

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej budynków w podziale na 2 części:
 - a. Część pierwsza dotyczy nieruchomości stanowiących własność w 100% Miasta Łodzi
 - b. Część druga dotyczy nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Łodzi.Inwentaryzacja będzie wykonywana z uwzględnieniem warunków określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz zgodnie z aktualnymi przepisami w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 39 r.).
2. Obmiar powierzchni dokonywany będzie przez Wykonawcę według zasad wynikających z Polskiej Normy nr PN-ISO 9836.
3. Dla części pierwszej zamówienia Wykonawca zobowiązany jest:
 - a. w oparciu o art. 3 ust. 3 i 7 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 39) w części obliczeniowej opracowania wykonać zestawienia powierzchni wszystkich pomieszczeń usytuowanych na poszczególnych kondygnacjach w rozbiu na:
 - a) powierzchnię użytkową każdego lokalu, na którą składają się powierzchnie poszczególnych pomieszczeń - odpowiadające ich zwymiarowaniu na rysunkach wraz z oznaczeniem (opinią) czy dany lokal spełnia funkcje samodzielności (zaznaczenie granic poszczególnych lokali samodzielnych – kolorem) w przypadku braku lokali samodzielnych określić warunki jakie winny być spełnione w celu stworzenia samodzielnych jednostek mieszkaniowych.
 - b) całkowitą powierzchnię użytkową budynku z podziałem na:
 - powierzchnię mieszkalną i powierzchnię lokali użytkowych;
 - powierzchnię pomieszczeń przynależnych;
 - powierzchnię pomieszczeń wspólnych z podziałem na komunikację, pomieszczenia gospodarcze i techniczne;
 - powierzchnię użytkową lokali na poszczególnych kondygnacjach;
 - b. Wszystkie dokonane pomiary powierzchni z natury Wykonawca porówna z powierzchniami lokali w zawartych umowach najmu oraz wykaże w formie tabelarycznej ewentualne różnice.
 - c. wyliczenie udziałów w nieruchomościach w postaci ułamka dziesiętnego z dokładnością do trzech miejsc po przecinku oraz ułamku zwykłym; udziały muszą sumować się do jedności.
 - d. Wykonawca winien w inwentaryzacji ująć Zestawienie samodzielnych lokali i ich powierzchni użytkowych oraz udziałów w nieruchomości wspólnej wg wzoru załącznik nr 1 do umowy.
 - e. do przygotowania wniosku o uzyskanie samodzielności lokali i złożenie w imieniu Zamawiającego w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi.
 - f. do dostarczenia Zamawiającemu 4 egzemplarze dokumentacji w formie papierowej, wykonanej na podstawie spisu z natury, w formie elektronicznej – nieedytowalne pliki w formie PDF z podpisem elektronicznym osoby sporządzającej dokumentację oraz w formacie źródłowym w formie edytowalnej dla programu AUTOCAD.
4. Dla części drugiej zamówienia Wykonawca zobowiązany jest:
 - a. w oparciu o art. 3 ust. 3 i 7 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 39) w części obliczeniowej opracowania wykonać zestawienia powierzchni wszystkich pomieszczeń usytuowanych na poszczególnych kondygnacjach w rozbiu na:
 - a) powierzchnię użytkową każdego lokalu, na którą składają się powierzchnie poszczególnych pomieszczeń - odpowiadające ich zwymiarowaniu na rysunkach wraz z oznaczeniem (opinią) czy dany lokal spełnia funkcje samodzielności (zaznaczenie granic poszczególnych lokali samodzielnych – kolorem)

w przypadku braku lokali samodzielnych określić warunki jakie winny być spełnione w celu stworzenia samodzielnych jednostek mieszkaniowych.

- b) całkowitą powierzchnię użytkową budynku z podziałem na:
 - powierzchnię mieszkalną i powierzchnię lokali użytkowych;
 - powierzchnię pomieszczeń przynależnych;
 - powierzchnię pomieszczeń wspólnych z podziałem na komunikację, pomieszczenia gospodarcze i techniczne;
 - powierzchnię użytkową lokali na poszczególnych kondygnacjach;
- b. Wszystkie dokonane pomiary powierzchni z natury Wykonawca porówna z powierzchniami lokali w zawartych umowach najmu bądź aktami notarialnymi dotyczącymi lokali samodzielnych oraz wykaże w formie tabelarycznej ewentualne różnice.
- c. wyliczenie udziałów w nieruchomościach w postaci ułamka dziesiętnego z dokładnością do trzech miejsc po przecinku oraz ułamku zwykłym; udziały muszą sumować się do jedności.
- d. Wykonawca winien w inwentaryzacji ująć Zestawienie samodzielnych lokali i ich powierzchni użytkowych oraz udziałów w nieruchomości wspólnej wg wzoru załącznik nr 1 do umowy.
- e. do przygotowania wniosku o uzyskanie samodzielności lokali niewyodrębnionych i złożenie w imieniu Zamawiającego w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi
- f. do dostarczenia Zamawiającemu 4 egzemplarzy w wersji papierowej, w formie elektronicznej – nieedytowalnej pliki w formie PDF z podpisem elektronicznym osoby sporządzającej dokumentację oraz w formacie źródłowym w formie edytowalnej dla programu AUTOCAD:
 - i. 2 egzemplarze dokumentacji przygotowanej dla nieruchomości na podstawie spisu z natury;
 - ii. 2 egzemplarze sporządzone zostaną analogicznie do pkt 4 f. lit. i. (powyższego), przy czym dla lokali wyodrębnionych:
 - rysunki nie będą zawierały zwymiarowania wszystkich pomieszczeń należących do lokalu,
 - Wykonawca poda na rysunku każdego z lokali wyodrębnionych wyłącznie jego powierzchnię użytkową ujawnioną w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
 - w części obliczeniowej Wykonawca ujawni dla każdego z lokali wyodrębnionych powierzchnię użytkową ujawnioną w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 5. W przypadku, gdy kubatura wykonanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla danej nieruchomości będzie odbiegała do 30% od kubatury wykazanej w załączniku nr 2 do umowy (wykaz nieruchomości) – w takim przypadku wynagrodzenie dla danej nieruchomości nie ulegnie zmianie i będzie wynosiło jak w załączniku nr 2 (wykaz nieruchomości). W przypadku gdy kubatura wykonanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla danej nieruchomości będzie odbiegała powyżej 30% do 100% od kubatury wykazanej w załączniku nr 2 do umowy (wykaz nieruchomości) – w takim przypadku wynagrodzenie dla danej nieruchomości zostanie proporcjonalnie zmniejszone lub zwiększone. W przypadku gdy kubatura dla danej nieruchomości będzie odbiegała powyżej 100% od kubatury wykazanej w załączniku nr 2 do umowy (wykaz nieruchomości) – w takim przypadku strony odstępują od części umowy w zakresie danej nieruchomości bez prawa wzajemnych roszczeń przez strony niniejszej umowy.
- 6. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty jest we wzorze umowy.
- 7. Termin wykonania zamówienia dla każdej z części wynosi 90 dni od daty zawarcia umowy.