Bydgoszcz, dnia 22 sierpnia 2025 r.

**OPINIA  
SEKCJI EWIDENCJI NIERUCHOMOŚCI**

W dokumentacji projektowej należy uwzględnić poniższe zasady:

1. **Wymogi dotyczące wykonania numeracji obiektów:**
2. Wykonawca przed przystąpieniem do prac związanych z umieszczeniem numeru na obiekcie zobowiązany jest wystąpić do Zarządcy o wskazanie nowego numeru.
3. Numery porządkowe obiektów kubaturowych, znajdujących się w granicach kompleksu nieruchomości wykonuje się cyframi koloru czarnego na białym tle w sposób trwały;
4. wysokość cyfr numerów, o których mowa w ust. 1, powinna wynosić 20 cm, a szerokość marginesów białego tła ze wszystkich stron numeru 5 cm;
5. numery porządkowe umieszcza się przy rogu najbardziej widocznych ścian od strony głównego wejścia do obiektu na takiej wysokości aby dolna krawędź białego tła była na jednym poziomie z górną linią otworu okiennego parteru, bramy wjazdowej itp.;
6. jeżeli długość obiektu przekracza 50 m lub nie posiada on głównego wejścia, numery ewidencyjne umieszcza się w skrajnych narożnikach od strony drogi (dróg) dojazdowych do tego budynku;
7. numery porządkowe budowli (zbiorniki, studnie itp.) umieszcza się na ich obudowie lub tablicy przymocowanej na stelażu zagłębionym w ziemi;
8. **Wymogi dotyczące wykonania numeracji pomieszczeń (drzwi wewnętrznych):**
9. Pomieszczenia na drzwiach oraz na szkicu numeruje się narastająco przy użyciu cyfr arabskich, zgodnie z nw. opisem:
10. piwnice: 01, 02, 03, ..., 011, 012, itd.;
11. parter: 1, 2, 3,..., 11, 12, 13, itd.;
12. I piętro: 101, 102, 103,..., 112, 113, itd.;
13. II piętro: 201, 202, 203, itd.;

zaczynając numerację od głównego wejścia na kondygnację w lewo, zgodnie   
z kierunkiem ruchu wskazówek zegara.

1. Oznakowanie pomieszczeń sanitarnych wykonuje się w następujący sposób: słownie (np. umywalnia, łaźnia, ubikacja), symbolem (np. ▽, WC) oraz kolejnym numerem pomieszczenia.
2. Korytarze i klatki schodowe numeruje się oznaczając kolejny numer na danej kondygnacji.
3. Znak bądź cyfra powinien być umieszczony pośrodku drzwi, na wysokości   
   100 mm, licząc od górnej krawędzi drzwi do górnej krawędzi znaku/cyfry/liczby.
4. Pomieszczenia sanitarne dla kobiet oznaczać kółkiem o średnicy zewnętrznej   
   60 mm i grubości 10 mm.
5. Pomieszczenia sanitarne dla mężczyzn oznaczać trójkątem równobocznym, wierzchołkiem w dół, o wysokości 60 mm i grubości 10 mm.

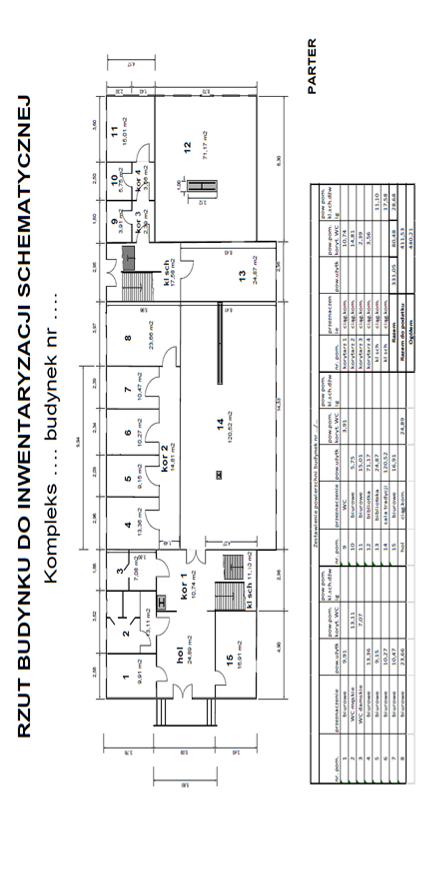
W projekcie wykonawczym należy wskazać, że po zakończeniu inwestycji konieczne jest wykonanie inwentaryzacji schematycznej wybudowanych obiektów wg poniższych zasad:

**Wykonanie inwentaryzacji schematycznej obiektu**

1. Inwentaryzację schematyczną obiektu wykonuje się na arkuszu formatu A-4 według wzoru podanego w załączniku, kreśląc na nim rzuty poziome budynku: suteren, piwnic, kondygnacji z zaznaczeniem ścian jedną linią bez uwidocznienia grubości murów.
2. Przy sporządzaniu inwentaryzacji schematycznej stosuje się następujące zasady:
3. z lewej strony arkusza pozostawia się margines szerokości 20 mm, przeznaczony na wszycie do akt;
4. rysunek rzutu, w zależności od wielkości obiektu, wykonuje się w przybliżonej skali 1:50, 1:100 lub 1:200;
5. jeżeli rysunek nie mieści się na określonym formacie, poszerza się format   
   w prawą stronę, a następnie składa się;
6. na poziomych rzutach obiektów umieszcza się zewnętrzne wymiary ścian;
7. na poziomych rzutach obiektu uwidacznia się wewnętrzne wymiary poszczególnych pomieszczeń i ich numerację oraz powierzchnię;
8. na poziomych rzutach obiektów nie podaje się wymiarów otworów drzwiowych i okiennych z wyjątkiem budynków garażowych, działowni i magazynów, którym na szkicu należy uwidocznić bramy wjazdowe oraz ich wymiary w świetle (szerokość otworu w liczniku, wysokość otworu w mianowniku);
9. w razie ogrzewania obiektu piecami akumulacyjnymi, wkreśla się ich zarysy   
   w pomieszczeniach;
10. na szkicu wpisuje się nazwę pomieszczeń wspólnych, np. ubikacja (WC), umywalnia, korytarz, klatka schodowa itp. wraz z ich powierzchnią użytkową;
11. pomieszczenia na szkicu numeruje się zgodnie z oznaczeniami na drzwiach według wymogów dotyczących wykonania numeracji drzwi wewnętrznych;
12. każdy rzut poziomy kondygnacji opisuje się podając numer ewidencyjny kompleksu nieruchomości, numer porządkowy obiektu, kondygnację oraz skalę szkicu;
13. inwentaryzacja schematyczna obiektu obejmuje również zestawienie powierzchni każdej kondygnacji, które wykonywane jest na odrębnym arkuszu w formacie A4 (wg załącznika) i zawiera:
    * numery pomieszczeń;
    * funkcję (przeznaczenie);
    * powierzchnię użytkową, z podziałem na wysokość pomieszczeń;
    * powierzchnię pomocniczą.
14. Do inwentaryzacji schematycznej dołącza się opis obiektu w formacie A4   
    (wg załącznika), zawierający liczbę pomieszczeń, powierzchnie z rozbiciem   
    na pomieszczenia podstawowe oraz pomocnicze i kubaturę z podziałem   
    na kondygnacje:

* podziemia;
* nadziemia;
* poddasza użytkowego;
* pozostałych fragmentów budynku;
* ogrzewanych pomieszczeń.

1. Inwentaryzację obiektu należy wykonać w dwóch egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD – szlic w formacie pdf oraz dwg, opis i zestawienie powierzchni w formacie excel.
2. Na oddzielnej karcie dołącza się również szkic lokalizacyjny z najbliższym otoczeniem.



Wykonał:

Imię i nazwisko

data sporządzenia

**RZUT BUDYNKU DO INWENTARYZACJI SCHEMATYCZNEJ**

SKALA 1:200

W tym:

1. powierzchnia pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40 m - w pomieszczeniach …… o powierzchni …….. m2

2. powierzchnia pomieszczeń o wysokości wyższej niż 1,40 m, a niższej niż 2,20 m - w pomieszczeniach …….., o powierzchni …………m2

3. powierzchnia pomieszczeń o wysokości powyżej 2,20 m2 - w pomieszczeniach …..., o powierzchni …………m2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |
| **Opis budynku** | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| …………………………………………………………….. | | | | | | | | |
| (nazwa miejscowości, ulica i nr; obręb; numer działki) | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **Kompleks Nr** | | | | | **………….** |  |  | |
|  |  |  |  | (nr ewidencyjny kompleksu) | | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **Budynek Nr** | | | | **…………………………………..** | | |  | |
|  |  |  |  | (przeznaczenie budynku) | | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| Wyszczególnienie kondygnacji oraz piwnic | Liczba pomieszczeń | Powierzchnia całkowita | Powierzchnia tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, zjazdów, ramp | Powierzchnia użytkowa w m2 | | | Klatki schodowe, szyby i dźwigi | |
| Podstawowa | Pomocnicza | |
| Pozostała | Korytarzy, umywalni, ubikacji |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| Piwnica | 14 | 320,26 | 0,00 | 147,06 | 62,00 | 50,20 | 11,00 | |
| Parter | 19 | 638,41 | 35,00 | 296,29 | 121,30 | 174,57 | 11,25 | |
| I Piętro | 19 | 569,36 | 15,00 | 303,02 | 65,02 | 175,17 | 11,25 | |
| II Piętro | 19 | 621,04 | 15,00 | 333,95 | 120,3 | 140,79 | 11,00 | |
| III Piętro | 3 | 268,54 | 15,00 | 104,91 | 120,08 | 17,55 | 11,00 | |
| **RAZEM** | 74 | 2417,61 | 80,00 | 1185,23 | 488,70 | 558,28 | 55,50 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **1. Powierzchnia (kolumna 3-4) ≈** | | | | |  | **2338,00** | **m2** | |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **a.** powierzchnia o wysokości powyżej 2,20 m | | | |  |  | 2187,71 | m2 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **b.** powierzchnia o wysokości w przedziale 1,40 do 2,20 m | | | | | | 100,00 | m2 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **c.** powierzchnia o wysokości poniżej 1,40 m | | | |  |  | 0,00 | m2 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **d.** powierzchnia klatek schodów, szybów i dźwigów | | | | |  | 55,50 | m2 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **2. Powierzchnia użytkowa (pkt 1- 50% x 1b - 1c - 1d)** | | | | | | **2233,00** | **m2** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **3. Kubatura netto budynku** | | | |  |  | **8567** | **m3** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **a.** kubatura podziemia (piwnic) | | |  |  |  | 919 | m3 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **b.** kubatura nadziemia wraz z wykuszami zamkniętymi, oraz zamkniętymi wnękami (loggiami) | | | | |  | 5853 | m3 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **c.** kubatura poddasza użytkowego | | |  |  |  | 1328 | m3 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **d.** kubatura pozostałych fragmentów budynku zaliczanych w 100% lub 50%, oraz kubatura poddasza nieużytkowego | | | | |  | 467 | m3 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **4. Kubatura ogrzewana budynku** | | | |  |  | **7648** | **m3** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DO INWENTARYZACJI SCHEMATYCZNEJ** | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Nr kompleksu …………………. Nr obiektu ………………… | | | | | | | | |
| Kondygnacja - ……………………………. | | | | | | | | |
| Nr pomieszczenia | Funkcja (przeznaczenia) | Powierzchnia w m2 | | | | | | Uwagi |
| Użytkowa podstawowa | | | Pomocnicza (korytarze, ubikacje, itp.) | Klatki schodowe, szyby windowe | Razem powierzchnia użytkowa wg. Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych |
| pow. powyżej 2,20 m | pow. pomiędzy 1,40 m a 2,20 m | pow. do 1,40 m |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Razem | |  |  |  |  |  |  |  |

**OKREŚLENIA**

1. **Obiekt** – budynek, budowla lub obiekt małej architektury, dla którego możliwe jest określenie kubatury.
2. **Powierzchnia całkowita obiektu** to powierzchnia wszystkich pomieszczeń ograniczona przez elementy zamykające w obiekcie w stanie wykończonym. Obliczana jest na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów, itp. Do powierzchni CAŁKOWITEJ nie zaliczają się powierzchnie wnęk drzwiowych i okiennych oraz pozostałe wnęki i występy o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m2.
3. **Powierzchnia użytkowa pomieszczenia**, jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów i dźwigów. Za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Pomieszczenie, którego wysokość jest powyżej 2,2 m uznawana jest za użytkową w 100%. Powierzchnia użytkowa pomieszczenia, którego wysokość jest w przedziale 1,4m do 2,2m uznawana jest za użytkową w 50%. Pomieszczenie, którego wysokość jest poniżej 1,4m nie wlicza się w powierzchnię użytkową. Powierzchnia użytkowa składa się z powierzchni podstawowej i pomocniczej.
4. **Powierzchnia podstawowa** to powierzchnia przeznaczona do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji obiektu (np. w budynku biurowo-sztabowym – powierzchnia pomieszczeń, w których odbywa się stała praca biurowo-sztabowa; w budynku koszarowym – powierzchnia mieszkalna izb żołnierskich, itp.)
5. **Powierzchnia pomocnicza** – powierzchnia przeznaczona do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji obiektu i nie wchodząca w zakres potrzeb podstawowych (np. w budynku biurowo-sztabowym – kancelarie, biblioteki, sale odpraw, sale szkoleniowe, magazynki podręczne oraz inne nie związane bezpośrednio ze stałą pracą biurową; w budynkach koszarowych – pomieszczenia gospodarcze, sanitariaty, magazyny podręczne, pralnie, itp.). Powierzchnię pomocniczą dzielimy na powierzchnię wspólną (korytarze, umywalnie, ubikacje), powierzchnię zwolnioną z podatku (klatki schodowe, szyby, dźwigi) powierzchnię pozostałą.

**Specjalista**

**mgr Magdalena Gadzinowska**