

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA dotyczący wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych oraz inwentaryzacji instalacyjnych - budynki wspólnotowe.

Dokumentacja winna być wykonana w skali 1:100 (poszczególne rzuty wydrukowane w odpowiednim formacie, z uwzględnieniem zapisów § 5 ust. 2 niniejszej umowy) i zawierać w szczególności:

1) w zakresie budowlanym:

a) opis techniczny budynku przedstawiający jego aktualny stan, w tym:

- lokalizacja budynku – adres, numer działki, części składowe,
- ogólny opis budynku, jego rodzaj, charakter, liczbę wszystkich kondygnacji, liczbę klatek schodowych, powierzchnię zabudowy, kubaturę oraz powierzchnię łączną budynku, na którą składa się powierzchnia użytkowa budynku oraz powierzchnia części wspólnych budynku,
- cechy lokalizacyjne (w szczególności: usytuowanie budynku w stosunku do sąsiedniej zabudowy, do dzielnicy miasta oraz innych charakterystycznych obiektów), cechy architektoniczne (w szczególności: styl architektoniczny, rok budowy, cechy charakterystyczne dla architektury danego okresu, projektant obiektu), cechy funkcjonalne,
- zagospodarowanie terenu - osłony śmietnikowe, garaże, drogi wewnętrzne, studzienki, szamba, ogrodzenie, sąsiednia zabudowa,
- urządzenia trwale związane z budynkiem - przyłącza instalacji,
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- przyłącze elektryczne,
- przyłącze gazowe,
- przyłącze C.O.,
- inne typu internet, instalacja klimatyzacji, sygnalizacja pożaru, gazu, dymu itp.,
- poszczególne elewacje,

b) opis elementów konstrukcyjnych i stanu technicznego z podaniem zastosowanego materiału:

- fundamenty,
- ściany nośne,
- ściany zewnętrzne,
- ściany działowe,
- stropy,
- kominy,
- schody,
- konstrukcja dachu,
- pokrycie dachu,
- podłogi i posadzki,
- stolarka okienna i drzwiowa,
- wykończenie ścian wewnętrznych,
- wykończenie ścian zewnętrznych,
- obróbki blacharskie,

c) plan sytuacyjny na mapie zasadniczej 1:500 z naniesionym budynkiem wraz ze schodami, chodnikiem, śmietnikami, szambem, ogrodzeniem i sąsiednią zabudową, sieciami, przyłączeniami itp., oznaczeniem urządzeń związanych z obiektem (zgodnie z przykładem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy - kolorystyka obrysów dowolna).

- Wykonanie planu sytuacyjnego jest dopuszczalne na mapie do celów opiniodawczych, pod warunkiem, że obiekty budowlane na mapie nie odbiegają od stanu faktycznego,
- d) kopie wypisu i mapy z ewidencji gruntów oraz nieaktualnionej mapy sytuacyjno-wysokościowej,
 - e) rzuty poziome wszystkich kondygnacji budynku (piwnice, parter, piętra, strych lub poddasze użytkowe - jeżeli występują w budynku – oznaczone jako kolejne kondygnacje) z naniesionymi inwentaryzacjami poszczególnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, garaży, pomieszczeń (powierzchni) wspólnych, korytarzy, klatek schodowych itp.,
 - f) rzędne wysokościowe naniesione na rzutach poziomych wszystkich kondygnacji,
 - g) szczegółowy rozrys więźby dachowej, konstrukcji dachu/stropodachu, naniesiony na odrębnej karcie rysunkowej wraz z przekrojem. Rozrys, jak i przekrój, powinien zawierać również opis elementów konstrukcyjnych,
 - h) rzut połaci dachowych (z uwzględnieniem spadków i odwodnień),
 - i) rysunki wszystkich elewacji budynku uwzględniające w szczególności walory architektoniczne,
 - j) na rzucie ostatniej kondygnacji oraz na rzucie połaci dachowych zaznaczenie i opisanie wyłazów dachowych (w przypadku braku wyłazów, na rzucie połaci dachowej należy określić w formie opisowej, bądź graficznej sposób wejścia na dach wraz ze wskazaniem, czy jest to jedyne wyjście na dach),
 - k) zwymiarowanie budynku z zewnątrz z podaniem wielkości zewnętrznej otworów drzwiowych i okiennych,
 - l) zwymiarowanie grubości ścian zewnętrznych i wewnętrznych,
 - ł) co najmniej dwa przekroje pionowe budynku (poprzeczny oraz podłużny) przeprowadzone w charakterystycznych miejscach konieczne do przedstawienia rozwiązań budowlano – konstrukcyjnych, z zaznaczonymi wysokościami poszczególnych kondygnacji i strychu (w tym jeden przekrój przez klatkę schodową) oraz opisem przegród – zakres informacji niezbędnych do uwzględnienia zgodnie z przykładem stanowiącym załącznik A do normy PN-B-01025:2004 rys. A.4,
 - m) opisy, oznakowanie i zwymiarowanie inwentaryzowanych lokali oraz powierzchni wspólnych, zwymiarowanie otworów okiennych i drzwiowych, podanie powierzchni i wysokości wszystkich pomieszczeń wchodzących w ich skład wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali, opis biegów schodowych, otworów okiennych i drzwiowych. Powyższe wraz z łączną powierzchnią lokali powinno być podane na rzucie,
 - n) zestawienie tabelaryczne przedstawiające wszystkie powierzchnie pomieszczeń wchodzących w skład zinwentaryzowanych lokali obrazujące powierzchnię użytkową budynku oraz szczegółowe zestawienie tabelaryczne powierzchni wspólnych zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy; wszystkie strony zestawienia tabelarycznego winny być podpisane przez osoby uprawnione wraz z przybiciem pieczęci imiennych,
 - o) w przypadku braku dostępu do lokali, powierzchnię przyjętą i opis, odpowiednio: „powierzchnię przyjęto jako średnią z pionu”, „powierzchnię przyjęto z umowy najmu”, „powierzchnię przyjęto z aktu notarialnego” lub inny opis uzgodniony z Zamawiającym,
 - p) na rzutach zaznaczone przewody spalinowe, wentylacyjne i dymowe, trzony kuchenne, piece grzewcze, jak również istniejące urządzenia (wanna, natrysk, zlewozmywak, miska ustępowa, itp.),
 - r) na rzutach kondygnacji każdy oddzielny lokal winien być zaznaczony w sposób widoczny kolorem (każdy wyrażnie innym) w formie obrysu; powierzchnie wspólne winny być zaznaczone (obwiedzione) kolorem żółtym – jednolitym dla całej dokumentacji,
 - s) na poszczególnych rzutach legendę zastosowanych oznaczeń graficznych,

- t) każdy arkusz inwentaryzacji winien być opatrzony w podpisy osoby uprawnionej do jej wykonania – wskazanej jako „autor opracowania” oraz obity jej pieczęciami imiennymi wraz z adnotacją o zgodności wykonanej dokumentacji na czas jej sporządzenia (miesiąc - rok),
- u) na rzutach kondygnacji adnotację odnośnie sposobu wydzielenia poszczególnych lokali (np. lokale wydzielone są ścianami trwałymi) oraz na jaki teren następuje wyjście z lokali (np. wyjście na teren w użytkowaniu wspólnym),
- w) nadanie lokalom o przeznaczeniu innym niż mieszkalne symboli odpowiednio U i G; lokale położone poniżej poziomu zero winny być oznaczone minusem przed oznaczeniem liczbowym; numery lokali leżących na poziomie zerowym winny zaczynać się od zera, na poziomie pierwszym od 1, na poziomie drugim od 2 itd. (przykładowo: lokal użytkowy nr 1 na parterze winien być oznaczony jako U001, lokal nr 1 na I piętrze winien być oznaczony jako U101, lokal nr 1 w piwnicy (na pierwszym poziomie poniżej parteru) winien być oznaczony jako U-101, lokal nr 1 na drugim poziomie poniżej parteru – jako U-201); w przypadku garaży oznaczenia winny być odpowiednio G001, G101, G-101, G-201; w przypadku lokalu użytkowego wielopoziomowego posiadającego jedno wejście należy przyjąć jeden numer; zasadą jest numerowanie lokali użytkowych/garaży od lewej strony do prawej, stojąc przodem do frontu budynku, poprzez wszystkie kondygnacje; z uwagi na zmiany numeracji lokali użytkowych w bazie danych Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest nawiązać z nim kontakt odnośnie numeracji lokali użytkowych i garaży (przed wystąpieniem o zaświadczenia o samodzielności lokali); **lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nie posiadają pomieszczeń przynależnych**,
- x) w razie konieczności, na rzutach wszystkich kondygnacji zaznaczone przebiegi granic nieruchomości gruntowych pomiędzy poszczególnymi budynkami, celem ustalenia prawidłowej przynależności (ilości) lokali do (w) poszczególnych budynków(ach),
- y) powierzchnie lokali po pomiarach inwentaryzacyjnych winny być ustalone przy zastosowaniu definicji podanych w art. 2 ust. 1 pkt 7 oraz art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z normą PN-70/B-02365; obmiary liniowe podane w centymetrach, z dokładnością **do 0,01 m**, a powierzchnie budynków (lokali) obliczane w metrach kwadratowych, zaś liczby (wielkości) wynikowe podawane z dokładnością **do 0,01 m²**,
- z) dokumentacja winna być sporządzona zgodnie z obowiązującymi normami, przy czym na dzień zawarcia umowy obowiązują:
 - PN-B-01025:2004 – Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych, uwzględniając odniesienia do pozostałych norm w niej zawartych,
 - PN-B-01029:2000 – Rysunek budowlany. Zasady wymiarowania na rysunkach architektoniczno – budowlanych,
 - PN-B-01027:2002 – Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.

2) w zakresie instalacyjnym:

a) inwentaryzacja wodno - kanalizacyjna:

- inwentaryzacja instalacji kanalizacyjnej winna zawierać przebieg od pierwszej studzienki przed budynkiem przez piony główne do wejścia do lokali oraz w samych lokalach. W przypadku braku takiej studni w opisie należy dokonać zapisu, że instalacja jest włączona do sieci na trojak lub ślepą studnię,
- inwentaryzacja instalacji zimnej wody: przebieg od licznika głównego (zaworu głównego) przez zawory podpiwniczne plus piony główne do wejścia do lokali oraz w lokalach,

- inwentaryzacja instalacji ciepłej wody: przebieg od węzła cieplnego (zaworu głównego) przez zawory podpiwniczne plus piony główne do wejścia do lokali oraz w samych lokalach wraz z jej powrotem do węzła cieplnego. W przypadku gdy ciepła woda przygotowywana jest w podgrzewaczu gazowym lub innym, należy wykazać jej przebieg od podgrzewacza do ujęcia. Należy uwzględnić także przewody cyrkulacyjne,
 - w/w instalacje (tj. kanalizacyjna oraz wodna) winny być sporządzone zbiorczo na jednej inwentaryzacji,
 - winna ona również zawierać rzut połaci dachowej z zaznaczonym odwodnieniem dachu (rynny oraz rury spustowe) oraz zaznaczone odpowietrzenia (wywiewki) instalacji kanalizacyjnej,
- b) inwentaryzacja instalacji gazowej: przebieg od zaworu głównego, przyłącza gazowego przez zawory podpionowe plus piony główne do wejścia do lokali oraz w samych lokalach,
- c) inwentaryzacja instalacji centralnego ogrzewania: przebieg od licznika ciepła lub wejścia do budynku przez ujęcie rozdzielacza ciepła (z określeniem ilości zaworów) przez lokale wraz z jej powrotem do węzła cieplnego.
- d) w przypadku gdy lokale ogrzewane są w sposób inny niż poprzez sieć z dała czynną, należy:
- w przypadku ogrzewania gdzie źródłem zasilania jest piec dwufunkcyjny (dwubiegowy), sporządzić odrębną inwentaryzację uwzględniającą rozprowadzenie instalacji w lokalu od pieca poprzez poszczególne pomieszczenia,
 - w przypadku ogrzewania elektrycznego, nanieść poszczególne elementy grzejne na inwentaryzację instalacji elektrycznej,
 - w przypadku ogrzewania piecami węglowymi, nanieść je na inwentaryzację architektoniczno-budowlaną,
 - we wszystkich wyżej wymienionych przypadkach należy wyjaśnić sposób ogrzewania w opisie technicznym załączonym do inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej,
- e) inwentaryzacja instalacji elektrycznej, odgromowej i teletechnicznej: przebieg od przyłącza elektrycznego poprzez główne piony do mierników elektrycznych oraz w lokalach. Należy podać: typy i przekroje przewodów, typy i przekroje zabezpieczeń. Przedstawić schematy tablic bezpiecznikowych z opisaniem poszczególnych obwodów zasilających odbiorniki.
- f) dokumentacja winna być sporządzona zgodnie z obowiązującymi normami, przy czym na dzień zawarcia umowy obowiązują:
- PN-B-01400:1984 – Centralne ogrzewanie. Oznaczenia na rysunkach.
 - PN-B-01701:1984 – Instalacje wewnętrzne wodociągowe i kanalizacyjne. Oznaczenia na rysunkach.
 - PN-EN-60617-11:2004 – Symbole graficzne stosowane w schematach. Część 11:
- Architektoniczne i topograficzne plany i schematy instalacji elektrycznych.

Inwentaryzacje instalacji występujących w budynku winny zawierać informacje w zakresie rozmieszczenia urządzeń i przewodów instalacyjnych z odpowiednim wymiarowaniem i opisaniem instalacji (w tym poszczególnych odbiorników). Należy podać wymiary, przekroje oraz rodzaj materiału z którego instalacje są wykonane. Instalacje powinny być naniesione czytelnie, w kolorze (należy zastosować kolory o intensywnej barwie, zapewniające czytelność rysunków), dla każdej kondygnacji odrębnie, na podkładach budowlanych przy założeniu, że podkłady sporządzone linią grubości 0,2 mm, natomiast same instalacje inwentaryzowane linią grubości 0,5 mm. Wszystkie przewody instalacyjne, które pozostają zakryte należy nanosić na dokumentacji linią przerywaną (dot. instalacji wod.-kan., gaz, c.o.).

Każdy arkusz inwentaryzacji winien być opatrzony w podpisy osoby uprawnionej do jej wykonania – wskazanej jako „autor opracowania” oraz obity jej pieczęciami imiennymi wraz z adnotacją o zgodności wykonanej dokumentacji na czas jej sporządzenia (miesiąc - rok).

II. Do dokumentacji należy dołączyć:

- do każdej inwentaryzacji poszczególnych instalacji należy dołączyć kserokopię nieaktualnionej mapy sytuacyjno-wysokościowej (uwzględniającej uzbrojenie terenu) z kolorystycznym oznaczeniem przebiegu danej instalacji,
- kserokopię uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjno-budowlanej uprawniających do projektowania lub uprawnień architektonicznych oraz uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych, sanitarnych i gazowych oraz kserokopię aktualnego wpisu do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa lub Okręgowej Izby Architektów;
- oryginalne potwierdzenie dokonania pomiaru każdego lokalu w postaci podpisu na liście osoby udostępniającej lokal.

Wzór listy podpisów stanowi załącznik nr 3 do umowy.

Wykonawca zobowiązany jest na liście uzyskać również podpisy osób odmawiających udostępnienia lokalu. W razie niemożności uzyskania podpisów, zobowiązany jest doręczyć Zamawiającemu oryginały zwrotnych potwierdzeń odbioru listów wysłanych do właścicieli/najemców celem uzgodnienia indywidualnych terminów pomiarów; w przypadku nie dostarczenia przez operatora usług pocztowych zwrotnego potwierdzenia odbioru listów – dowód ich nadania (kserokopia książki nadawczej Wykonawcy potwierdzona za zgodność z oryginałem, z kolorystycznym zaznaczeniem adresatów korespondencji). W przypadku, gdy adres, na który wysłano list jest inny niż adres inwentaryzowanego lokalu w budynku, na zwrotnym potwierdzeniu odbioru i w książce nadawczej Wykonawcy należy zaznaczyć jakiego adresu lokalu dotyczy. W przypadku odmowy zarządcy podania danych personalnych i adresowych właścicieli jego oświadczenie o ich nie udostępnieniu, a w przypadku odmowy złożenia takiego oświadczenia, oświadczenie Wykonawcy o tych okolicznościach.

- dokumentacje techniczne w wersji elektronicznej – z rozróżnieniem na egzemplarze, ponadto wszystkie branże – pliki w formacie AutoCad – w wersji do 2006 r. (z rozszerzeniem*.dwg), z opisem technicznym w wersji Word (z rozszerzeniem*.doc), wszystkimi zestawieniami zbiorczymi powierzchni w formie elektronicznej – pliki w formacie Excel (z rozszerzeniem*.xls) oraz dokumentacją fotograficzną wszystkich elewacji, na płycie CD-R.

III. Ustalenie położenia pomieszczeń przynależnych.

Ustalenie położenia pomieszczeń przynależnych (w szczególności piwnicy /piwnic) do lokali mieszkalnych, do których Wykonawca uzyskał dostęp i zinwentaryzowanie ich oraz uwzględnienie pozostałej powierzchni zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, w szczególności jako części wspólnych budynku lub lokali.

IV. Uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali:

1. Uzyskanie we właściwym organie architektonicznym, zgodnie z wymogami tego organu obowiązującymi w dniu składania wniosku, zaświadczeń o samodzielności lokali, do których Wykonawca uzyskał dostęp, mieszczących się w budynku, o którym mowa w ust.1 pkt 1 umowy. **Ryzyko przebiegu postępowania administracyjnego w sprawie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali spoczywa na Wykonawcy.** Na żądanie organu architektonicznego, Wykonawca może zostać zobligowany do zaznaczenia granic nieruchomości gruntowych przebiegających przez lokal/budynek. Przebieg granic powinien zostać potwierdzony podpisem uprawnionego geodety wraz z przybicciem jego pieczęci imiennej.
2. Zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych w budynku, do których nie przynależą pomieszczenia położone na poziomie piwnic, lub w których nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych z takimi pomieszczeniami, nie powinny ich obejmować; winny jednak obejmować pozostałe pomieszczenia przynależne, np. spiżarkę, toaletę, itp. (zwraca

się uwagę na konieczność właściwego sformułowania wniosku do organu architektonicznego, w szczególności właściwego wpisania rodzajów pomieszczeń przynależnych).

3. Do wniosku o uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, składanego do organu architektonicznego - Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, z siedzibą w Krakowie Rynek Podgórski 1, Wykonawca zobowiązany jest dołączyć 2 egzemplarze wykonanej przez siebie dokumentacji architektoniczno – budowlanej, gdzie poszczególne lokale winny znajdować się na odrębnych kartach rysunkowych w formacie odpowiadającym wymiarom lokalu (ewentualnie z pomieszczeniem przynależnym) oraz kopię mapy ewidencyjnej.

4. Uzyskane z w/w organu architektonicznego zaświadczenia o samodzielności lokali Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wraz z jednym egzemplarzem dokumentacji architektoniczno – budowlanej z wpisanymi przez w/w organ architektoniczny numerami zaświadczeń o samodzielności lokali, wydanych na podstawie tej dokumentacji.

KIEROWNIK REFERATU


Paweł Lubaczewski