

6

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE „DOM”

inż. Anna Bożeniec - Jełowicka

Ul. Grodzka 9/5, 58-314 Wałbrzych, tel. /074/ 646 61 88 ,kom. 606 755 229,
e-mail <abejot@o2.pl>

Wpłynęło
Biuro Usługi Klienta
Urzędu Miasta Wałbrzychu

29-07-2014

P. Siniarski
J. Kępcowski
04.08.2014
22-07-2014

**UPROSZCZONA INWENTARYZACJA
BUDOWLANA**

Obiekt: Budynek mieszkalno – użytkowy

Adres: Wałbrzych, ul. Kasztelańska 3
Działka 191/1

Zlecający: Gmina Wałbrzych
Wałbrzych, Pl. Magistracki 1



Opracował:



Wałbrzych, 23 lipca 2014 r.

1. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wykonanie uproszczonej inwentaryzacji powierzchniowej budynku mieszkalnego jako dokumentacji do ustalenia odrębnej własności lokali.

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I ZASADY PRZYJĘTE DO OBLICZENIA POWIERZCHNI LOKALI

- * Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity (Dz.U. z dnia 23 kwietnia 2014 r., poz. 518).
- * Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – tekst jednolity (Dz.U. z dnia 31 stycznia 2014 r., poz. 150.).
- * Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - tekst jednolity (Dz.U. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
- * Norma powierzchniowa PN-70/B-02365 oraz Polska Norma PN-ISO 9836.
- * Skala rysunków inwentaryzacyjnych - 1:100.

3. ZAKRES OPRACOWANIA

Inwentaryzacja budynku mieszkalnego jest wykonana dla określenia powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w celu wyodrębnienia nieruchomości lokalowych jako podstawy do sporządzenia zaświadczeń o samodzielności tych lokali i określenia udziałów dla nabywców lokali w częściach wspólnych budynku i prawie własności ułamkowej części gruntu.

4. DANE O NIERUCHOMOŚCI

4.1. Stan prawny

- **Właściciel:** Gmina Wałbrzych
- **Władający:** Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu
- **Księga wieczysta:** Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu prowadzi dla nieruchomości gruntowej księgę wieczystą Kw nr SW1W/00019600/1
- **Ewidencja gruntów:** J.e. Wałbrzych, obręb Podzamcze nr 47, AM 9, działka nr 191/1 o powierzchni 0,3888 ha

4.2. Lokalizacja i opis nieruchomości

Nieruchomość zlokalizowana jest w Wałbrzychu, w obrębie Podzamcze, wzdłuż wewnątrzosiedlowej ulicy Kasztelańskiej. Składa się z bardzo dużej działki nr 191/1 o pow. 3888m² zabudowanej wolno stojącym domem mieszkalno – użytkowym z dwoma dobudówkami. Działka o niezbyt regularnym kształcie jest nieznacznie wyniesiona nad przyległą ulicę. Ogrodzenie o wysokości 1,20 m z prętów stalowych okrągłych w ramach z płaskownika mocowane między słupkami z rur stalowych osadzono w cokole betonowym. Bramy i furtki stalowe. Teren niegdyś uporządkowany, z asfaltowymi chodnikami, naziemnymi tarasami, schodami terenowymi, z różnorodnym drzewostanem i ozdobnymi krzewami, otoczony w znacznej mierze żywopłotem – obecnie wymaga odnowy. Część dojazdowa utwardzona brukiem betonowym, z miejscami do parkowania samochodów osobowych znajduje się od strony parterowej dobudówki. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa osiedla „Podzamcze” (budynki 5 – 11 kondygnacyjne). Nieco dalej znajdują się obiekty handlowe, przedszkole, żłobek w budowie, biblioteka miejska. Całość w zasięgu sieci występujących w mieście (w tym c.o. zdalaczynne).

4.3. Opis budynku

Przedmiotowy obiekt to budynek mieszkalno - użytkowy, o dwóch kondygnacjach, bez podpiwniczenia. Wykonany w technologii mieszanej, składa się z budynku głównego i dwóch parterowych dobudówek.

4.3.1. Konstrukcja

- **fundamenty:** odkrywek nie dokonywano
- **ściany :** prawdopodobnie z gazobetonu i cegły
- **stropy:** z płyt żelbetowych wielokanałowych
- **dach (stropodach):** stropodach wentylowany, żelbetowy dwuspadowy; pokrycie z papy na warstwie betonu ułożonej na płytach korytkowych; obróbki, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej i tytanowej
- **schody:** żelbetowe, stopnice wyłożone płytkami typu „gress”

4.3.2. Wykończenie i wyposażenie

- **stolarka:** okna drewniane zespolone i z PCV; drzwi płytowe, płycinowe, z PCV, stalowe
- **podłogi (posadzki):** posadzka cementowa, płytki ceramiczne i typu „gress”, PCV na podkładzie betonowym, panele, parkiet
- **tyniki (okładziny):** wewnętrzne gładkie, okładzina z płyt G-K, płytki ceramiczne, panele z PCV; na zewnątrz – tynk strukturalny na warstwie docieplenia ze styropianu
- **ogrzewanie:** c.o. zdalaczynne
- **instalacje:** elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa

5. POMIARY I SZKICE

Dokonano pomiarów z natury powierzchni użytkowej lokali, pomieszczeń przynależnych oraz części wspólnych w obrębie ścian trwałych istniejących w czasie wizji lokalnej. Powierzchnia obliczona w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych ścian budynku, również okładzin z płyt gipsowo – kartonowych (G-K) (wymienionych bądź dodatkowo wykonanych przez najemców).

Powierzchnię użytkową lokali oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych policzono w oparciu o Polską Normę PN-70/B-02365 oraz Polską Normę PN-ISO 9836, przyjmując przy wysokości $h < 2,20\text{m}$ - 50%, a przy $h < 1,40\text{m}$ - 0% wyliczonej powierzchni.

Na szkicu pomieszczeń przynależnych naniesiono numery mieszkań, którym one odpowiadają **zgodnie ze wskazaniami najemców i informacjami uzyskanymi od Zarządcy**.

Szkice poszczególnych kondygnacji budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi załączono do niniejszego opracowania.

5.1. Powierzchnia użytkowa lokali (P_u):

Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
Lokal użytkowy - Straż Miejska	Parter	Korytarz	16,64	
		Pomieszczenie 1	11,15	
		Pomieszczenie 2	16,89	
		Korytarz	16,35	
		Pomieszczenie 3	49,77	
		Pomieszczenie 4	14,76	
		Pomieszczenie 5	53,30	
		Pomieszczenie 6	17,32	
		Zespół sanitarny	16,87	
Razem powierzchnia lokalu			✓ 213,05	
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak
Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
Lokal użytkowy - Przedszkole	Parter	Korytarz	12,04	
		Szatnia	11,03	
		Szatnia	8,85	
		Pokój biurowy	16,84	
		Zespół sanitarny dzieci	10,99	
		W.c. personelu	3,04	
		Kuchnia	8,28	
		Przedśionek	2,95	
		Przygotownia	3,53	
		Zmywalnia	3,67	
		Pomieszczenie socjalne	7,61	
		Korytarz	4,82	
		Sala dydaktyczna	50,52	
		Sala dydaktyczna	50,76	
		Korytarz	14,74	
		Pomieszczenia gospod.	1,09	
		Pomieszczenia gospod.	1,14	
		Razem powierzchnia lokalu		
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak

Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
M1	I piętro	Przedpokój	7,16	
		Łazienka z w.c.	5,40	
		Kuchnia	14,01	
		Pokój 1	17,06	
		Pokój 2	24,89	
		Razem powierzchnia lokalu	68,52	
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak
Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
M2	I piętro	Przedpokój	12,54	
		Pokój 1	17,27	
		Kuchnia	10,89	
		Łazienka z w.c.	9,11	
		Pokój 2	21,26	
		Razem powierzchnia lokalu	71,07	
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak
Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
M3	I piętro	Przedpokój	3,72	
		Pokój	17,81	
		Kuchnia	6,68	
		Łazienka z w.c.	6,02	
		Razem powierzchnia lokalu	34,23	
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak
Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
M4	I piętro	Przedpokój	6,74	
		Łazienka z w.c.	5,85	
		Kuchnia	8,87	
		Pokój	21,40	
		Razem powierzchnia lokalu	42,86	
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak
Nr lok.	Kondyg.	Struktura	Powierzchnia lokalu (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)
M5	I piętro	Przedpokój	6,35	
		Łazienka z w.c.	4,34	
		Kuchnia	7,09	
		Pokój	18,14	
		Razem powierzchnia lokalu	35,92	
Razem powierzchnia pom. przynależnych				brak

6. UDZIAŁY W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

(Wałbrzych, ul. Kasztelańska 3)

Udział lokalu w nieruchomości wspólnej obliczono ze wzoru:
$$U_i = \frac{Pu_i + Pp_i}{\sum_{n=1}^9 (Pu_n + Pp_n)}$$

L.p.	Nr lokalu, kondygnacja		Pu_i (m ²)	Pp_i (m ²)	$Pu_i + Pp_i$ (m ²)	Udział - U_i
1.	Straż Miejs.	Parter	213,05	-	213,05	0,2691
2.	Przed szkole		211,90	-	211,90	0,2677
3.	1	I piętro	68,52	-	68,52	0,0866
4.	2		71,07	-	71,07	0,0898
5.	3		34,23	-	34,23	0,0432
6.	4		42,86	-	42,86	0,0541
7.	5		35,92	-	35,92	0,0454
8.	6		35,55	-	35,55	0,0449
9.	7		78,49	-	78,49	0,0992
	Razem:		791,59	-	791,59	1,0000

Opracował:



Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Rzuty kondygnacji
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Kopia mapy zasadniczej

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 03.04.2014 14:11:01 według stanu na dzień: 03.04.2014 14:11:01

Nr jednostki rejestrowej: G315

KW SW1W/00019600/1

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA WAŁBRZYCH
1/1 gospodarowanie zasobem nieruchomości	PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA siedziba: pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

Działki ewidencyjne: 1

Działki ewidencyjne: 1						
Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia a [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
9	191/1	ul. Kasztelańska 3	0.3888	Bi	0.3888	SW1W/00019600/1
Identyfikator: 026501_1.0047.191/1						
		Razem powierzchnia działek:	0.3888	ha		
		Słownie:	trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

Bi - Inne tereny zabudowane

Wałbrzych, dnia 03.04.2014

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Z upoważnienia Prezydenta

REPERTARIUM KATASTRU
 NIERUCHOMOŚCI
 KIEROWNIK
 Irene Klim

Sporządził(a): Jolanta Krokosz-Cieciura

Województwo: dolnośląskie

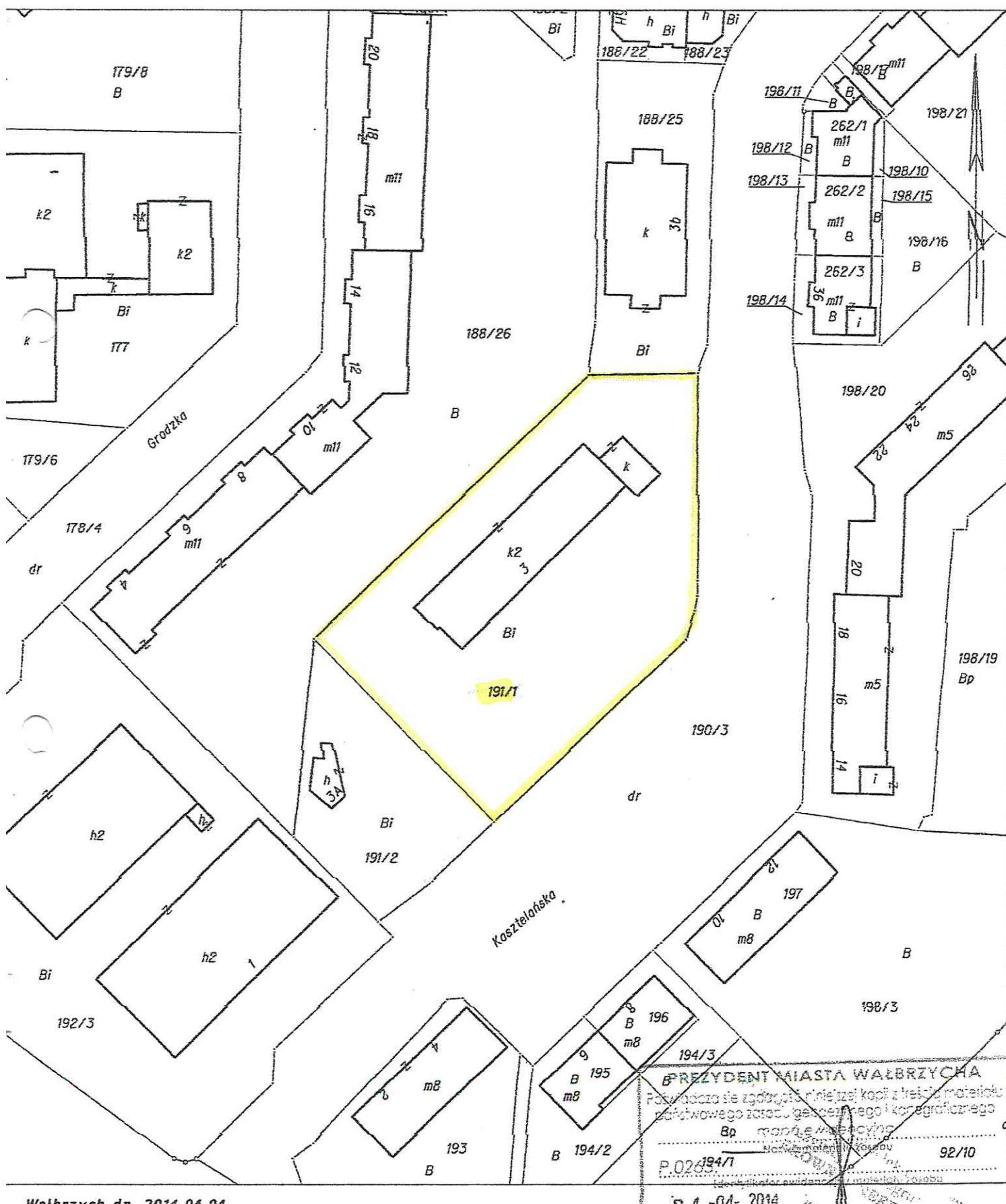
Powiat: m. Wałbrzych

Jednostka ewidencyjna: M. Wałbrzych 026501_1

Obręb: Podzamcze Nr 47 0047

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000



PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

Potwierdza się zgodność treści kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Bp mapy ewidencyjnej

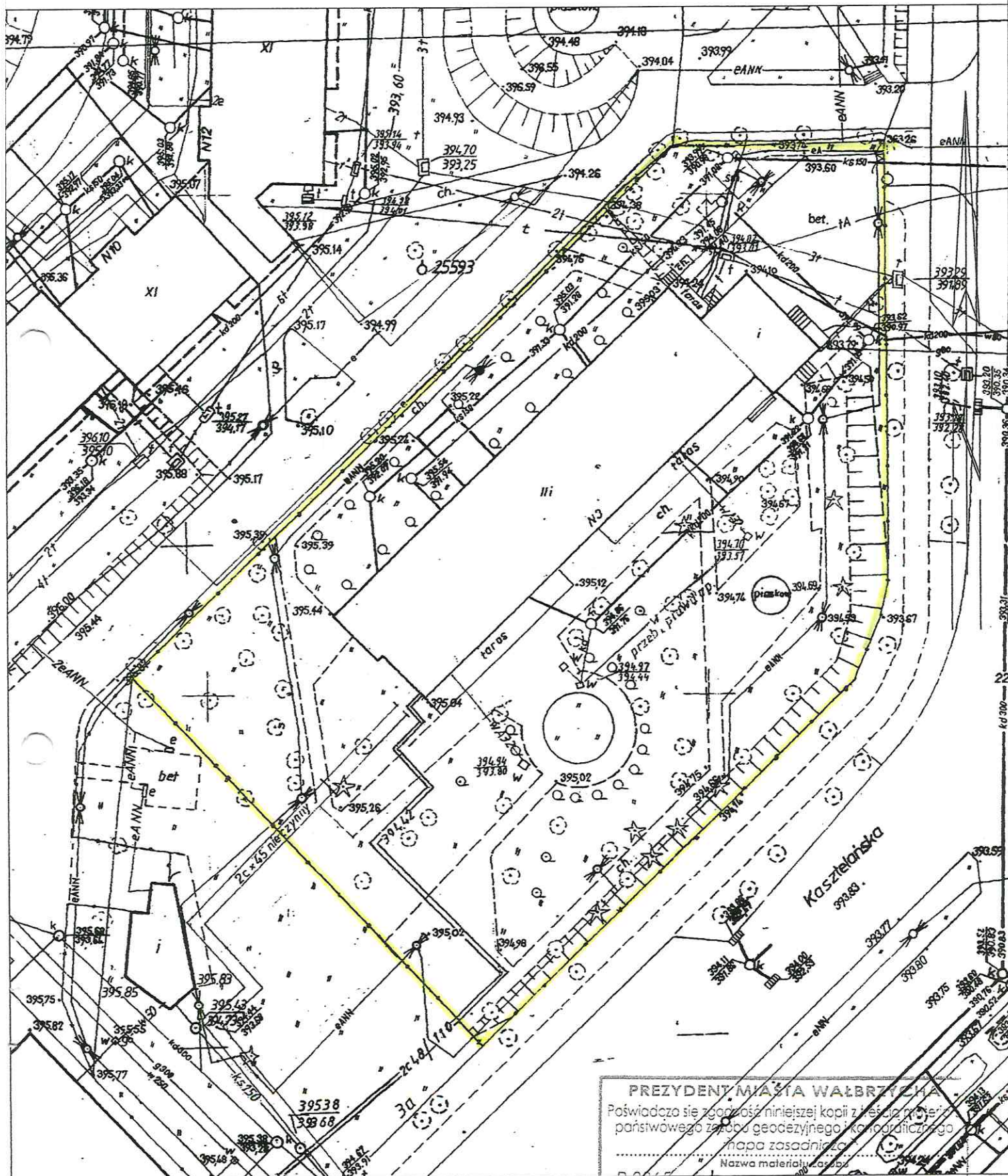
P.0265

194/1

92/10

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:500



Wałbrzych dn. 2014-05-13
Sporządził(a) wydruk: Karolina Rybska

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
mapa zasadnicza
Nazwa materiału zasobu

P.0265

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

14-05-2014

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ