalu płatny będzie w terminie 21 dni od dnia doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury przez Wynajmującego.
- 2.11 Wynajmujący zobowiązany jest przysyłać faktury VAT w formie elektronicznej w nieedytowalnym formacie PDF na adres e-mail Najemcy: efaktury@zabka.pl, zapewniając

jednocześnie autentyczność pochodzenia, integralność treści i czytelność faktury. Wiadomość e-mail zawierająca fakturę w formacie PDF powinna zostać wysłana przez Wynajmującego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Szczegółowe wymogi i parametry jakim odpowiadać ma faktura przesyłana drogą elektroniczną stanowią **Załącznik nr 5** do Umowy. Jednocześnie Strony ustalają, że w przypadku, jeśli Wynajmujący, z powodów od siebie niezależnych, nie ma możliwości przesłania faktury VAT w formie elektronicznej, może ją przesłać pocztą na zasadach określonych w Umowie, a Najemca zobowiązany będzie fakturę tak dostarczoną opłacić zgodnie z zasadami płatności wskazanymi w Umowie.

- 2.12 Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny. W przypadku gdy Wynajmujący będzie korzystał ze zwolnienia podmiotowego od naliczania podatku VAT, faktury doręczane Najemcy zawierać będą kwotę Czynszu netto (bez podatku VAT) a ponadto faktura taka zawierać będzie informację – „zwolnienie podmiotowe z naliczania podatku zgodnie z art. 113 ust. 1 i 9 ustawy”.
- 2.13 W przypadku gdyby doszło do ustania stosunku najmu w okresie pierwszych 5 (pięciu) lat jego trwania, Najemca zapłaci Wynajmującemu dodatkową należność czynszową w kwocie 5.000 (pięć tysięcy) złotych brutto, w związku z niedogodnościami i uciążliwościami związanymi z likwidacją sklepu w Lokalu. Zapłata nastąpi po przejęciu Lokalu przez Wynajmującego faktury. Strony zgodnie oświadczają, że Najemca nie jest zobowiązany do zapłaty powyższej kwoty w przypadku, gdy do rozwiązania niniejszej Umowy doszło przed przekazaniem Lokalu Najemcy.

§ 3 OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

- 3.1 Wynajmujący zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Najemcy remontów i napraw głównych budynku i Lokalu, oraz ich podstawowych urządzeń w tym naprawy dachów i elewacji i zewnętrznych przyłączy oraz instalacji, w tym elementów urządzeń i instalacji budynku znajdujących się w Lokalu. W przypadku konieczności niezwłocznego wykonania napraw, o ile Wynajmujący nie przystąpił do ich wykonania pomimo wezwania, Najemca zastrzega sobie prawo wykonania ich własnym staraniem na koszt Wynajmującego, zgodnie z art. 663 kodeksu cywilnego. Kwota poniesionych wydatków zostanie potrącona z bieżących należności Wynajmującego zgodnie z art. 498 kodeksu cywilnego.
- 3.2 Wynajmujący oświadcza, że zapewnia Najemcy, Kontrahentowi i ich klientom stały, swobodny i niezakłócony dostęp do Lokalu i dojazd dla samochodów dostawczych bezpośrednio do budynku, w którym znajduje się Lokal zgodnie ze szkicem sytuacyjnym, o którym mowa w § 1.3 Umowy. W przypadku ograniczenia Najemcy lub Kontrahentowi pełnego, ciągłego i niezakłóconego dostępu i dojazdu do Lokalu przez Wynajmującego, Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień trwania uchybienia. Najemca może poza żądaniem zapłaty kary dochodzić od Wynajmującego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
- 3.3 W okresie obowiązywania umowy Akt Powołania Zarządcy Sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r., o której mowa w §1.1 Umowy, prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające z Umowy, będą realizowane przez Wynajmującego – Łukasza Mikulskiego Natomiast począwszy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Aktu Powołania Zarządcy Sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r, prawa i obowiązki Wynajmującego, wynikające z Umowy będą realizowane przez obu Spadkobierców po zmarłym Andrzeju Mikulskim.

§ 4 OBOWIĄZKI NAJEMCY

- 4.1 Wynajmujący oświadcza, że Lokal posiada odrębne przyłącze energetyczne, o mocy 26KW i o zabezpieczeniu przedlicznikowym 3x40A, które zostanie przekazane Najemcy i oświadcza, że wyraża zgodę na przepisanie licznika prądu na Najemcę, a także na zwiększenie mocy prądu, wykonanie modernizacji wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) oraz na rozbudowę istniejącego przyłącza, gdyby okazało się to niezbędne do prowadzenia działalności określonej Umową. Najemca zawrze odrębną umowę na dostawę energii elektrycznej bezpośrednio z zakładem energetycznym.
- 4.2 W przypadku konieczności wykonania niezbędnych prac do zainstalowania dla Lokalu licznika elektrycznego o zabezpieczeniu przedlicznikowym nie niższym niż 40A (określonym w warunkach przyłączenia wydanych przez właściwy zakład energetyczny) Czynsz będzie płacony nie wcześniej niż po wykonaniu tego przyłącza energetycznego przez Najemcę i po zawarciu przez Najemcę odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej o zwiększonej mocy.
- 4.3 Wynajmującemu, jako podmiotowi działającemu we własnym imieniu wobec dostawców usług lecz na rzecz Kontrahenta, Kontrahent będzie uiszczał należności na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego, na konto wskazane na fakturze, związane z dostawą zimnej wody oraz odprowadzeniem ścieków albo Kontrahent bezpośrednio zawrze umowy z dostawcami tych usług. W przypadku jeżeli zawarcie tych umów bezpośrednio przez Kontrahenta nie będzie możliwe, Kontrahent uiszczał będzie te opłaty na rzecz Wynajmującego na podstawie wystawianych przez niego refaktur według stawek stosowanych przez dostawców tych usług w stosunku do Wynajmującego, przy czym Wynajmujący dołączał będzie do refaktur kopie faktur źródłowych. Opłaty będą uiszczane przez Kontrahenta w terminie 14 dni od dnia doręczenia refaktury Kontrahentowi. Opłaty, o których mowa w niniejszym ustępie, Kontrahent będzie pokrywał adekwatnie do faktycznego zużycia wykorzystywanych mediów, mierzonego zainstalowanymi przez Wynajmującego licznikami lub innymi urządzeniami pomiarowymi, lub na podstawie innych szczegółowych, niebudzących wątpliwości rozliczeń.
- 4.4 Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie wskazują, że Wynajmujący nie jest uprawniony do doliczenia do kwot objętych refakturami z tytułu rozliczeń mediów, o których mowa w § 4.3 Umowy, podatku VAT.
- 4.5 W związku z organizacją wywozu nieczystości stałych przez gminę i pobierania przez nią stosownych opłat publicznoprawnych, Kontrahent/Najemca za pośrednictwem Wynajmującego jako właściciela nieruchomości, złoży stosowną deklarację do właściwego organu gminy i będzie uiszczał taką opłatę bezpośrednio na rzecz gminy albo będzie zwracał Wynajmującemu opłatę uiszczaną przez niego na rzecz gminy, przy czym w tym ostatnim przypadku opłata taka będzie traktowana jako element składowy Czynszu i doliczony będzie do niej stosowny podatek VAT (wg stawki podstawowej aktualnej na dzień zawarcia Umowy w wysokości 23%), przy czym w tym ostatnim przypadku Wynajmujący w fakturze wykaże taką opłatę w oddzielnej pozycji, obok kwoty Czynszu.
- 4.6 Obowiązek zapłaty opłat opisanych w § 4.3 i 4.5 powyżej powstaje od dnia przekazania Lokalu zgodnie z § 1.5 Umowy.
- 4.7 Najemca zobowiązany jest:
- a) używać Lokal w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i przestrzegać przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych,
 - b) wykonać we własnym zakresie i pokrywać koszty drobnych bieżących napraw i prac konserwacyjnych Lokalu,
 - c) utrzymywać w Lokalu porządek.

§ 5

PRACE ADAPTACYJNE

- 5.1 Najemca może wykonywać w Lokalu wszelkie prace adaptacyjne i wprowadzać do Lokalu ulepszenia, które okażą się konieczne dla urządzenia i prowadzenia w nim sklepu.
- 5.2 Wynajmujący wyraża niniejszym zgodę na dokonywanie wspomnianych wyżej prac adaptacyjnych i wprowadzanie ulepszeń.
- 5.3 Z wyjątkiem prac adaptacyjnych i ulepszeń przewidzianych w ustępie 1 powyżej, wszelkie inne prace adaptacyjne i ulepszenia dokonywane po otwarciu sklepu, które prowadzą do istotnych zmian konstrukcyjnych Lokalu lub jego podstawowych parametrów technicznych, wymagają zgody Wynajmującego, który nie może jej bez istotnych powodów odmówić.
- 5.4 Wynajmujący wyraża zgodę na odłączenie Lokalu od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania, a także na wykonanie otworów wentylacyjnych. W przypadku demontażu grzejników Najemca przekaże Wynajmującemu zdemontowane grzejniki i nie jest zobowiązany do ponownego montażu grzejników, do zwrotu wartości grzejników bądź jakichkolwiek kosztów z tym związanych po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.

§ 6

INNE PRAWA NAJEMCY

- 6.1 Najemca jest uprawniony do umieszczania szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe Najemcy oraz urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu (np. jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacyjno - chłodniczych) na ścianach i dachu budynku, w którym znajduje się Lokal lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także na umieszczenie plakatów reklamowych w ramach na ścianach budynku, w obrębie Lokalu, jak również do wykonania dodatkowych zabezpieczeń przeciwwłamaniowych lub zapobiegających kradzieżom od strony frontu lub zaplecza Lokalu w formie kraty (rolety) zewnętrznej lub wewnętrznej i temu podobnych instalacji na własny koszt i bez obowiązku uiszczenia jakichkolwiek opłat z tego tytułu przez Najemcę. Ewentualne odpłatności na rzecz osób trzecich z tytułu umieszczenia takiego logo, znaku towarowego, plakatów reklamowych, urządzeń bądź instalacji zostały przez strony uwzględnione w kwocie Czynszu.
- 6.2 Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie anteny radiowej lub pochodnego urządzenia służącego do przekazywania danych pomiędzy urządzeniem do przyjmowania wpłat na gry liczbowe i loterie pieniężne organizowane przez Totalizator Sportowy sp. z o.o. a Centralą Totalizatora lub jego Oddziałami. Najemca jest uprawniony do nieodpłatnego umieszczenia szyldów zawierających logo Totalizatora Sportowego.

§ 7

PRZEJĘCIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

- 7.1. Wynajmujący i Właściciel wyrażają zgodę na przejęcie praw i obowiązków Najemcy wynikających z Umowy przez osobę trzecią (umowne wstąpienie w stosunek najmu przez osobę trzecią).
- 7.2. Wynajmujący i Właściciel wyrażają również zgodę na podnajem bądź oddanie Lokalu w bezpłatne używanie osobie trzeciej.
- 7.3 Właściciel oświadcza, że znana jest mu treść Umowy, oraz że akceptuje jej postanowienia. Właściciel zapewnia, że nie wyrazi zgody na zmianę treści umowy Akt Powołania Zarządcy Sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r. zawartej pomiędzy Właścicielem a Wynajmującym, która uniemożliwiałaby Żabce Polska sp. z o.o. korzystanie z uprawnień wynikających z niniejszej Umowy Najmu.

- 7.4 W przypadku zamiaru zbycia Lokalu przez Właścicieli, Właściciele zobowiązani są poinformować nabywcę o zawarciu Umowy oraz zobowiązać go w umowie sprzedaży (lub w innej umowie zbycia) do realizacji oraz do bezwarunkowej akceptacji Umowy. O zamiarze zbycia nieruchomości oraz o osobach nabywcy (przyszłym nabywcy) Właściciele zobowiązani są poinformować pisemnie Najemcę w terminie 14 dni przed zbyciem Lokalu.
- Właściciel i Wynajmujący niniejszym zgodnie oświadczają, że w przypadku gdyby zamiar zbycia Lokalu ziścił się, względnie dojdzie do zbycia Lokalu w sposób niezależny od woli Właściciela lub dojdzie do nabycia Lokalu w drodze sukcesji generalnej (np. spadkobranie), to umowa Akt Powołania Zarządcy Sukcesyjnego z dnia 18.03.2022r, o której mowa w § 1.1, ulegnie wygaśnięciu w przeddzień zdarzenia powodującego przeniesienie własności tej nieruchomości.
- 7.5 W przypadku nabycia Lokalu na własność przez Wynajmującego jedyną stroną umowy pozostanie Wynajmujący.

§ 8 CZAS TRWANIA NAJMU WYPOWIEDZENIE. WZAJEMNE ROZLICZENIA

- 8.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony dziesięciu lat, liczony od dnia przekazania Lokalu Najemcy do używania zgodnie z § 1.5 Umowy.
- 8.2 Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub zakończeniu Umowy, Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal w terminie 30 dni od dnia rozwiązania Umowy. Za okres od zakończenia Umowy do dnia zdania Lokalu Najemca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wynajmującego proporcjonalnie wynagrodzenie za korzystanie z Lokalu w wysokości Czynszu obowiązującego na dzień zakończenia Umowy (1/30 kwoty Czynszu za każdy dzień), a także opłaty wskazane w § 4.3 Umowy do dnia przekazania Lokalu Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym.
- 8.3 Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub zakończeniu Umowy Wynajmujący zatrzymuje bez zapłaty (z zastrzeżeniem zdania następnego) wykonane adaptacje lub ulepszenia, z wyłączeniem instalacji alarmowej oraz urządzeń i jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacyjno - chłodniczych, zaś Najemca nie jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego lub odnowienia Lokalu. W przypadku gdy ustanie stosunku najmu nastąpi w okresie pierwszych 5 (pięciu) lat jego trwania (liczonych od dnia przekazania Lokalu), Wynajmujący jest zobowiązany do zapłaty kwoty 5.000 (pięć tysięcy) złotych brutto tytułem przeniesienia własności nakładów Najemcy poczynionych w Lokalu i podlegających pozostawieniu. Zapłata przez Wynajmującego należności z tytułu pozostawionych nakładów nastąpi w terminie 21 dni od doręczenia Wynajmującemu przez Najemcę stosownej faktury. Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapłaty powyższej kwoty w przypadku, gdy do rozwiązania niniejszej Umowy doszło przed przekazaniem Lokalu Najemcy.
- 8.4 Mając na względzie zasadę swobody kontraktowej przewidzianej w art. 353¹ k.c. oraz przyznanie stronom umów długoterminowych o charakterze ciągłym, możliwości ich wypowiedziania (art. 673 § 3 k.c.), Strony niniejszej Umowy zgodnie i świadomie postanowiły, iż Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za 14 dniowym (czternastodniowym) okresem wypowiedzenia w przypadku wydania przez właściwy organ administracji publicznej lub zarządcę budynku bądź wspólnotę mieszkaniową negatywnej opinii (decyzji, uchwały) dotyczącej Lokalu uniemożliwiającej korzystanie z niego zgodnie z celem określonym w § 1.4 Umowy, w tym w szczególności w przypadku nie uzyskania zezwolenia na sprzedaż alkoholu, ograniczenia dostępu Najemcy lub Kontrahentowi do Lokalu, lub

niemożności zamontowania jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacyjno - chłodniczych.

- 8.5 Niezależnie od uprawnień przysługujących Najemcy na zasadach określonych powyżej, mając na względzie zasadę swobody kontraktowej przewidzianej w art. 353¹ k.c. oraz przyznanie stronom umów długoterminowych o charakterze ciągłym, możliwości ich wypowiedzienia (art. 673 § 3 k.c.), Strony niniejszej Umowy zgodnie i świadomie postanowiły, iż Najemcy przysługuje również prawo wypowiedzenia Umowy za 6 miesięcznym (sześciomiesięcznym) okresem wypowiedzenia z ważnych powodów, przy czym Najemca ma prawo złożyć oświadczenie woli o wypowiedzeniu na tej podstawie po upływie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy liczonych od dnia przekazania Lokalu (o którym mowa w § 1.5. Umowy). Przez ważny powód Strony rozumieją w szczególności:
- a) decyzję Zarządu Najemcy dotyczącą likwidacji sklepu w przedmiotowym Lokalu w przypadku gdy prowadzenie sklepu stanie się dla Najemcy lub Kontrahenta gospodarczo niecelowe bądź nieekonomiczne; Kopia Uchwały Zarządu Najemcy w takim przypadku zostanie dostarczona Wynajmującemu wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu Umowy, lub
 - b) nieosiąganie przez Najemcę lub Kontrahenta obrotów w Lokalu, w wysokości 160.000 zł (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych) w okresie kolejnych 3 miesięcy funkcjonowania sklepu.

§ 9 DANE OSOBOWE

- 9.1 Administratorem danych osobowych na podstawie niniejszej Umowy jest Żabka Polska sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ulica Stanisława Matyi 8, 61-586 Poznań (Administrator).
- 9.2 Z Administratorem danych można się skontaktować poprzez adres e-mail: kontakt@zabka.pl, formularz kontaktowy pod adresem www.zabkapolska.pl w zakładce „kontakt”, telefonicznie pod numerem + 48 618 563 700 lub pisemnie na adres siedziby Administratora.
- 9.3 Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można się skontaktować poprzez email iod@zabka.pl lub pisemnie na adres siedziby Administratora. Z inspektorem ochrony danych można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych.
- 9.4 Zakres danych osobowych przetwarzanych przez Administratora obejmuje dane osobowe przekazane przez Wynajmującego i Właściciela bezpośrednio oraz ujawnione w:
- (a) publicznych rejestrach przedsiębiorców,
 - (b) prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych (tzw. „biała lista podatników VAT),
 - (c) Systemie VIES.
- 9.5 Dane osobowe będą przetwarzane w celu:
- (a) zawarcia i wykonywania niniejszej Umowy - podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest: w przypadku Wynajmujących i Właścicieli będących os. fizycznymi – niezbędność do wykonania umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO), w pozostałych sytuacjach – prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO), polegający na sprawnym zawarciu i wykonaniu Umowy;

- (b) weryfikacji partnera biznesowego Administratora pod kątem podatkowym i compliance – podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO), polegający na zapewnieniu bezpieczeństwa transakcji, minimalizacji ryzyk podatkowych i wizerunkowych;
- (c) wypełnienia prawnych obowiązków ciążących na Administratorze – podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
- (d) dochodzenia i ochrony przed ewentualnymi roszczeniami – podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO), polegający na obronie interesów gospodarczych.
- 9.6 Obowiązek prawny ciążący na Administratorze wynika z następujących przepisów prawa:
- (a) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa Dz.U.2020.132 t.j.;
- (b) ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości Dz.U.2021.217 t.j.;
- (c) ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych Dz.U.2020.1426 t.j.;
- (d) ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych Dz.U.2020.1406 t.j.;
- (e) ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Dz.U.2021.685 t.j.
- 9.7 Dane osobowe mogą być przekazywane: dostawcom systemów informatycznych i usług IT, operatorom pocztowym, doradcom Administratora, pośrednikom w obrocie nieruchomościami, audytorom, ubezpieczycielom, bankom, współpracownikom oraz spółkom z grupy kapitałowej Administratora.
- 9.8 Dane osobowe będą przetwarzane przez okres trwania Umowy, a w zakresie w jakim podstawą przetwarzania danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora - przez okres jego trwania, chyba, że zostanie wniesiony skuteczny sprzeciw wobec przetwarzania danych. Okres przechowywania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez Administratora. Po tym okresie dane będą przetwarzane jedynie w zakresie wymagane przez przepisy prawa.
- 9.9 Osobom, których dane są przetwarzane przysługuje prawo dostępu do jego danych oraz prawo żądania ich sprostowania, ich usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania.
- 9.10 W związku z tym, że podstawą przetwarzania danych osobowych jest przesłanka prawnie uzasadnionego interesu Administratora, osobom, których dane są przetwarzane przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych.
- 9.11 Osobom, których dane są przetwarzane przysługuje również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych lub organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych w państwie członkowskim UE zwykłego pobytu, miejsca pracy lub miejsca popełnienia domniemanego naruszenia, jeżeli przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy prawa.
- 9.12 Dane osobowe zostały uzyskane przez Administratora z: publicznych rejestrów przedsiębiorców, prowadzonego przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej wykazu podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych (tzw. „biała lista podatników VAT”), Systemu VIES.

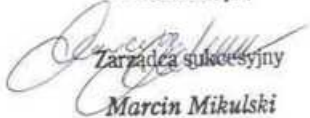
- 9.13. Podanie danych osobowych jest konieczne do zawarcia i wykonywania niniejszej Umowy – bez podania danych osobowych nie jest możliwe jej zawarcie i wykonanie. W zakresie danych osobowych wymaganych przepisami prawa ich podanie jest obowiązkowe.

§10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

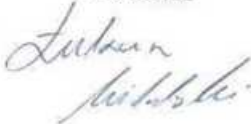
- 10.1 Wszelkie zmiany Umowy, a także oświadczenia o rozwiązaniu, czy wypowiedzeniu Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.2 Treść Umowy jest objęta tajemnicą przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji z 16 kwietnia 1993 r., w tym tajemnicą handlową. Strony Umowy zobowiązują się do nie ujawniania jej postanowień w trakcie trwania Umowy i po jej wygaśnięciu, a w szczególności zawartych w niej warunków finansowych, jakimkolwiek osobom trzecim. Strony ponoszą również odpowiedzialność za ewentualne ujawnienie ww. informacji przez osoby, które działały z ich upoważnienia. Powyższe zastrzeżenie nie ma zastosowania w przypadku obowiązku ujawnienia postanowień Umowy na żądanie organów ścigania, organów wymiaru sprawiedliwości, organów skarbowych oraz w przypadku wymogu ich ujawnienia w związku z koniecznością uzyskania zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1.4 Umowy (dotyczy to zwłaszcza uzyskiwania zezwoleń na sprzedaż w Lokalu napojów alkoholowych). Nie stanowi naruszenia tajemnicy ujawnianie informacji pracownikom oraz osobom współpracującym podmiotu zobowiązanego do zachowania tajemnicy, po uprzednim poinformowaniu tych osób o poufnym charakterze przekazywanych informacji oraz zobowiązaniu pracowników i współpracowników do zachowania poufności.
- 10.3 Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przysyłane na adres Strony wskazany w kopercji niniejszej Umowy przesyłką pocztową za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu Ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2188 z późn. zm.).
- 10.4 Wszelkie dokumenty, oświadczenia woli oraz inną korespondencję związane z niniejszą Umową uznaje się za skutecznie doręczone w przypadku wysłania ich na adres wskazany w Umowie przesyłką pocztową za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu Ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2188 z późn. zm.). W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze Stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku Umowy przypadkach, każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić o tym drugą Stronę. Do chwili zgłoszenia zmiany adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w Umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej Stronie.
- 10.5 Do spraw nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 663, 664, 681 i 682 kodeksu cywilnego.
- 10.6 Wszelkie kary umowne zastrzeżone na podstawie niniejszej Umowy mogą zostać, wg wyłącznego wyboru Najemcy, zapłacone przez Wynajmującego w odpowiedniej kwocie przelewem w terminie 14 dni od otrzymania wezwania od Najemcy albo w formie potrącenia z należnym Wynajmującemu od Najemcy Czynszem lub innymi opłatami należnymi Wynajmującemu na podstawie Umowy.

- 10.7 Wszelkie spory związane z Umową, jej dotyczące lub mogące powstać na tle jej realizacji Strony będą rozstrzygać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia Stron co do rozstrzygnięcia sporu, właściwy będzie sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Najemcy.
- 10.8 Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 10.9 Najemca jest uprawniony do opatrzenia jednego posiadanego przez siebie egzemplarza Umowy datą pewną u notariusza (na swój koszt).

WYNAJMUJĄCY


Zarządca sukcesyjny
Marcin Mikulski

WŁAŚCICIEL


Andrzej Mikulski

NAJEMCA Ekspansja


Dyrektor ds. Operacyjnych w Ekspansji
Piotr Kaczmarek

Ja niżej podpisany Radosław Grodzki oświadczam, iż niniejsza umowa najmu została podpisana przez stronę Wynajmującą w mojej obecności.

Andrzej Mikulski
PPHU Jedruś
w spadku
19-205 Rajgród, ul. Rajgrodzka 19
NIP 719-000-23-08 REGON 004281963


Radosław Grodzki

Identyfikator do weryfikacji dokumentu: c3673177-312b-42bf-b418-5ccbc7fad863
Sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/27.11/178/2023

Dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 30⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika.

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
CENTRALA CENTRALNEJ INFORMACJI KSIĄG WIECZYSTYCH
ul. WOJSKA POLSKIEGO 82
19-200 GRAJEWO

ODPIS ZWYKŁY KSIĘGI WIECZYTEJ

stan na dzień 2023-11-27 godz. 09:22:53

Numer księgi

LM1G / 00039628 / 5

Nazwa sądu
Siedziba sądu
Kod wydziału
Numer i nazwa wydziału
Typ księgi

SĄD REJONOWY W GRAJEWIE
GRAJEWO
LM1G
IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podłazowy wpis
		1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.					Nr podłazowy wpis
Numer działki		1042/1			1
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODLASKIE, GRAJEWSKI, RAJGRÓD, RAJGRÓD		
Sposób korzystania			BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			LM1G / 00018594 / 4, 0,1075 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,1075 HA	Nr podłazowy wpis
		1

Odpis zwykły księgi wieczystej, stan na dzień 2023-11-27 godz. 09:22:53; nr księgi LM1G/00039628/5.
Adres do weryfikacji: <https://ekw.ms.gov.pl/ekw/ogolna/weryfikacja>
Identyfikator do weryfikacji dokumentu: c3673177-312b-42bf-b418-5ccbc7fad863

Strona 1 / 3

Sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/27.11/178/2023

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/odział współności)	Lp. 1.	1	1/1	2
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANDRZEJ MIKULSKI, JERZY, ZYTA, 66010708875		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2013-01-07, STAROSTWO POWIATOWE, GRAJEWÓ; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/LM1G/00000760/13/001, 2013-02-22 12:51:10, 2013-03-18-08 48.49.765418, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 789/13, 2013-02-18, KATARZYNA MARIA PRYSTUPIUK, GRAJEWÓ; 2-4 (tytuł aktu, numer rej. A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/LM1G/00000760/13/001, 2013-02-22 12:51:10, 2013-03-18-08 48.49.765418, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Legenda:

1. Prezentowana treść księgi wieczystej zawiera tylko dane aktualne (niewykreślone).
2. Prezentowana treść księgi wieczystej nie zawiera danych o założeniu księgi wieczystej oraz o podstawie zmiany księgi wieczystej.
3. W przypadku, gdy w treści wpisów w księdze znajduje się odwołanie do numeracji rubryk, podrubryk pól czy podpól, dla rozumienia tych wpisów należy korzystać z odpisu zupełnego.

Pouczenie o weryfikacji dokumentu:

1. Autentyczność dokumentu oraz aktualność danych w nim zawartych można sprawdzić przeprowadzając jego weryfikację. Weryfikacja

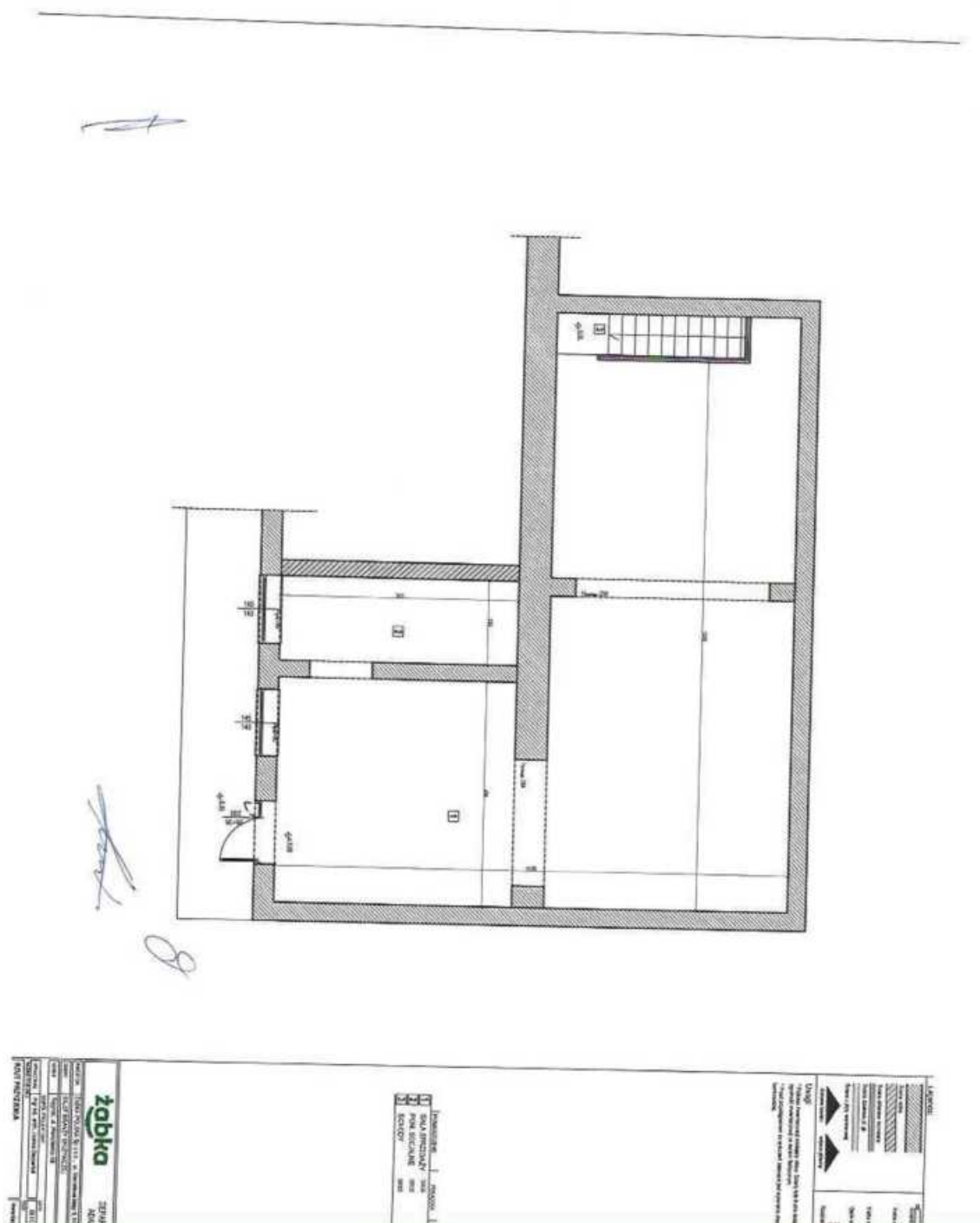
Odpis z wył. księgi wieczystej, stan na dzień 2023-11-27 godz. 09:22:53; nr księgi LM1G/00039628/5;
Adres do weryfikacji: <https://ekw.ms.gov/pl/ukw/odpisy/weryfikacja>
Identyfikator do weryfikacji dokumentu: c3673177-312b-42b6-b418-5dc0c7ba8853

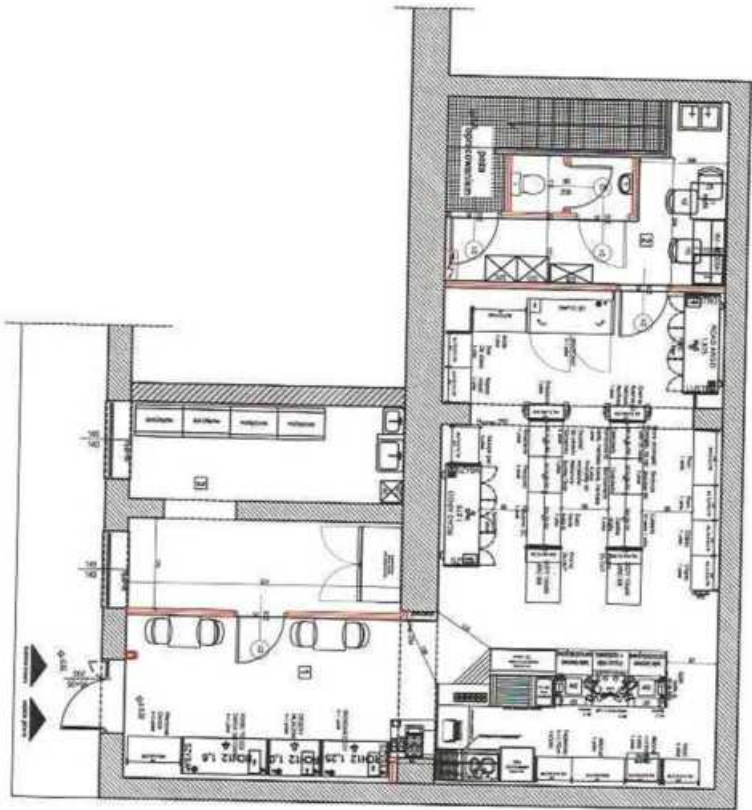
Strona 2 / 3

Sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/27.11/178/2023

1. stanowi procedurę umożliwiającą potwierdzenie, że dokument jej poddany pochodzi z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.
2. Ważność niniejszego dokumentu nie jest zależna od przeprowadzenia procedury weryfikacji.
3. Weryfikacja samodzielnie wydrukowanego dokumentu jest możliwa za pomocą systemu teleinformatycznego dostępnego pod adresem: <https://ekow.ms.gov.pl/ekow/ogolna/weryfikacja>.
4. Weryfikacja samodzielnie wydrukowanego dokumentu jest możliwa w ciągu 24 miesięcy od chwili złożenia wniosku w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy.
5. Weryfikacja samodzielnie wydrukowanego dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się w systemie teleinformatycznym.
6. Po wejściu na stronę, o której mowa w pkt. 3, weryfikujący wprowadza niepowtarzalny identyfikator wydruku (identyfikator do weryfikacji dokumentu), znajdujący się w nagłówku pierwszej strony oraz słupce dokumentu (w dolnej części każdej strony dokumentu).
7. Wynikiem weryfikacji jest pochodząca z systemu teleinformatycznego informacja o tym, że dokument o podanym identyfikatorze:
 - a. został wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy, o dacie jego wydania i o jego treści;
albo
 - b. nie został wydany przez Centralną Informację w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy;
albo
 - c. został wydany przez Centralną Informację w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy, ale od daty jego wydania upłynęły ponad 24 miesiące.

[Handwritten signatures]





FORMAT: A2 50m2	
Tabela	
KOLOR MEBLI - RAL 704	
TABELA	
NR	POMIESZCZENIE
1	SALA PRZEDZIĄZY
2	POM. SPOŁECZNE
3	KUCHNIA
4	TOILETA
SUMA	99

Załącznik nr 3

MPK	ADRES (miejscowość, kod, ulica, numer)	DATA PRZEJĘCIA
PROTOKÓŁ PRZEJĘCIA LOKALU OD WYNAJMUJĄCEGO PRZEZ PARTNERA DS. ADAPTACJI / WZÓR		
Uczestnicy przekazania		
STRONA ZDAJĄCA Wynajmujący		
STRONA PRZEJMUJĄCA Partner ds. Adaptacji		
Lp	przedmiot oceny	ocena*
* ocenie podlega zgodność ze stanem faktycznym, planem zinventaryzowanego obiektu, T"-bez zastrzeżeń, "N"-z uwagami, "-"-nie dotyczy		
1	1. stan murów, podłogi i sufitów, stolarki okiennej, dachu itp. 2. stan instalacji (elektryczna, sanitarna, C.O. itp.) 3. elementy nietypowe w tym przyłącza telefoniczne 4. plan inwentaryzacyjny (porównać plan inwentaryzacyjny ze stanem faktycznym)	
UWAGI, ZGROMADZENIE, WSKAZANIA, ZMIANY, UZGODNIENIA		
STAN LICZNIKÓW		
RODZAJ LICZNIKA	NR LICZNIKA	WSKAZANIE
ENERGIA ELEKTRYCZNA		
ENERGIA ELEKTRYCZNA 2		
WODA ciepła		
WODA zimna		
CO		
CEPIK		
UWAGI, INNE WNIOSKI STRON		

STRONA ZDAJĄCA Wynajmujący	
STRONA PRZEJMUJĄCA Partner ds. Adaptacji	

Marcin Mikulski

Rajgród, 10.12.2023r.

Oświadczenie

Oświadczam, że budynek znajdujący się w Rajgrodzie przy ul. Warszawskiej 56, w którym znajduje się Lokal, będący przedmiotem Umowy został wybudowany przed 01.01.1995 r. i w związku z tym nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Po tej dacie Lokal nie był rozbudowany, przebudowany, odbudowany, ani nadbudowany oraz nie podlegał częściowej lub całkowitej zmianie sposobu użytkowania.

W przypadku, w którym po zawarciu niniejszej Umowy okazałoby się, że powyższe oświadczenie jest niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym jestem świadomy, że Żabka Polska ma prawo do odmowy przejęcia przedmiotowego lokalu oraz prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto w przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim Żabka Polska może dochodzić ode mnie odszkodowania lub kierować inne roszczenia z tytułu wyrządzonej mu z tego tytułu szkody.



Zarządca sukcesyjny

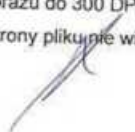
Marcin Mikulski



Załącznik nr 5

Wymogi i parametry jakim odpowiadać powinny faktury VAT doręczane Najemcy przez Wynajmującego drogą elektroniczną:

- wszystkie strony faktury i załączników zapisane w jednym pliku PDF - po kolei - jako pierwsza faktura a następnie załączniki,
- w jednej wiadomości mailowej można przesłać jeden plik PDF,
- plik nie może być zabezpieczony hasłem (dopuszczalny jest podpis cyfrowy),
- rozdzielczość obrazu do 300 DPI,
- rozmiar jednej strony pliku nie większy niż 0,5MB.



Zarządca sukcesyjny

Marcin Mikulski



WYPIS

Strona 1 z 4

KANCELARIA NOTARIALNA
Maciej Zimnoch Notariusz
15-082 Białystok, ul. Świętojańska 13/1 lok. 103
tel. 85 877 74 55, fax 85 877 74 57
NIP 966-160-33-26

Repertorium A numer 922/2022

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (18.03.2022) przede mną Maciejem Zimnochem notariuszem w Białymstoku, w mojej Kancelarii Notarialnej w Białymstoku przy ulicy Świętojańskiej 13/1 lok. 103, stawili się: -----

1. **Marcin MIKULSKI**, syn Andrzeja i Barbary, numer PESEL 87020213034, zamieszkały według oświadczenia w miejscowości Kosyły 25, 19-206 Rajgród, (AUW 240059), -----

2. **Łukasz MIKULSKI**, syn Andrzeja i Barbary, numer PESEL 88112109679, zamieszkały według oświadczenia w miejscowości Poniatowice 171e, 56-400 Oleśnica, (DBR 930283), -----

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych *polskich dowodów osobistych* ważnych ad. 1) do 05.04.2022 roku, ad. 2) do 08.09.2030 roku, których seria i numer zostały wykazane wyżej w nawiasach. -----

Stawający oświadczają, iż nie zachodzą okoliczności, które skutkowałyby unieważnieniem ich dowodów osobistych, stosownie do treści przepisów Rozdziału 5 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 816 ze zm.), -----

PROTOKÓŁ POWOŁANIA ZARZĄDCY SUKCESYJNEGO

§ 1. Łukasz Mikulski oświadcza, iż stosownie do art. 95zc § 1 pkt 1 lit. b) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.) - żąda sporządzenia aktu powołania zarządcy sukcesyjnego przedsiębiorstwa (dalej: „przedsiębiorstwo w spadku”) zmarłego w dniu 15 marca 2022 roku Andrzeja Mikulskiego, posiadającego nr PESEL 66010708875, działającego pod firmą: Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Uslugowe "Jędrus", o adresie: 19-206 Rajgród, ulica Rajrodzik 19, NIP 7190002306, REGON 004251963, który wykonywał działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (dalej CEIDG), zgodnie z wydrukiem z tej ewidencji z dnia dzisiejszego, mający moc zaświadczenia o wpisie w CEIDG Rzeczypospolitej Polskiej.

Strona 2 z 4

Stosownie do treści art. 95zb ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.), pouczono stawających o obowiązku ujawnienia wszelkich okoliczności objętych treścią tego protokołu oraz o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

§ 2. Marcin Mikulski i Łukasz Mikulski oświadczają, iż:
a/ dnia 15.03.2022 roku w Elku zmarł ich ojciec - Andrzej Mikulski, syn Jerzego

i Zyty,
b/ aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 18.03.2022 roku, za Rep. A Nr 917/2022 zarejestrowanym w Rejestrze Spadkowym PL, prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną w Warszawie w dniu 18.03.2022 roku pod numerem 1749465 Maciej Zińczoch notariusz w Białymstoku poświadczył, że spadek po Andrzeju Mikulskim, synu Jerzego i Zyty, numer PESEL 66010708875, urodzonym dnia 07 stycznia 1966 roku w Rajgrodzie, zmarłym dnia 15.03.2022 roku w Elku, którego miejscem zwykłego pobytu w chwili śmierci był Elk (akt zgonu o oznaczeniu: 2805011/00/AZ/2022/534437 sporządzony przez Urząd Stanu Cywilnego w Elku), na podstawie ustawy nabyli:

Marcin Mikulski, syn Andrzeja i Barbary, urodzony 02.02.1987 roku w Prostkach w 1/2 części,

Łukasz Mikulski, syn Andrzeja i Barbary, urodzony 21.11.1988 roku w Rajgrodzie w 1/2 części,

c/ na podstawie wpisu do CEIDG Andrzej Mikulski we własnym imieniu wykonywał działalność gospodarczą pod firmą: Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "Jędrus", o adresie: 19-206 Rajgród, ulica Rajgrodzka 19, NIP 7190002306, REGON 004251963 i nie została ogłoszona upadłość Andrzeja Mikulskiego,

d/ Andrzej Mikulski był rozwiedzony, zgodnie z prawomocnym wyrokiem w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej wydanym dnia 15.12.2004 roku przez Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w sprawie Sygn. akt I C 279/04 o rozwód, z którego wynika, iż Sąd rozwiązał przez rozwód małżeństwo Barbary Mikulskiej nazwisko rodowe Stanaszek i Andrzeja Mikulskiego zawarte w dniu 20.09.1986 r. w Urzędzie Stanu Cywilnego w Rajgrodzie, Nr aktu małżeństwa 30/1986 (orzeczenie stało się prawomocne dnia 06.01.2005 r.), a przedsiębiorstwo w spadku, obejmujące składniki materialne i niematerialne przeznaczone do wykonywania działalności gospodarczej przez Andrzeja Mikulskiego, stanowiły w całości jego mienie,

e/ w przedsiębiorstwie w spadku udziały przysługują:

Marcinowi Mikulskiemu w 50/100 częściach,

Łukaszowi Mikulskiemu w 50/100 częściach,

f/ dotychczas nie został spisany protokół powołania zarządcy sukcesyjnego



[Handwritten signatures]

Strona 3 z 4

przedsiębiorstwa Andrzeja Mikulskiego oraz Andrzej Mikulski nie powołał żadnej osoby na zarządcę sukcesyjnego.

§ 3. Marcin Mikulski oświadcza, iż wyraża zgodę na powołanie go na zarządcę sukcesyjnego, jak również wyraża zgodę na pełnienie funkcji zarządcy sukcesyjnego przedsiębiorstwa Andrzeja Mikulskiego i podaje swój adres do doręczeń: 19-206 Rajgród, ulica Rajgrodzik 19, adres e-mail: m.mikulski@jedrus.com.pl.

§ 4. Marcin Mikulski oświadcza, że nie orzeczono wobec niego zakazów, o których mowa w art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 170), to jest nie orzeczono wobec niego:

- 1) zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, o którym mowa w art. 373 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228),
- 2) środka karnego albo środka zabezpieczającego w postaci zakazu prowadzenia określonej działalności gospodarczej, obejmującego działalność gospodarczą wykonywaną przez Andrzeja Mikulskiego lub działalność gospodarczą w zakresie zarządu majątkiem.

§ 5. Łukasz Mikulski oświadcza, że **powołuje** Marcina Mikulskiego, syna Andrzeja i Barbary, posiadającego nadany numer PESEL 87020213034, o adresie do doręczeń: 19-206 Rajgród, ulica Rajgrodzik 19, adres e-mail: m.mikulski@jedrus.com.pl na zarządcę sukcesyjnego przedsiębiorstwa Andrzeja Mikulskiego, posiadającego numer PESEL 66010708875, wykonującego działalność gospodarczą pod firmą: Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "Jedrus", o adresie: 19-206 Rajgród, ulica Rajgrodzik 19, NIP 7190002306, REGON 004251963.

§ 6. Koszty tego aktu ponosi Marcin Mikulski, który poniesie również koszty aktu powołania zarządcy sukcesyjnego.

Poinformowano Stawających o treści i znaczeniu:

a/ art. 6, art. 12 ust. 9 i 11, art. 17, 18 i 28 ustawy z dnia 05.07.2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 170);

b/ o treści art. 95żk § 3 i 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.).

Tytułem wynagrodzenia, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) pobrano gotówką z § 10b ust. 2 i 3 kwotę 50,00 (pięćdziesiąt) złotych, kwotę 50,00 (pięćdziesiąt) złotych oraz kwotę 100,00 (sto) złotych.

Tytułem VAT od wynagrodzenia notariusza w łącznej kwocie 200,00 (dwieście) złotych z art. 5 i 41 w zw. z art. 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) pobrano gotówką wg stawki 23% kwotę 46,00 (czter-



Strona 4 z 4

dziesięci sześć) złotych.-----

Łącznie od tego aktu pobrano gotówką kwotę 246,00 (dwieście czterdzieści sześć) złotych. -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

*Na oryginalne własnoręcznie podpisy złożyli
stawiający oraz notariusz Maciej Zimnoch. ---*

Repertorium A numer 923/2022

Białystok, dnia osiemnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (18.03.2022). -----

Ja, notariusz Maciej Zimnoch, prowadzący Kancelarię Notarialną w Białymstoku przy ulicy Świętojańskiej 13/1

lok. 103, poświadczam zgodność niniejszego wypisu z oryginałem. -----

Tytułem wynagrodzenia z § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) pobrano kwotę 18,00 (osiemnaście) złotych i tytułem VAT od wynagrodzenia notariusza z art. 5 i art. 41 w zw. z art. 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) pobrano wg stawki 23% kwotę 4,14 złote (cztery złote i czternaście groszy) - łącznie pobrano kwotę 22,14 złote (dwadzieścia dwa złote i czternaście groszy). -----

Wystawiono Marcinowi Mikulskiemu. -----



Maciej Zimnoch



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej

Dane podstawowe

Nazwa firmy przedsiębiorcy
Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe
"Jędrus" w spółkę

Imię
Andrzej

NIP
7190002306

Nazwisko
Mikulski

REGON
004251963

Przedsiębiorca posiada obywatelstwo państwa
Polska

Dane kontaktowe

Telefon

Strona WWW

Adres e-mail

Inna forma kontaktu

Dane adresowe

Miejsce wykonywania działalności gospodarczej
woj. PODLASKIE, pow. grajewski, gm. Rajgród, miejsc. Rajgród, ul. Rajgrodzka, nr 19, 19-206

Dodatkowe miejsce wykonywania działalności gospodarczej
Polska, woj. PODLASKIE, pow. grajewski, gm. Rajgród, miejsc. Rajgród, Warszawska, nr 56, 19-206

Polska, woj. podlaskie, pow. grajewski, gm. Rajgród, miejsc. Biebrza, Lipowa, nr 22, 19-206

Polska, woj. PODLASKIE, pow. grajewski, gm. Rajgród, miejsc. Rajgród, ul. Rajgrodzka, nr 19, 19-206

Polska, woj. PODLASKIE, pow. grajewski, gm. Rajgród, miejsc. Rajgród, ul. Warszawska, nr 32a, 19-206

Polska, woj. PODLASKIE, pow. Białystok, gm. Białystok, miejsc. Białystok, ul. Zabłudowska, nr 72, 15-585

Adres do doręczeń
PPHU Jędrus Andrzej Mikulski, woj. PODLASKIE, pow. grajewski, gm. Rajgród, miejsc. Rajgród, ul. Rajgrodzka, nr 19, 19-206

Dane dodatkowe

Data rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej
1990-12-16

Data zakończenia wykonywania działalności gospodarczej

Data zawieszenia wykonywania działalności gospodarczej

Data wykreślenia wpisu z rejestru

Data wznowienia wykonywania działalności gospodarczej

Materiałowa odpowiedzialność majątkowa

Status indywidualnej działalności gospodarczej

Aktywny (PRZEDSIĘBIORCA ZMART - USTANOWIONO ZARZĄD SUKCESYJNY)

Data zgłoszenia przedsięwzięcia

Data ustanowienia zarządu sukcesyjnego

Data wygaśnięcia zarządu sukcesyjnego

Przebiegająca działalność gospodarcza (kod PKD)

49.41.Z Transport drogowy towarów

Wykonywanie działalności gospodarczej (kody PKD)

49.41.Z Transport drogowy towarów

91.01.A Działalność bibliotek

77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych

77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego
77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek
71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne
68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne
55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania
55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
52.29.C Działalność pozostałych agencji transportowych
47.91.Z Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet
47.89.Z Sprzedaż detaliczna pozostałych wyrobów prowadzona na straganiach i targowiskach
47.79.Z Sprzedaż detaliczna artykułów używanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.78.Z Sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.76.Z Sprzedaż detaliczna kwiatów, roślin, nasion, nawozów, żywych zwierząt domowych, karmy dla zwierząt domowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.75.Z Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.62.Z Sprzedaż detaliczna gazet i artykułów piśmiennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.52.Z Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.29.Z Sprzedaż detaliczna pozostałej żywności prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.25.Z Sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.24.Z Sprzedaż detaliczna pieczywa, ciast, wyrobów ciastkarskich i cukierniczych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.23.Z Sprzedaż detaliczna ryb, skorupiaków i mięczaków prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47.11.Z Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych
46.77.Z Sprzedaż hurtowa odpadów i złomu
46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego
46.61.Z Sprzedaż hurtowa maszyn i urządzeń rolniczych oraz dodatkowego wyposażenia
46.21.Z Sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt
46.19.Z Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju
46.18.Z Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów
45.40.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich
45.20.Z Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli

45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek

33.12.Z Naprawa i konserwacja maszyn

01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną

Spółki cywilne, których współnikiem jest przedsiębiorca

brak wpisów

Zakazy

brak wpisów

Informacje dotyczące upadłości / postępowania naprawczego / postępowania restrukturyzacyjnego

brak wpisów

Zarządca sukcesyjny

Data ustanowienia zarządcy
2022-03-18

Imię i nazwisko
MARCIN MIKULSKI

NIP
-

Zarządca sukcesyjny posiada obywatelstwo państwa
Polska

Adres e-mail
M.MIKULSKI@JEDRUS.COM.PL

Strona www
-

Telefon
-

Adres do doręczeń
woj. PODLASKIE, pow. GRAJEWSKI, gm. RAJGRÓD, miejsc. RAJGRÓD, RAJGRÓDZIK, nr 19, 19-206

Przedsiębiorca ma obowiązek posiadać tytuł prawny do nieruchomości, której adres wpisano do CEIDG, pod rygorem wykreślenia z CEIDG (wpisowi podlegają adres do doręczeń oraz jeżeli przedsiębiorca takie miejsce posiada adres stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej).

Przedsiębiorca ma obowiązek dokonywać zmian wpisu w terminach, określonych w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i Punkcie Informacji dla Przedsiębiorcy pod rygorem wykreślenia z CEIDG.

Osoba fizyczna wpisana do CEIDG może ponieść odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną zgłoszeniem do CEIDG nieprawdziwych danych, jeżeli podlegały obowiązkowi wpisu na jej wniosek, a także niezgłoszeniem danych podlegających wpisowi do CEIDG w ustawowym terminie albo niezgłoszeniem zmian danych objętych wpisem.

Organy administracji publicznej nie mogą domagać się od przedsiębiorców okazywania, przekazywania lub załączania do wniosków i innych przedkładanych przed nimi pism, zaświadczeń o wpisie do CEIDG.

Ważna informacja Rejestracja w CEIDG i wszelkie czynności związane z wpisem są bezpłatne

Strona 1 z 2

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
Maciej Zimnoch Notariusz
15-082 Białystok, ul. Świętojańska 13/1 lok. 103
tel. 85 877 74 55, fax 85 877 74 57
NIP 966-160-33-26

Repertorium A numer 917/2022

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia osiemnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (18.03.2022) ja, notariusz Maciej Zimnoch, w siedzibie mojej Kancelarii Notarialnej w Białymstoku przy ulicy Świętojańskiej 13/1 lok. 103 - na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.) - po sporządzeniu protokołu dziedziczenia w dniu 18.03.2022 roku za Rep. A Nr 912/2022, -----

poświadczam, że:

§ 1. Spadek po *Andrzeju Mikulskim*, synu Jerzego i Zyty (numer PESEL 66010708875), urodzonym dnia 07.01.1966 roku w Rajgrodzie, zmarłym dnia 15.03.2022 roku w Elku, którego miejsce zwykłego pobytu w chwili śmierci to Elk - na podstawie ustawy (z ograniczeniem odpowiedzialności za długi) nabyli: -----

- Marcin Mikulski, syn Andrzeja i Barbary, urodzony 02.02.1987 roku w miejscowości Prostki - w 1/2 (jednej drugiej) części, -----

- Łukasz Mikulski, syn Andrzeja i Barbary, urodzony 21.11.1988 roku w miejscowości Rajgród - w 1/2 części. -----

§ 2. Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został sporządzony w obecności osób zainteresowanych, biorących udział w spisaniu powołanego wyżej protokołu dziedziczenia z dnia 18.03.2022 roku za Rep. A Nr 912/2022, to jest Marcina Mikulskiego i Łukasza Mikulskiego, których dane zostały objęte treścią tegoż protokołu. ---

§ 3. Wypisy tego aktu mogą być wydawane spadkobiercom, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego oraz Starostwu Powiatowemu w Elku. -----

§ 4. Koszty tego aktu ponoszą spadkobiercy w częściach równych. -----

Poinformowano zainteresowanych o treści i znaczeniu: -----

1/ art. 95j ustawy z dn. 14.02.1991 r. - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.), z którego wynika, że zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, -----

Strona 2 z 2

18.03.20

2/ art. 4a ust. 1 i 1a ustawy z dn. 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1043) czyli o tym, że zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma, macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 6 miesięcy od dnia zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia. ---

Poinformowano zainteresowanych, iż opłata za wpis do Rejestru Spadkowego wynosi 5,00 (pięć) złotych, jest pobierana na podstawie art. 95i § 3 ustawy z dn. 14.02.1991 r. - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.) w wysokości określonej § 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 07.09.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza lub sąd (Dz. U. z 2016 r. poz. 1420) i zostanie zaewidencjonowana w Repertorium A pod numerem tegoż APD w pozycji Uwagi. -----

Tytułem wynagrodzenia, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) pobrano gotówką z § 10a ust. 1 - kwotę 50,00 (pięćdziesiąt) złotych. -----

Tytułem VAT od wynagrodzenia notariusza z art. 5 i 41 w zw. z art. 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) pobrano gotówką wg stawki 23% kwotę 11,50 złotych (jedenaście złotych i pięćdziesiąt groszy). -

Łącznie od tego aktu pobrano gotówką kwotę 66,50 złotych (sześćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt groszy). -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt został odczytany biorącym udział w spisywaniu protokołu dziedziczenia z dnia 18.03.2022 roku za Rep. A Nr 912/2022 i **podpisany** przez notariusza. -----

Na oryginale podpis notariusza.

Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w dniu 18.03.2022 roku o godzinie 13 minut 33 pod numerem 1749465 w Rejestrze Spadkowym PL utworzonym przez Krajową Radę Notarialną w Warszawie. -----

Na oryginale podpis notariusza.

Repertorium A numer 4155/2022

Białystok, dnia siódmego listopada dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (07.11.2022). -----
Ja, notariusz Maciej Zimnoch, prowadzący Kancelarię Notarialną w Białymstoku przy ulicy Świętojańskiej 13/1 lok. 103, poświadczam zgodność niniejszego wypisu z oryginałem. -----

Tytułem wynagrodzenia z § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) pobrano kwotę 12,00 (dwanaście) złotych i tytułem VAT od wynagrodzenia notariusza z art. 5 i art. 41 w zw. z art. 146aa ustawy z dn. 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.) pobrano wg stawki 23% kwotę 2,76 złote (dwa złote i siedemdziesiąt sześć groszy) - łącznie pobrano kwotę 14,76 złotych (czternaście złotych i siedemdziesiąt sześć groszy). -----

Wypis ten wydano Marcinowi Miłulskiemu. -----



Maciej Zimnoch
NOTARIUSZ



WYPIS
Strona 1 z 2

KANCELARIA NOTARIALNA
Maciej Zimnoch Notariusz
15-082 Białystok, ul. Świętojańska 13/1 lok. 103
tel. 85 877 74 55, fax 85 877 74 57
NIP 966-160-33-26

Repertorium A numer 926/2022

AKT POWOŁANIA ZARZĄDCY SUKCESYJNEGO

Dnia osiemnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (18.03.2022) ja, notariusz Maciej Zimnoch, w siedzibie mojej Kancelarii Notarialnej w Białymstoku przy ulicy Świętojańskiej 13/1 lok. 103 - działając na podstawie art. 95z ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.) - po sporządzeniu protokołu powołania zarządcy sukcesyjnego w dniu 18.03.2022 roku za Rep. A Nr 922/2022, -----

stwierdzam, że:

§ 1. Łukasz MIKULSKI, syn Andrzeja i Barbary, posiadający numer PESEL 88112109679, któremu przysługuje udział w przedsiębiorstwie w spadku w wysokości 50/100 części, działając za zgodą Marcina Mikulskiego, syna Andrzeja i Barbary, posiadającego numer PESEL 87020213034, któremu przysługuje udział w przedsiębiorstwie w spadku w wysokości 50/100 części, -----

powołał Marcina Mikulskiego, syna Andrzeja i Barbary, urodzonego 02.02.1987 roku, posiadającego numer PESEL 87020213034, obywatela polskiego, adres do doręczeń: 19-206 Rajgród, ulica Rajgrodzik 19, adres e-mail: m.mikulski@jedrus.com.pl na zarządcę sukcesyjnego przedsiębiorstwa Andrzeja Mikulskiego, posiadającego numer PESEL 66010708875, który wykonywał działalność gospodarczą pod firmą: Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "Jedrus", o adresie: 19-206 Rajgród, ulica Rajgrodzik 19, NIP 7190002306, REGON 004251963. -----

§ 2. Wypisy tego aktu mogą być wydawane Łukaszowi Mikulskiemu i Marcinowi Mikulskiemu. -----

Tytułem wynagrodzenia, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) pobrano gotówką z § 10b ust. 1 - kwotę 50,00 (pięćdziesiąt) złotych. -----

Tytułem VAT od wynagrodzenia notariusza z art. 5 i 41 w zw. z art. 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) pobrano gotówką wg stawki 23% kwotę 11,50 złotych (jedenastie złotych i pięćdziesiąt groszy). -

Łącznie od tego aktu pobrano gotówką kwotę 66,50 złotych (sześćdziesiąt sześć

Strona 2 z 2

złotych i pięćdziesiąt groszy). -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt został odczytany biorącym udział w spisywaniu protokołu powołania zarządcy sukcesyjnego z dnia 18.03.2022 roku za Rep. A Nr 922/2022 i podpisany przez notariusza. -----

Na oryginale podpis notariusza.

Niniejszy akt powołania zarządcy sukcesyjnego został zgłoszony do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej w dniu 18.03.2022 roku. -----

Na oryginale podpis notariusza.

Repertorium A numer 927/2022

Białystok, dnia osiemnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (18.03.2022). -----

Ja, notariusz Maciej Zimnoch, prowadzący Kancelarię Notarialną w Białymstoku przy ulicy Świętojańskiej 13/1 lok. 103, poświadczam zgodność niniejszego wypisu z oryginałem. -----

Tytułem wynagrodzenia z § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) pobrano kwotę 6,00 (sześć złotych i tytułem VAT od wynagrodzenia notariusza z art. 5 i art. 41 w zw. z art. 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) pobrano wg stawki 23% kwotę 1,38 złoty (jeden złoty i trzydzieści osiem groszy) z czego pobrano kwotę 7,38 złotych (siedem złotych i trzydzieści osiem groszy). -----



Maciej Zimnoch
NOTARIUSZ

2, 13:38

<https://rejstry-notarialne.pl/61>

KRN **REJESTRY NOTARIALNE**
Krajowa Rada Notarialna
00-172 Warszawa, ul. Długa 19/23,
fax 22 635 79 10, e-mail: biuro@km.org.pl

Rejestr Spadkowy PL
Informacja o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia.

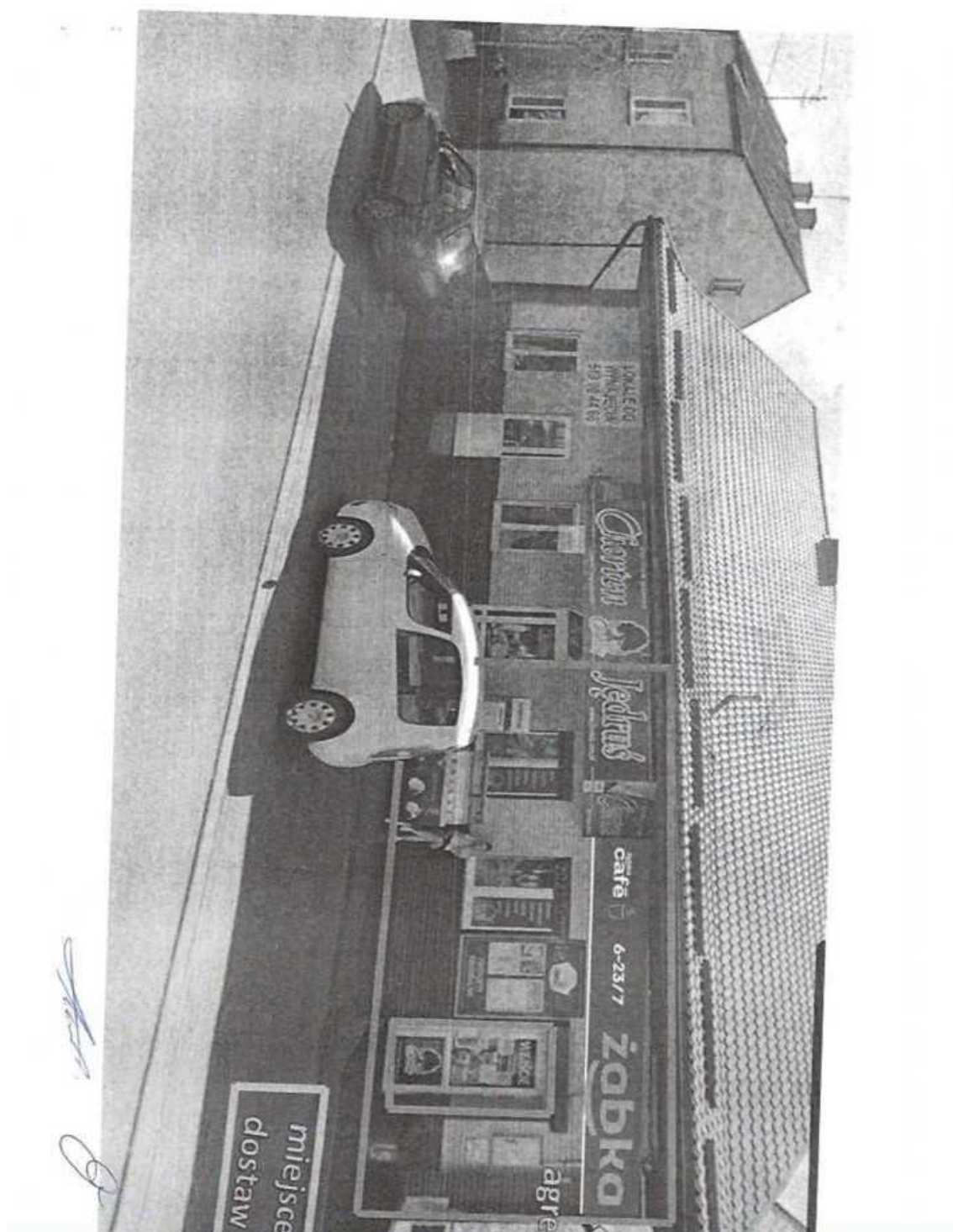
DOKUMENT
numer, data rejestracji: 1749465, 2022-03-18 13:33
data, miejsce sporządzenia: 2022-03-18, BIAŁYSTOK
numer Repertorium A: 917/2022

ORGAN WYDAJĄCY
notariusz: ZIMNOCH MACIEJ
siedziba: BIAŁYSTOK

SPADKODAWCA
nazwisko i imię: MIKULSKI ANDRZEJ
imię ojca, matki: JERZY, ZYTA
data, miejsce urodzenia: 1966-01-07, RAJGRÓD
numer PESEL: 66010708875
ost. miejsce zam. / pobytu: ELK
data, miejsce zgonu: 2022-03-15, ELK

HISTORIA (liczba wpisów: 1)
2022-03-18 13:33 wpis (NOTARIUSZ: BIAŁYSTOK, ZIMNOCH MACIEJ,
REP. A: 917/2022)

[Signature]



MPK	ADRES (miejscowość, kod, ulica, numer)		Załącznik nr 1 do instrukcji nr
2D420	ul. Warszawska 56, 19-206 Rajgród		DATA PRZEJĘCIA
PROTOKÓŁ PRZEJĘCIA LOKALU OD WYNAJMUJĄCEGO PRZEZ PARTNERA DS. ADAPTACJI			19.02.2024r
Uczestnicy przekazania			
STRONA ZDAJĄCA Wynajmujący		Andrzej Mikulski Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "Jędruska"	
STRONA PRZEJMUJĄCA Partner ds. Adaptacji		Artur Nowacki	
Lp	przedmiot oceny	ocena*	uwagi
* ocenie podlega zgodność ze stanem faktycznym, planem zinventaryzowanego obiektu, T - bez zastrzeżeń, N - z uwagami, - - nie dotyczy			
1	1. stan murów, podłogi i sufitów, stelaży okiennej, dachu itp. 2. stan instalacji (elektryczna, sanitarna, C.O. itp.) 3. elementy wyposażenia w tym przyłącze telefoniczne 4. plan inwentaryzacyjny (porównać plan inwentaryzacyjny ze stanem faktycznym)	T	
OPISZ ZAŁOŻENIE USTROJU, BRAN, KRAJÓW, UŻYTKOWOŚĆ			
STAN LICZNIKÓW			
RODZAJ LICZNIKA	NR LICZNIKA	WSKAZANIE	UWAGI
Energia elektryczna	05140044	181-207969,1	-
Energia elektryczna	-	180-207969,6	-
Woda zimna	-	-	-
Woda ciepła	16148 u 61	844	-
Gaz	-	-	-
Ciepłota	-	-	-
UWAGI, INNE WNIOSKI STRON			
W ciągu 3 m-c zostanie wykonane nowe przyłącze elektryczne. Wynajmujący go zakończy prace przez ze licznik energii spółce Żabka Polska. <i>[Signature]</i>			
STRONA ZDAJĄCA Wynajmujący		<i>[Signature]</i>	
STRONA PRZEJMUJĄCA Partner ds. Adaptacji		Partner ds. Adaptacji	

Artur Nowacki
Żabka Polska sp. z o.o.
61-505 Poznań, ul. Stanisława Młyny 8
NIP: 5233071241, REGON: 262883308