

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana garażem.
Adres nieruchomości: okolice ul. Spółdzielczej, Warka, powiat grójecki, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 1954/95, obręb 0002 WARKA, arkusz nr 3.



wykonany przez:
Bożena Wlazło
Rzecznik Majątkowy nr upr. 5362



Radom, maj 2022 r.

Egzemplarz nr 1/3

Operat zawiera:

- 8 ponumerowanych stron oraz 4 ponumerowane załączniki

Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:

- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana garażem w zabudowie szeregowej, położona w Warce w pobliżu ulicy Spółdzielczej, na działce ewidencyjnej nr 1954/95.
Zakres wyceny	Określenie wartości odtworzeniowej budynku garażu posadowionego na dzierżawionym gruncie.
Cel wyceny	Postępowanie upadłościowe; sygn. Akt V GU 151/19 Sądu Rejonowego w Radomiu.
Data określenia wartości	25 maja 2022 roku.
Data sporządzenia operatu	25 maja 2022 roku.
Zastosowane podejście	podejście: KOSZTOWE metoda: KOSZTÓW ODTWORZENIA technika: ELEMENTÓW SCALONYCH.
Oszacowana wartość odtworzeniowa budynku garażu	WO = 14 400 zł /słownie: czternaście tysięcy czterysta złotych/
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
2.	Określenie celu wyceny	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	3
5.	Opis stanu	4
6.	Charakterystyka i analiza rynku robót budowlanych	4
7.	Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	4
8.	Określenie wartości odtworzeniowej budynku	6
9.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	7
10..	Klauzule i ograniczenia	8

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik. 1	Umowa dzierżawy działki nr 1954/95
Załącznik. 2	wydruk informacji o działce
Załącznik. 3	dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 4	kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana garażem w zabudowie szeregowej, położona w Warce w pobliżu ulicy Spółdzielczej, na działce ewidencyjnej nr 1954/95.

Dla nieruchomości gruntowej zawarta jest umowa dzierżawy gruntu z dnia 06 czerwca 2018 roku:
ZNAK: GPK.6845.115.2018.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości odtworzeniowej budynku garażu posadowionego na dzierżawionym gruncie.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy na przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego sygn. Akt V GU 151/19 Sądu Rejonowego w Radomiu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Syndyk Krzysztof Wypych JOB Serwis Biuro Prawne 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 09-05-2022 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- dane z ewidencji gruntów i budynków,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku dla wyceny w podejściu kosztowym:

- scalone normatywy do wycen budynków i budowli
- biuletyn cen obiektów kubaturowych BCO
- dane rynkowe w zakresie cen jednostkowych robót budowlanych
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym” – M. Prystupa.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 25 maja 2022 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 25 maja 2022 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 17 maja 2022 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 17 maja 2022 roku.

5. Opis stanu

OPIS BUDYNKU

Budynek został wybudowany w 1980 roku. Dane pochodzą z portalu: <http://grojec.geoportal2.pl/map>. Budynek wybudowany na działce o powierzchni 22 m², w całości zabudowanej przedmiotowym garażem. Boks garażowy murowany o powierzchni użytkowej około 18 m², znajdujący się w szeregu garaży. Budynek skrajny. Jedna ściana wspólna z sąsiednim segmentem garażowym.

Opis techniczny budynku

Konstrukcja budynku	Murowana. Ściany wykonane z pustaka szlakowo-żuźlowego.
Stropodach	Płyty korytkowe prefabrykowane z wyraźnie zniszczoną otuliną zbrojenia. Poszycie dachu z papy bitumicznej na lepiku, mocowane z boków wkrętami na podkładkach. Dach nieszczelny, przeciekający. Ponadto na ten dach odprowadzana jest woda z garaży sąsiednich wyższych. Stropodach zawilgocony.
Ściany i sufity	Brak tynków zewnętrznych oraz wewnętrznych. Ściany w stanie surowym.
Posadzka	Brak posadzki. W środku podłoga wysypana szlakią z wyraźnym zagłębieniem w części środkowej.
Instalacje	Budynek wyposażony w jedno gniazdo elektryczne wtykowe oraz jeden boczny punkt oświetleniowy. Instalacja prowadzona na wierzchu pustaków.
Brama garażowa	Wrota garażowe konstrukcji szkieletowej stalowej z wypełnieniem z blachy stalowej płaskiej pomalowanej z zamknięciem na zasuwę garażową ze skoblem i kłódką.
Podjazd	Nieurzadzony, gruntowy porośnięty chwastami. Brak użytkowania w ostatnim okresie.

6. Charakterystyka i analiza rynku robót budowlanych

Do określenia wartości odtworzeniowej budynku garażu posadowionego przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku budowlanego, pod kątem cen materiałów, robocizny, sprzętu oraz narzutów. Na rynku lokalnym działa wiele firm budowlanych oferujących usługi budowlane w pełnym zakresie. Z wywiadu przeprowadzonego w kilku firmach wynika: ceny stawki roboczogodziny oscylują wokół 28 zł/rg; zysk naliczany jest na poziomie 9-11%, koszty ogólne na poziomie około 60-68% a koszty zakupu są na poziomie 6-6,5%. Ceny materiałów natomiast nie odbiegają od przeciętnych cen krajowych. Na podstawie analizy lokalnego rynku budowlanego można przyjąć, iż stawki robocizny kosztorysowej, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają w przybliżeniu cenom, stawkom, wskaźnikom średnim podawanym przez wydawnictwo SEKOCENBUD po uwzględnieniu wskaźnika regionalnego dla województwa mazowieckiego. Koszt robót budowlanych jest w miarę jednolity. Przy wyrównanym poziomie cen materiałów budowlanych, różnice wynikają z warunków konkurencji, panujących na rynku robót.

7. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

7.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość odtworzeniową, zgodnie z art. 150 i 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997.

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony)
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
 3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.
 4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 2 niniejszego działu.
 5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.
 6. (uchylony)
- Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.
 3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę wykonano w :

podejściu: **KOSZTOWYM**

metodą: **KOSZTÓW ODTWORZENIA**

techniką: **ELEMENTÓW SCALONYCH.**

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi:

§ 20: W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i kosztów zastąpienia.

§ 21, ust. 2: Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 punkt 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22, ust. 1: Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych

§ 23, ust. 1: Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 23, ust. 3: Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

KSWP1: Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa stanowi:

4.1. Definicja wartości odtworzeniowej

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

4.2.1. Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.

4.2.2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.

4.2.5. Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.

4.2.7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

8. Określenie wartości odtworzeniowej budynku

Dla celów wyceny ustalono orientacyjne wskaźniki architektoniczne budynku. Wskaźniki te określono na podstawie powierzchni zabudowy, jej wysokości, kąta nachylenia połaci dachowej oraz typowych grubości ścian dla zastosowanych materiałów. Przy pomocy dostępnych danych i pomiarów wykonanych w trakcie oględzin oraz podstawowych wzorów geometrycznych ustalono następujące wartości:

- Powierzchnia zabudowy – 22,00 m²
- Powierzchnia użytkowa – 18,00 m²
- Powierzchnia ogólna – 18,00 m²
- Objętość umowna murów – 9,55 m³
- Kubatura – 66,44 m³

Przy użyciu techniki elementów skalonych, koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen skalonych elementów tych robót.

Koszt wykonania budynku WB wyliczono na podstawie wzoru :

$$WB = \sum_{i=1}^n I_{Si} \cdot C_{Sji} \cdot (1 + W_{KD}) \cdot (1 - Sz) \cdot W_{Kmaz}$$

gdzie:

I_{Si} – ilość skalonych elementów,

C_{Sji} - ceny jednostkowe skalonych robót, określone w oparciu o normatywy, w których uwzględniona jest robocizna, materiały i sprzęt oraz koszty pośrednie i zysk,

W_{KD} - koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych (na podstawie analizy lokalnego rynku budowlanego oraz biorąc pod uwagę mały stopień złożoności budowy, wskaźnik kosztów dodatkowych przyjęto na poziomie 3,5%,

Sz – stopień zużycia budynku obliczono jako średnioważony zgodnie z wzorem

$$Sz = \frac{\sum_{i=1}^n U_{ei} \cdot Sz_{ei}}{100}$$

gdzie:

Sz - średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu ważony w %,

U_{ei} – procentowy udział kosztów i-tego elementu

Sz_{ei} - stopień zużycia danego elementu robót określony procentowo
– na podstawie wizji oraz tabeli trwałości elementów budynków
– określony za pomocą wzorów Rossa.

n - ilość ocenianych elementów robót w obiekcie

i – kolejny element

W_{Kmaz} - współczynnik korekcyjny do obliczania wartości robót w makroregionie mazowieckim.

Wartość odtworzeniową budynku wyliczono zgodnie z zasadami przedstawionymi powyżej. Jako obiekt porównawczy przyjęto obiekt nr 13 – SCALONE NORMATYWY DO WYCEN BUDYNKÓW I BUDOWLI NR 138.

Podstawa wyceny Zeszyt 138		Element	Wskaźniki techniczno - ekonomiczne			Wartość elementu nowego $I_{Si} \times C_{Sji}$ [zł]	U_{ei} wartość elemen tu/sum a	Sz_{ei} [%]	Sz $8^{*}9/100$
Nr obiek tu	Poz.		jedn. obm.	zł na jedn. C_{Sji}	ilość jedn. I_{Si}				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	1	Roboty ziemne i fundamenty	100 m2 pz	36218,53	0,22	7968,08	0,2767	20	0,0553
24	2.1	Ściany nadziemne, pustaki Alfa	100m3 um. obj. muru	66758,52	0,0955	6375,44	0,2214	50	0,1107
41	4.1	Dach – konstrukcja i pokrycie – płyty korytkowe prefabrykowane pokryte papa	100 m2 pz	47392,14	0,22	10426,27	0,3621	80	0,2897
13	4	Posadzki i kanały wewnętrzne	BRAK						
		Brama garażowa	Kalkulacja indywidualna z zapytania ofertowego			3000,00	0,1042	30	0,0313
13	6	Tynki wewnętrzne i malowanie	BRAK						
13	7	Elewacja	BRAK						
138	9.1	Instalacje elektryczne	1000 m3 kub	15404,80	0,0664 4	1023,49	0,0355	80	0,0284
Razem						28793,28	1,00	x x x	0,5154
Koszt dokumentacji, nadzoru i przygotowania inwestycji (budynek zaliczony do I kategorii złożoności)- WKD = 3,50 % (*1,035)						29 801,04	x x x		
Zastosowano współczynnik korekcyjny do obliczania wartości robót w makroregionie mazowieckim. Przyjęto $W_{kmaz} = 1,00$						29 801,04	x x x		
Zużycie techniczne (budynek w stanie do remontu. Wskazane naprawy i konserwacja w szczególności konstrukcji oraz poszycia dachu) – 51,54 % [(1- 0,5154)]						14 441,58	x x x		
Wartość odtworzeniowa budynku						14 441,58 zł	x x x		

Przyjęto: 14 400 zł

9. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość odtworzeniową budynku garażu położonego na działce nr 1954/95, położonej w Warce przy ulicy Spółdzielczej, na poziomie:

WO = 14 400 zł

/słownie: czternaście tysięcy czterysta złotych/

Wartość odtworzeniowa budynku oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z lokalnego rynku robót budowlanych

Ostateczna wartość odtworzeniowa budynku odzwierciedla jego stan techniczny, rodzaj użytych materiałów, jakość wykonania prac budowlanych oraz stopień ich zużycia.

10. Klauzule i ograniczenia

10.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 2) Przyjęto, że budynek/ki posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.

10.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) 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.
- 5) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 6) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Wlazło
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362



Warka, dnia 06 czerwca 2018 r.

GP.K.6845.115.2018

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta pomiędzy **Gminą Warka**, Pl. Stefana Czarnieckiego 1, 05-660 Warka
reprezentowaną przez:

Burmistrza Warki - Dariusza Gizkę
zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”,
a

Elżbietą Sałyga c. Stanisława i Stanisławy,
zam. 05-660 Warka, ul. Polna 4 m 3
PESEL 62113006845

w dalszym ciągu zwaną „Dzierżawcą” została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Na podstawie art. 693 i następnych Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2017r. poz.459 z późn zm.), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn . zm.) oraz Uchwały Nr XLIX/304/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 27 kwietnia 2018 r. z dniem 01 czerwca 2018 r. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Elżbiecie Sałyga dnia 31 maja 2028 r. grunt będący własnością Gminy Warka o pow. 22 m², oznaczony nr ewidencyjnym działki nr **1954/95** położony w m. Warka przy ul. Spółdzielczej zabudowany garażem.

2. **Z dniem 31 maja 2028r. umowa wygasa.**

§ 2

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego:

- a) przekazać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich,
- b) poddzierżawiać przedmiotowego gruntu lub oddawać go do bezpłatnego używania innym osobom,
- c) wznosić budowli o charakterze trwałym.

§ 3

Umowa niniejsza może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym o ile:

- a) dzierżawca naruszy warunki niniejszej umowy
- b) dzierżawiona nieruchomość użytkowana będzie niezgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 4

Roczny czynsz dzierżawny ustala się w wysokości **88,00 zł + podatek VAT** zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany czynszu dzierżawnego .

W przypadku zmiany wartości gruntu w czasie trwania umowy, zmiana wysokości czynszu dzierżawnego nastąpi w formie aneksu do niniejszej umowy.

§ 5

Opłatę czynszu dzierżawnego w wysokości **88,00zł + podatek VAT** należy uiścić w 2-ch ratach tj.

- w terminie do dnia **15 maja każdego roku** - **44,00zł + podatek VAT**

- w terminie do dnia **15 listopada każdego roku** - **44,00zł + podatek VAT.**

Opłatę czynszu dzierżawnego należy wносить w **kasie** Urzędu Miejskiego w Warce Pl. Stefana Czarnieckiego 1 lub na konto Urzędu Miejskiego w Warce w **Banku Śląskim S.A. Oddział w Warce Nr 45 1050 1777 1000 0022 0319 9597.**

§ 6

W przypadku nie uiszczenia ustalonego czynszu w określonym w terminie będą naliczone odsetki ustawowe według zasad określonych w art. 481 Kodeksu Cywilnego.

§ 7

Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad 3-y miesiąc, zgodnie z art. 703 Kodeksu Cywilnego Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia po uprzednim udzieleniu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 8

Zobowiązuje się dzierżawcę do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz ponoszenia niezbędnych nakładów na bieżące utrzymanie dzierżawionej nieruchomości.

§ 9

Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawioną nieruchomością.

§ 10

Z chwilą wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić grunt w stanie nie gorszym od tego w jakim go otrzymał.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Rozstrzyganie sporów powstałych z tytułu zawarcia niniejszej umowy należy do Sądu Rejonowego w Grójcu.

§ 13

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, dwa Wyzdierżawiający.

Dzierżawca:

Saliaga

Wydierżawiający:

[Signature]
Barbara Giska

Wojciech *[Signature]* *2020*

ZAŁĄCZNIK NR 2

Województwo : mazowieckie
Powiat : grójecki
Jednostka ewidencyjna : WARKA - MIASTO
Nazwa obrębu : WARKA
Numer obrębu : 2

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 25-05-2022

Jednostka rejestrowa : G.1522

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1954/95		Klasoużytek	Pow.	0,0022
Id działki :		B	0,0022	
140611_4.0002.1954/95				

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:

Arkusz: 3

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1954/95;1		Budynki transportu i łączności	1 / 0	22
Id. budynku: 140611_4.0002.1954/95.1_BUD (jednostka rej.: G.1522)				
Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 1980				

Użytek

Identyfikator użytku: 140611_4.0002.UG.1693

Oznaczenie użytku: B

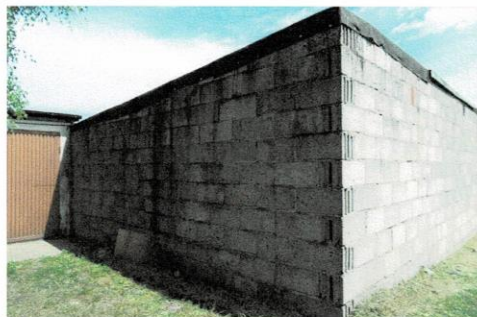
Numer użytku: 1693

Numer obrębu: 2

Nazwa obrębu: WARKA

Gmina: mWarka

Dokumentacja fotograficzna





Widok na nieruchomość i jej elementy konstrukcyjne





ZAŁĄCZNIK NR 4...

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011937

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

na okres: 24/01/2022 - 23/01/2023

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.lexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.