

**BIURO OBSŁUGI RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
MICHALSKI**

85-085 Bydgoszcz, ul. Fordońska 24 tel. (052) 342-16-16

**INWENTARYZACJA  
architektoniczno-funkcjonalna**

Obiekt : Budynki mieszkalne i budynek gospodarczy

Adresy: **Żnin, ul. Mickiewicza 21**

Właściciel budynków: Gmina Żnin

Oznaczenie: Żnin obręb 0001 dz. nr 417/4

Zawartość opracowania:

I. Opis techniczny:

- A. Budynek mieszkalny – od ulicy Mickiewicza
- B. Budynek mieszkalny – na podwórzu
- C. Budynek gospodarczy

II. Zestawienie udziałów w nieruchomości wspólnej

III. Mapa ewidencyjna

IV. Rysunki :

Budynek mieszkalny:

- 1/5 Rzut piwnic
- 2/5 Rzut parteru
- 3/5 Rzut poddasza

Budynek mieszkalny:

- 4/5 Rzut przyziemia

Budynek gospodarczy:

- 7/8 Rzut przyziemia

V. Załączniki

Opracował : inż. Marek Michalski

Luty 2008 r.

**inż. Marek Michalski**  
Uprawnienia Budowlane w Specjalności  
Konstrukcyjno-Budowlanej  
do kierowania i nadzorowania  
Robót Budowlanych  
Nr UAN-KZ-7210/116/86

## I. OPIS TECHNICZNY

Do inwentaryzacji architektoniczno – funkcjonalnej budynków mieszkalnych i budynku gospodarczego położonych w Żninie przy ulicy Mickiewicza 21 na działce oznaczonej w obrębie nr 0001 numerem geodezyjnym 417/4.

Zakres dokumentacji obejmuje niezbędne dane do wydania zaświadczenia o samodzielności lokali i do określenia udziałów poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Pomiary dokonano w świetle wyprawionych ścian w oparciu o normę PN-70/ B-02365.

### A. Budynek mieszkalny - od ulicy Mickiewicza – frontowy.

#### 1. Ogólna charakterystyka obiektu.

- Budynek jest położony przy ulicy Mickiewicza 21 w Żninie. Jest budynkiem, mieszkalnym, murowanym, parterowym z poddaszem częściowo użytkowym, w części podpiwniczonym, o regularnej zabudowie w kształcie figury geometrycznej - romb . Budynek z dachem płaskim o lekkim nachyleniu, krytym papą, jednoklatkowy z 3 lokalami mieszkalnymi bezpośrednio frontem do ulicy.
- Budynek pełni funkcję mieszkalną.

#### 2. Dane ogólne

##### Budynek mieszkalny:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - powierzchnia zabudowy budynku                              | 196,80 m <sup>2</sup> |
| - powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych                  | 254,00 m <sup>2</sup> |
| - powierzchnia piwnic (przynależnych do lokali mieszkalnych) | 9,90 m <sup>2</sup>   |
| - ilość lokali mieszkalnych                                  | 3                     |
| - powierzchnia strychu przewidzianego do                     |                       |



adaptacji na lokal mieszkalny	31,40 m <sup>2</sup>
- ilość projektowanych lokali mieszkalnych	1

### **2.1. Opis funkcjonalny:**

W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne, usytuowane: dwa na parterze i jeden na poddaszu. Na każdy lokal składają się pokoje, kuchnia, łazienka z wc (tylko w przypadku lokalu nr 1) oraz przedpokój. Lokale nr 2 i 3 korzystają ze wspólnego wc na parterze budynku mieszkalnego (łącznie z lokalem znajdującym się w budynku położonym na podwórzu – opisany w dalszej części opracowania). Do każdego lokalu przynależy jedno pomieszczenie w budynku gospodarczym oraz lokale nr 1 i 2 mają przynależne pomieszczenia w piwnicy budynku mieszkalnego.

### **UWAGA:**

Na poddaszu budynku przewidziane są prace adaptacyjne strychu na lokal mieszkalny, wobec powyższego powierzchnię strychu potraktowano jako odrębny udział a nie powierzchnię wspólną – patrz zestawienie na końcu opracowania.

### **2.2. Konstrukcja.**

- ściany piwnic: murowane z cegły; zewnętrzne gr. 50 cm, wewnętrzne o grubości 38cm, 25cm,
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemna konstrukcyjne: murowane z cegły gr. 45cm
- Ściany działowe murowane z cegły o gr. 15 cm,
- stropy: między kondygnacyjne drewniane belkowe ze ślepym pułapem i drewnianą podłogą, nad piwnicą strop ceglany na belkach stalowych
- podesty, spoczniki oraz biegi schodowe – drewniane

- kominy murowane z cegły
- dach płaski o konstrukcji drewnianej, kryty papą

### **2.3. Wykończenie.**

- tynki wewnętrzne : tynk cementowo-wapienny
- malowanie wewnątrz: farba emulsyjna, olejna (lamperia do wys.1,50 m na klatkach schodowych )
- elewacja zewnętrzna – tynki cementowo - wapienne malowane
- podłogi: drewniane z desek, w niektórych pomieszczeniach panele i płytki ceramiczne
- stolarka: okna drewniane zespolone, częściowo PCV
- drzwi drewniane pełne
- obróbki blacharskie: rynny i rury spustowe oraz parapety zewnętrzne i opierzenia z blachy ocynkowanej
- posadzki w piwnicach – cementowe

### **2.4. Instalacje.**

- Elektryczna; oświetleniowa i wtykowa
- Wodociągowa (zimna woda)
- Kanalizacyjna
- Ogrzewanie: piecowe
- Gazowa

### **3. Ogólny stan techniczny.**

Ogólny stan techniczny budynku i lokali mieszkalnych określa się jako dostateczny.

#### 4. Zestawienia powierzchni użytkowych i pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych.

##### PARTER:

##### Lokal mieszkalny nr 1

Opis pomieszczenia:	Pow. użytkowa:
pokój	15,90 m <sup>2</sup>
pokój	24,90 m <sup>2</sup>
pokój	9,10 m <sup>2</sup>
pokój	13,60 m <sup>2</sup>
kuchnia	13,70 m <sup>2</sup>
Wiatrołap	3,80 m <sup>2</sup>
Łazienka z wc	3,10 m <sup>2</sup>
Komórka	5,00 m <sup>2</sup>
Przedpokój	7,70 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Razem:</b>	<b>96,80 m<sup>2</sup></b>
Pomieszczenia przynależne:	
Piwnica w bud. mieszkalnym	7,50 m <sup>2</sup>
Pomieszczenie gosp. w bud. gosp.	16,40 m <sup>2</sup>
<b>Łącznie:</b>	<b>120,70 m<sup>2</sup></b>

##### Lokal mieszkalny nr 2

Opis pomieszczenia:	Pow. użytkowa:
pokój	17,80 m <sup>2</sup>
kuchnia	7,90 m <sup>2</sup>
przedpokój	4,90 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Razem:</b>	<b>30,60 m<sup>2</sup></b>
Pomieszczenia przynależne:	
Piwnica w budynku mieszkalnym	2,40 m <sup>2</sup>
Pomieszczenie gospodarcze w budynku gospodarczym	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Łącznie:</b>	<b>41,40 m<sup>2</sup></b>



**I PIETRO:****Lokal mieszkalny nr 3**

Opis pomieszczenia:	Pow. użytkowa:
pokój	15,30 m <sup>2</sup>
pokój	15,30 m <sup>2</sup>
pokój	14,30 m <sup>2</sup>
kuchnia	7,50 m <sup>2</sup>
przedpokój	9,50 m <sup>2</sup>
Pomieszczenie gospodarcze	10,80 m <sup>2</sup>
Pomieszczenie gospodarcze	5,00 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Razem:</b>	<b>77,70 m<sup>2</sup></b>
Pomieszczenia przynależne:	
Pomieszczenie gospodarcze w budynku mieszkalnym	11,40 m <sup>2</sup>
<b>Łącznie:</b>	<b>89,10m<sup>2</sup></b>

**PODDASZE:****Pomieszczenia strychowe przewidziane do adaptacji:**

Opis pomieszczenia:	Pow. użytkowa:
Strych	31,40 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Razem:</b>	<b>31,40 m<sup>2</sup></b>

**B. Budynek mieszkalny – na podwórzu - oficyna.****1. Ogólna charakterystyka obiektu.**

- Budynek jest położony przy ulicy Mickiewicza 21 w Żninie. Jest budynkiem, mieszkalnym, murowanym, parterowym z poddaszem nieużytkowym, nie podpiwniczonym, o regularnej zabudowie w kształcie litery „L”. Budynek z dachem płaskim o lekkim nachyleniu, krytym papą, z 1 lokalem mieszkalnym.
- Budynek pełni funkcję mieszkalną.

## 2. Dane ogólne

- powierzchnia zabudowy budynku	50,80 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa	48,90 m <sup>2</sup>
- ilość lokali mieszkalnych	1

### 2.1. Opis funkcjonalny:

W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny, usytuowany w poziomie parteru. Wejście do lokalu bezpośrednio z zewnątrz. W budynku znajduje się poddasze z wejściem po schodach drewnianych w szczycie budynku. Lokal nie posiada łazienki, wc jest wspólne dla dwóch lokali mieszkalnych w budynku znajdującym się od ulicy Mickiewicza i dla przedmiotowego lokalu.

### 2.2. Konstrukcja.

- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemna konstrukcyjne: murowane z cegły gr. 38cm
- strop: nad parterem betonowy
- schody zewnętrzne – drewniane
- kominy murowane z cegły
- dach płaski o konstrukcji drewnianej, kryty papą

### 2.3. Wykończenie.

- tynki wewnętrzne : tynk cementowo-wapienny
- malowanie wewnątrz: farba emulsyjna,
- elewacja zewnętrzna – tynki cementowo - wapienne malowane
- podłogi: drewniane z desek,
- stolarka: okna PCV
- drzwi drewniane pełne

- obróbki blacharskie: rynny i rury spustowe oraz parapety zewnętrzne i opierzenia z blachy ocynkowanej

#### 2.4. Instalacje.

- Elektryczna; oświetleniowa i wtykowa
- Wodociągowa (zimna woda)
- Kanalizacyjna
- Ogrzewanie - piecowe
- Gazowa

#### 3. Ogólny stan techniczny.

Ogólny stan techniczny budynku i lokalu mieszkalnego określa się jako dostateczny.

#### 4. Zestawienia powierzchni użytkowych i pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego.

##### PARTER:

##### Lokal mieszkalny nr 4

Opis pomieszczenia:	Pow. użytkowa:
pokój	19,60 m <sup>2</sup>
pokój	11,40 m <sup>2</sup>
kuchnia	7,40 m <sup>2</sup>
Spiżarnia	6,90 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Razem:</b>	<b>45,30 m<sup>2</sup></b>
Pomieszczenia przynależne:	
Pomieszczenie gosp. w bud. gosp.	11,70 m <sup>2</sup>
<b>Łącznie:</b>	<b>57,00 m<sup>2</sup></b>



**Powierzchnie wspólne – dla całej nieruchomości.**

- komunikacja piwnicy	4,30 m <sup>2</sup>
- komunikacja piwnicy	1,70 m <sup>2</sup>
- komunikacja parter	8,30 m <sup>2</sup>
- komunikacja poddasze	7,40 m <sup>2</sup>
- wc na parterze budynku frontowego	2,70 m <sup>2</sup>
	-----
	24,40 m <sup>2</sup>

**Uwaga!!!** Numeracja pomieszczeń gospodarczych i piwnic zgodna z numerami lokali mieszkalnych.

**C. Budynek gospodarczy – na podwórzu.****1. Ogólna charakterystyka obiektu.**

Budynek jest położony przy ulicy Mickiewicza 21 w Żninie. Jest to budynek gospodarczy, parterowy o nieregularnym kształcie zabudowy z 4 pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych.

**2. Dane ogólne****Budynek mieszkalny:**

- powierzchnia zabudowy budynku	57,50 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa pomieszczeń	47,90 m <sup>2</sup>

**2.1. Opis funkcjonalny:**

W budynku znajdują się cztery pomieszczenia gospodarcze. Każde posiada niezależne wejście z zewnątrz. Budynek jest parterowy.

## **2.2. Konstrukcja.**

- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemna konstrukcyjne: murowane z cegły gr. 25cm
- dach płaski o konstrukcji drewnianej, kryty papą

## **2.3. Wykończenie.**

- tynki wewnętrzne : cegła murowana w lico bez tynków
- elewacja zewnętrzna – tynki cementowo - wapienne
- posadzki: cementowe
- stolarka drzwiowa drewniana - deski
- obróbki blacharskie: rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej

## **2.4. Instalacje.**

- Elektryczna; oświetleniowa

## **3. Ogólny stan techniczny.**

Ogólny stan techniczny budynku określa się jako dostateczny.

## II. ZESTAWIENIE UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

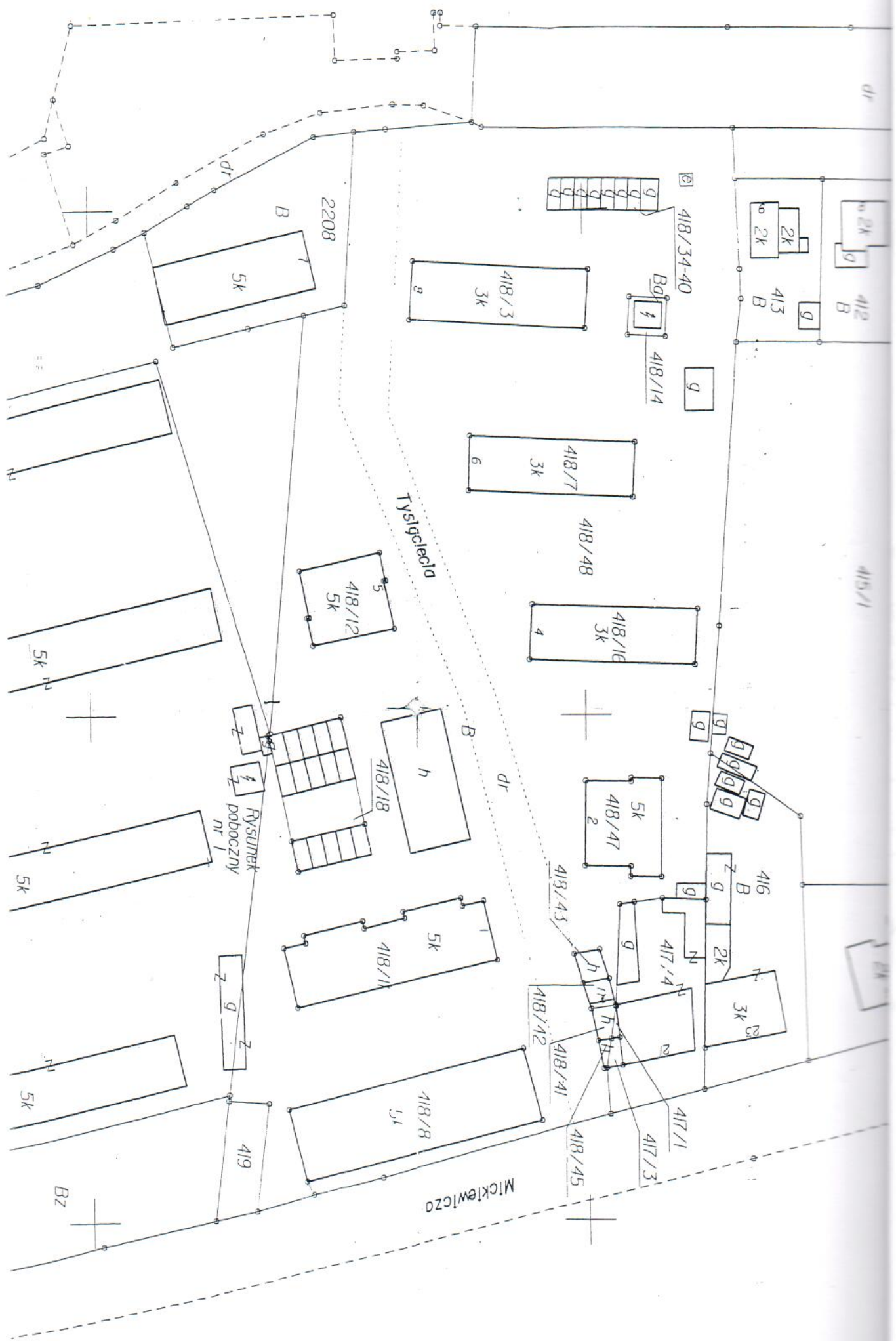
### Zestawienie

powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych z określeniem udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w Żninie przy ul. Mickiewicza 21.

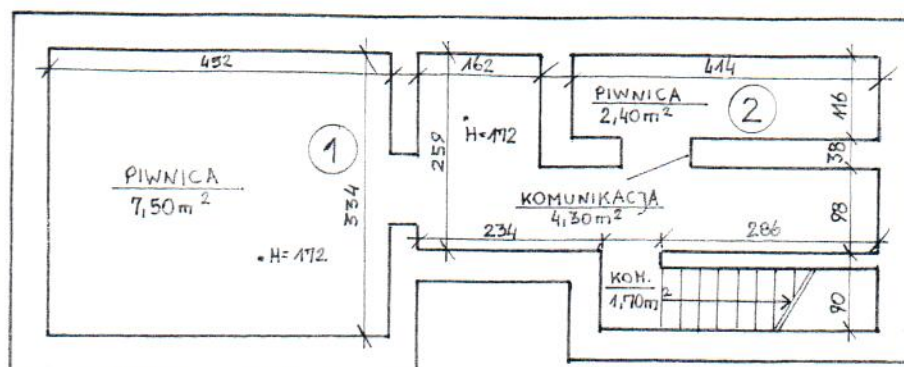
Lp.	Położenie	Powierzchnia użytkowa			Udział
		Lokali mieszkalnych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych (piwnice, pom. gospodarcze) [m <sup>2</sup> ]	Suma Kol. 3 + 4 [m <sup>2</sup> ]	
	2.	3.	4.	5.	6.
	Parter	96,80	7,50 16,40	120,70	12070 / 33960
	Parter	30,60	2,40 8,40	41,40	4140 / 33960
	Poddasze	77,70	11,40	89,10	8910 / 33960
	Parter	45,30	11,70	57,00	5700 / 33960
	Poddasze	31,40	-	31,40	3140 / 33960
	<b>Ogółem:</b>	<b>281,80</b>	<b>57,80</b>	<b>339,60</b>	<b>33960 / 33960</b>

**inż. Marek Michalski**  
 Uprawnienia Budowlane w Specjalności  
 Konstrukcyjno-Budowlanej  
 do kierowania i nadzorowania  
 Robót Budowlanych  
 Nr UAN-KZ-7210/116/86



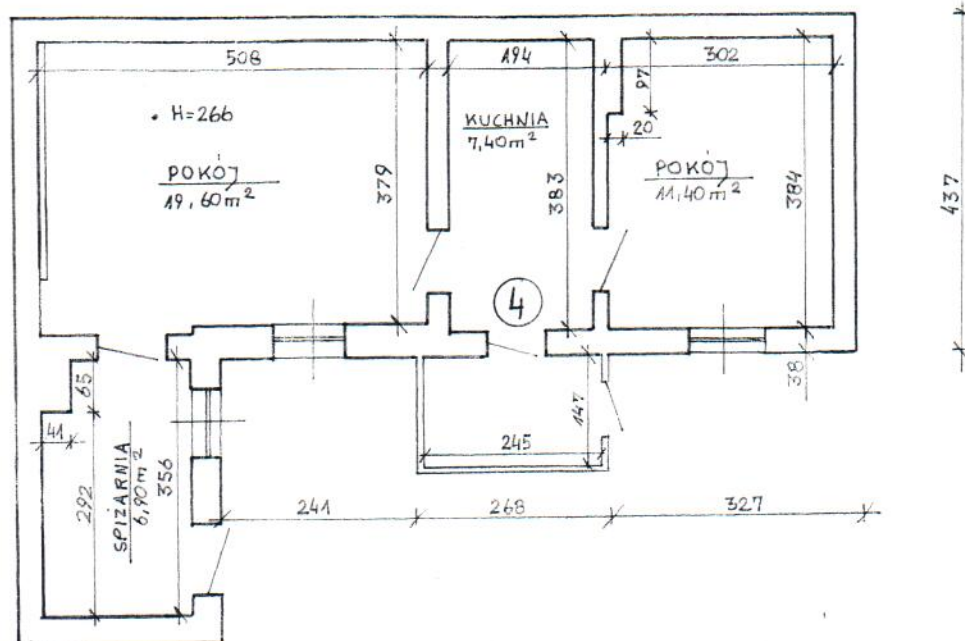


Ark



**Inż. Marek Michalski**  
 uprawnienia Budowlane w Specjalności  
 Konstrukcyjno-Budowlanej  
 do kierowania i nadzorowania  
 Robót Budowlanych  
 Nr UAN-KZ-7210/116/86

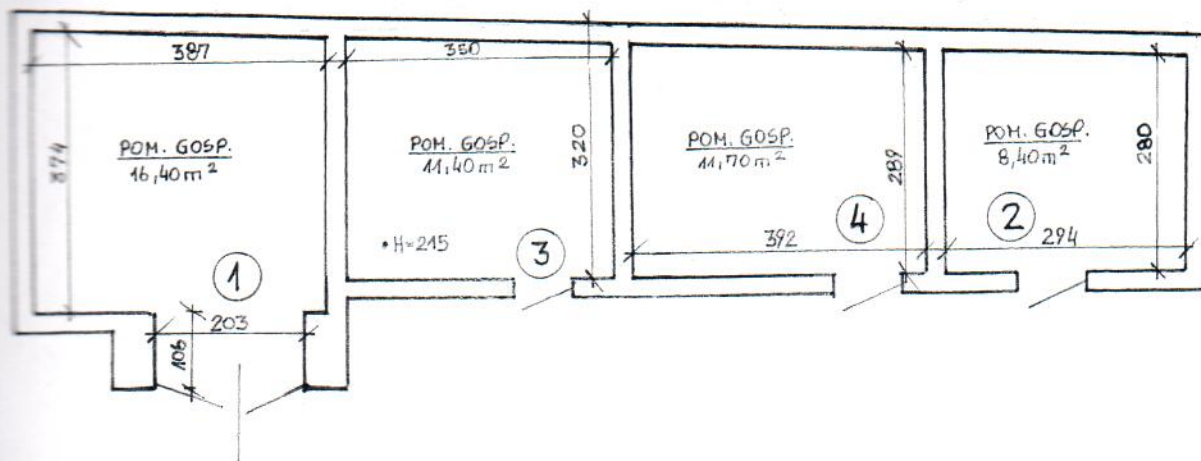
<b>BIURO OBSŁUGI RYNKU NIERUCHOMOŚCI MICHALSKI</b>		NR UMOWY
TEMAT OPRACOWANIA Inwentaryzacja architektoniczno – funkcjonalna Budynek mieszkalny – Żnin ul. Mickiewicza 21		DATA Luty 2008
TREŚĆ RYSUNKU <b>RZUT PIWNIC</b>		SKALA 1:100
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Michał Gwarek inż. Marek Michalski	BRANŻA Arch. – funkcj.
OPRACOWAŁ		NR RYSUNKU 1/5
OPRACOWAŁ		
SPRAWDZIŁ		



**inż. Marek Michalski**  
 Uprawnienia Budowlane w Specjalności  
 Konstrukcyjno-Budowlanej  
 do kierownictwa i nadzorowania  
 Robót Budowlanych  
 Nr UAN-KZ-7210/116/86

<b>BIURO OBSŁUGI RYNKU NIERUCHOMOŚCI MICHALSKI</b>		NR UMOWY
TEMAT OPRACOWANIA Inwentaryzacja architektoniczno – funkcjonalna Budynek mieszkalny w podwórzu – Żnin ul. Mickiewicza 21		DATA Luty 2008
TREŚĆ RYSUNKU <b>RZUT PRZYZIEMIA</b>		SKALA 1:100
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Michał Gwarek inż. Marek Michalski	BRANŻA Arch. – funkcj.
OPRACOWAŁ		NR RYSUNKU 4/5
OPRACOWAŁ		
SPRAWDZIŁ		





**Inż. Marek Michalski**  
 Uprawnienia Budowlane w Specjalności  
 Konstrukcyjno-Budowlanej  
 do kierowania i nadzorowania  
 Robót Budowlanych  
 Nr UAN-KZ-7210/116/86

<b>BIURO OBSŁUGI RYNKU NIERUCHOMOŚCI MICHALSKI</b>		NR UMOWY
TEMAT OPRACOWANIA Inwentaryzacja architektoniczno – funkcjonalna Budynek mieszkalny – Żnin ul. Mickiewicza 21		DATA Luty 2008
TREŚĆ RYSUNKU <b>RZUT PRZYZIEMIA</b>		SKALA 1:100
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Michał Gwarek inż. Marek Michalski	BRANŻA Arch. – funkcj.
OPRACOWAŁ		NR RYSUNKU 5/5
OPRACOWAŁ		
SPRAWDZIŁ		

dom mieszkalny - widok od frontu -  
od ulicy Mickiewicza



dom mieszkalny - widok od  
podwórza





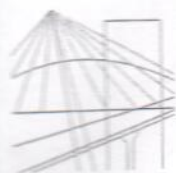
nie mieszkalny w podwórzu



Budynek gospodarczy







P O L S K A  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

Bydgoszcz 2007-11-06

(miejscowość, data)

## Zaświadczenie

Pan/Pani **MICHALSKI MAREK**

miejsce zamieszkania

**86-031 OSIELSKO**

**ul. KOLONIJNA 73**

jest członkiem Kujawsko-Pomorskiej

Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

o numerze ewidencyjnym

**KUP/BD/0230/03**

i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności  
cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od dnia 2007-12-01

do dnia 2008-05-31

KUJAWSKO-POMORSKA OKRĘGOWA  
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA  
w BYDGOSZCZY  
65-030 BYDGOSZCZ, ul. B. Romińskiego 6  
tel. 052 366 70 50 • fax 052 366 70 59

PRZEWODNICZĄCY  
RADY OKRĘGOWEJ IZBY

mgr inż. Andrzej Mielkiewicz

(pieczęć i podpis przewodniczącego)