

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr... 18 / 2014  
Zarządu Spółki  
Zasobów Lokalowych sp. z o.o.  
z dnia 20. marca 2014 r.

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>strona</b>
1. Podstawa formalna i cel opracowania .....	2
2. Definicje określeń użytych w opracowaniu wraz z podaniem podstawy prawnej .....	3 - 10
3. Warunki techniczne wykonania operatu z inwentaryzacji budynku komunalnego .....	10 - 12
4. Opracowanie części geodezyjnej .....	12 - 13
5. Opracowanie wyników inwentaryzacji przez Wykonawcę .....	13 - 17
6. Zawartość operatu z inwentaryzacji budynku .....	17 - 22
7. Ustalenia końcowe .....	22
8. Załączniki	

## **I. PODSTAWA FORMALNA I CEL OPRACOWANIA.**

### **1.1. Podstawa prawna.**

1.1.1. „Zasady wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania” zostały przyjęte na posiedzeniu Zarządu Miasta Poznania w dniu 6 listopada 1996 roku (protokół nr 307/II/11/96) jako obligatoryjny dokument do stosowania przez jednostki komunalne na terenie miasta Poznania. Ostatnia aktualizacja miała miejsce we wrześniu 2000 r.

1.1.2. Podstawy prawne sformułowania „Zasad wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności z udziałem Miasta Poznania”, opracowanych we wrześniu 2005 r.:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2005 r., Nr 163, poz. 1364 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
- ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r., Nr 100, poz. 1086 z późniejszymi zmianami).

### **1.2. Cel opracowania.**

Stosowanie jednolitych zasad inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta pozwoli na:

- pozyskanie jednorodnych pod względem merytorycznym i graficznym operatów z inwentaryzacji budynków,
- prawidłowy sposób interpretowania problemów występujących przy inwentaryzacji przez wszystkich wykonawców,
- ujednoczenie rozbieżności pomiędzy danymi z pomiaru z natury, danymi techniczno-eksploatacyjnymi i danymi zawartymi w dokumentach prawnych.

Tak funkcjonujące „Zasady...” umożliwią w przyszłości realizację celów określonych przez władze Miasta Poznania, poprzez:

- utworzenie wiarygodnej, prawidłowej i aktualnej ewidencji dla potrzeb zarządzania mieniem, którym gospodaruje ZKZL sp. z o.o.,
- utworzenie jednolitej ewidencji nieruchomości zabudowanych, niezabudowanych, udziałów w nieruchomościach oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będących własnością lub współwłasnością Miasta Poznań,
- utworzenie wiarygodnej, prawidłowej i aktualnej ewidencji dla potrzeb zarządzania mieniem stanowiącym własność ZKZL sp. z o.o.

- ewentualną możliwość wykorzystania nin. „Zasad...” przez inne jednostki organizacyjne Miasta Poznania.

## **2. DEFINICJE OKREŚLEŃ UŻYTYCH W OPRACOWANIU WRAZ Z PODANIEM PODSTAWY PRAWNEJ.**

**Nieruchomościami** są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

*Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)*

**Działkę ewidencyjną** zwaną dalej działką, stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

Sąsiadujące ze sobą działki będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

1. wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
2. są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
3. obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454).*

**Działka budowlana** należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

*Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami)*

### **Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki są:**

Wypis z ewidencji rejestru gruntów oraz mapa ewidencyjna, które zawierają:

- numer działki stanowiący część składową identyfikatora działki ewidencyjnej,
- numeryczny opis granic działki ewidencyjnej,
- pole powierzchni działki ewidencyjnej,
- informacje określające pola powierzchni konturów użytków gruntowych i klas gleboznawczych w granicach działki ewidencyjnej,

- numer jednostki rejestrowej gruntów, do której przyporządkowana została działka ewidencyjna, stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki rejestrowej,
- oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku gdy księga wieczysta nie jest założona - oznaczenie dokumentów określających własność,
- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność i prawo użytkowania wieczystego ,
- numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury i muzeach,
- numer rejonu statystycznego stanowiący część składową identyfikatora tego rejonu ,

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 .).*

**Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku** stanowiącego część składową gruntu są:

Wypis z ewidencji gruntów i wypis z kartoteki budynków, który zawiera:

1. numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,
2. numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,
3. numeryczny opis konturu, wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach - zwanego dalej konturem budynku,
4. numery działek ewidencyjnych , na których usytuowany jest budynek,
5. oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
6. rok zakończenia budowy,
7. pole powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych,
8. liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
9. informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
10. liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
11. liczba i numery innych niż wymienionych w pkt. 10 lokali,
12. łączne, wyrażone w m<sup>2</sup>, pole powierzchni użytkowej:
  - wszystkich lokali w budynku,
  - pomieszczeń przynależnych do lokali,
13. numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury,

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 .).*

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oprócz ww. danych są:

1. oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku,
2. oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność,
3. numer jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowany został budynek stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki.

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 .).*

**Samodzielnym lokalem mieszkalnym** w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

**Spełnienie ww. wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia.**

*Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)*

Uwaga:

Dla Miasta Poznania właściwym organem do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu działający w imieniu starosty jest Prezydent m. Poznania (Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta).

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje **udział w nieruchomości wspólnej** jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali  
*Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)*

**Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej (  $u_i$  )** liczony jest zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) i odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

**Udział właścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych** w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Do wyznaczenia ww. stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

W budynku, w którym nastąpiło wyodrębnienie co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określono powyżej, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu.

Przepis zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

*Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)*

**Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu jest wypis z kartoteki lokali, który zawiera:**

1. numer lokalu stanowiący część składową identyfikatora lokalu,
2. numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal,
3. oznaczenie funkcji użytkowej lokalu,

4. liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,
5. wyrażone w m<sup>2</sup> pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 .).*

W ewidencji ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się:

1. lokale mieszkalne,
2. lokale niemieszkalne

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 .).*

**Budynek** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

*Ustawa - prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2005 r., Nr 163, poz. 1364).*

**Budynki** to zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów.

W przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowe), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach.

Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

**Budynki mieszkalne** są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

**Budynki niemieszkalne** są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych.

*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). (Dz. U. z 1999, Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.)*

**Powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych lub ich części wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych np. markiz, daszków, występow dachowych, oświetlenia, ramp i schodów zewnętrznych, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany).

*Polska Norma PN-IS09836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określenia i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*

**Powierzchnia zabudowana ( Pz )**: powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi.

*Polska Norma PN-70/B-02365- Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia obudowy budynków** - jest obliczona dla budynków lub części budynków, które są zamknięte ze wszystkich stron i przykryte, wliczając te części konstrukcji, które są powyżej i poniżej poziomu terenu.

Rozróżnia się tutaj następujące powierzchnie:

- fundamentów,
- ścian zewnętrznych poniżej terenu,
- ścian zewnętrznych powyżej poziomu terenu,
- dachu.

*Polska Norma PN-IS09836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określenia i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*

**Powierzchnia całkowita ( Pc )** - powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych oraz przyziemnej, mierzona po obrysie zewnętrznym ścian.

Powierzchnia całkowita budynku składa się z powierzchni netto i konstrukcji.

*Polska Norma PN-70/B-02365-Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia konstrukcji ( Pk )** - powierzchni przekroju poziomego pionowych elementów kondygnacji nośnych i nienośnych, jak słupy, ściany nośne i wypełniające (osłonowe), ścianki działowe itp. na wszystkich kondygnacjach budynku.

*Polska Norma PN-70/B-02365-Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia netto ( Pn )** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń budynku mierzona w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych. Powierzchnia netto budynku składa się z powierzchni ruchu i usługowej oraz powierzchni użytkowej.

*Polska Norma PN-70/B-02365-Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia ruchu ( Pr )** - powierzchnia pomieszczeń oraz wydzielonych części pomieszczeń i części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym korytarze, szyby dźwigów, galerie.

*Polska Norma PN-70/B-02365-Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia usługowa ( Pg )** – powierzchnia pomieszczeń, służących do zaspokojenia potrzeb związanych pośrednio z przeznaczeniem budynku – na wszystkich jego kondygnacjach.

*Polska Norma PN-70/B-02365-Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia użytkowa (  $P_u$  )** - powierzchnia pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) na wszystkich kondygnacjach.

Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni podstawowej i pomocniczej.

*Polska Norma PN-70/B-02365-Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

Uwaga:

Do powierzchni użytkowej nieruchomości należy wliczyć powierzchnię garaży – obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem stanowiących nieruchomość wspólną (w tym tych, które stanowią komunalny zasób użytkowy).

*Uchwała Nr XC/1039/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 2 lipca 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych.*

**Przez powierzchnię użytkową lokalu (  $P_{ul}$  )** rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora (skrytki, pomieszczenia gospodarcze, garderoby itp.), bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

**Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.**

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

*Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),*

Uwaga:

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się zabudowane loggie, które straciły swój charakter i stały się pomieszczeniami zamkniętymi, bez względu na sposób zabudowy.

*Opinia Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta -A4/7351/4806/99 z 10. 06. 1999 r.*

**Pomieszczenie przynależne do lokalu (  $P_{pl}$  )**. Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.

*Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).*

Pomieszczenia wc usytuowane poza zwartym zespołem izb i służące tylko jednemu najemcy należy traktować jako pomieszczenia przynależne.

*Opinia UA.VIII.A06/0717-14/05 z dnia 08.02.2005 r. Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta.*

Uwaga:



1. Dopuszcza się zaliczenie do powierzchni przynależnej do lokalu powierzchnię tych pomieszczeń, które nie spełniają warunków technicznych przewidzianych dla powierzchni podstawowej, a są dostępne z powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchni garażu komunalnego nie należy wliczać do powierzchni przynależnej do lokalu w przypadku, gdy jest on objęta odrębną umową najmu garażu.

**Powierzchnia użytkowa stanowiąca podstawę opodatkowania ( $P_{upp}$ )** – powierzchnia budynku lub jego części, mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych, za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

*Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 1991 r., Nr 9, poz. 31)*

**Powierzchnia podstawowa ( $P_p$ )** - powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części - na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym pokoje, w budynkach przemysłowych - powierzchnie do celów produkcyjnych, w budynkach szkolnych - pomieszczenia do nauki).

*Polska norma PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

**Powierzchnia pomocnicza ( $P_d$ )** - powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych - na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym - łazienki, w budynku przemysłowym - pomieszczenia administracyjne, w budynkach szkolnych - pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne).

*Polska norma PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

Uwaga:

Dla potrzeb niniejszego opracowania zdefiniowano również terminy powierzchni wspólnej i ogólnej budynku.

**Powierzchnia wspólna budynku ( $P_{wsp}$ )** to powierzchnia użytkowana wspólnie przez właścicieli i najemców lokali. Powierzchnia wspólna budynku składa się z powierzchni ruchu (np. klatka schodowa, szyby windowe, korytarze,...) oraz powierzchni usługowej (np. strych, wózkarnia, pralnia, suszarnia ... itp. ).

**Powierzchnia ogólna budynku** (powierzchnia netto) - to suma powierzchni lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz powierzchni wspólnej budynku.

Jednostki obmiaru - **wymiary liniowe** podaje się w metrach (m) z dokładnością do 0,01 m, **powierzchniowe** w metrach kwadratowych (m<sup>2</sup>) z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>

*Polska norma PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

### **3. WARUNKI TECHNICZNE WYKONANIA OPERATU Z INWENTARYZACJI BUDYNKU.**

#### **3.1. Postanowienia ogólne.**

3.1.1. Podstawą wykonania inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, jest otrzymanie zlecenia, które wydane może być osobom fizycznym i prawnym (zwanymi dalej Wykonawcami) wybranymi wyłącznie w drodze postępowania o zamówienie publiczne, ogłoszonego przez Miasto Poznań.

3.1.2. W celu wykonania w sposób prawidłowy pod względem technicznym operatu z inwentaryzacji Wykonawca otrzymuje wraz ze zleceniem wystawionym przez Zamawiającego następującą dokumentację:

- wyrys z mapy ewidencyjnej,
- wypis z ewidencji gruntów z niezbędnymi danymi ewidencyjnymi,
- kopię mapy zasadniczej z nakładkami S+E+U (fakultatywnie),
- zbiór ogólnych danych technicznych o budynku komunalnym na podstawie dokumentów Zarządcy budynku,
- informację o znajdujących się w zasobach ZGiKM GEOPOZ operatach z inwentaryzacji samodzielnych lokali stanowiących odrębną nieruchomość lub przeznaczonych do wyodrębnienia ich jako odrębnych nieruchomości w najbliższym czasie.

Dodatkowo od Zarządcy budynku Wykonawca operatu otrzymuje:

a) zestawienie wg ewidencji Zarządcy zawierające:

- powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- powierzchnie pomieszczeń przynależnych do lokali,
- listę imienną właścicieli lub najemców lokali,

b) zestawienie lokali wg ich numerów.

Zestawienie jest potwierdzone przez Zarządcę w rozbiciu na lokale stanowiące wyodrębnioną nieruchomość (wykupione lokale), lokale najemców, lokale użytkowe, lokale lub pomieszczenia powstałe z części nieruchomości wspólnej.

#### **3.2. Zadania i obowiązki Zarządcy.**

Zarządca budynku zobowiązany jest do współpracy z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do właściwego wykonania operatu z inwentaryzacji budynku.

Zadania Zarządcy nieruchomości w procesie inwentaryzacji polegają na:

- wywieszeniu w gablotach na klatkach schodowych informacji dotyczących harmonogramu wykonania pomiarów inwentaryzacyjnych (terminy) oraz imiennego składu zespołu pomiarowego,
- udzielaniu wszelkich informacji dotyczących przedmiotowego budynku,
- pomocy w identyfikacji piwnic lokatorów i innych pomieszczeń przynależnych,

- pomocy w nawiązaniu kontaktu z właścicielami lub najemcami przebywającymi poza miejscem zamieszkania lub odmawiającymi wykonania obmiarów lokali.

### **3.3. Zadania i obowiązki Wykonawcy.**

3.3.1. Wykonawca pisemnie informuje Zleceniodawcę o terminie pomiarów oraz składzie zespołu (zespołów) wykonującego bezpośrednią inwentaryzację, ze wskazaniem osoby odpowiedzialnej za zespół.

3.3.2. Wykonawca inwentaryzacji jest zobowiązany do przestrzegania terminów pomiarów podanych w ogłoszeniach.

3.3.3. Zespół pomiarowy winien posiadać identyfikatory. Na identyfikatorze wymagane jest zdjęcie oraz imię i nazwisko osoby wykonującej pomiary, pieczęć firmy z podpisem kierownika.

**3.3.4. Wykonawca powinien pomierzyć i opisać funkcję wszystkich lokali w nieruchomości objętej zleceniem. Wykonawca powinien udokumentować starania dążące do pomiaru wszystkich lokali i pomieszczeń w budynku.**

3.3.5. Obmiary powinny być wykonane taśmą metalową lub innym, nowocześniejszym przyrządem pomiarowym. Powierzchnie nieregularne należy dzielić na trójkąty i mierzyć oddzielnie każdy bok oraz dodatkowo kontrolne przekątne. Łuki w pomieszczeniach mierzyć metodą strzałek wystawianych z cięciwy.

3.3.6. Z czynności pomiarowych należy sporządzić szkic roboczy z oznaczeniem lokalu, pomieszczenia przynależnego, części wspólnych, itp., datą wykonania pomiaru i podpisem wykonawcy.

**Szkiecy inwentaryzacyjne (robocze) z dokonanych pomiarów stanowią podstawę wykonania operatu** i pozostają w archiwum Wykonawcy przez okres udzielonej przez niego gwarancji, określony w umowie, i na wezwanie udostępniane są Zamawiającemu.

3.3.7. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego potwierdzenia dokonanych pomiarów przez właścicieli lub najemców poszczególnych lokali i pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń wspólnych na specjalnie do tego celu sporządzonej liście (tabeli).

Inwentaryzację istniejących budowli ochronnych (schronów) należy wykonać zgodnie ze zaktualizowanym opracowaniem „Ustalenie statusu technicznego wyjść awaryjnych budowli ochronnych dla potrzeb inwentaryzacji budynków komunalnych” Poznań, wrzesień 2005 r.

W przypadku wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej o dołączenie niezbędnej działki dla racjonalnego gospodarowania budynkiem na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź art. 32a ustawy o własności lokali, na której jest położone wyjście ze schronu, powierzchnię wyjścia należy wliczyć do powierzchni wspólnej nieruchomości.

## **4. OPRACOWANIE CZĘŚCI GEODEZYJNEJ.**

### **4.1. Mapa zasadnicza.**

4.1.1. W przypadku, kiedy Zleceniodawca nie załączy do zlecenia kopii mapy zasadniczej, należy wówczas zamówić w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej odbitkę mapy zasadniczej (nakładki S+E+U). Mapa powinna zawierać treść sytuacyjną, z elementami ewidencji gruntów i sieci uzbrojenia technicznego terenu (wraz z przyłączami do budynku). Budynek podlegający inwentaryzacji powinien być na mapie usytuowany centralnie.

W przypadku braku nakładki E, Wykonawca uzupełnia mapę o numerację działki, będącej przedmiotem zlecenia.

4.1.2. Granice działki (działek), na której posadowiony jest budynek, zaznaczyć kolorem żółtym od strony wewnętrznej. Kontur budynku powinien być oznaczony kolorem czerwonym od strony wewnętrznej. W przypadku, gdy obrys budynku pokrywa się z granicami działki, należy wykazać nadrzędność granic działki nad konturem budynku (zaznaczyć działkę kolorem żółtym).

4.1.3. Wszystkie pomieszczenia podziemne wychodzące poza obrys budynku, nawet jeżeli wychodzą poza granicę działki, zaznaczać linią czerwoną przerywaną (np. schrony, wyjścia awaryjne schronów, zsypy, kotłownie itp.).

4.1.4. Sieci uzbrojenia technicznego oraz przyłącza do przedmiotowego budynku oznaczać następującymi kolorami:

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| - wodociąg                 | niebieskim    |
| - energia elektryczna      | czerwonym     |
| - gazociąg                 | żółtym        |
| - kanalizacja              | brązowym      |
| - telekomunikacja          | pomarańczowym |
| - centralne ogrzewanie     | fioletowym    |
| - TV kablowa i inne sieci  | czarnym       |
| - sieci niezidentyfikowane | zielonym      |

### **4.2. Mapa ewidencyjna.**

Wrys z mapy ewidencyjnej stanowi obligatoryjną część zlecenia. Dodatkowo Wykonawca otrzyma wypis z ewidencji gruntów.

### 4.3 Dodatkowe informacje.

Operat z inwentaryzacji budynku, który jest podstawą do wykonania kartoteki, winien zawierać następujące stwierdzenia:

#### 4.3.1. Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego:

- czy aktualny sposób zagospodarowania budynku jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,
- czy budynek jest / lub nie jest, przeznaczony do rozbiórki,
- czy jest przewidziana zmiana funkcji budynku,
- czy zgłoszony projekt podziału nieruchomości jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### 4.3.2. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- czy budynek jest / lub nie jest, wpisany do rejestru zabytków.

#### Uwaga:

Za pozyskanie powyższych danych odpowiada Zamawiający.

## 5. OPRACOWANIE WYNIKÓW INWENTARYZACJI PRZEZ WYKONAWCĘ

### 5.1. Wymogi ogólne.

5.1.1. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić w operacie inwentaryzacyjnym informację dotyczącą niepomierzonych lokali, pomieszczeń przynależnych do lokali, itd. wyjaśniając przyczyny braku obmiaru, sposób ustalenia i wielkość powierzchni, które zostały podane w operacie.

W tym przypadku Wykonawca załącza dokumenty świadczące o podjętych próbach dotarcia do właścicieli (najemców) lokali niepomierzonych (zaświadczenia zwrotne o przesłanej korespondencji, wraz z kopią pism skierowanych do Zarządcy budynku w tej sprawie).

5.1.2. W przypadku stwierdzonej różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu wynikłą z pomiaru z natury, a powierzchnią zapisaną w akcie notarialnym, bądź w przypadku braku możliwości dokonania pomiaru lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, co powinno być uwidocznione w odpowiednich zapisach (patrz pkt. 5.1.1.), należy przyjąć powierzchnię lokalu, jaka jest uwidoczniona w akcie notarialnym.

Jeśli jednak powierzchnia lokalu podana w akcie notarialnym rażąco odbiega od średniej arytmetycznej lokali w pionie, lub od danych będących w posiadanej przez Zarządcę dokumentacji, to wynik inwentaryzacji należy przyjmować w oparciu o analizę powierzchni lokali w pionie oraz zwymiarowania lokali przyległych.

5.1.3. W każdym innym przypadku należy przyjmować powierzchnię lokalu, wynikającą z pomiaru.

## 5.2. Określenie powierzchni wspólnej budynku – $P_{wsp.}$

5.2.1. Powierzchnię wspólną budynku ( $P_{wsp.}$ ) oblicza się oddzielnie. Składają się na nią powierzchnie ciągów komunikacyjnych, pralni, pomieszczeń kotłowni (np. PEC), pomieszczeń gospodarczych, klatek schodowych, strychów i innych pomieszczeń, użytkowanych przez więcej niż jednego użytkownika (nie dotyczy mieszkalnych lokali wspólnych, użytkowanych przez co najmniej dwóch najemców) oraz powierzchnię schronów z wyłączeniem powierzchni komór filtrowentylacyjnych i sanitariatów, zgodnie z „Ustaleniem statusu technicznego wyjść awaryjnych budowli ochronnych...”. Mogą tutaj być brane pod uwagę również lokale, powstałe w wyniku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, np. w wyniku adaptacji strychów.

5.2.2. W celu przyjęcia prawidłowego postępowania przy ustalaniu powierzchni użytkowej nowego lokalu powstałego w wyniku przebudowy, nadbudowy bądź rozbudowy oraz **łącznej powierzchni użytkowej budynku** należy kierować się niżej podanymi zasadami opracowanymi w ramach „Wytycznych w sprawie zasad sprzedaży lokali...” Poznań, 1998r.

Powierzchnia użytkowa nowego lokalu powstałego w komunalnym budynku mieszkalnym (w którym nie sprzedano dotąd lokali) włączona jest do łącznej powierzchni użytkowej budynku od chwili rozpoczęcia użytkowania lokalu zgodnie z prawem budowlanym (art. 54 i 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2005 r., Nr 163, poz. 1364), a w przypadku nowego lokalu mieszkalnego także po spełnieniu wymogów co do samodzielności lokalu, zawartych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Powierzchnię użytkową nowego lokalu powstałego w budynku, w którym przed rozpoczęciem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy dokonano sprzedaży co najmniej jednego lokalu, wlicza się do łącznej powierzchni użytkowej budynku gdy:

- formalno-prawne zakończenie przebudowy, nadbudowy bądź rozbudowy budynku nastąpiło po dniu 01. 01.1995 r. pod warunkiem, że następnie ustanowiono odrębną własność nowo powstałego lokalu,
- formalno-prawne zakończenie przebudowy, nadbudowy bądź rozbudowy budynku nastąpiło przed dniem 01.01.1995 r., tj. do dnia 31.12.1994 r. właściwy organ Skarbu Państwa lub gminy wydał prawomocną decyzję o zmianie udziałów właścicieli lokali we współwłasności części budynku nie służących do wyłącznego ich użytkowania i we współużytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem.

Wykonawca operatu inwentaryzacyjnego powinien każdorazowo skonsultować z Zarządcą, które lokale lub ich części powstały w ww. warunkach. W przypadku, kiedy Zarządca dysponuje niejednoznaczną dokumentacją, Wykonawca inwentaryzuje zastałą sytuację z natury, sygnalizując jedynie ten problem w operacie.

Dalsze postępowanie w tej sprawie toczyć się będzie w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

## 5.3. Zestawienie tabelaryczne powierzchni pomieszczeń w układzie klatek schodowych.

W zestawieniu szczegółowym wykazuje się w oddzielnych kolumnach powierzchnie:

- pokoi,
- kuchni,

- korytarzy,
- łazienek,
- wc,
- łazienek z wc,
- skrytek,
- garderób,
- loggii zabudowanych.

W kolejnej oddzielnej kolumnie należy wykazać sumy w poszczególnych wierszach.

I tak kolumny te będą stanowiły powierzchnie:

- użytkowe lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego -  $P_{ui}$
- przynależne do lokalu (piwnice, wydzielone strychy, etc.) -  $P_{pi}$

W oddzielnym wierszu na dole kolumn należy podać sumy powierzchni użytkowych, przynależnych oraz ich sumy.

**W przypadku niemożności pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego należy wykazać tylko ustaloną powierzchnię użytkową i przynależną.**

Wyniki zestawień pozwalają określić w budynku:

- sumę powierzchni użytkowych lokali  $P_u$
- sumę powierzchni przynależnych do lokali  $P_p$
- sumę powierzchni wspólnej  $P_{wsp}$

#### 5.4. Obliczenie powierzchni netto budynku.

Powierzchnia netto budynku ( $P_n$ ) obliczana jest na podstawie sumy powyższych powierzchni:

$$P_n = P_u + P_p + P_{wsp}$$

#### 5.5. Obliczenie udziałów dla poszczególnych lokali mieszkalnych / użytkowych.

Obliczenia wykonujemy w formie tabelarycznej w kolejnych kolumnach wykazując:

kolumna	nr 1	liczba porządkowa,
	nr 2	nr lokalu mieszkalnego (użytkowego)
	nr 3	powierzchnie użytkowe lokali ( $P_{ui}$ ),
	nr 4	powierzchnie przynależne ( $P_{pi}$ ),
	nr 5	sumy tych powierzchni ( $P_{ui} + P_{pi}$ ),
	nr 6	udziały ułamkowe określone według wzoru ( 2 ),
	nr 7	udziały ułamkowe określone według wzoru ( I ),
	nr 8	uwagi.

Numery kondygnacji oznaczać w oddzielnym wierszu.

**Udział (  $U_i$  ) poszczególnego lokalu** w nieruchomości wspólnej określa wzór:

$$u_i = \frac{P_{ui} + P_{pi}}{\Sigma (P_{ui} + P_{pi})} \quad (1)$$

Udział (  $u_i$  ) określa się z dokładnością **0,0001**.

W przypadku, gdy w budynku nastąpiło wyodrębnienie co najmniej jednego lokalu bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych ustalenie wysokości udziałów określa się według wzoru:

$$u_i = \frac{P_{ui}}{\Sigma (P_{ui})} \quad (2)$$

Uwaga:

1. W trakcie obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego należy wpisać formułę zaokrąglenia wyników obliczeń w kolumnach 6 i 7 do jednej dziesiętnej, a do dalszych obliczeń przyjmować wartości udziałów obliczone w powyższy sposób.
2. W przypadku, gdy suma udziałów nie jest równa 1,0000 należy dokonać szczegółowej analizy udziałów w powiązaniu z reprezentującymi je powierzchniami i wprowadzić odpowiednie poprawki, doprowadzające ww. sumę do żądanej wielkości.
3. Na wniosek Zamawiającego lub właścicieli nieruchomości dopuszcza się możliwość ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej w innej formie.
4. W przypadku lokali niemieszkalnych (użytkowych) nie występuje powierzchnia przynależna.

## **5.6. Opracowanie załączników graficznych.**

Załączniki graficzne (rzuty) powinny być wykonane **w skali 1:100**.

Obligatoryjne załączniki graficzne operatu kompletowane w poniższej kolejności to:

- rzut przyziemia ( piwnic ),
- rzut parteru,
- rzuty pięter,
- rzut poddasza (jeśli występuje),
- przekrój pionowy budynku w miejscach charakterystycznych (klatki schodowe) i innych w zależności od konstrukcji budynku,
- rysunki elewacji.



W operacie Wykonawca zobowiązany jest umieścić dokumentację fotograficzną poszczególnych elewacji budynku głównego (jedno zdjęcie – jedna elewacja) oraz pozostałej zabudowy nieruchomości, znajdującej się na działce, będącej przedmiotem zlecenia.

Jeżeli nieaktualizowana mapa zasadnicza znacznie odbiega od sytuacji w terenie, wykonawca zobowiązany jest do wykonania aktualnego planu sytuacyjnego.

Na rzutach kondygnacji należy wykazać:

- wyniki z obmiaru lokali (łącznie z charakterystycznymi wysokościami),
- piony wod.-kan., gazowe, c.o. oraz kominy wentylacyjne, spalinowe i dymowe,
- otwory drzwiowe, okienne i podciągi,
- skrzydła drzwi wejściowych do lokali i pomieszczeń przynależnych,
- numerację i oznaczenia klatek schodowych i lokali mieszkalnych,
- oznaczenia piwnic ( przyporządkowane numery piwnic do lokali mieszkalnych) oraz innych pomieszczeń na tym poziomie,
- powierzchnie użytkowe lokali, pomieszczeń przynależnych, korytarzy, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
- powierzchnie budowli ochronnej, ze wskazaniem funkcji poszczególnych pomieszczeń (komory filtrowentylacyjne i sanitariaty) oraz w kratce znamionowej podać powierzchnię całkowitą oraz użytkową i wspólną.

Uwaga:

Wymiary liniowe podane na rzutach poszczególnych kondygnacji powinny umożliwiać jednoznaczne określenie powierzchni wszystkich pomieszczeń.

## **6. ZAWARTOŚĆ OPERATU Z INWENTARYZACJI BUDYNKU.**

W skład operatu z inwentaryzacji budynku komunalnego wchodzi w kolejności:

- strona tytułowa,
- spis treści,
- podstawa formalno-prawna opracowania i informacje ogólne o przedmiocie zlecenia,
- podstawa merytoryczna,
- część ewidencyjna (geodezyjna i otrzymana od Zarządcy),
- zestawienia tabelaryczne powierzchni wspólnej, użytkowej i przynależnej,
- zestawienie tabelaryczne wyliczonych udziałów,
- część budowlano-architektoniczna,
- zestawienie różnic powierzchni,
- dokumentacja otrzymana od Zarządcy,
- dokumentacja fotograficzna,
- dokumentacja dotycząca wyodrębnionych lokali,
- dokumentacja powstała w trakcie inwentaryzacji budynku.

## 6.1. Strona tytułowa operatu.

Strona tytułowa operatu ma oznaczenie:

- „Operat z inwentaryzacji budynku komunalnego Miasta Poznania”,
- „Operat z inwentaryzacji budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Miasta Poznania”,
- „Operat z inwentaryzacji budynku współwłasności z udziałem Miasta Poznania”.

Poza tym znajdują się oznaczenia:

- kompletny punkt adresowy nieruchomości,
- właściciel nieruchomości budynkowej o ile na mocy przepisów szczególnych stanowi odrębną od gruntu własność,
- dane Zleceniodawcy,
- dane Wykonawcy,
- data wykonania operatu,
- zdjęcie elewacji frontowej budynku.

## 6.2. Spis treści.

W spisie treści znajduje się wyszczególnienie zawartości operatu wraz z załącznikami i z podaniem numeracji stron.

## 6.3. Podstawa formalno-prawna opracowania i informacje ogólne o przedmiocie zlecenia.

6.3.1. Data, nr zlecenia, nr umowy oraz nazwa Zleceniodawcy.

6.3.2. Dane dotyczące Wykonawcy.

6.3.3. Dane ogólne dotyczące przedmiotu zlecenia:

- numer porządkowy,
- punkt adresowy,
- funkcja podstawowa budynku,
- rok budowy lub rok ostatniej modernizacji budynku,
- liczba kondygnacji,
- liczba lokali (mieszkalnych i użytkowych ),
- inne dane.

6.3.4. Podstawy prawne opracowania:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

- 
- (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
  - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2005 r., Nr 163, poz. 1364 z późniejszymi zmianami),
  - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
  - ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r., Nr 100, poz. 1086 z późniejszymi zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 . ),
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. z 1999 r., Nr 30 poz. 297) - Instrukcja techniczna „K-1 Mapa zasadnicza” z 1998 r.
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r., Nr 120 poz. 1134).
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999r., w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania z zasobu (Dz. U. z 1999 r., Nr 49, poz. 493),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r., w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. z 2004 r., Nr 37 poz. 333),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

#### 6.3.5. Podstawy merytoryczne:

- Zasady wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania, zatwierdzone przez Zarząd Miasta Poznania w 1998r., aktualizowane w 2005 r.
- Informacja Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 31 sierpnia 1999r. GM-I/053-K- 495/99.
- PN – 70/B-02365, Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.
- PN -70/B-O1025, Projekty budowlane. Oznaczenia graficzne na rysunkach arch.-bud.
- Wytyczne w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych w budynkach, w których dokonano nadbudowy, przebudowy bądź rozbudowy (Poznań, 1998r.)
- Ustalenie statusu technicznego wyjść awaryjnych budowli ochronnych dla potrzeb inwentaryzacji budynków komunalnych (Poznań, 1997 r.), aktualizowane w 2005 r.
- Opinia UA.VIII.A06/0717-14/05 z dnia 08.02.2005 r. Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta
- Opinia Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta -A4/7351/4806/99 z dnia 10. 06. 1999 r.
- Uchwała Nr XXXII/309/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym

---

przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych oraz Uchwała Nr LXXVI/1099/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010r. zmieniająca uchwałę Rady Miasta Poznania w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych.

6.3.6. Materiały otrzymane od Zleceniodawcy (patrz punkt 3.1.2 )

6.3.7. Wyniki pomiarów inwentaryzacyjnych budynku i terminy ich wykonania.

6.3.8. Informacje o zaistniałych trudnościach, niepomierzonych lokalach i przyjętym sposobie ustalenia powierzchni użytkowych

#### **6.4. Część geodezyjna (dokumentacja).**

6.4. 1. Dane ewidencyjne na podstawie wypisu z ewidencji gruntów, wypisu z kartoteki budynków, wypisu z kartoteki lokali.

##### **6.4.1.1. Dane ewidencyjne działki:**

- identyfikator działki (nazwa obrębu, nr arkusza mapy ewidencyjnej, nr działki),
- pole powierzchni działki/działek, na których znajduje się budynek,
- oznaczenie księgi wieczystej,
- dane o właścicielu działki / działek
- inne prawa do działki, niż prawo własności,

6.4.1.2. **Dane ewidencyjne budynku**, o ile są ujawnione w ewidencji – wypis z kartoteki budynków:

- identyfikator budynku,
- numer porządkowy,
- punkt adresowy (nazwa ulicy i numer),
- dane o właścicielu budynku o ile budynek stanowi osobną nieruchomość,
- inne prawa niż prawo własności,
- dane o Zarządcy budynku.

6.4.1.3. **Dane ewidencyjne lokalu**, o ile są ujawnione w ewidencji – wypis z kartoteki lokali.

6.4.2. Załączniki graficzne, tj.:

- kopia mapy zasadniczej (zał. nr 1 do niniejszego opracowania),
- wyrys mapy ewidencyjnej (zał. nr 2 do niniejszego opracowania).

#### **6.5. Część budowlano-architektoniczna.**

6.5.1. Dane ogólne i administracyjne:

- opis położenia budynku,
- przeznaczenie budynku (podstawowa funkcja budynku według przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego).

6.5.1.1. Opis budynku:

- sposób wykorzystania (funkcja budynku),

- rodzaj zabudowy,
- ilość kondygnacji,
- opis dachu,
- opis konstrukcji budynku (układ konstrukcyjny, rozpiętości modułowe, rodzaj murów, stropów, schodów),
- wyposażenie techniczne (instalacje, sposób ogrzewania, rodzaje podłączeń do sieci: lokalna, miejska).

#### 6.5.1.2. Opis stanu technicznego budynku:

- opis stanu technicznego zasadniczych elementów konstrukcyjnych budynku,
- opis podstawowych usterek stwierdzonych podczas wizji terenowej.

Uwaga: W operacie należy umieścić poniższy tekst:

**Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.**

#### 6.5.2. Zestawienia tabelaryczne wyników pomiaru i obliczeń:

Ogólne dane wynikowe z inwentaryzacji budynku to:

- kubatura budynku,
- powierzchnia zabudowy,
- powierzchnia użytkowa,
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych,
- powierzchnia wspólna budynku,
- powierzchnia netto budynku,
- powierzchnia obudowy budynku.

#### 6.5.3. Zestawienia powierzchni i obliczenie udziałów:

- określenie powierzchni wspólnej i netto budynku ( $P_{wsp}$ ,  $P_n$ ) (zał. nr 3 do niniejszego opracowania),
- zestawienie tabelaryczne powierzchni pomieszczeń w układzie klatek schodowych (zał. nr 4 do niniejszego opracowania),
- obliczenie udziałów ułamkowych dla lokali mieszkalnych (użytkowych) (zał. nr 5 do niniejszego opracowania)

#### 6.5.4. Rzuty kondygnacji budynku w skali 1:100, przekrój / przekroje pionowe, elewacje budynku.

### 6.6. Dokumentacja pomocnicza powstała w trakcie wykonywania inwentaryzacji budynku.

W skład dokumentacji wchodzi:

6.6.1. Pisemne potwierdzenie dokonanej inwentaryzacji przez użytkowników lokali na oddzielnej liście sporządzonej według narastających numerów mieszkań i klatek schodowych (załącznik nr 6).

6.6.2. Zestawienie różnic pomiędzy pomierzonymi z natury (powierzchnie lokali, powierzchnie przynależne do lokali), a wielkościami będącymi w ewidencji Zarządcy

(zaokrąglić do 0,1 m<sup>2</sup>). Zarządca powinien ustosunkować się do przedstawionych różnic oraz potwierdzić pisemnie powyższe zestawienie (załącznik nr 7).

Punkty 6.6.1. i 6.6.2. winny być sporządzone w formie tabelarycznej.

Uwaga:

**W przypadku zaistnienia różnic większych niż wynikające z dokładności pomiaru, Wykonawca zobowiązany jest do wyjaśnienia powyższego z Zarządcą lub użytkownikiem lokalu i wykonania ewentualnego pomiaru sprawdzającego (kontrolnego).**

### **6.7. Kompletność operatu.**

Wykonawca oświadcza, że operat z inwentaryzacji budynku jest kompletny, został wykonany zgodnie z „Zasadami...” i zawiera ..... ponumerowanych stron.

## **7. USTALENIA KOŃCOWE.**

Uczestnicy procesu inwentaryzacji budynków zobowiązują się przyjąć i stosować niniejsze „Zasady...” przez cały okres ich obowiązywania. Bez akceptacji wszystkich stron nie mogą być wprowadzane żadne zmiany, szczególnie poprzez poszerzanie merytorycznego zakresu opracowania.

Powyższe ustalenia dotyczą w szczególności:

- Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ,
- rzeczoznawców majątkowych, działających na zlecenie Miasta,
- Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.,
- Zarządców budynków,
- wykonawców inwentaryzacji budynków, działających na zlecenie Miasta.

## ZAŁĄCZNIKI

Wykaz:

1. Kopia mapy zasadniczej.
2. Kopia mapy ewidencyjnej.
3. Określenie powierzchni  $P_w$  i  $P_n$ .
4. Zestawienie tabelaryczne powierzchni pomieszczeń w układzie klatek schodowych.
5. Obliczenie udziałów ułamkowych.
6. Potwierdzenie wykonania pomiarów inwentaryzacyjnych.
7. Zestawienie różnic.
8. Opinia UA.VIII.A06/0717-14/05 z dnia 08.02.2005 r. Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta.

