

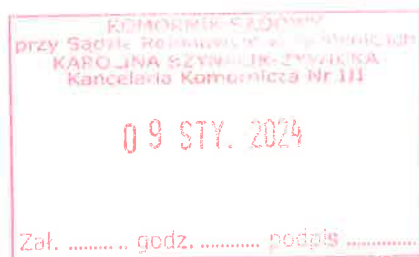
HOŁDA & WOJTyna

KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

Sygn. akt GKm 35/23

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
EWIDENCYJNEJ NR 1836/1
POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI GŁOGOCZÓW,
GMINA MYŚLENICE, POWIAT MYŚLENICKI
OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1Y/00043970/4**



AUTOR OPRACOWANIA:

dr Elżbieta Hołda



Kraków, 04.01.2024 r.



KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

CHARAKTERYSTYKA WYKONAWCY

Zleceniobiorcą jest dr Elżbieta Hołda – od 2003r. biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości i mienia ruchomego.

Od 2007 roku wspólnik w spółce cywilnej Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych Hołda&Wojtyna.

Elżbieta Hołda jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji UJ, dyplom magisterski z wyróżnieniem oraz absolwentką Wydziału Zarządzania i Komunikacji Społecznej UJ z tytułem magistra. Ukończyła dzienne studia doktoranckie na UJ i w 2007 roku obroniła tytuł doktora za rozprawą napisaną pod kierunkiem dziekana Prawa i Administracji.

Ukończyła studia podyplomowe w Szkole Głównej Handlowej z zakresu szacowania nieruchomości oraz uzyskała uprawnienia Rzeczoznawcy Majątkowego w 2002 roku. Ukończyła studia podyplomowe na Wydziale Prawa i Administracji UJ z zakresu Mediacji i innych metod alternatywnego rozwiązywania sporów.

Posiada zdany egzaminy państwowy TELC stopnia B z języka włoskiego.

Jest jednym z założycieli Krakowskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a w 2017r. otrzymała brązową odznakę za zasługi na rzecz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych. Jest członkiem Komisji Uznania Zawodowego przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

Jest autorem kilku tysięcy opinii sporządzonych na zlecenie Sądu z zakresu wyceny nieruchomości i mienia ruchomego. Zajmuje się wyceną nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym. Szersza lista realizacji przedstawiona jest na stronie <http://www.wycenymajatkowe.pl>

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWA FORMALNA	3
4. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
6. DATY ISTOTNE DLA OPINII	4
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
8. SPOSÓB WYCENY	14
9. ANALIZA TRENDU ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI W FUNKCJI CZASU	14
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI O FUNKCJI USŁUGOWEJ ORAZ RESTAURACYJNEJ DLA CELU WYCENY DZIAŁKI NR 1836/1	16
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI	23
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	34
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	35
14. ZAŁĄCZNIKI	35

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej nr 1836/1 o powierzchni 0,2281 ha, położona w miejscowości Głogoczów, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowym stanowiącym „Karczmę Bida”.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1Y/00043970/4.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przysługujących do nieruchomości praw w związku z toczącą się egzekucją komorniczą z tej nieruchomości.

3. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie biegłemu wykonania czynności opisu i oszacowania nieruchomości objętej KW nr KR1Y/00043970/4, pismem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach z dnia 16.10.2023 r. (Sygn. akt GKm 35/23).

4. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 146)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263)

5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona na terenie nieruchomości,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- Badanie księgi wieczystej nr KR1Y/00043970/4
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Głogoczów, zatwierdzony uchwałą Nr 93/XIV/2003 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 29 października 2003 r. (Dz.U. nr 388 z 2003 r.)
- Dane z aktów notarialnych,

6. DATY ISTOTNE DLA OPINII

- data sporządzenia opinii: 04.01.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu opinii: 04.01.2024 r.
- data, na którą określono i uwzględniono w opinii stan przedmiotu wyceny: 07.12.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 07.12.2023 r.

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Stan prawny

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1Y/00043970/4

Aktualny stan prawny nieruchomości (stan prawny zbadany dnia 11.12.2023 r.) jest następujący:

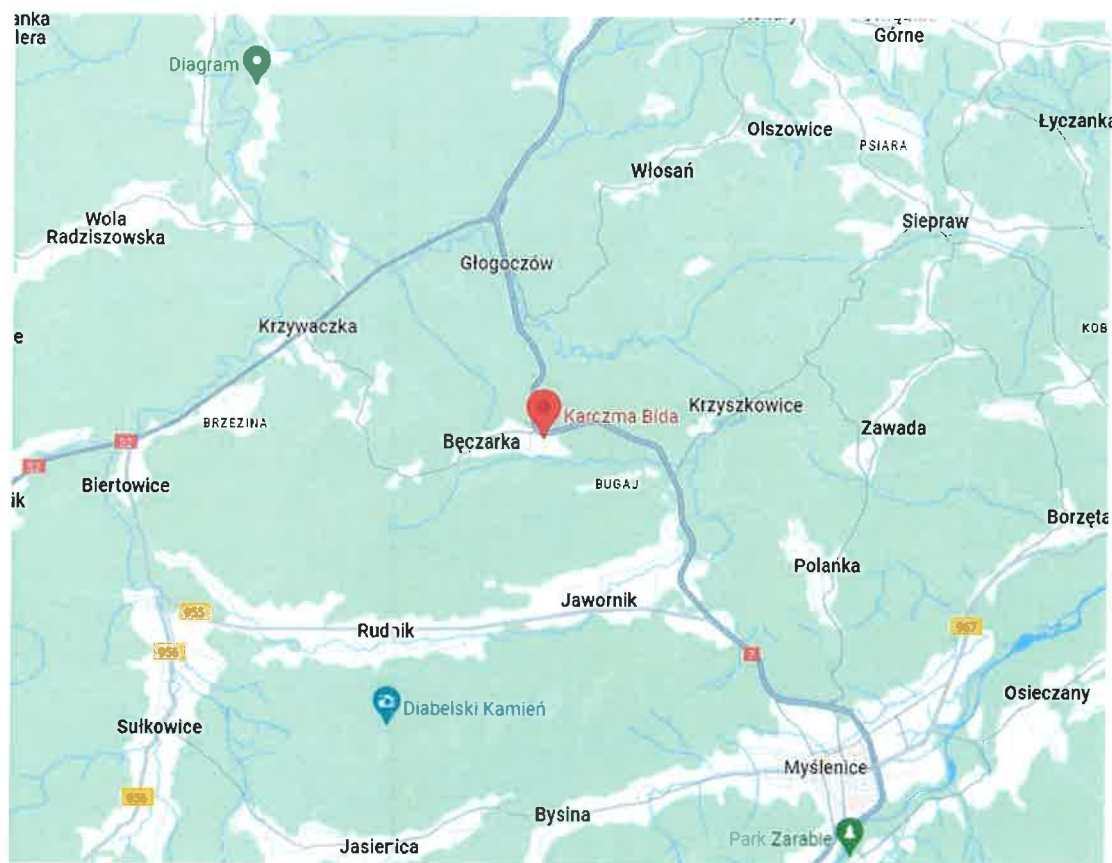
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer księgi nieruchomości		2	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	1836/1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, MYŚLENICKI, MYŚLENICE, GŁOGOCZÓW
Obszar całej nieruchomości		0,2402 HA	
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)		5	2009-06-04 14:16:31, 1.3_SOM-EG
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste		2	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	5	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	BAJOR, KOŚCIOLEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KRAKÓW, 123238284, 0000528561		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRAWO DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W GŁOGOCZOWIE, OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ 1836/1, NA CZAS OKREŚLONY 15 LAT.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BAJOR, KOŚCIOLEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KRAKÓW, 123238284, 0000528561	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W GŁOGOCZOWIE, GMINA MYŚLENICE, POWIAT MYŚLENICKI, WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 1836/1 OBSZARU 0,2402 HA, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM NUMER 686 W GŁOGOCZOWIE, ODPLATNA, NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE ZAMIESZKIWANIA NA DRUGIM PIĘTRZE (CZĘŚĆ MIESZKALNA) BUDYNKU OZNACZONEGO NUMEREM 686, USYTUOWANEGO NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W GŁOGOCZOWIE, GMINA MYŚLENICE		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	BARTOSZ ZDZISŁAW BAJOR ; ZDZISŁAW, HELENA, 62042102610	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	4		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA NA RZECZ WIERZYTELA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	SG LEGAL SIEROTA GUGAŁA SPÓŁKA JAWNA, WARSZAWA, 0000543273	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	4522500,00 (CZTERY MILIONY PIĘCSET DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE PIĘCSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE PRZYSZŁYCH ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI 3.015 OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZIĘ SERII A, WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA (TJ. SPÓŁKĘ DZIAŁAJĄCĄ POD FIRMĄ INWESTYCJA RESTO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE), NIEPOSIAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 3.015.000,00 ZŁ (TRZY MILIONY PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH OD DNIA PRZYDZIAŁU OBLIGACJI STAŁĄ STOPĄ PROCENTOWĄ RÓWNA 8,5% W SKALI ROKU (OD WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI), PODLEGAJĄCYCH WYKUPOWI DO DNIA 11 GRUDNIA 2018 ROKU LUB WŁASNYM WYKUPOWI - NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UCHWALE ZARZĄDU EMITENTA NR 1/11/2015 Z DNIA 30 LISTOPADA 2015 ROKU ORAZ WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLONYMI W PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI, UCHWAŁA ZARZĄDU EMITENTA NR 1/11/2015 Z DNIA 30 LISTOPADA 2015 ROKU ORAZ WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLONE W PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI.
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)	Lp. 1.	SG LEGAL SIEROTA GUGAŁA SPÓŁKA JAWNA, WARSZAWA, 360799850, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	9		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYSTAWIONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ DZIAŁAJĄCĄ POD FIRMĄ BAJOR, KOŚCIOŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE W DNIU 27 LISTOPADA 2014 ROKU A NA ZLECENIE ADHERENT 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE (KRS: 0860479064) PIĘTNASTU WEKSLI WŁASNYCH, NA ŁĄCZNĄ KWOTĘ 2.931.218,00 ZŁOTYCH (OPROCENTOWANYCH W SKALI WIBOR 3M + 2 % ROCZNIE), 15 WEKSLI WŁASNYCH WYSTAWIONYCH PRZEZ BAJOR, KOŚCIOŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE NA ZLECENIE ADHERENT 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA DNIA 27 LISTOPADA 2014R., NA ŁĄCZNĄ KWOTĘ 2.931.218,00 ZŁ, OPROCENTOWANYCH W SKALI WIBOR 3M + 2 % ROCZNIE.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	ADHERENT 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, KRAKÓW, 122933524, 0000479064	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	6		

Uwaga: prawo dzierżawy nieruchomości wpisane w dziale III księgi wieczystej, zostało ustanowione na rzecz obecnego właściciela nieruchomości. W związku z powyższym przy wycenie nie uwzględniono wpływu obciążenia nieruchomości umową dzierżawy wpisaną w dziale III księgi wieczystej KR1Y/00043970/4.

7.2. Lokalizacja, stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości, informacje ogólne

Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Głogoczów, gmina Myślenice, powiat myślenicki. Otoczenie nieruchomości stanowi rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo – handlowa oraz tereny niezabudowane. Nieruchomość znajduje się przy drodze krajowej nr 7.



Źródło: www.google.pl/maps

7.3. Opis, stan techniczny i użytkowy nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowym stanowiącym „Karczmę Bida”. Obszar nieruchomości jest w większości płaski, nieruchomość ogrodzona. Niezabudowany obszar nieruchomości jest w większości zagospodarowany. Ciągi komunikacyjne oraz miejsca parkingowe są utwardzone. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi.



<https://sip.gison.pl/myślenice>

Poniżej zaprezentowano przebieg sieci uzbrojenia terenu na obszarze przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zakładką „uzbrojenie terenu” dostępną na portalu <https://mapy.geoportal.gov.pl/>.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem restauracyjnym „Karczma Bida”, w którym prowadzona jest działalność gastronomiczna. Budynek został wybudowany około roku 2002 z bali drewnianych. Pokrycie dachu stanowi gont i blacha, więźba dachowa drewniana. Fundamenty budynku betonowe. Budynek składa się z kondygnacji parteru, piętra oraz użytkowego poddasza. Poddasze budynku wykorzystywane jest na funkcję mieszkalną.

Budynek na dzień wizji lokalnej jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, prowadzona jest w nim działalność gastronomiczna.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna gminna
- gazowa
- ogrzewanie: kominek, piec CO gazowy, nagrzewnice
- instalacja odgromowa

Wykończenie posadzek w budynku stanowi drewno, kamień, płytki.

Na obszarze działki znajduje się również przybudówka pełniąca funkcję warsztatu. Nieruchomość ogrodzona, przed budynkiem znajduje się utwardzony parking oraz ogródek zewnętrzny. Na terenie nieruchomości znajdują się również obiekty małej architektury, tj. plac zabaw.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie pomieszczeń w budynku handlowym, sporządzone w oparciu o pomiary przeprowadzone podczas wizji lokalnej, przy użyciu dalmierza elektronicznego:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ BUDYNKU		
L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
PARTER		
1	Sala	27,41
2	Sala	46,25
3	Sala	24,93
4	Sala	26,84
5	Hall	15,64
6	Sala	97,74
7	Sala	37,68
8	Korytarz	2,43
9	WC	2,86
10	WC	5,34
11	WC	2,38
12	Bar	6,93
13	Kuchnia	24,66
14	Zmywak	3,43
15	Pomieszczenie	3,33
16	Korytarz	1,12
17	Łazienka	2,8
18	Szatnia	5,02
19	Kotłownia	3,65
20	Magazyn	5,8
21	Korytarz	4,99
22	Korytarz	6,21
23	Magazyn	4,07
24	Kuchnia	43,47
25	Chłodnia	8,29
26	Pomieszczenie gospodarcze	8,19
27	Schody	7,53
28	Spocznik	3,59
SUMA PARTER		432,58
I PIĘTRO		
1	Schody	8,92
2	Przedpokój	6,15
3	Sala	46,94
4	Sala	25,75
5	WC	5,12

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ BUDYNKU	
L.p. Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
6 Taras przeszklony	49,84
SUMA I PIĘTRO	142,72
II PIĘTRO	
1 Pomieszczenie	10,05
2 Korytarz	5,08
3 Łazienka	3,86
4 Pokój	17,96
5 Schody	9,46
SUMA II PIĘTRO	46,41
SUMA POMIESZCZEŃ BUDYNKU	621,71

Powierzchnia warsztatu wynosi: 31,19 m².

Powierzchnia zabudowy parteru budynku handlowego zgodnie z treścią mapy ewidencyjnej wynosi: 570 m²

Powierzchnia zabudowy piętra budynku handlowego zgodnie z treścią mapy ewidencyjnej wynosi: 98 m²

Wielkość budynku rozumiana jako suma wszystkich kondygnacji budynku wynosi:
 $570 \text{ m}^2 + 98 \text{ m}^2 \times 1,5 = 717 \text{ m}^2$

Brak informacji w zakresie, czy nieruchomość jest ubezpieczona.

Brak informacji, czy dłużnicy przy zakupie nieruchomości, budowie odliczali podatek VAT.

7.4. Opis umów związanych z nieruchomością

Dnia 06.09.2022 r. została zawarta umowa udostępnienia miejsc parkingowych pod budowę stacji ładowania pojazdów elektrycznych zawarta pomiędzy Power Dot Poland Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przeskok 2, a Bajor, Kościółek Spółka Komandytowa, z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowskiej 7/14. Umowa została zawarta na okres 15 lat od dnia aktywacji Stacji Ładowania. Z tytułu realizacji Przedmiotu Umowy, Power Dot zapłaci Udostępniającemu wynagrodzenie w wysokości 5% dochodów osiągniętych w Okresie Rozliczeniowym z eksploatacji Stacji Ładowania.

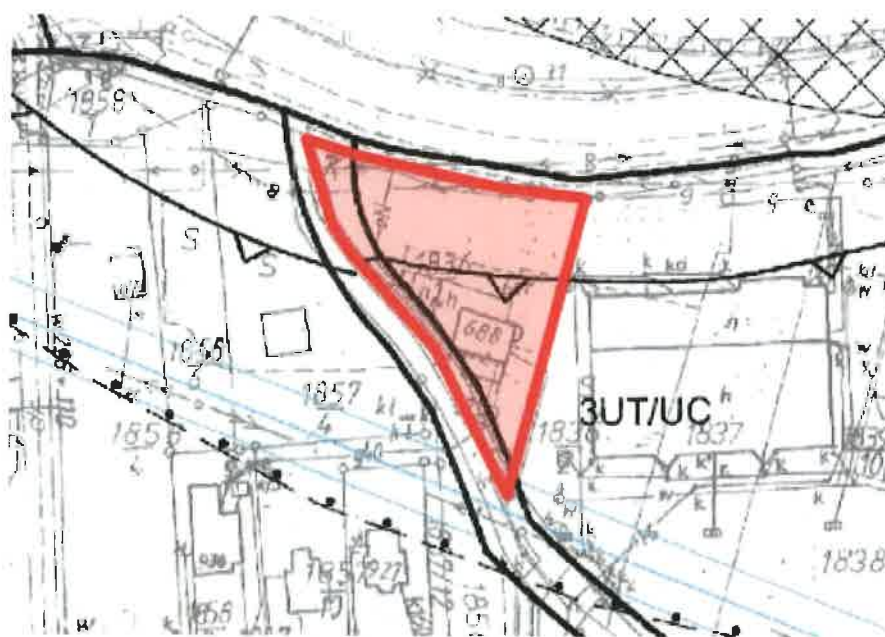
Powyższa umowa nie została uwzględniona w wartości nieruchomości, ze względu na brak możliwości oszacowania przyszłych dochodów związanych z obowiązywaniem powyższej umowy.

Dnia 10.12.2022 r. została zawarta umowa zawarta pomiędzy Bajor, Kościółek Spółka Komandytowa, z siedzibą w Krakowie, przy ul. Dekerta 24 a Panią Katarzyną Szlachetko o dzierżawę materiału hodowlanego w celu założenia papugarni na terenie nieruchomości. Umowa została zawarta na okres 15 lat. Z tytułu realizacji Przedmiotu Umowy, Bajor, Kościółek Spółka Komandytowa zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 5000 zł rocznie.

Powyższa umowa nie została uwzględniona w wartości nieruchomości, ze względu na fakt, iż przedmiot umowy dotyczy części ruchomych i nie jest trwale związana z nieruchomością.

7.5. Sposób użytkowania w stosunku do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Głogoczów, zatwierdzonym uchwałą Nr 93/XIV/2003 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 29 października 2003 r. (Dz.U. nr 388 z 2003 r.), działka ewidencyjna nr 1836/1 znajduje się z przeważającą częścią na terenie usług turystycznych i komercyjnych oznaczonych symbolem planu 3UT/UC. Nieznaczna zachodnia część działki położona jest na terenach dróg lokalnych oznaczonych symbolem planu DL. Nieruchomość znajduje się na obszarze strefy zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 7 w odległości 150 m od krawędzi jezdni oraz na obszarze zewnętrznego terenu ochrony pośredniej (ZTOP) ujęcia wody na rzece Skawince.



8. SPOSÓB WYCENY

Uwzględniając cel wyceny, określono wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności według stanu z dnia wizji lokalnej tj. 07.12.2023 r., oraz w poziomie cen aktualnych.

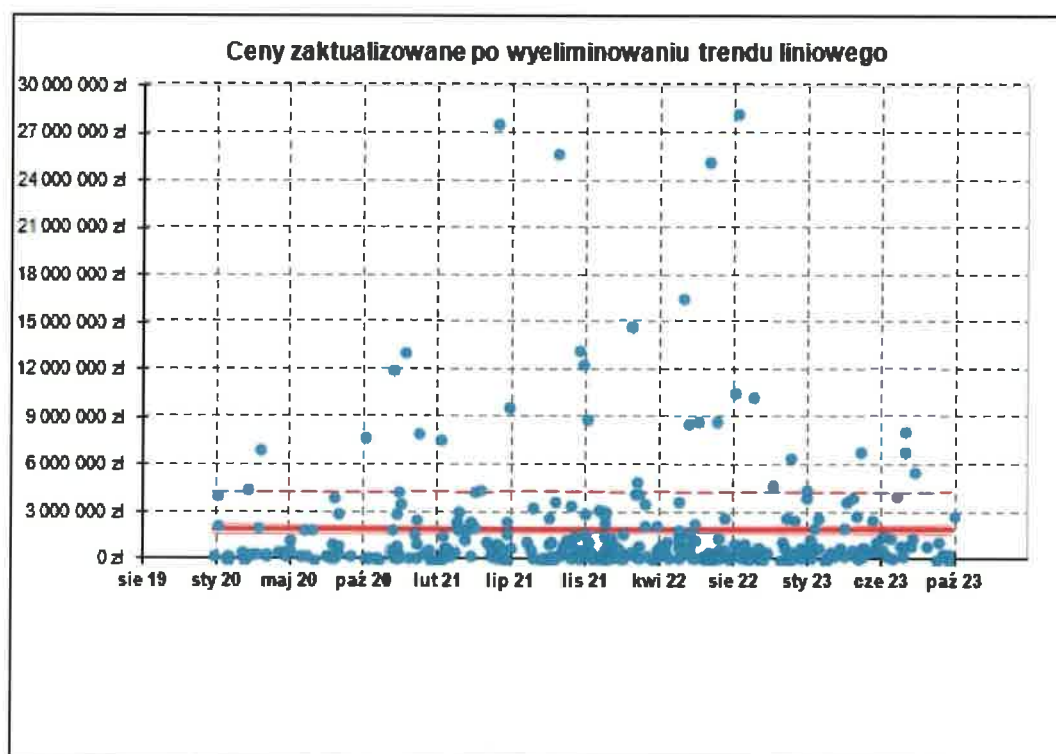
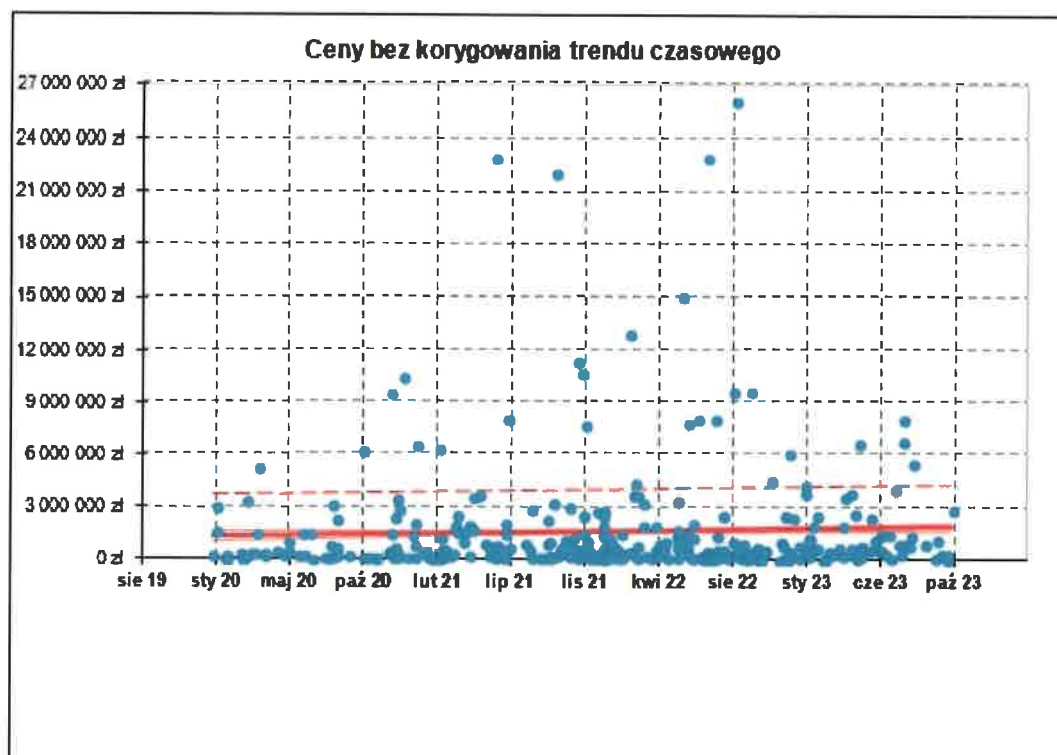
Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości.

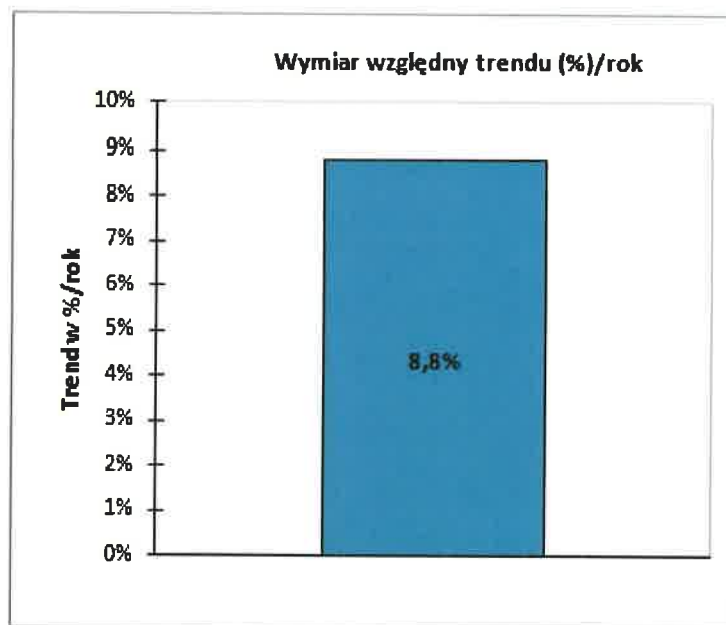
9. ANALIZA TRENDU ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI W FUNKCJI CZASU

9.1. Analiza dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji usługowej

Wykres obrazujący zależność pomiędzy cenami transakcyjnymi dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji usługowej a datą zawarcia transakcji przedstawiono poniżej.

Wykres 1 : linia trendu zmiany cen dla nieruchomości gruntowych zabudowanych za okres 2020 - 2024 wykazuje wzrost cen na poziomie 8,8 % w skali roku. Analizowana próba obejmuje 334 transakcji obszaru województwa małopolskiego





Wymiar względny trendu (%) /dzień	0,0231399845%
Wymiar względny trendu (%) /rok	8,8 %

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI O FUNKCJI USŁUGOWEJ ORAZ RESTAURACYJNEJ DLA CELU WYCENY DZIAŁKI NR 1836/1

10.1. Informacje ogólne

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do działki nr 1836/1.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji usługowej ze szczególnym uwzględnieniem budynków użytkowanych na funkcje restauracyjne
- obszar: województwo małopolskie
- okres badania cen: 2020 r. – 2024 r.

Wykaz nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Powierzchnia działki [m ²]	Wielkość budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Zaktualizowana cena [zł]
1	2023-06-16	3253/2023	Kęty	4 256	663	1 450 000	1 519 377,81
2	2022-05-17	2333/22	Cholerzyn	796	550	1 200 000	1 377 749,38
3	2022-01-11	159/22	Wadowice	1 484	446	1 200 000	1 418 506,12
4	2021-12-17	7042/21	Głogoczów	2 653	520	2 255 415	2 681 566,27
5	2020-01-10	339/20	Rabka Zdrój	607	406	3 000 000	4 200 737,54

Rynek transakcji na lokalach na opisanym powyżej rodzaju i obszarze rynku jest słabo rozwinięty. Ze względu na niewystarczającą ilość transakcji zaobserwowanych w ciągu ostatnich dwóch lat, rozszerzono okres badania rynku. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji restauracyjnej i usługowej kształtują się w przedziale 1 200 000 zł – 3 000 000 zł z przeciętną ceną transakcyjną w wysokości 1 821 083 zł. W wyniku przeprowadzonej i opisaniej powyżej analizy trendu zmiany cen w czasie zaktualizowane na datę sporządzenia wyceny ceny transakcyjne zmieniają się w przedziale 1 377 749,38 zł – 4 200 737,54 zł przeciętną ceną transakcyjną 2 239 587,42 zł.

Poniżej przedstawiono zestaw cech wpływających na wartość nieruchomości:

- Położenie i otoczenie:
 - bardzo dobre: najlepsze położenie w stosunku do centrów administracyjnych, centrów turystycznych wśród nieruchomości przyjętych do porównania najlepsza dostępność do środków komunikacji miejskiej i obiektów handlowo – usługowych, najlepsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji
 - dobre: dobre położenie w stosunku do centrów administracyjnych, centrów turystycznych lepsza dostępność do środków komunikacji miejskiej i obiektów handlowo – usługowych, lepsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji

- przeciętne: gorsze położenie w stosunku do centrów administracyjnych, centrów turystycznych wśród nieruchomości przyjętych do porównania, gorsza dostępność do środków komunikacji miejskiej i obiektów handlowo – usługowych, gorsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji
- umiarkowanie niekorzystne: najgorsze położenie w stosunku do centrów administracyjnych, centrów turystycznych wśród nieruchomości przyjętych do porównania, najgorsza dostępność do środków komunikacji miejskiej i obiektów handlowo – usługowych lub możliwe uciążliwości najbliższego otoczenia, najgorsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji

Pod uwagę brano również otoczenie nieruchomości, sąsiedztwo, walory widokowe, uciążliwości, itp.

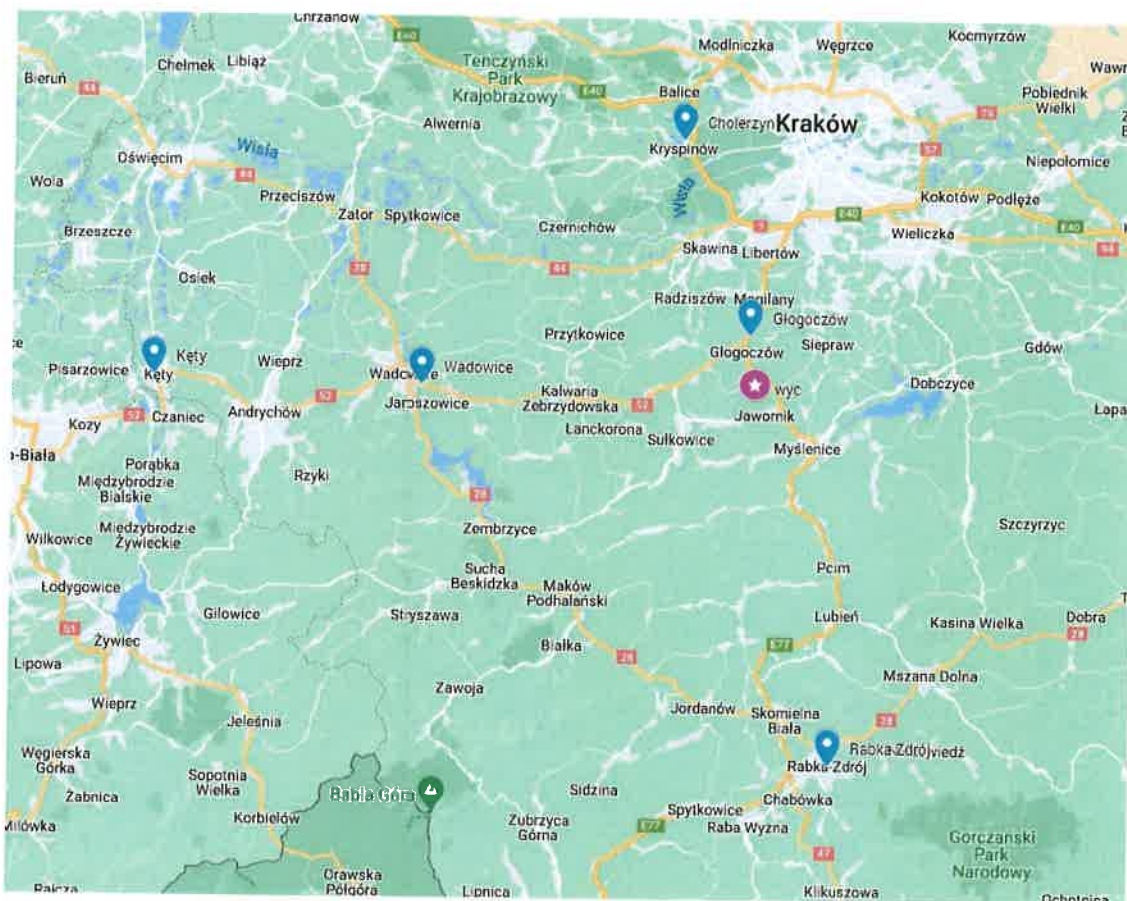
- Stan i funkcjonalność budynku:
 - bardzo dobry: bardzo dobry stan techniczny budynku wynikający z jego wieku oraz standardu wykończenia
 - dobry: dobry stan techniczny budynku wynikający z jego wieku,
 - przeciętny: przeciętny stan budynku wynikający z jego wieku, budynek do odświeżenia lub remontu

W ocenie cechy uwzględnia się także funkcjonalność budynku, zabudowę dodatkową, dodatkowe powierzchnie w budynku, zagospodarowanie działki, itp.

- Powierzchnia działki: umiarkowanie niekorzystna (poniżej 0,10 ha), przeciętna (0,10 ha – 0,20 ha), dobra (0,20 ha – 0,30 ha), bardzo dobra (powyżej 0,30 ha)

- Wielkość budynku: dobra (poniżej 600 m²), bardzo dobra (powyżej 600 m²)
- Rodzaj prawa do gruntu: przeciętny (prawo wieczystego użytkowania), dobry (prawo własności)

Poniżej przedstawiono mapę lokalizacyjną prezentującą położenie nieruchomości porównawczych na tle nieruchomości wycenianej:



Źródło: www.google.pl/maps

10.2. Opis nieruchomości porównawczych

Nieruchomość lp. 1:

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami usługowymi połączonymi przewiązką wybudowane w latach 2003 i 2013. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa. Działka posiada dostęp do drogi.

Działka objęta prawem własności.



Źródło: www.geoportal.gov.pl

Nieruchomość lp. 2:

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowo – usługowo-gastronomicznym wybudowanym w roku 2004. Otoczenie nieruchomości stanowią tereny niezabudowane. Działka posiada dostęp do drogi, poprzez służebność drogi dojazdowej. Działka objęta prawem użytkowania wieczystego.



Źródło: www.geoportal.gov.pl

Nieruchomość lp. 3:

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowo – handlowym wybudowanym w latach 70-tych XX wieku. W budynku prowadzona jest restauracja. Otoczenie nieruchomości stanowi usługowa oraz tereny niezabudowane. Działka posiada dostęp do drogi. Działka objęta prawem użytkowania wieczystego



Zródło: www.geoportal.gov.pl

Nieruchomość lp. 4:

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem administracyjno – handlowym wybudowanym w 2004 roku. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz tereny niezabudowane. Działka posiada dostęp do drogi. Działka objęta prawem własności.



Źródło: www.geoportal.gov.pl

Nieruchomość lp. 5:

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowym wybudowanym. W budynku prowadzona jest działalność gastronomiczna. Otoczenie nieruchomości stanowi mieszkalna, usługowa oraz tereny niezabudowane. Działka posiada dostęp do drogi. Działka objęta prawem użytkowania wieczystego



Źródło: www.geoportal.gov.pl

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI

W zbiorze transakcji przyjętym do analizy zanotowano:

Cenę minimalną $C_{\min} = 1\,377\,749,38 \text{ zł}$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 4\,200\,737,54 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4\,200\,737,54 \text{ zł} - 1\,377\,749,38 \text{ zł} = 2\,822\,988,16 \text{ zł}$$

Cechy nieruchomości porównawczych na tle nieruchomości wycenianej:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruch. wyceniana X	Nieruch. nr 1	Nieruch. nr 2	Nieruch. nr 3	Nieruch. nr 4	Nieruch. nr 5
1	położenie i otoczenie	dobre	umiarkowanie niekorzystne	bardzo dobre	przeciętne	dobre	przeciętne
2	stan techniczny i funkcjonalność	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	przeciętny	dobry	przeciętny
3	powierzchnia działki	dobra	bardzo dobra	umiarkowanie niekorzystna	przeciętna	dobra	umiarkowanie niekorzystna
4	wielkość budynku	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
5	rodzaj prawa do gruntu	dobry	dobry	przeciętny	przeciętny	dobry	przeciętny

Oszacowanie wartości nieruchomości:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔCz	Zakres kwotowy [zł]	Poprawka X-1 [zł]	Poprawka X-2 [zł]	Poprawka X-3 [zł]	Poprawka X-4 [zł]	Poprawka X-5 [zł]
1	położenie i otoczenie	30%	846896,45	564 597,63	-282 298,82	282 298,82	0,00	282 298,82
2	stan techniczny i funkcjonalność	25%	705747,04	0,00	352 873,52	705 747,04	352 873,52	705 747,04
3	powierzchnia działki	15%	423448,22	-141 149,41	282 298,81	141 149,41	0,00	282 298,81
4	wielkość budynku	15%	423448,22	0,00	423 448,22	423 448,22	423 448,22	423 448,22
5	rodzaj prawa do gruntu	15%	423448,22	0,00	423 448,22	423 448,22	0,00	423 448,22
Poprawki kwotowe [zł]				423 448,22	1 199 769,95	1 976 091,71	776 321,74	2 117 241,11
Ceny rynkowe [zł]				1 519 377,81	1 377 749,38	1 418 506,12	2 681 566,27	4 200 737,54
Oszacowane wartości [zł]				1 942 826,03	2 577 519,33	3 394 597,83	3 457 888,01	6 317 978,65
wartość nieruchomości [zł]				3 538 161,97				

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1836/1 powierzchni 0,2281 ha położonej w miejscowości Głogoczów, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00043970/4 zabudowanej budynkiem restauracyjnym „Karczma Bida”, według stanu aktualnego, bez uwzględnienia obciążenia wpisanego w dziale III księgi wieczystej i w poziomie cen aktualnych, wynosi: 3 538 162 zł (trzy miliony pięćset trzydzieści osiem tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote).

Zgodnie z treścią działu III księgi wieczystej nr KR1Y/00043970/4: na nieruchomości położonej w Głogoczowie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki nr 1836/1 obszaru 0,2402 ha, zabudowanej budynkiem nr 686 w Głogoczowie, odpłatna, nieograniczona w czasie służebność osobista polegająca na prawie zamieszkiwania na drugim piętrze (część mieszkalna) budynku oznaczonego numerem 686, usytuowanego na nieruchomości położonej w Głogoczowie, gmina Myślenice na rzecz Bartosza Zdzisława Bajora, syna Zdzisława i Heleny, nr PESEL: 62042102610.

Zgodnie z Umową Ustanowienia Służebności Osobistej, zawartej aktem notarialnym nr Rep. A 22935/2021 dnia 14.12.2021 roku, służebność została ustanowiona za wynagrodzeniem rocznym w wysokości 1 000 zł.

Wartość służebności mieszkania polegającej na prawie użytkowania drugiego piętra budynku oszacowano zgodnie z § 31 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Wartość prawa dożywotniej służebności osobistej obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{OPR} = D \times \frac{\left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]}{r}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W_{OPR} – wartość praw,

D – dochody roczne,

n – okres trwania praw w latach,

r – stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego;

11.1. Określenie wysokości stopy kapitalizacji

Z powodu braku transakcji na nieruchomościach porównywalnych z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny, stopę kapitalizacji (r) określono na podstawie rynku kapitałowego.

Dolną granicę opłacalności inwestowania w nieruchomości wyznacza stopa zwrotu równa realnej stopie oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych.

Stopa kapitalizacji dla inwestycji polegających na inwestowaniu w nieruchomości powinna być wyższa niż stopa, jaką uzyskuje się z inwestycji pasywnych, za które przyjmuje się inwestycje w obligacje Skarbu Państwa. Stopa kapitalizacji dla nieruchomości uwzględnia, zatem:

- stopę zwrotu z bezpiecznych inwestycji, np. stopa zwrotu z obligacji Skarbu Państwa
- premię za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

Powyższa zależność przedstawia się wzorem:

$$(1) \quad r = r_b + \sum r_i$$

gdzie:

- r - stopa kapitalizacji
- r_b - stopa bezpieczna, oprocentowanie bazowe równe stopie oprocentowania obligacji Skarbu Państwa
- $\sum r_i$ - premia za poszczególne rodzaje ryzyka związane z inwestowaniem w nieruchomości

Ze względu na fakt, że prognozę dochodów (prognozę strumieni pieniężnych) przeprowadzono przy założeniu stałych cen, tj. bez uwzględnienia inflacyjnego wzrostu czynszów, za oprocentowanie bazowe (r_b) przyjęto realne oprocentowanie obligacji, obliczone zgodnie ze wzorem:

$$1 - r_{\text{real}} = (1 + r_{\text{nom}}) / (1 + i)$$

gdzie:

r_{nom} - oprocentowanie wyrażone w ujęciu nominalnym (na podstawie: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>: stopa rentowności (YTM), która uzyskują inwestorzy kupując obligacje po aktualnej cenie rynkowej. Przyjęto obligacje o okresie zapadalności zbliżonym do 10 lat. Stopa rentowności YTM przyjęto w wysokości 5,26%)

r_{real} - oprocentowanie wyrażone w ujęciu realnym

i – prognozowana stopa inflacji (na podstawie: <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-listopad-2023/>)

Średnioroczne realne oprocentowanie bazowe bezpiecznych, długoterminowych obligacji skarbowych wynosi:

$$r_b = 1,45 \%$$

Premię za ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomość oszacowano w modelu addytywnym sumując następujące elementy ryzyka inwestycyjnego:

$$\Sigma r_i : r_{rn} + r_{kn}$$

- r_{rn} – premia za ryzyko systemowe związane ze zwiększonym ryzykiem inwestowania w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych np. obligacji Skarbu Państwa; jest ona sumą premii za poszczególne ryzyka:
 - ryzyko związane z rozwojem analizowanego segmentu rynku - stabilizacja rynku, wzrost podaży powierzchni lokalowych powiązany ze wzrostem popytu, zagrożenie dobrej koniunktury na rynku związane z niepewną sytuacją gospodarczą - przyjęto $r_{m1} = 1,00 \%$
 - ryzyko (braku) płynności - ryzyko występujące w przypadku inwestycji, które trudno sprzedać w krótkim czasie po spodziewanej cenie, równej wartości rynkowej - przyjęto $r_{m2} = 1,00 \%$
 - ryzyko inflacji - przyjęto $r_{m3} = 2,00 \%$

ostatecznie $r_m = 4,00 \%$

- r_{kn} - premia za ryzyko indywidualne, związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość, została oszacowana na podstawie analizy następujących atrybutów:

Czynniki	Opis	Ocena	Premia za ryzyko częstkowe [%]
Stan prawny nieruchomości	prawo własności nieruchomości	bardzo dobra	0,00%
Potencjalna zdolność do generowania dochodu	obiekt w dobrej lokalizacji, dobry dostęp komunikacyjny	dobra	1,00%
Stan techniczny i standard wykończenia budynku, funkcjonalność	stan techniczny i standard wykończeń dobry	dobra	1,00%
SUMA			2,0%

$$\Sigma r_i = 4,00 \% + 2,00 \% = 6,00 \%$$

Ostatecznie stopa kapitalizacji wynosi:

$$r = 1,45\% + 6,00 \%$$

$$r = 7,45\%$$

11.2. Analiza i charakterystyka rynku stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne

Analizę rynku przeprowadzono poprzez określenie między innymi:

- rynek lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu
- obszar: powiat myślenicki i okolic
- okres badania czynszów: rok 2023

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz ofert najmu lokali mieszkalnych:

L.p.	Lokalizacja	Pow. najmu [m ²]	Czynsz miesięczny [zł]	Czynsz miesięczny pomniejszony o 10 % [zł]	Skorygowany czynsz jednostkowy [zł/m ²]	Opis	Odnosićnik
1	Myslenice	77	2500	2250	29,22	Do wynajęcia mieszkanie na parterze w domu prywatnym. Mieszkanie składające się z 3 zamkniętych pokoi (1 duży pokój, 2 małe pokoje) oraz kuchni i łazienki.	https://www.olx.pl/d/oferta/3-pokojowe-mieszkanie-do-wynajęcia-w-myslenicach-CID3-IDXxRuP.html?reason=extended_search_extended_distance
2	Skawina	45	2 300	2070	46,00	Mieszkanie do wynajęcia z 2 miejscami parkingowymi (parking) oraz komórką lokatorską. Mieszkanie 2 pokojowe z łazienką i aneksem kuchennym.	https://www.otodom.pl/pl/oferta/mieszkanie-do-wynajęcia-skawina-parking-ID4kvy5.html?_ga=2.253500801.923951616.1704203798-1765859963.1700129536&_gl=1*futyp6*_ga*MTc2NTg1OTk2My4xNzAwMTI5NTM2*_ga_6PZTQNYSSC*MTcwNDIwMzc5OS4xMi4xLjE3MDQyMDM4MzEuMjguMC4w
3	Gołuchowice	35	1 200	1080	30,86	Do wynajęcia połowa domu z oddzielnym wejściem. Do dyspozycji łazienka, kuchnia i duży pokój. Ogrzewanie gazowe.	https://www.olx.pl/d/oferta/wynajme-polowe-domu-CID3-IDY16Ys.html?reason=extended_search_extended_distance
4	Podolany	70	2000	1800	25,71	Wynajmę mieszkanie w domu. Mieszkanie składa się z dwóch pokoi przedpokojem, łazienką, kuchnią i ganku.	https://www.olx.pl/d/oferta/wynajme-mieszkanie-w-domu-CID3-IDV6fYj.html?reason=extended_search_extended_distance
5	Jasienica	30	1000	900	30,00	Do wynajęcia mieszkanie. Pokój - 20m ² + wspólna łazienka + wspólna kuchnia. Pokój posiada Balkon oraz rolety na oknach.	https://www.olx.pl/d/oferta/kawalerka-wynajme-pokoj-mieszkanie-dom-pod-wynajem-do-wynajęcia-CID3-IDY0P0W.html?reason=extended_search_extended_distance
6	Skawina	38	1850	1665	43,82	Do wynajęcia mieszkanie z jednym dużym pokojem, oddzielną kuchnią, łazienką i przedpokojem, usytuowanego na drugim piętrze budynku bez windy.	https://www.olx.pl/d/oferta/wynajme-mieszkanie-pokoj-z-kuchnia-skawina-CID3-IDXhPaC.html?reason=extended_search_extended_distance

L.p.	Lokalizacja	Pow. najmu [m ²]	Czynsz miesięczny [zł]	Czynsz miesięczny pomniejszony o 10 % [zł]	Skorygowany czynsz jednostkowy [zł/m ²]	Opis	Odnosnik
7	Opatkowice	61	3 000	2700	44,26	Na wynajem piękne i ustawne 3 pokojowe mieszkanie z ogródkiem.	https://www.otodom.pl/pl/oferta/wynajme-3-pok-mieszkanie-61m2-ogrodek-opatkowice-ID40mmn.html?_ga=2.216314910.923951616.1704203798-1765859963.1700129536&_gl=1*41n6rl*_ga*MTc2NTg1OTk2My4xNzAwMTI5NTM2*_ga_6PZTQNYSS5C*MTcwNDIwMzc5OS4xMi4xLjE3MDQyMDUyMDIuOS4wLjA
8	Osieczany	40	1000	900	22,50	Mieszkanie w formie salonu z aneksem kuchennym i osobną sypialnią dodatkowo płatne media wg zużycia, parking	https://www.olx.pl/d/oferta/wynajme-mieszkanie-40m2-CID3-IDP1JFE.html?reason=extended_search_extended_distance
9	Mysłenice	38	1520	1368	36,00	Oferowany lokal typu open-space składa się z pokoju dziennego z otwartą kuchnią, małej wnęki sypialnianej (zamykanej drzwiami), łazienki, przedpokoju oraz balkonu.	https://www.otodom.pl/pl/oferta/mieszkanie-w-centrum-myslenic-balkon-klimatyzacji-ID4oiRL.html?_ga=2.174808490.923951616.1704203798-1765859963.1700129536&_gl=1*1859omy*_ga*MTc2NTg1OTk2My4xNzAwMTI5NTM2*_ga_6PZTQNYSS5C*MTcwNDIwMzc5OS4xMi4xLjE3MDQyMDUyMDIuNDUuMC4w
10	Mysłenice	54,7	2300	2070	37,84	Mieszkanie składa się z przestronnego widnego pokoju dziennego z aneksem kuchennym oraz sypialni. Ponadto łazienka oraz przedpokój (wiatrołap).	https://www.otodom.pl/pl/oferta/apartament-do-wynajecia-ID43faa.html?_ga=2.174808490.923951616.1704203798-1765859963.1700129536&_gl=1*1859omy*_ga*MTc2NTg1OTk2My4xNzAwMTI5NTM2*_ga_6PZTQNYSS5C*MTcwNDIwMzc5OS4xMi4xLjE3MDQyMDUyMDIuNDUuMC4w
11	Mogilany	60	2900	2610	43,50	Do wynajęcia mieszkanie składające się z 3 pokoi, kuchni, łazienki. Dodatkowe pomieszczenie na poddaszu oraz komórka lokatorska.	https://www.olx.pl/d/oferta/mieszkanie-na-wynajem-60m2-mogilany-ul-slowianska-widok-na-krakow-CID3-IDY21T1.html

Dokonano korekty cen ofertowych o 10% ze względu na uwarunkowania związane możliwością negocjacji pomiędzy stronami umowy. Skorygowane stawki najmu budynków mieszkalnych zmieniają się w przedziale od 22,50 zł/m² do 46,00 zł/m² ze średnią skorygowaną ceną ofertową wynoszącą 35,43 zł/m².

Poniżej przedstawiono opis cech mających wpływ na wysokość czynszu najmu:

- Położenie i otoczenie:
 - Bardzo dobre: najmniejsza odległość od centrów administracyjnych wśród nieruchomości przyjętych do porównania, lepsza dostępność do głównych dróg, najlepsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji
 - Dobre: większa odległość od centrów administracyjnych przyjętych do porównania, gorsza dostępność do głównych dróg, gorsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji
 - Przeciętne: największa odległość od centrów administracyjnych przyjętych do porównania, najgorsza dostępność do głównych dróg, najgorsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji
 - Niekorzystne: największa odległość od centrów administracyjnych przyjętych do porównania, najgorsza dostępność do głównych dróg, najgorsza atrakcyjność lokalizacyjna dla pełnionej funkcji, niekorzystne otoczenie nieruchomości dla pełnionej funkcji
- Stan techniczny i funkcjonalność:
 - Bardzo dobry: lokal nowy, w bardzo dobrym stanie technicznym, lokal samodzielny
 - Dobry: dobry stan techniczny lokalu
 - Przeciętny: lokal w przeciętnym stanie technicznym, lokal posiadający części wspólne z pozostałymi najemcami budynku

Na ocenę cechy wpływ mają także: funkcjonalność lokalu, dodatkowa powierzchnia w budynku, itp.

- Powierzchnia najmu: dobra (poniżej 40 m²), przeciętna (40-60 m²), niekorzystna (powyżej 60 m²)
- Położenie na piętrze:
 - bardzo dobre: lokale położone na pierwszym piętrze
 - dobre: lokale położone na dwóch piętrach, lokale położone na piętrach pośrednich
 - przeciętne: lokale położone na parterze lub ostatnim piętrze

11.3 Określenie wysokości aktualnego czynszu wolnorynkowego

W zbiorze transakcji przyjętym do analizy zanotowano:

Cenę minimalną $C_{\min} = 22,50 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 46,00 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{śr.}} = 35,43 \text{ zł/m}^2$

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC_z (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących			Opis cechy	Wartość współcz. u_i
			min		max		
1	Położenie i otoczenie	30%	0,191	0,300	0,390	niekorzystne	0,082
2	Stan techniczny i standard wykończenia	25%	0,159	0,250	0,325	przeciętny	0,159
3	Powierzchnia najmu	25%	0,159	0,250	0,325	dobra	0,325
4	Położenie na piętrze	20%	0,127	0,200	0,260	przeciętna	0,127
	SUMA	100%	0,636		1,300		0,693

$$35,43 \text{ zł/m}^2 \times 0,693 = 24,55 \text{ zł/m}^2$$

Jednostkowa stawka czynszu za 1m² zajmowanej powierzchni określona metodą porównywania parami wynosi: 24,55 zł.

Powierzchnia najmu: 36,95 m²

Aktualna miesięczna stawka czynszu za najem przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$24,55 \text{ zł/m}^2 \times 36,95 \text{ m}^2 = 907,12 \text{ zł}$$

11.4. Oszacowanie wartości prawa dożywotniej służebności wpisanej w dziale III księgi wieczystej

$$W_{OPR} = (907,12 \text{ zł} \times \frac{1}{2} \times 12 \text{ miesięcy} - 1000 \text{ zł}) \times \frac{1 - \frac{1}{(1+0,0745)^{19,92}}}{0,0745} = 100\,979,93 \text{ zł} = 100\,980 \text{ zł}$$

$$W_N = 3\,538\,162 \text{ zł} - 100\,980 \text{ zł} = 3\,437\,182 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1836/1 powierzchni 0,2281 ha położonej w miejscowości Głogoczów, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00043970/4 zabudowanej budynkiem restauracyjnym „Karczma Bida”, według stanu aktualnego, z uwzględnieniem obciążenia odpłatną, nieograniczoną w czasie służebnością osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania na drugim piętrze (część mieszkalna) budynku oznaczonego numerem 686, usytuowanego na nieruchomości położonej w Głogoczowie, gmina Myślenice na rzecz Bartosza Zdzisława Bajora i w poziomie cen aktualnych, wynosi: 3 437 182 zł (trzy miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy sto osiemdziesiąt dwa złote).

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1836/1 powierzchni 0,2281 ha położonej w miejscowości Głogoczów, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00043970/4 zabudowanej budynkiem restauracyjnym „Karczma Bida”, według stanu aktualnego, bez uwzględnienia obciążenia wpisanego w dziale III księgi wieczystej i w poziomie cen aktualnych, wynosi:

3 538 162 zł

(trzy miliony pięćset trzydzieści osiem tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote)

Wartość odpłatnej, nieograniczonej w czasie służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania na drugim piętrze (część mieszkalna) budynku oznaczonego numerem 686, usytuowanego na nieruchomości położonej w Głogoczowie, gmina Myślenice na rzecz Bartosza Zdzisława Bajora, wpisanej w dziale III księgi wieczystej KR1Y/00043970/4 w poziomie cen aktualnych, wynosi:

100 980 zł (sto tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych)



13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Opinia nie może być wykorzystana do innego celu niż cel określony w niniejszym operacie.
2. Autor Opinii nie ponosi odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich z tytułu wykonania Opinii.
3. Niniejsza Opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Oszacowana wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Brak informacji w zakresie, czy nieruchomość jest ubezpieczona.
6. Brak informacji, czy dłużnicy przy zakupie nieruchomości, budowie odliczali podatek VAT.
7. Wycena nie uwzględnia wpływu obciążenia nieruchomości umową dzierżawy wpisaną w dziale III księgi wieczystej KR1Y/00043970/4.

Autor operatu:

Dr Elżbieta Hołda

14. ZAŁĄCZNIKI

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
2. Kopia mapy ewidencyjnej.
3. Umowy udostępnienia miejsc parkingowych oraz umowa dzierżawy.
4. Dokumentacja fotograficzna.

Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0014334**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Elżbieta Anaa Hołda

Grochowska 13/3
31-516 Kraków

PESEL: 76021816667

Telefon: 608172040

UBEZPIECZONY

Elżbieta Anaa Hołda

Grochowska 13/3
31-516 Kraków

PESEL: 76021816667

Telefon: 608172040

Okres ubezpieczenia

od dnia: **17/03/2023**

do dnia: **16/03/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** 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 przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **myślenicki**
Jednostka ewidencyjna: **120903_5, Myślenice - G**
Obręb ewidencyjny: **0005, Głogoczów**

STAROSTA MYŚLENICKI
32-400 Myślenice ul. Reja 13

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2023 08:16:58

Nr jednostki rejestrowej: **G643**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Bajor, Kościółek spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie siedziba: ul. Wadowicka 8A, 30-415 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1836/1 120903_5.0005.1836/1		0.2281	Bi	0.2281	KR1Y/00043970/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.2281	ha		
Słownie:		dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Sporządził(a): Dariusz Podmokły

z up. Starosty
inż. Dariusz Podmokły
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji

14-11-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTA MYŚLENICKI
32-400 Myślenice ul. Reja 13

Województwo: małopolskie

Powiat: myślenicki

Jednostka ewidencyjna: 120903_5, Myślenice - G

Obręb: 0005, Głogoczów

z up. Starosty

inż. Dariusz Podmokły
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji

STAROSTWO POWIATOWE
w Myślenicach
12-400 Myślenice, ul. M. Reja 13
-132-

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000
obr. Głogoczów 0005: dz. 1858/4



UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia 10 grudnia 2022 r. pomiędzy:

1. **Bajor, Kościółek spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie**, adres: 30-703 Kraków, ul. Dekerta 24, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528561, zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców z dnia 30 października 2014 roku, identyfikator wydruku RP/528561/1/20141030104723, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, jako dzierżawca (dalej zwany „**Dzierżawcą**”), (dalej zwany, reprezentowany przez wspólnika Bartosza Bajora,
- a
2. **Katarzyną Szlachetko**, zamieszkała Głogoczów 521 jako wydzierżawiający (dalej „**Wydzierżawiający**”).

§ 1.

Przedmiot umowy.

1. Dzierżawca oświadcza, że jest właścicielem budynku pod nazwą handlową „Karczma Bida”, położonego w miejscowości Głogoczów 686, i prowadzi w tym budynku działalność gastronomiczną.
2. Działalność Dzierżawcy prowadzona jest w zabudowanej nieruchomości położonej w Głogoczowie pod adresem Głogoczów 686, powiat myślenicki, obejmującej działkę ewidencyjną nr 1836/1 (jeden tysiąc osiemset trzydzieści sześć przez jeden) o powierzchni 0,2402 ha (dwa tysiące czterysta dwa metry kwadratowe), objętej księgą wieczystą nr KR1Y / 00043970 / 4 zabudowaną budynkiem piętrowym drewnianym oraz przybudówką murowaną, a także przybudówką drewnianą, o łącznej powierzchni użytkowej około 347 m² (dalej „**Budynek Restauracji**”).
3. Wydzierżawiający oświadcza, iż zainteresowany jest rozwinięciem hodowli papug ozdobnych, posiada w tym zakresie kwalifikacje hodowcy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się przygotować na tyłach Budynku Restauracji tzw. wolierę dla ptaków o powierzchni minimum 15m² i kubaturze minimum 45 m³, i wysokości minimalnej 2,2 m, celem przygotowania miejsca dla około 100 ptaków z minimum 4 miejscami lęgowymi.
5. Dzierżawca, wg wskazówek Wydzierżawiającego, sfinansuje zakup młodych osobników, zaś Wydzierżawiający, na własny koszt, zakupi i dostarczy samce określonych gatunków lub materiał hodowlany. Samce, pozostają w okresie trwania umowy własnością Wydzierżawiającego.

§ 2.

Wynagrodzenie Wydzierżawiającego.

1. Strony postanawiają, iż Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego, począwszy od dnia 30.10.2024 r. czynsz dzierżawny, roczny, („**Czynsz Dzierżawny**”), w wysokości 5.000 zł rocznie.

2. Dodatkowo, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenie w naturze w postaci przekazania własności wszystkich młodych osobników jaki pojawią się w hodowli (dalej zwana „papugarnią”) („**wynagrodzenie dodatkowe**”).
3. Wydierżawiający nie jest podatnikiem podatku VAT.

§ 4.

Media. Konserwacje.

1. Dzierżawca pokrywa wszelkie koszty mediów wynikające z użytkowania Papugarni.
2. Dzierżawca ~~zobowiązany~~ do dokonywania w papugarni własnym staraniem i na własny koszt bieżących napraw, koniecznych do należytego funkcjonowania papugarni.
3. Wydierżawiający zobowiązany jest dokonywać regularnego (minimum 2x w tygodni) przeglądu papugarni, analizy stanu zdrowia - koszty weterynaryjne, leczenia ptaków pokrywa Wydierżawiający.

§ 5.

Prawa i obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający ma prawo kontroli stanu i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
2. Wydierżawiający może dokonywać inspekcji papugarni w każdym momencie.
3. Wydierżawiający staje się właścicielem każdego ptaka z chwilą wprowadzenia go do hodowli.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do ciągłego i niezakłóconego posiadania i korzystania z papugarni przez okres dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia w papugarni, na własny koszt, nieprzerwanej dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej i wody, w ilościach potrzebnych do utrzymania we właściwej kondycji ptaków.
6. Wydierżawiający może we własnym zakresie ubezpieczyć przedmiot dzierżawy.

§ 6.

Okres obowiązywania umowy.

Umowa dzierżawy zawarta jest na okres 15 lat.

§ 7.

Wypowiedzenie dzierżawy.

1. Wydierżawiający uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

Aneks nr 2 do umowy z dnia 06.09.2022
pomiędzy
POWER DOT POLAND SP. Z. O.O.
oraz
BAJOR, KOŚCIÓŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Strony zgodnie postanawiają dokonać zmian w treści umowy pomiędzy Power Dot Poland oraz BAJOR, KOŚCIÓŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, której przedmiotem jest udostępnienie **Miejsc Parkingowych** i zezwolenie **Power Dot** na budowę i eksploatację **Stacji Ładowania** na znajdujących się tam **Miejscach Parkingowych**, zaś **Power Dot** zobowiązuje się te **Stacje Ładowania** zbudować i eksploatować.

pomiędzy:

1. **Power Dot Poland Sp. z o.o.**, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przeskok 2, 00-032, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000913059, posiadającą numer NIP: 5252871493, numer REGON: 389575093
- a
2. **BAJOR, KOŚCIÓŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, z siedzibą w Kraków, przy ul. Ludwinowska 7/14, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia pod numerem KRS: 0000528561, posiadającą numer NIP: 6793104966, numer REGON: 123238284

zwanymi łącznie jako „**Strony**” lub każdy z osobną – „**Stroną**”.

Zważywszy, że 6 września 2022 r. pomiędzy Stronami została zawarta Umowa udostępnienia miejsc parkingowych pod budowę stacji ładowania pojazdów elektrycznych (dalej: „Umowa”), Strony zgodnie postanowiły dokonać w Umowie następujące zmiany:

I. Określoną treść w **§9 OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**:

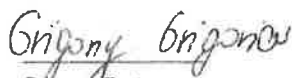
3. **Umowa** wygasa automatycznie 360 (trzysta sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia, w przypadku gdy **Power Dot** nie przystąpi do budowy i aktywacji **Stacji Ładowania** w związku z okolicznościami, za które ponosi odpowiedzialność.

zastępuje się treścią:

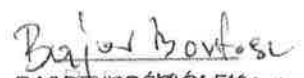
Umowa wygasa automatycznie 31 grudnia 2024 roku, w przypadku gdy **Power Dot** nie przystąpi do budowy i aktywacji **Stacji Ładowania** w związku z okolicznościami, za które ponosi odpowiedzialność.

II. Pozostałe postanowienia umowy nie ulegają zmianie.

III. Aneks sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.


Power Dot

Power Dot Poland Sp. z o.o.
ul. Przeskok 2
00-032 Warszawa
NIP: 5252871493
KRS: 0000913059, Regon: 389575093


BAJOR, KOŚCIÓŁEK
Spółka Komandytowa
30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7
"KARCZMA BIDA"
32-444 Głogoczów 686
NIP 6793104966 REGON 123238284

AGREEMENT FOR PROVIDING PARKING SPACES FOR CONSTRUCTION OF ELECTRIC VEHICLE CHARGING STATIONS

**UMOWA UDOSTĘPNIENIA MIEJSC PARKINGOWYCH POD BUDOWĘ STACJI ŁADOWANIA POJAZDÓW
ELEKTRYCZNYCH**

**BY AND BETWEEN
POMIĘDZY**

POWER DOT POLAND SP. Z O.O.

**AND
ORAZ**

BAJOR, KOŚCIÓŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Wersja polska

**Umowa udostępnienia miejsc
parkingowych pod budowę stacji
ładowania pojazdów elektrycznych**

zawarta pomiędzy:

1) **Power Dot Poland Sp. z o.o.**, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przeskok 2, 00-032, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pcd numerem KRS: 0000913059, posiadającą numer NIP: 5252871493, numer REGON: 389575093, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 złotych, zwaną dalej „**Operatorem**” lub „**Power Dot**”

reprezentowaną przez Luís d'Orey da Cunha Santiago Pinto – Członka Zarządu

a

2) **BAJOR, KOŚCIOŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowska 7/14, 30-331, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia pod numerem KRS: 0000528561, posiadającą numer NIP: 6793104966, numer REGON: 123238284, o kapitale zakładowym w wysokości 1.000,00 złotych, zwaną dalej „**Udostępniającym**”

reprezentowaną przez Bartosz Bajor - Wspólnik

zwanymi dalej każde z osobna „**Stroną**” i łącznie „**Stronami**”

Zważywszy że:

- a) **Udostępniający** prowadzi parking położony w Głogoczów pod adresem Głogoczów 686, 32-444 Głogoczów;
- b) **Udostępniający** dysponuje prawem własności do nieruchomości położonej w Głogoczów pod adresem Głogoczów 686, 32-444 Głogoczów, na której prowadzony jest parking, o którym mowa w punkcie a) powyżej, w szczególności posiada prawo dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane;

English version

**Agreement for providing parking spaces for
construction of electric vehicle charging
stations**

concluded by and between:

1) **Power Dot Poland Sp. z o.o.** with its registered seat in Warsaw at Przeskok 2, 00-032 Warsaw, registered in the National Court Register maintained by District Court of the Capital City of Warsaw under the KRS number: 0000913059, holding the NIP number: 5252871493 and the REGON number: 389575093, with the share capital of PLN 5.000,00, hereinafter referred to as the “**Operator**” or “**Power Dot**”

represented by Luís d'Orey da Cunha Santiago Pinto - Board Member

and

2) **BAJOR, KOŚCIOŁEK SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, with its registered seat in Kraków at Ludwinowska 7/14, 30-331, registered in the National Court Register maintained by District Court for the city of Kraków under the KRS number: 0000528561, holding the NIP number: 6793104966 and the REGON number: 123238284, with the share capital of PLN 1.000,00, hereinafter referred to as the “**Provider**”

represented by Bartosz Bajor - Partner

hereinafter referred to individually as the “**Party**” and collectively as the “**Parties**”

Whereas:

- a) The **Provider** operates a parking lot located in Głogoczów at Głogoczów 686, 32-444 Głogoczów;
- b) The **Provider** has the right of ownership to the real property located in Głogoczów at the address Głogoczów 686, 32-444 Głogoczów, on which the parking lot referred to in point a) above is operated, and in particular has the right to administer said real property for construction purposes;

- c) **Udostępniający** jest zainteresowany budową na parkingu, o którym mowa w punkcie a) powyżej stacji ładowania pojazdów elektrycznych, w celu umożliwienia zaoferowania dodatkowej usługi użytkownikom tego parkingu i/lub przestrzeni handlowej, obsługiwanej przez ten parking o użytkowników pojazdów elektrycznych oraz w celu przyczynienia się do rozwoju elektromobilności oraz redukcji emisji dwutlenku węgla do atmosfery;
- d) **Power Dot** zajmuje się budową, zarządzaniem, zapewnieniem bezpieczeństwa funkcjonowania, eksploatacją, konserwacją i remontami stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- e) **Power Dot** jest zainteresowana budową, zarządzaniem, zapewnieniem bezpieczeństwa funkcjonowania, eksploatacją, konserwacją i remontami stacji ładowania pojazdów elektrycznych na parkingu, o którym mowa w punkcie a) powyżej;
- f) **Power Dot** jest zainteresowana prowadzeniem działalności, o której mowa w punkcie e) powyżej oraz czerpania korzyści z tego tytułu przez okres co najmniej 15 (piętnastu) lat od dnia aktywacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych na parkingu, o którym mowa w punkcie a) powyżej;
- g) **Udostępniający** przyjmuje do wiadomości, że **Power Dot** przystępuje do niniejszej umowy przy założeniu, że będzie ona obowiązywała przez okres wskazany w punkcie f) powyżej, a jego skrócenie przez **Udostępniającego**, uniemożliwiające **Power Dot** czerpanie korzyści z eksploatacji stacji ładowania przez cały ten okres, skutkować będzie stratami oraz utraconymi korzyściami po stronie **Power Dot**;

Strony zawierają umowę o poniższej treści:

§1 Definicje

1. **Strony** umawiają się, że następujące pojęcia użyte w niniejszej **Umowie** będą miały następujące znaczenie:
 - a. **Działająca Stacja Ładowania - Stacja Ładowania** po zakończeniu

- c) The **Provider** is interested in construction of electric vehicle charging stations in the parking lot referred to in point a) above, in order to offer additional service to users of this parking and/or the commercial space serviced by this parking lot by users of electric vehicles as well as to contribute to the development of electromobility and reduction of carbon dioxide emissions into the atmosphere;
- d) **Power Dot** is engaged in the construction, management, ensuring operational safety, operation, maintenance and repair of electric vehicle charging stations;
- e) **Power Dot** is interested in the construction, management, ensuring operational safety, operation, maintenance, and repair of the electric vehicle charging stations in the parking lot referred to in point a) above;
- f) **Power Dot** is interested in engaging in the activities referred to in point e) above and in benefiting therefrom for a period of at least 15 (fifteen) years from the date on which electric vehicle charging stations are put into operation in the parking lot referred to in point a) above;
- g) The **Provider** acknowledges that **Power Dot** enters into this agreement on the assumption that this agreement shall remain in force for the period indicated in point f) above, and any shortening thereof by the **Provider** which prevents **Power Dot** from benefiting from the operation of electric vehicle charging stations for the entire period shall result in losses and lost benefits, suffered by **Power Dot**;

The **Parties** conclude the following agreement:

§1 Definitions

1. The **Parties** agree that the following terms used in this **Agreement** shall have the following meaning:
 - a. **Operating Charging Station - Charging Station** after all

wszystkich prac budowlanych, instalacyjnych, przyłączenia do sieci, konfiguracji, inspekcji i innych prac koniecznych dla ładowania **Pojazdów Elektrycznych. Stacja Ładowania** działa, gdy jest przyłączona do sieci elektroenergetycznej i umożliwia ładowanie **Pojazdów Elektrycznych**;

- b. **Miejsca Parkingowe** - miejsca parkingowe umiejscowione na terenie **Parkingu**, już istniejące lub utworzone w przyszłości przez **Udostępniającego** na określonym obszarze i wskazane na planie stanowiącym Załącznik I, na których zostaną zbudowane **Stacje Ładowania**;
- c. **Okres Rozliczeniowy** - oznacza kwartał kalendarzowy, z tym zastrzeżeniem, że pierwszy **Okres Rozliczeniowy** trwa od dnia aktywacji **Stacji Ładowania** do końca danego kwartału;
- d. **Dochód** - na potrzeby tej umowy liczony jako jako przychód zrealizowany na danej **Stacji Ładowania** netto (po odjęciu podatku VAT) pomniejszony o koszt energii elektrycznej netto (po odjęciu podatku VAT) w danym **Okresie Rozliczeniowym**;
- e. **Parking** - parking prowadzony przez **Udostępniającego**, położony w Głogoczu pod adresem Głogoczu 686, 32-444 Głogoczu;
- f. **Podmiot z Grupy Power Dot** - oznacza wszelkie podmioty, w tym osoby prawne jak i jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, powiązane bezpośrednio lub pośrednio z Power Dot mające siedzibę na terenie państwa będącego członkiem Unii Europejskiej lub na terenie Wielkiej Brytanii, Norwegii, Islandii lub Szwajcarii; do Podmiotów z Grupy Power Dot należą w szczególności Spółki Zależne lub Spółki Dominujące Power Dot, Spółki Zależne lub Spółki Dominujące wobec spółek będących

construction and installation works, power grid connection, configuration, inspection, and other works necessary to charge **Electric Vehicles** have been completed. A **Charging Station** is operational when it is connected to the power grid and capable of charging **Electric Vehicles**;

- b. **Parking Spaces** - parking spaces located within the **Parking Lot**, already existing or created in the future by the **Provider** in a specific area, and indicated on the plan constituting Appendix I, where **Charging Stations** shall be constructed;
- c. **Reference Period** - referred as calendar quarter, assuming that the first **Reference period** starts when the **Charging station** becomes operational
- d. **Income** - in this agreement defined net revenue (excluding VAT) generated on a given **Charging Station** minus net cost of electricity in a given **Reference Period**;
- e. **Parking Lot** - the parking lot maintained by the **Provider**, located in Głogoczu at Głogoczu 686, 32-444 Głogoczu;
- f. **Power Dot Group entity** - refers to all entities, including legal entities as well as unincorporated partnerships without independent legal status, which based on law enjoys legal capacity, directly or indirectly incorporated with Power Dot, headquartered in European Union or United Kingdom, Norway, Island or Switzerland; Power Dot Group entities could be Subsidiaries or Power Dot Parent companies, Subsidiaries or Parent companies to companies, which are subsidiaries or Parent companies to Power Dot; in this agreement reference to

Spółkami Zależnymi lub Spółkami Dominującymi wobec Power Dot.; w niniejszej Umowie odniesienie do "**Spółki Zależnej**" oznacza w odniesieniu do innej spółki ("**Spółka Dominująca**") spółkę, wobec której Spółka Dominująca jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 § 1 punkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

- g. **Pojazd Elektryczny** - pojazd elektryczny w rozumieniu art. 2 pkt 12) ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 110) oraz pojazd hybrydowy w rozumieniu art. 2 pkt 13) w/w ustawy;
 - h. **Stacja Ładowania** - stacja ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27) w/w ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych, obejmująca **Wypośażenie** i **Miejsce Parkingowe**;
 - i. **Wypośażenie** - infrastruktura i wyposażenie **Stacji Ładowania**, przeznaczone wyłącznie do ładowania akumulatorów **Pojazdów Elektrycznych**, włącznie z komponentami i oprogramowaniem do pomiaru i komunikacji, umożliwiającym świadczenie usług ładowania zgodnie z opisem w Załączniku II;
 - j. **Umowa** - niniejsza umowa, łącznie z załącznikami i aneksami.
2. Definicje zawarte w niniejszej Umowie odnoszą się zarówno do liczby pojedynczej, jak i mnogiej zdefiniowanego terminu.
 3. Tytuły paragrafów mają charakter wyłącznie porządkujący i nie mają wpływu na interpretację postanowień **Umowy**.
 4. Ilekroć terminy określone w niniejszej **Umowie** przypadają na sobotę lub dzień wolny od pracy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, termin upływa następnego dnia, który nie jest sobotą ani dniem wolnym od pracy.

"**Subsidiary**" means the reference to other company ("**Parent Company**") which is regarded as parent company based on Article 4 §1 point 4 of the Commercial Companies Code;

- g. **Electric Vehicle** - an electric vehicle within the meaning of Article 2 point 12) of the Act of January 11, 2018 on Electromobility and Alternative Fuels (consolidated text, Journal of Laws of 2021, item 110) and a hybrid vehicle within the meaning of Article 2 point 13) of the aforementioned Act;
 - h. **Charging Station** - a charging station within the meaning of Article 2 point 27) of the aforementioned Act on Electromobility and Alternative Fuels, including the **Equipment** and the **Parking Space**;
 - i. **Equipment** - infrastructure and equipment of the **Charging Station**, dedicated exclusively to **Electric Vehicle** battery charging, including components and software for measurement and communication enabling charging services in accordance with description contained in Appendix II;
 - j. **Agreement** - this Agreement, including its appendices and annexes.
2. The definitions contained in this Agreement are applicable to the singular as well as the plural forms of the defined terms.
 3. Paragraph titles are for organizational purposes only and shall not affect interpretation of the provisions of the **Agreement**.
 4. Whenever any term specified in this **Agreement** fall on a Saturday or a day which is a holiday in the Republic of Poland, such term shall expire on the next day which is not a Saturday or a holiday.

§2 PRZEDMIOT UMOWY

1. **Udostępniający** udostępnia **Miejsca Parkingowe** i zezwala **Power Dot** na budowę i eksploatację 1 **Stacji Ładowania** na 4 **Miejscach Parkingowych**, zaś **Power Dot** zobowiązuje się te **Stacje Ładowania** zbudować i eksploatować.
2. Niniejsza **Umowa** nie jest umową użyczenia, dzierżawy, ani użytkowania **Miejsc Parkingowych** na rzecz **Power Dot**, ani też najmu, dzierżawy lub użytkowania **Stacji Ładowania** ani **Wyposażenia** na rzecz **Udostępniającego**.

§3 ZOBOWIĄZANIA UDOSTĘPNIAJĄCEGO

Udostępniający zobowiązuje się do:

- a. Udostępnienia **Miejsc Parkingowych** oraz zezwolenia i umożliwienia **Power Dot** budowy i eksploatacji 1 **Stacji Ładowania** na 4 **Miejscach Parkingowych**;
- b. udzielenia **Power Dot** prawa do nieruchomości, na której prowadzony jest **Parking**, na cele budowlane w zakresie niezbędnym do budowy **Stacji Ładowania** na **Miejscach Parkingowych**;
- c. zezwolenia **Power Dot** na dokonanie koniecznych zmian w instalacji elektrycznej **Parkingu**, w celu umożliwienia przyłączenia **Stacji Ładowania** do sieci elektroenergetycznej;
- d. udzielenia dostępu do **Parkingu**, w terminie uzgodnionym po wcześniejszym uprzedzeniu, w ramach godzin otwarcia **Parkingu** dla użytkowników lub poza takimi godzinami otwarcia, dla pracowników **Power Dot** lub osób trzecich przez nią wskazanych, w celach związanych z budową, zarządzaniem, bezpieczeństwem funkcjonowania,

§2 SUBJECT OF THE AGREEMENT

1. The **Provider** provides **Parking Spaces** and grants permission to **Power Dot** to construct and operate 1 **Charging Stations** at the 4 **Parking Spaces**, and **Power Dot** agrees to construct and operate said **Charging Stations**.
2. This **Agreement** does not constitute an agreement for lending to use, or an agreement for lease, or use of **Parking Spaces** for the benefit of **Power Dot**, nor does it constitute an agreement for lease or use by the **Provider** of the **Charging Stations or Equipment**, which shall remain the property of **Power Dot**.

§3 OBLIGATIONS OF THE PROVIDER

The **Provider** agrees to:

- a. provide **Parking Spaces** and permit **Power Dot** to install and operate 1 **Charging Stations** on 4 **Parking Spaces**;
- b. grant **Power Dot** the right to the property on which the **Parking Lot** is operated for construction purposes to the extent necessary to construct the **Charging Stations** at the **Parking Spaces**;
- c. permit **Power Dot** to make any necessary changes to the electrical system of the **Parking Lot** to allow the **Charging Stations** to be connected to the power grid;
- d. grant access to the **Parking Lot**, at a time agreed upon prior notice, within or beyond the hours during which the **Parking Lot** is open to users, to **Power Dot** employees or third parties designated by it, for purposes related to the construction, management, operational safety, operation, maintenance and repair of the **Charging Stations**;
- e. provide access to the **Parking Lot** to administrative authorities in order to

eksploatacją, konserwacją i remontami
Stacji Ładowania;

- e. udzielenia dostępu do **Parkingu** organom administracji, w celu sprawdzenia warunków technicznych i bezpieczeństwa funkcjonowania **Stacji Ładowania**, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa;
- f. nie ingerowania w działanie **Stacji Ładowania** oraz nie wykonywania napraw lub konserwacji **Stacji Ładowania;**
- g. zezwolenia na dostęp i ruch **Pojazdów Elektrycznych** na terenie **Parkingu** w najszerszym możliwym zakresie,
- h. zapewnienia użytkownikom **Parkingu** dostępu do **Miejsc Parkingowych** na takich samych warunkach, jak do pozostałych miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem punktu i. poniżej;
- i. dołożenia wszelkich starań aby **Miejsca Parkingowe** były użytkowane wyłącznie przez użytkowników **Pojazdów Elektrycznych**:
 - zmiany regulaminu użytkowania **Parkingu**, jeżeli okaże się to konieczne;
 - zapewnienia kontroli przestrzegania wyłączności przeznaczenia **Miejsc Parkingowych** dla **Pojazdów Elektrycznych** i zgłaszania naruszeń do odpowiednich służb;
- j. informowania **Power Dot** z minimalnym wyprzedzeniem 30 (trzydziesto) - dniowym, z wyłączeniem sytuacji nieprzewidywalnych, o każdej sytuacji, która wymusi czasowy lub całkowity brak dostępu do części lub całości **Miejsc Parkingowych** dla użytkowników, lub wymuszającej czasowe lub całkowite zamknięcie przestrzeni handlowej obsługiwanej przez **Parking**;
- k. podjęcia starań w celu zapewnienia bezpieczeństwa **Stacji Ładowania** oraz jej użytkownikom poprzez zastosowanie różnych środków ochrony, w tym m.in.
 - verify technical conditions and safety of the **Charging Stations** operation in accordance with the provisions of applicable law;
- f. not to intervene in functioning of the **Charging Stations** as well as not to repair or maintain them;
- g. permit wide and common access and movement of **Electric Vehicles** within the **Parking Lot**;
- h. provide the users of the **Parking Lot** with access to the **Parking Spaces** on the same conditions as applicable to the other parking spaces, subject to point i. below;
- i. make every effort to ensure that the **Parking Spots** are used only by users of **Electric Vehicles**:
 - modification of the rules and regulations for use of the **Parking Lot**, should the latter prove necessary;
 - ensuring control of compliance with the exclusivity of the destination of **Parking Slots** for **Electric Vehicles** and reporting violations to the relevant services;
- j. inform **Power Dot**, minimum of 30 (thirty) days in advance, excluding unpredictable situations, of any situation that shall force temporary or complete unavailability of some or all of the **Parking Spaces** to users, or that shall force temporary or complete closure of the commercial space served by the **Parking Lot**;
- k. making efforts to assure safety of the **Charging Station** and its users through various security measures, e.g. monitoring, using services of security company, etc.
- l. immediate notification about damages, failures or defects of the **Charging Station** once discovered; all such notifications should be made using infoline number placed on the **Charging Station**;

monitoring, korzystanie z usług firmy ochroniarskiej, itp.;

l. zgłaszania niezwłocznie od wykrycia awarii i uszkodzeń **Stacji Ładowania**; wszelkie zgłoszenia w tej materii powinny być dokonywane na nr infolinii wskazany na Stacji Ładowania;

m. dołożenia starań w celu zapewnienia odpowiednich warunków technicznych umożliwiających montaż oraz użytkowanie **Stacji Ładowania**, w tym w szczególności odpowiedniej mocy przyłączeniowej lub zamówionej i możliwość przyłączenia Stacji Ładowania do sieci elektroenergetycznej, a w przypadku braku zapewnienia ww. warunków upoważni Power Dot. do występowania przed operatorem systemu dystrybucyjnego w celu uzyskania odpowiednich warunków technicznych do przyłączenia Stacji Ładowania;

n. przyznania **Power Dot** prawa pierwszeństwa do budowy dodatkowych stacji ładowania na terenie **Parkingu**, ilekroć **Udostępniający** będzie planował:

- udostępnienie osobom trzecim miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie **Parkingu** w celu budowy stacji ładowania;
- nabycie, wynajem, budowę lub wykorzystanie innych stacji ładowania na terenie **Parkingu** poza **Stacjami Ładowania**;
- wyrażenie, w dowolny inny sposób, zgody wobec osób trzecich na budowę stacji ładowania na **Parkingu**;

W takim wypadku **Udostępniający** jest zobowiązany do powiadomienia **Power Dot** o takich planach, w tym do poinformowania **Power Dot** o warunkach propozycji, pochodzącej od osoby trzeciej. Jeśli **Power Dot**, w terminie 15 (piętnastu) dni od dnia takiego powiadomienia, zaakceptuje identyczne warunki umowy, uzyska

m. making effort to secure relevant technical conditions allowing installation and usage of the **Charging Station**, including sufficient power of the connection or ordered capacity and possibility to connect **Charging Station** to electric grid, while in case of lack of the above conditions grant Power Dot authorisation to apply to energy company for sufficient technical conditions to connect **Charging Station**;

n. grant **Power Dot** priority right to construct additional charging stations in the **Parking Lot** whenever the **Provider** plans to:

- provide to third parties parking spaces located in the **Parking Lot** for the construction of charging stations;
- acquire, lease, construct or use charging stations other than the **Charging Stations** in the **Parking Lot**;
- permit in any other manner third parties to construct any charging station in the **Parking Lot**;

In such event, the **Provider** shall be required to notify **Power Dot** of such plans, including informing **Power Dot** of the terms of the proposal coming from the third party. If, within 15 (fifteen) days from such notification, **Power Dot** accepts identical terms of the agreement, it will be given the right of priority to enter into such agreement. **Power Dot** shall be entitled to exercise said right of priority, i.e. enter into the agreement within 30 (thirty) days from the date of its acceptance of the terms of the agreement; if **Power Dot** does not accept the terms of the agreement or does not exercise its priority right within the aforementioned terms of 15 or 30 days, respectively, the **Provider** shall be entitled to enter into the agreement with the third party. Notifications and acceptance of the terms of the agreement referred to in this provision shall be made in accordance with the provisions concerning notifications contained in this **Agreement**.

prawo pierwszeństwa do jej zawarcia. **Power Dot** będzie mogła skorzystać z prawa pierwszeństwa, o którym mowa wyżej, tj. zawrzeć umowę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zaakceptowania jej warunków; jeśli **Power Dot** nie zaakceptuje warunków umowy lub nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w w/w terminie, tj. odpowiednio w terminie 15 lub 30 dni, **Udostępniający** będzie uprawniony do zawarcia umowy z osobą trzecią. Powiadomienia oraz akceptacja warunków umowy, o których mowa w niniejszym postanowieniu odbywają się w trybie przewidzianym w **Umowie** dla powiadomień.

§4 ZOBOWIĄZANIA POWER DOT

Power Dot zobowiązuje się do:

- a. budowy w **Miejscach Parkingowych Stacji Ładowania**, w ilości przewidzianej niniejszą **Umową**, w terminie maksymalnym do 360 (trzystu sześćdziesięciu) dni, liczonych od daty zawarcia **Umowy**;
- b. zrealizowania, za zgodą **Udostępniającego**, koniecznych adaptacji instalacji elektrycznej **Parkingu**, umożliwiającich przyłączenie **Stacji Ładowania** do sieci elektroenergetycznej;
- c. przyłączenia **Stacji Ładowania** do sieci elektroenergetycznej i ich eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zapewnieniem ich nieprzerwanego funkcjonowania, z zastrzeżeniem punktu f. poniżej;
- d. przestrzegania wszelkich przepisów prawa i postanowień norm odnoszących się do bezpieczeństwa użytkowania **Stacji Ładowania** wraz z zapewnieniem wszelkich wymaganych zabezpieczeń;
- e. zapewnienia konserwacji **Stacji Ładowania** w niezbędnym zakresie;
- f. doprowadzenia - w przypadku awarii którejkolwiek **Stacji Ładowania** - do jej prawidłowego funkcjonowania, w sytuacji zaistnienia konieczności jej naprawy albo wymiany;

§4 OBLIGATIONS OF POWER DOT

Power Dot agrees to:

- a. construct the **Charging Stations** in the number required by this **Agreement**, at the **Parking Spaces**, within a maximum period of 360 (three hundred and sixty) days, calculated from the date of the **Agreement**;
- b. perform, with the consent of the **Provider**, the necessary adaptations to the electrical installation of the **Parking Lot**, enabling connection of the **Charging Stations** to the power grid;
- c. ensure that the **Charging Stations** are connected to the power grid and operated in accordance with applicable laws, ensuring their uninterrupted operation, subject to point f. below;
- d. comply with all laws and standard provisions relating to the safe operation of the **Charging Stations**, including all required safeguards;
- e. provide maintenance of the **Charging Stations** to the extent necessary;
- f. in the event of a failure of any of the **Charging Stations**, to restore its proper operation if it is necessary to repair or replace the **Charging Stations**;
- g. ensure that maintenance and repair of the **Charging Stations** will not impede access to or use of the remaining parking spaces in the **Parking Lot**;

- g. zapewnienia, że konserwacja i naprawa **Stacji Ładowania** nie utrudni dostępu do lub wykorzystania pozostałych miejsc parkingowych na **Parkingu**;
- h. pokrycia wszelkich kosztów związanych z budową **Stacji Ładowania**, jak również pokrycia kosztów ich naprawy lub wymiany, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2;
- i. wszelkie zobowiązania **Power Dot** dotyczące konserwacji, naprawy lub wymiany **Stacji Ładowania** nie dotyczą **Miejsca Parkingowego** przynależącego do **Stacji Ładowania**.

§5 PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. **Strony** niniejszym wyrażają zgodę na:

- a. przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej **Umowy** przez **Udostępniającego**, jeżeli ten przeniesie swoje prawa i obowiązki związane z prowadzeniem **Parkingu** i dysponowaniem Nieruchomością na rzecz osoby trzeciej, na rzecz której przeniósł prawa i obowiązki z Umowy;
 - b. przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej **Umowy** przez **Power Dot** na **Podmiot z Grupy Power Dot**.
2. Druga **Strona Umowy** winna być niezwłocznie poinformowana o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z niniejszej **Umowy** na podmiot trzeci.
3. Jakikolwiek inne, niż opisane w niniejszym paragrafie, przeniesienie praw lub obowiązków z niniejszej Umowy, wymaga uprzedniej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody drugiej Strony.

§6 PODZIAŁ PRZYCHODÓW Z EKSPLOATACJI STACJI ŁADOWANIA

- 1. Z tytułu realizacji Przedmiotu Umowy **Power Dot** zapłaci **Udostępniającemu** wynagrodzenie wg następujących założeń: 5% dochodów osiągniętych w

- h. cover all costs related to the construction of the **Charging Stations** as well as cover costs of their repair or replacement, subject to Paragraph 8 Section 2;
- i. any obligations of **Power Dot** concerning maintenance, repair or replacement of the **Charging Station** do not include the **Parking Space** belonging to the **Charging Station**.

§5 TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

1. The **Parties** hereby agree to:

- a. assignment of rights and obligations arising from this **Agreement** by the **Provider** if it transfers its rights and obligations related to operating the **Parking Lot** and rights and obligations related to real estate to a third party;
 - b. assignment of the rights and obligations arising from this **Agreement** by **Power Dot** in connection with transfer of rights and obligation to **Power Dot Group Entity**.
2. The other contracting **Party** shall be promptly notified of the transfer of rights and obligations under this **Agreement** to a third party.
3. Any other transfer of rights and obligations which is not mentioned in this paragraph, requires **Party's** written consent.

§6 DISTRIBUTION OF REVENUE OBTAINED FROM CHARGING STATIONS OPERATION

- 1. **Power Dot** agrees to pay to the **Provider** a fee as per below assumptions: 5% of income generated in

Okresie Rozliczeniowym z eksploatacji Stacji Ładowania

2. W terminie 30 (trzydziestu) dni po zakończeniu danego **Okresu Rozliczeniowego, Power Dot** powiadomi **Udostępniającego** o kwocie przychodów osiągniętych z eksploatacji każdej ze **Stacji Ładowania** za ten okres i wysokości wynagrodzenia należnego **Udostępniającemu**.
3. Zapłata kwot, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, zostanie dokonana na rachunek bankowy **Udostępniającego**, wskazany w fakturze VAT (przy czym będzie to rachunek bankowy **Udostępniającego** znajdującego się na tzw. białej liście podatników Ministerstwa Finansów (elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej zgodnie z art. 96b ustawy o podatku od towarów i usług) wystawionej nie wcześniej niż 60 (sześćdziesiąt) dni po dostarczeniu **Udostępniającemu** powiadomienia, o którym mowa w ust. 2 powyżej, płatnej w terminie 14 (czternaście) dni od dnia jej wystawienia. **Power Dot** ma prawo wstrzymać się z zapłatą należności w przypadku, kiedy rachunek bankowy **Udostępniającego** nie będzie figurował w chwili zapłaty na ww. białej liście podatników Ministra Finansów. **Power Dot** nie będzie ponosić odpowiedzialność za bark zapłaty z tego tytułu.
4. **Udostępniający** może żądać dokumentów potwierdzających kwoty przychodów wskazanych przez **Power Dot** na potrzeby zweryfikowania ich samodzielnie lub przez audytora przezeń wyznaczonego, a także – w przypadku wystąpienia różnicy w kwocie przychodów na jego korzyść – może żądać dopłaty należnej mu z tego tytułu kwoty.
5. Koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby **Stacji Ładowania** pokrywa **Power Dot** na podstawie refaktury od **Udostępniającego**. Koszt energii elektrycznej będzie rozliczany zgodnie z okresami rozliczeniowymi **Udostępniającego** wobec zakładu energetycznego i będzie wyliczany jako iloczyn stawki za energię elektryczną za kWh jaką płaci **Udostępniający** do zakładu energetycznego i liczby kWh

a given **Reference Period** from a given **Charging Station**.

2. Within 30 (thirty) days from the end of a given **Reference Period, Power Dot** shall notify the **Provider** of the amount of the revenue obtained from each of the **Charging Stations** operation during such period and the amount of the fee due to the **Provider**.
3. Payment of the amounts referred to in Section 1 and 2 above shall be made to the **Provider's** bank account indicated in a VAT invoice issued no earlier than 60 (sixty) days after receipt by the **Provider** of the notification referred to in Section 2 above, said invoice being payable within 14 (fourteen) days of its issuance.
4. The **Provider** may request documentary evidence of the amounts of the revenue declared by **Power Dot** for the purpose of verifying such amounts, either by the **Provider** itself or by an auditor designated by it, and – in case of the difference in its favour in the amount of the revenue – it may demand that the amount due to it on account of such difference be paid to it.
5. Cost electricity consumed by **Charging Station** is covered by **Power Dot**, based on the invoice from the **Provider**. Electricity cost will be paid by **Power Dot** to the **Provider** in the billing periods which **Provider** uses with the energy company and will be calculated based on price per kWh **Provider** pays and number of kWh consumed by **Charging Station** and used for calculation of aforementioned fee. **Power Dot** will notify the **Provider** about the number of kWh consumed in a given billing period until the 10th day of the month.
6. In case there is a need to increase the power capacity due to installation of the **Charging Station, Power Dot** will cover the difference in fixed cost attributable to power increase needed for the **Charging Station**.

zużytych w związku ze świadczeniem usług ładowania z wykorzystaniem **Stacji Ładowania** wg wskazań danych **Power Dot** i przekazanych do **Udostępniającego** w celu wyliczenia wynagrodzenia. **Power Dot** w celu wyliczenia kosztów energii podlegających refakturze, do 10-tego dnia miesiąca poinformuje **Udostępniającego** o ilości zużytych kWh na potrzeby **Stacji Ładowania** w okresie poprzedzającym.

6. W przypadku zwiększenia mocy zamówionej na potrzeby **Power Dot**, **Power Dot** pokrywa różnicę w opłacie stałej za moc zamówioną wyliczoną w oparciu o ilość mocy zamówionej zwiększonej na potrzeby **Stacji Ładowania**.

§7 ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, rozwiązanie niniejszej **Umowy** przed upływem okresu na jaki została zawarta jest możliwe tylko wówczas, jeśli druga Strona w sposób rażący i powtarzający narusza w sposób zawiniony istotne postanowienia **Umowy**. Druga **Strona** może wypowiedzieć **Umowę** zgodnie ze zdaniem poprzedzającym pod warunkiem uprzedniego, pisemnego pod rygorem nieważności wezwania **Strony** przeciwnej do usunięcia naruszeń i po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu na usunięcie naruszeń, który nie może być krótszy niż 30 (trzydzieści) dni.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 powyżej, **Udostępniający** może rozwiązać **Umowę** pomimo braku zaistnienia przesłanek do jej rozwiązania wskazanych w ust. 1, pod warunkiem uprzedniej zapłaty kwoty za rozwiązanie niniejszej **Umowy** obliczonej zgodnie z Załącznikiem nr III do **Umowy**. Taką możliwością dysponuje **Udostępniający** do chwili zakończenia obowiązywania **Umowy**. W przypadku zapłaty ww. kwoty **Umowa** ulega rozwiązaniu na koniec ostatniego dnia miesiąca, w którym ww. kwota została uznana na rachunku bankowym **Power Dot**.

§8 ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Każda ze **Stron** ponosi odpowiedzialność za szkody, wyrządzone drugiej **Stronie** z

§7 TERMINATION OF THE AGREEMENT

1. Provided point 2, termination of the **Agreement** before its end is possible if a **Party** fails to comply with any of its obligations under this **Agreement** in a continuous manner, the other **Party** may terminate the **Agreement** after calling upon the first **Party** to remove the violations and setting an appropriate term for this purpose no longer, however, than 30 (thirty) days.
2. Irrespective of point 1 above, the **Provider** may terminate the **Agreement** disregarding the reason and events described in point 1 above, provided the payment of termination fee detailed in Annex III of this **Agreement**. In case termination fee is paid, this Agreement will end on the last day of the month during which **Power Dot** received termination fee on its bank account.

§8 LIABILITY

1. Each **Party** shall be liable for damage incurred by the other **Party** as a result of

tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej **Umowy**.

2. **Udostępniający** zobowiązuje się pokryć koszty naprawy lub wymiany **Stacji Ładowania**, w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia **Stacji Ładowania** przez **Udostępniającego**, jego pracowników, współpracowników, podmiotów działających w jego imieniu, na jego rzecz, na jego zlecenie. Odpowiedzialność **Udostępniającego** opisana w tym ustępie oparta jest na zasadzie ryzyka.
3. W przypadku rozwiązania **Umowy** przez **Stronę** przed upływem okresu obowiązywania **Umowy** zgodnie z § 7 **Umowy**, **Power Dot** przystąpi do demontażu **Stacji Ładowania** oraz **Wypożyczenia**. Dodatkowo, w przypadku rozwiązania **Umowy** przez **Power Dot** zgodnie z § 7 ust. 1 **Umowy**, **Power Dot** naliczy karę umowną, w wysokości ustalonej zgodnie z Załącznikiem III do niniejszej **Umowy**. **Power Dot** zachowuje przy tym uprawnienie do domagania się odszkodowania przewyższającego kwotę naliczonej kary umownej. Niniejsza kara umowna jest płatna w terminie 14 dni od wystosowania wezwania do zapłaty.
4. **Udostępniający** nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przez **Stację Ładowania** lub **Wypożyczenie**, chyba że szkoda wynika z działania lub zaniechania **Udostępniającego** lub jego pracownika, współpracownika, podmiotu działającego w jego imieniu, na jego rzecz, na jego zlecenie.

§9 OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. **Umowa** zostaje zawarta na okres lat 15 (piętnastu) od dnia aktywacji **Stacji Ładowania** (tj. od dnia, w którym zostanie dokonane sprawdzenie **Działających Stacji Ładowania**, które zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez obie **Strony** niniejszej **Umowy**).
2. Po upływie okresu wskazanego w ust. 1 powyżej, **Umowa** będzie ulegać automatycznemu przedłużeniu na kolejne

failure by the first **Party** to perform or properly perform this **Agreement**.

2. The **Provider** agrees to cover costs of repairing or replacing the **Charging Station**, if the **Charging Station** is damaged or destroyed through the fault of the **Provider**, its employees, entities acting on its behalf.
3. In the event of termination of the **Agreement** by the **Provider** in violation of the provisions of this **Agreement**, **Power Dot** shall proceed to dismantle the **Equipment** and charge a contractual penalty, in the amount determined in accordance with Appendix III to this **Agreement**. **Power Dot** shall retain the right to claim damages in excess of the amount of the contractual penalty charged. The aforementioned contractual penalty shall be paid within 14 days from the demand for payment notification.
4. The **Provider** is not responsible for any damage caused by the **Equipment** to the users of the **Parking Lot** or their vehicles, its employees or other third parties, unless the damage is caused by the **Provider**, its employees, entities acting on its behalf.

§9 DURATION OF THE AGREEMENT

1. This **Agreement** is concluded for a period of 15 (fifteen) years from the date of activation of the **Charging Stations** (i.e. from the date on which a verification of the **Operating Charging Stations** is carried out, which shall be confirmed by a protocol signed by both **Parties** to this **Agreement**).
2. After the expiry of the period specified in Section 1 above, the **Agreement** shall be automatically extended for successive

okresy 1 (jednego) roku, jeżeli żadna ze **Stron** nie sprzeciwi się temu w drodze pisemnego powiadomienia złożonego drugiej **Stronie** w terminie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni przed upływem danego okresu obowiązywania **Umowy**.

3. **Umowa** wygasa automatycznie 360 (trzysta sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia, w przypadku gdy **Power Dot** nie przystąpi do budowy i aktywacji **Stacji Ładowania** w związku z okolicznościami, za które ponosi odpowiedzialność.
4. Termin określony w ust. 3 powyżej zostanie automatycznie przedłużony jeśli budowa i aktywacja **Stacji Ładowania** nie będzie możliwa z uwagi na okoliczności, za które **Power Dot** nie ponosi odpowiedzialności i których nie można było przewidzieć, zawierając **Umowę**.
5. Okres przedłużenia, o którym mowa w ust. 4 powyżej, odpowiada okresowi, w którym **Power Dot** nie będzie mogła przystąpić do budowy i aktywacji **Stacji Ładowania**.
6. **Power Dot** nie ponosi odpowiedzialności za niemożność budowy i aktywacji **Stacji Ładowania** z uwagi na okoliczności zależne od **Udostępniającego**, podmioty trzecie lub inne sytuacje losowe, w szczególności stanowiące przypadek działania siły wyższej.

§10 FORMA UMOWY

1. **Strony** uzgadniają, że niniejsza **Umowa** zostanie podpisana elektronicznie poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli przez każdą ze **Stron** poprzez platformę Docusign.
2. Niniejsza **Umowa** zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego oświadczenia woli.
3. Zmiany niniejszej **Umowy** wymagają zawarcia przez **Strony** aneksu, w formie przewidzianej dla zawarcia **Umowy**.

periods of 1 (one) year if neither **Party** objects thereto by written notice given to the other **Party** at least 60 (sixty) days prior to the expiry of a given period of the **Agreement**.

3. The **Agreement** shall automatically expire 360 (three hundred and sixty) days from the date of its conclusion in the event that **Power Dot** fails to proceed with the construction and activation of the **Charging Stations** due to circumstances for which it is responsible.
4. The deadline set forth in Section 3 above shall be automatically extended if the construction and activation of the **Charging Stations** is not possible due to circumstances for which **Power Dot** is not responsible and which it could not have foreseen when entering into the **Agreement**.
5. The extension period referred to in Section 4 above shall correspond to the period during which **Power Dot** shall not be able to proceed with the construction and activation of the **Charging Stations**.
6. **Power Dot** is not responsible for the inability of construction and activation of the **Charging Stations** due to circumstances dependent on the **Provider**, third parties or other fortuitous situations, in particular due to circumstances constituting an event of force majeure.

§10 FORM OF THE AGREEMENT

1. The Parties agree that this **Agreement** shall be signed electronically by submission of consensual declarations of intent by each of the **Parties**, through the Docusign platform.
2. This **Agreement** shall be concluded as of the date of submission of the last consensual declaration.
3. Amendments to this **Agreement** shall require conclusion of an annex by the **Parties** thereto in the form provided for conclusion of the **Agreement**.

§11 POWIADOMIENIA

Powiadomienia, o których mowa w niniejszej **Umowie**, dokonywane będą w postaci elektronicznej, za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy:

Udostępniający: biuro@karczma-bida.pl

Power Dot: isp@powerdot.pt
grigoriy@powerdot.pl
michal@powerdot.pl

§12 WERSJE JĘZYKOWE UMOWY, PRAWO I SĄD WŁAŚCIWY

1. Niniejsza **Umowa** została sporządzona w dwóch egzemplarzach, każdy egzemplarz w dwóch wersjach językowych – w języku polskim i języku angielskim. W przypadku rozbieżności między nimi, wiążąca będzie wersja polskojęzyczna.
2. Niniejsza **Umowa** podlega prawu polskiemu.
3. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej **Umowy** rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby **Power Dot**.

§13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. **Strony** oświadczają, iż przy przetwarzaniu jakichkolwiek danych osobowych w ramach realizacji niniejszej **Umowy** stosują zasady i procedury przetwarzania i zabezpieczenia danych osobowych określone przez Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Dane osobowe osób wskazanych w **Umowie** jak również dane osób otrzymane przez **Strony** w trakcie zawierania **Umowy** oraz na etapie realizacji **Umowy** będą przetwarzane przez **Strony** w zakresie niezbędnym do

§11 NOTICES

The notifications referred to in this **Agreement** shall be made electronically via email to the following addresses:

The Provider: biuro@karczma-bida.pl

Power Dot: isp@powerdot.pt
grigoriy@powerdot.pl
michal@powerdot.pl

§12 LANGUAGE VERSIONS OF THE AGREEMENT, GOVERNING LAW AND COURT OF JURISDICTION

1. This **Agreement** was drafted in two versions and in two language versions – in Polish and in English. In case of discrepancies between these two versions, the Polish language version shall prevail.
2. This **Agreement** shall be governed by Polish law.
3. Any disputes arising out of this **Agreement** shall be resolved by a court of competent jurisdiction for the seat of **Power Dot**.

§13 MISCELLANEOUS

1. The **Parties** declare that, when processing any personal data as part of the implementation of this **Agreement**, they apply the rules and procedures for processing and securing personal data specified by Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of individuals with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data and the repeal of Directive 95/46/EC. Personal data of the persons indicated in the **Agreement** as well as data of persons received by the **Parties** during the conclusion of the **Agreement** and at the **Agreement** implementation stage will be processed by the **Parties** to the extent

prawidłowego wykonania **Umowy** na wszelkich obszarach wymaganych **Umową** oraz przepisami prawa. W związku z realizacją obowiązków wynikających z **Umowy**, każda ze **Stron** może przekazać uzyskane w związku z realizacją **Umowy** dane osobowe podmiotom trzecim, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania **Umowy**.

2. **Stacja Ładowania** pozostaje własnością **Power Dot** przez cały okres obowiązywania **Umowy** oraz po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej **Umowy** nie należy traktować jako umowy licencyjnej ani podobnej.
3. **Udostępniający**, z poszanowaniem dobrego imienia i renomy **Power Dot**, ma prawo do:
 - a. publikowania we wszelkich mediach informacji dot. dostępności usług świadczonych przez **Power Dot** na terenie Nieruchomości,
 - b. wykorzystania nazwy i logo **Power Dot** w celach marketingowych,
 - c. prowadzenia kampanii reklamowych (w tym outdoorowych) mających na celu promocję Stacji Ładowania.

necessary for the proper performance of the **Agreement** in all areas required by the **Agreement** and the law. In connection with the fulfillment of obligations under the **Agreement**, each **Party** may transfer personal data obtained to the third parties to the extent necessary for the proper performance of the **Agreement**.

2. The **Charging Station** remains the ownership of **Power Dot** during the whole period of this **Agreement** and also after its termination or end. This **Agreement** shall not be treated as licencing of similar.
3. The **Provider** has the right to:
 - a. publicise in all available media information about charging service at its **Parking Lot**
 - b. usage of **Power Dot** name and logo for marketing purposes
 - c. conduct marketing campaigns, including outdoor, to promote the **Charging Station**.

Bartosz Bajor



Załącznik I**Miejsca Parkingowe**

Miejsca Parkingowe na terenie **Parkingu** już istniejące lub które zostaną utworzone przez **Udostępniającego** na oznaczonym obszarze, które zostaną udostępnione **Power Dot** w celu budowy **Stacji Ładowania**.

Załącznik II**Opis Wyposażenia**

Infrastruktura i wyposażenie przeznaczone wyłącznie do ładowania akumulatorów **Pojazdów Elektrycznych**, włącznie z komponentami i oprogramowaniem do pomiaru i komunikacji, umożliwiającym świadczenie usług ładowania: ładowarki

Ładowarki szybkie:

Liczba ładowarek: 1

Moc ładowarek: 200kW

Załącznik IIIAnnex I**Parking Spaces**

Parking Spaces in the **Parking Lot** that already exist or that shall be created by the **Provider** in the designated area that shall be made available to **Power Dot** for the construction of the **Charging Stations**.

Annex II**Description of Equipment**

Infrastructure and equipment dedicated exclusively to **Electric Vehicle** battery charging, including components and software for measurement and communication enabling charging services: chargers

Fast Chargers:

Number of chargers: 1

Power of chargers: 200kW

Annex III

Mnożnik inwestycji początkowej w całości*

Rok 1	x 2,0
Rok 2	x 1,9
Rok 3	x 1,8
Rok 4	x 1,7
Rok 5	x 1,6
Rok 6	x 1,5
Rok 7	x 1,4
Rok 8	x 1,3
Rok 9	x 1,2
Rok 10	x 1,1
Rok 11	x 1,0
Rok 12	x 0,9
Rok 13	x 0,8
Rok 14	x 0,7
Rok 15	x 0,6

* Inwestycja początkowa w całości obejmuje łączną kwotę konieczną do budowy **Stacji Ładowania**, tj: ładowarki, materiały elektryczne, oznakowanie w miejscu i na **Parkingu**, robociznę, prace budowlane, dodatki co projektu elektrycznego, inne. Zgodnie z przewidywaniami inwestycja początkowa w całości wyniesie 405.000,00 PLN.

Wysokość kary umownej lub kwoty płatnej z powodu rozwiązania Umowy przez Udostępniającego na podstawie § 7 ust. 2 Umowy została przedstawiona za każdy rok, poprzez przemnożenie kwoty inwestycji początkowej w całości (tj. 405.000,00 PLN) przez wartość jednostkową wymienioną w tabeli.

Przykład: wysokość kwoty płatnej z powodu rozwiązania Umowy przed Udostępniającym na podstawie § 7 ust. 2 Umowy/kary umownej z powodu wypowiedzenia Umowy w trzecim roku wynosi 1,8 x wartość inwestycji początkowej w całości (tj. 405.000,00 PLN), a zatem kwota/kara umowna za wypowiedzenie Umowy w trzecim roku wyniesie 729.000,00 PLN.

Initial investment multiplier in total*

Year 1	x 2.0
Year 2	x 1.9
Year 3	x 1.8
Year 4	x 1.7
Year 5	x 1.6
Year 6	x 1.5
Year 7	x 1.4
Year 8	x 1.3
Year 9	x 1.2
Year 10	x 1.1
Year 11	x 1.0
Year 12	x 0.9
Year 13	x 0.8
Year 14	x 0.7
Year 15	x 0.6

* Initial investment total includes the entire sum necessary to construct the **Charging Stations**, i.e., chargers, electrical materials, on-site and **Parking Lot** signage, labor, construction work, electrical design additions, other. According to the forecast, said initial investment will amount to PLN 405.000,00.

The amount of contractual penalty or termination fee based on §7 point 2 due to termination prior to completion was shown for each year by multiplying the full amount of the initial investment (i.e. PLN 405.000,00) by the unit value listed in the table.

Example: the amount of the termination fee based on §7 point 2 due to termination in the third year is 1.8 x the total initial investment (i.e. 405.000,00 PLN); thus, the amount of the contractual penalty due to termination in the third year will be equal to PLN 729.000,00.

Certyfikat ukończenia

Identyfikator koperty: 7642D795733A489FB153BF07132AD7C8

Status: Zakończono

Przedmiot: DocuSign: Karczma Bida Zakopianka - Power Dot_agreement for providing parking spaces (1).docx

Koperta źródłowa:

Strony dokumentu: 18

Podpisy: 2

Twórca koperty:

Strony certyfikatów: 2

Inicjały: 36

Michał Firlong

AutoNawigacja: Włączono

Rua Mouzinho da Silveira, n.o 15

Identyfikator koperty — stemplowanie: Włączono

514790342

Strefa czasowa: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

LISBOA, Lisboa 1250

michal@powerdot.pl

Adres IP: 185.53.133.18

Śledzenie rekordu

Status: Oryginal

Posiadacz: Michał Firlong

Lokalizacja: DocuSign

05.09.2022 10:58:07

michal@powerdot.pl

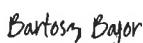
Podpisujący — zdarzenia

Podpis

Znacznik czasu

Bartosz Bajor

biuro@karczma-bida.pl



Wysłano: 05.09.2022 11:07:14

Poziom zabezpieczeń: E-mail, Uwierzytelnienie konta (brak)

Wyświetlono: 06.09.2022 13:09:53

Podpisano: 06.09.2022 13:10:56

Dostosowanie podpisu: Wstępnie wybrany styl

Z użyciem adresu IP: 91.227.0.111

Informacje dotyczące stosowania elektronicznych rekordów i podpisów:
Nieoferowane w standardzie DocuSign

Luis Santiago Pinto

lsp@powerdot.pt

CEO

Power Dot S.A.

Poziom zabezpieczeń: E-mail, Uwierzytelnienie konta (brak)



Wysłano: 06.09.2022 13:10:58

Wyświetlono: 06.09.2022 18:55:18

Podpisano: 06.09.2022 18:55:33

Dostosowanie podpisu: Narysowany na urządzeniu

Z użyciem adresu IP: 194.65.102.109

Informacje dotyczące stosowania elektronicznych rekordów i podpisów:
Nieoferowane w standardzie DocuSign

Podpisujący osobiście — zdarzenia	Podpis	Znacznik czasu
Edytor — zdarzenia dostawy	Status	Znacznik czasu
Agent — zdarzenia dostawy	Status	Znacznik czasu
Pośredniczący — zdarzenia dostawy	Status	Znacznik czasu
Dostawa certyfikowana — zdarzenia	Status	Znacznik czasu
Kopia — zdarzenia	Status	Znacznik czasu

Kopia — zdarzenia	Status	Znacznik czasu
Michał Firlong michal@powerdot.pl Business Developer Power Dot Poziom zabezpieczeń: E-mail, Uwierzytelnienie konta (brak) Informacje dotyczące stosowania elektronicznych rekordów i podpisów: Neoferowane w standardzie DocuSign	Skopiowane	Wysłano: 06.09.2022 18:55:35 Wysłano ponownie: 06.09.2022 18:55:37 Wyświetlono: 07.09.2022 08:31:41

Zdarzenia świadka	Podpis	Znacznik czasu
-------------------	--------	----------------

Notariusz — zdarzenia	Podpis	Znacznik czasu
-----------------------	--------	----------------

Podsumowanie koperty — zdarzenia	Status	Znaczniki czasu
----------------------------------	--------	-----------------

Koperta wysłana	Skrócone, zaszyfrowane	05.09.2022 11:07:14
Poświadczony dostarczenie	Zabezpieczenia sprawdzone	06.09.2022 18:55:18
Podpisywanie zakończone	Zabezpieczenia sprawdzone	06.09.2022 18:55:33
Zakończono	Zabezpieczenia sprawdzone	06.09.2022 18:55:35

Płatności — zdarzenia	Status	Znaczniki czasu
-----------------------	--------	-----------------

Dokumentacja fotograficzna















