

Załącznik nr 1 do umowy UI/.....
z dnia r.

SPECYFIKACJA PRZEDMIOTU UMOWY NR

UR/ /TI/2023/ / /P/D/U

I. CEL I PRZEDMIOT UMOWY

Przedmiot umowy stanowi odtworzenie dokumentacji technicznej dla budynku położonego przy ul. **Szczecińskiej 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51** w Katowicach w tym:

- A Inwentaryzacja budowlana wraz z dokumentacją fotograficzną
- B Inwentaryzacja instalacyjna
- C Inwentaryzacja kominiarska

Realizacja umowy wynika z Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (art. 29 ust. 1d pkt. 1). Dokumentacja ma na celu spełnienie wymogów, jakie nakłada Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1048). Zostanie wykorzystana do sprzedaży lokali, zmiany aktów notarialnych, uzyskiwania zaświadczeń o samodzielności lokali oraz wprowadzania zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków.

II. INFORMACJE FORMALNE O BUDYNKU

Adres budynku: ul. Szczecińska 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 Katowice

Budynek mieszkalny usytuowany na działkach budowlanych nr 70/1, 72, 76, 69/1, 68, 73, 61/2, 67, 63, 58/4, 62/3, 55/2, 54, 53, 52/8, 51/8 ; karta mapy 10; jednostka ewidencyjna: 246901_1 Miasto Katowice; obręb: 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie.

Kubatura budynku: ok. 27 712 m³

Powierzchnia zabudowy: ok. 1608 m²

Powierzchnia użytkowa: ok. 6 365 m²

Ilość mieszkań: 135; brak lokali użytkowych.

Budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany w 1977r. Budynek o rzucie prostokątnym, wolnostojący. Posiada 5 kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Budynek dziewięciosegmentowy – każdy segment z jedną wewnętrzną klatką schodową.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, teletechniczną i centralnego ogrzewania (wymyennik).

III. ZAKRES OPRACOWANIA

1. Ad. A Inwentaryzacja budowlana

Zakres inwentaryzacji obejmuje:

- oględziny budynku, wykonanie pomiarów z natury,
- dokumentację fotograficzną wszystkich elementów budynku : elewacji, detali architektonicznych, wewnątrz budynku (klatka schodowa, strych, piwnica i inne pomieszczenia wspólnego użytku), dołączyć zdjęcia kolorowe w każdym egzemplarzu dokumentacji,
- sporządzenie rysunków w podstawowej skali 1:50 z pełnym wymiarowaniem,
- opis techniczny przedstawiający aktualny stan inwentaryzowanego obiektu oraz lokali.

Część graficzna ma być opracowana w sposób czytelny i jednoznaczny z dołączoną legendą wyjaśniającą zastosowane symbole.

1.1 Inwentaryzacja budowlana (w zakresie architektoniczno-konstrukcyjnym)

Inwentaryzację w zakresie architektoniczno-konstrukcyjnym wykonać w formie opisowej i graficznej.

Opis techniczny powinien uwzględniać m.in. :

- lokalizację,
- rodzaj i charakter budynku,
- opis rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych z jakich wykonane zostały poszczególne elementy budynku,
- charakterystyczne parametry obiektu budowlanego (m.in. kubaturę, wysokość, długość, szerokość,

liczbę kondygnacji, liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych, liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, powierzchnię zabudowy, powierzchnię użytkową)

- dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Część graficzna obejmuje:

- plan sytuacyjny terenu, na którym jest usytuowany obiekt z lokalizacją m.in.: wejść do budynku, miejsca gromadzenia odpadów stałych, miejsc postojowych itp.
- rzuty wszystkich kondygnacji w podstawowej skali 1: 50 z pełnym wymiarowaniem zawierające m.in.:
 - wymiary i wysokości pomieszczeń, otworów, wysokości parapetów i nadproży, oznaczenie wszystkich poziomów,
 - rodzaj i wymiary okien,
 - lokalizacja pionów i urządzeń instalacyjnych, tablic elektrycznych i teletechnicznych
 - wykończenie podłóg w pomieszczeniach i częściach wspólnych budynku,
 - oznaczenie przewodów kominowych, krutek wentylacyjnych i miejsc podłączeń przewodów spalinowych i dymowych (zgodnie z inwentaryzacją kominarską)
 - oznaczenie poszczególnych rodzajów i typów przegród i zastosowanych materiałów
 - oznaczenie linii przerywanych sufitów na wysokości 1,40m i 2,20m
 - podsumowanie powierzchni poszczególnych lokali, pomieszczeń przynależnych i powierzchni wspólnych z podaniem sumy powierzchni dla całej kondygnacji, podanie składowych powierzchni pomieszczeń (100%, 50%),
 - etykiety pomieszczeń (etykieta powinna zawierać nr kondygnacji, nr pomieszczenia, nazwę pomieszczenia i powierzchnię pomieszczenia)
 - oznaczenie pomieszczeń przynależnych jako [P], powierzchni wspólnych jako [W], pomieszczeń wchodzących w skład lokalu mieszkalnego jako [LM nr], pomieszczeń wchodzących w skład lokalu użytkowego [LU nr] - zgodnie z zestawieniami pomieszczeń i powierzchni.
- przekroje podłużny i poprzeczny (w tym przekrój przez klatkę schodową) przez wszystkie kondygnacje budynku z zaznaczeniem wymiarów pionowych budynku i wysokości charakterystycznych punktów (m.in. rzędne posadzek, podestów klatek schodowych, dachu)
- elewacje ze wszystkimi elementami i odwzorowaniem rzeczywistych podziałów okien (wymiary budynku- ścian, cokołów, gzymsów, detali, skrzynki elektrycznej i gazowej)
- rzut dachu z przewodami kominowymi i wentylacyjnymi (oznaczyć spadki , odwodnienie dachu , oznaczenie poziomów: kominów, okapów, murków ogniowych, nasad) oraz instalacjami (odpowietrzenie kanalizacyjne, instalacja odgromowa),
- rzut elementów więźby z wymiarami w płaszczyźnie poziomej i pionowej.

1.2. Pomiar powierzchni użytkowej budynku oraz analiza własności powierzchni użytkowych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Wykonać pomiary powierzchni użytkowej wszystkich lokali, części wspólnych i przynależnych według „Zasad pomiaru i obliczenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych” załączonych do niniejszej specyfikacji.

W zestawieniu oraz na rzutach zaznaczyć pomieszczenia przynależne jako [P] i powierzchnie wspólne jako [W], wchodzące w skład lokalu mieszkalnego jako [LM nr], pomieszczeń wchodzących w skład lokalu użytkowego [LU nr].

Powierzchnie użytkowe wszystkich lokali, pomieszczeń przynależnych, części wspólnych oraz innych elementów budynku zestawiać na poszczególnych rzutach oraz w poniższej tabeli.

Podać powierzchnię użytkową całego budynku.

Tabela 1 - wzór

L.p.	Nr klatki	Nr lokalu	W-własność N-najem	Powierzchnia użytkowa lokalu (według umowy najmu lub aktu notarialnego).	Powierzchnia użytkowa pom. przynależnych (według umowy najmu lub aktu notarialnego).	Pow. użytkowa lokalu według inwentaryzacji	Pow. użytkowa pomieszczeń przynależnych według inwentaryzacji	Data wykonania inwentaryzacji	Uwagi
				[m2]	[m2]	[m2]	[m2]		
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-
Razem:									

1.3. Karty inwentaryzacyjne budynku i lokali.

Wykonać karty inwentaryzacyjne budynku i lokali w formie:

1.3.1. analogowej, zgodnie z załączonymi wzorami (arkusz danych ewidencyjnych lokalu, arkusz danych ewidencyjnych budynku),

1.3.2. cyfrowej, zgodnie z ustawią z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Z chwilą podpisania „Protokołu końcowego odbioru dokumentacji technicznej” materiały te wykonane zarówno w formie analogowej jak i cyfrowej staną się własnością Miasta Katowice – Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

2. Ad. B Inwentaryzacja instalacyjna.

Inwentaryzacja instalacyjna obejmuje wszystkie instalacje i przyłącza występujące w budynku. Inwentaryzację wykonać w formie opisowej i graficznej, zaznaczyć czytelnie (zróżnicować rodzajem lub kolorem) poszczególne instalacje. Część graficzna w podstawowej skali 1:50 ma być opracowana w sposób czytelny i jednoznaczny z dołączoną legendą wyjaśniającą zastosowane symbole.

2.1 Przyłącza

- załączyć mapę sytuacyjną z uzbrojeniem, zaznaczyć przyłącza wprowadzone do budynku lub kierunek zasilania w media (w przypadku zasilania poprzez inne budynki)
- określić materiał i średnice przyłączy oraz stan techniczny,
- zinwentaryzować wielkość, typ i lokalizację: wodomierza głównego lub podlicznika, licznika ciepła, kurka głównego gazowego, studzienek i czyszczaków na poziomych przewodach odpływowych.

2.2 Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralnej ciepłej wody z cyrkulacją, centralnego ogrzewania

- dla wszystkich instalacji zinwentaryzować przewody rozprowadzające i piony w zakresie lokalizacji, określić rodzaj materiału dla rur i izolacji, lokalizację zaworów odcinających na instalacji rozdzielczej i pod pionami
- dla instalacji grzewczej określić rodzaj ogrzewania w poszczególnych lokalach, w przypadku instalacji c.o., c.o. etażowej podać rodzaj źródła ciepła, wielkości i typy grzejnika wyposażenie w elementy regulacyjne (zawory termostaticzne, podpionowe), określić czy jest to system instalacji otwarty czy zamknięty,
- dla instalacji wody zimnej i ciepłej określić rodzaj i lokalizację urządzeń do uzyskania ciepłej wody, przyborów sanitarnych,
- dla instalacji gazowej określić lokalizację gazomierzy, rodzaj i lokalizację przyborów gazowych.

2.3 Instalacje elektryczne

Obejmują schematy instalacji elektrycznych, schematy tablic w lokalach i na klatce schodowej z opisem przewodów wewnętrznych linii zasilających i urządzeń elektrycznych. Pokazać należy usytuowanie tablic oraz wykonać rysunki elewacji tablic z opisem wyposażenia.

3. Ad. C Inwentaryzacja kominarska

Sporządzenie inwentaryzacji kominarskiej (część opisowa i graficzna) przez osobę posiadającą kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim, w tym:

- określenie kondygnacji, nr lokalu, rodzaju pomieszczenia, miejsca podłączenia, typu przewodu, typu urządzenia,
- określenie przekroju i długości przewodów,
- wysokość trzonów kominowych ponad dachem,
- określenie rodzaju nasad kominowych,
- dokumentacja zdjęciowa.

Istniejące przewody wyrysować na rzuty, przekroje, rzut dachu wraz z wymiarowaniem.

IV. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO:

Kwalifikacje wymagane dla osób wykonujących dokumentację:

- uprawnienia budowlane (dla zakresu określonego w pkt. III 1,2)

- aktualny wpis do właściwej izby branżowej (dla zakresu określonego w pkt. III 1,2)
- świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (dla zakresu określonego w pkt. III.1.2. i III. 1.3.).
- Termin rozpoczęcia inwentaryzacji należy uzgodnić z **OEB- 6 przy ul. Janasa 6 w Katowicach**.
- W trakcie wykonywania pomiarów należy uzyskać od najemców lokali potwierdzenie, że pomiar odbył się w danym dniu. Taki dokument należy przekazać Zamawiającemu wraz z dokumentacją.
- W sytuacji utrudnionego dostępu do lokali należy powiadomić pisemnie Zamawiającego.
- Dokumentacja może być odebrana bez zinwentaryzowanego lokalu tylko w przypadku uzasadnionym i niezależnym od wykonującego, mającym odnotowanie w protokole spisany przez Wykonawcę u Zamawiającego.

V. FORMA I KOMPLETNOŚĆ DOKUMENTACJI

Kompletna dokumentacja składa się z:

- 4 egzemplarzy dokumentacji (zakres określony w pkt III 1,2,3) w formie papierowej, sporządzonych w trwałej i czytelnej technice graficznej, w formie wydruku
- 2 egzemplarzy dokumentacji w formie elektronicznej zgodnego z wymaganiami przedstawionymi w punkcie V.2. utwalonego na nośniku elektronicznym płyta DVD
- dodatkowego 1 egzemplarza inwentaryzacji kominiarskiej w formie papierowej oprawionego jako osobne opracowanie.

Podaną liczbę egzemplarzy kompletnej dokumentacji należy dostarczyć po zakończeniu procedury odbioru a przed spisaniem „Protokołu odbioru dokumentacji”.

Formy papierowa i elektroniczna dokumentacji muszą być jednakowe i zawierać wszystkie dokumenty formalne (oświadczenia, podpisy itp.).

Dla dochowania warunków umowy, w celu przyjęcia dokumentacji i rozpoczęcia czynności odbioru, wystarczające jest przekazanie Zamawiającemu w terminie realizacji przedmiotu umowy:

- jednego kompletnego egzemplarza dokumentacji w formie papierowej z wymaganymi podpisami oraz
- dokumentacji w postaci elektronicznej zamieszczonej na serwerze wymiany plików KZGM.

V.1. Forma papierowa dokumentacji – wymagania

- Oprawa uniemożliwiająca zdekompletowanie projektu.
- Do każdego egzemplarza należy załączyć kopię uprawnień budowlanych, kopię świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby branżowej. Powyższe dokumenty należy potwierdzić za zgodność z oryginałem.
- Wszystkie rysunki należy opatrzyć oryginalnym podpisem i pieczęcią osoby wykonującej.
- Zakres dotyczący pomiarów powierzchni użytkowej (punkt III 1.2. i III 1.3. niniejszej specyfikacji) należy opatrzyć oryginalnym podpisem i pieczęcią rzeczoznawcy majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy zatwierdza analizę własności oraz sprawuje nadzór nad właściwie dokonanymi pomiarami i obliczeniem powierzchni użytkowych.

V.2. Forma elektroniczna dokumentacji – wymagania

- CZĘŚĆ OPISOWA INWENTARYZACJI - jeden plik w formacie pdf - w kolejności stron zgodnej z dokumentacją w formie papierowej, strona tytułowa z podpisami, opis techniczny, pliki edytora tekstowego nazwa: numer dwucyfrowy (np. 01, 15), nazwa (np. część opisowa)
- CZĘŚĆ RYSUNKOWA INWENTARYZACJI - pliki w formacie pdf, pliki dwg w wersji użytych programów, nazwy plików branża (AR, IS, IE), numeru rysunku, nazwa rysunku np. A-01 rzut parteru, zgodne z danymi w metryce rysunku
- CZĘŚĆ DOKUMENTACJI FOTOGRAFICZNEJ INWENTARYZACJI- pliki w formacie jpg, zdjęcia w osobnym podfolderze pn. dokumentacja fotograficzna, zdjęcia mieszkań uporządkowane wg numerów dwucyfrowych mieszkań (M 01) – w podfolderach lub nazwach
- ZESTAWIENIA I TABELLE- pliki w formacie pdf, nazwa pliku zgodna z nazwą zestawienia, pliki arkusza kalkulacyjnego

Lokalizacja plików

wersja elektroniczna – foldery o nazwach zgodnych z częściami dokumentacji wskazanymi powyżej

VI. UWAGI

- Ewentualna różnica w kubaturze budynku pomiędzy podaną przez Zamawiającego, a wynikającą z odtworzonej dokumentacji technicznej nie wpłynie na wysokość wynagrodzenia Wykonawcy.
- W przypadku nie zinwentaryzowanych lokali, pomieszczeń przynależnych lub części wspólnych ze względu na ich niedostępność, wynagrodzenie Wykonawcy zostanie obniżone za ilość niezmiierzonych m³ lokali, obliczonych jako iloczyn powierzchni użytkowych według aktów notarialnych i umów najmu i wysokości danej kondygnacji.
- Niezbędne informacje w zakresie użytkowników lokali i pomieszczeń przynależnych zostaną przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego.

VII. ZAŁĄCZNIKI

1. Zasady pomiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych
2. Arkusz danych ewidencyjnych lokalu.
3. Arkusz danych ewidencyjnych budynku.
4. Słownik typów pomieszczeń.
5. Mapa z lokalizacją budynku.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....



