

# ***OPERAT Z INWENTARYZACJI BUDYNKU komunalnego miasta Poznania***

Adres budynku: **Poznań ul. Nowotarska 26/7**

Właściciel nieruchomości: Miasto Poznań

Zlecniodawca: Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych 61-841 Poznań pl. Kolegiacki 17

Wykonawca: UNIMATH Sp. z o.o. 63-400 Ostrów Wlkp. ul. Wiejska 18

Opracował:

Poznań, 2002-09-26

Zlecenie: IB/VI/11/2002  
Egz. Nr

---

SPIS TREŚCI

1. Strona tytułowa	str. 1
2. Spis treści	str. 2
3. Podstawa formalno-prawna	str. 3
4. Część geodezyjna	str. 5
4.1. Dane ewidencyjne działki i budynku	str. 5
4.2. Wypis z ewidencji gruntów	str. 6
4.3. Załączniki graficzne	str. 7
- wyrys mapy ewidencyjnej	
- kopia mapy zasadniczej	
5. Część budowlano-architektoniczna	str. 9
5.1. Informacje dotyczące budynku komunalnego	str. 9
5.2. Zestawienia powierzchni	str. 10
5.2.1. Określenie powierzchni wspólnej i netto	str. 10
5.2.2. Zestawienie tabelaryczne powierzchni pomieszczeń w układzie klatek schodowych	str. 11
5.2.3. Obliczenie udziałów ułamkowych dla lokali	str. 12
5.3. Część rysunkowa	str. 13
5.3.1. Spis rysunków	str. 13
5.3.2. Rysunki inwentaryzacyjne	str. 14
6. Dokumentacja pomocnicza	str. 19
- Notatki służbowe	str. 20
- Wydruk lokali mieszkalnych i użytkowych – dane REB	str. 21
- Pisemne potwierdzenie wykonania inwentaryzacji	str. 22
- Zestawienie różnic	str. 23
- Zdjęcie	str. 24
7. Oświadczenie o kompletności	str. 25
8. Uwagi	str. 25

### 3. Podstawa formalno-prawna:

#### 3.1. Podstawa formalna:

- Zleceniodawca: Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych  
61-841 Poznań pl. Kolegiacki 17
- umowa z dnia 11 grudnia 2000 roku.
- zlecenie nr IB/VI/11/2002 z dnia 2002-09-10

#### 3.2. Wykonawca: UNIMATH Sp. z o.o. 63-400 Ostrów Wlkp. ul. Wiejska 18

#### 3.3. Dane ogólne przedmiotu zlecenia:

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| - adres budynku:              | Poznań ul. Nowotarska 26/7  |
| - funkcja podstawowa budynku: | budynek mieszkalno-użytkowy |
| - rok budowy:                 | 1940                        |
| - liczba kondygnacji:         | 1                           |
| - liczba lokali mieszkalnych: | 1                           |
| - liczba lokali użytkowych:   | 4                           |

#### 3.4. Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. Nr 85, poz. 388 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 dnia 10 lipca 2001 r.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne DZ. U. Nr 30, poz. 163 z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków projekt – wersja z 30 czerwca 2000 r.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30 poz. 297) – Instrukcja techniczna K-1 Mapa zasadnicza – 1998 r.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenie obowiązku stosowania niektórych polskich Norm (Dz. U. Nr 22 poz. 209).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135 poz. 882).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączania z zasobów oraz udostępniania z zasobów.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 5 sierpnia 1998 r. w sprawie określenia wysokości opłat za czynności związane z prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i uzgodnieniem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz związane z prowadzeniem krajowego systemu o terenie, a także za wykonanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. Nr 113 poz. 729).

### 3.5. Podstawy merytoryczne:

- Zasady wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania zatwierdzone przez Zarząd Miasta Poznania. (wersja III uaktualniona, wrzesień 2000)
- Informacja Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 31 sierpnia 1999 r. GM-1/053-K-495/99
- PN –70/B-02365, Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.
- PN –69/B-02360, Kubatura budynków. Zasady obliczania.
- PN –70/B-01025, Projekty budowlane. Oznaczenia na rysunkach architektoniczno-budowlanych.
- Wytyczne w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych w budynkach, w których dokonano nadbudowy, przebudowy bądź rozbudowy (Poznań, styczeń 1998 r.)
- Ustalenie statusu technicznego wyjść awaryjnych budowli ochronnych dla potrzeb inwentaryzacji budynków komunalnych (Poznań, sierpień 1997 r.)

### 3.6. Materiały otrzymane od zlecniodawcy.

- wyrys mapy ewidencyjnej
- wypis z ewidencji gruntów i budynków z niezbędnymi danymi ewidencyjnymi
- kopie mapy zasadniczej
- zestawienie wg ewidencji Zarządcy lub Administratora zawierające:
  - powierzchnie użytkowe wszystkich lokali
  - listę imienną właścicieli lub najemców lokali
- zbiór ogólnych danych technicznych o budynku na podstawie posiadanej dokumentacji

### 3.7. Wyniki pomiarów inwentaryzacyjnych budynku wykonanych w dniu: 2002-09-10

### 3.8. Informacje o zaistniałych trudnościach, nie pomierzonych lokalach i przyjętym sposobie ustalenia powierzchni użytkowych:

Lokale użytkowe nr 2 i nr 4 (obecnie pustostany) pomierzono w obecności Administratora w dniu 10.09.2002.

---

#### 4. Część geodezyjna:

##### 4.1.1. Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Krzesiny nr 10
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	35
- nr działki:	3/5
- powierzchnia działki:	50774
- nr księgi wieczystej:	101241
- właściciel:	Miasto Poznań

##### 4.1.2. Dane ewidencyjne budynku:

- identyfikator budynku:	0906
- adres budynku:	Poznań ul. Nowotarska 26/7
- właściciel:	Miasto Poznań

- Administrator:	MPGM Sp. z o.o. ul. Rybaki 18a Poznań REB 7 ul. Zagórze 7/9 Poznań
------------------	---

## 5. Część budowlano-architektoniczna

### 5.1. Informacje dotyczące budynku komunalnego.

#### 5.1.1. Dane ogólne:

- opis położenia budynku: przy ul. Nowotarskiej

#### 5.1.2. Opis budynku:

- funkcja podstawowa budynku: budynek mieszkalno-użytkowy  
 - rodzaj zabudowy: budynek wolnostojący  
 - ilość kondygnacji: 1  
 - rodzaj pokrycia dachu: papa  
 - układ konstrukcyjny: mieszany  
 - rodzaj murów: murowany z cegły  
 - rodzaj stropów: -  
 - rodzaj schodów: -  
 - instalacje: wod-kan, gaz, elektryczna, telefon  
 - ogrzewanie: centralne

#### 5.1.3. Opis stanu technicznego budynku:

(ndst - niedostateczny, dst - dostateczny, db - dobry)

Element budynku	Stan techn.
Ściany fundamentowe	dst
Ściany nośne i zew.	dst
Stropy	-
Konstrukcja dachu	dst
Schody	-
Stolarka okienna	dst
Stolarka drzwiowa	dst
Pokrycie dachu, rynny, rury spust.	dst

Stwierdzone usterki:

Usterek nie stwierdzono.

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

#### 5.1.4. Zestawienie wyników pomiarów i obliczeń:

- kubatura [m <sup>3</sup> ]:	2438,9
- powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	502,7
- powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	402,7
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	7,5
- powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	39,4
- powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	449,6
- powierzchnia obudowy budynku [m <sup>2</sup> ]	1052,4

Obliczenia powyższych powierzchni i kubatury wykonano na podstawie pomiarów z natury.

---

## 5.2. Zestawienia powierzchni i obliczenie udziałów:

### 5.2.1. Określenie powierzchni wspólnej i netto budynku ( $P_w$ , $P_n$ ):

- Powierzchnia wspólna:

- piwnica	komunikacja	2,6 m2
	kotłownia	31,1 m2
- parter	komunikacja	5,7 m2
	<b>Razem</b>	<b>39,4 m2</b>

- Powierzchnia netto:  $P_n = P_u + P_p + P_w$

gdzie:  $P_n$  - powierzchnia netto

$P_u$  - powierzchnia użytkowa (wg pktu 5.2.2.)

$P_p$  - powierzchnia pomieszczeń przynależnych (wg pktu 5.2.2.)

$P_w$  - powierzchnia wspólna (wg pktu 5.2.1.)

$$P_n = 402,7 + 7,5 + 39,4$$

$$P_n = 449,6$$

### 5.3. Część rysunkowa:

#### 5.3.1. Spis rysunków:

Rys. nr 1	rzut piwnic	str.14
Rys. nr 2	rzut parteru	str.15
Rys. nr 3	przekrój A-A	str.16
Rys. nr 4	elewacje	str.17
Rys. nr 5	elewacje	str.18



- 
7. Oświadczam, że operat z inwentaryzacji budynku jest kompletny, został wykonany zgodnie z „Zasadami wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania” i zawiera 25 ponumerowanych stron.

8. Uwagi

1. Pomiary wykonane zostały przy użyciu stalowych taśm mierniczych oraz laserowego przyrządu mierniczego PD20 firmy HILTI.
2. Inwentaryzacja wykazała, że lokal użytkowy nr 4 (wg danych REB- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie) jest obecnie pustostanem.
3. Mapa zasadnicza nie obejmuje w całości działki nr 3/5.
4. Na działce nr 3/5 oprócz budynku przy ul. Nowotarskiej 26/7 znajdują się inne budynki, objęte odrębnymi zleceniami.