

#### **IV. Opis przedmiotu zamówienia**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dzieła polegającego na opracowaniu uproszczonej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej (zwanej dalej dokumentacją) dla niżej wskazanego budynku stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej:

##### **3. Charakterystyka przedmiotu zamówienia :**

3.1. Zakres prac inwentaryzacyjnych powinien obejmować:

1) pomiar powierzchni użytkowej wszystkich lokali gminnych znajdujących się w inwentaryzowanym budynku (wykaz lokali gminnych Zamawiający udostępni Wykonawcy)

3.2. Przedmiot opracowania dokumentacji dla wymienionej w ust.1. nieruchomości obejmuje:

1) adres nieruchomości budynkowej,

2) opis techniczny budynku, w tym przedmiot opracowania, Zamawiającego, podstawy opracowania, wyposażenie nieruchomości w media oraz rok budowy,

3) tabelaryczne zestawienie powierzchni i udziałów lokali mieszkalnych oraz lokali z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne w budynku zawierające:

a) numer lokalu

b) piętro, na którym znajduje się dany lokal

c) powierzchnie użytkowe lokali wyodrębnionych ujawnione w księgach wieczystych tych lokali (wykaz Zamawiający przekaze Wykonawcy) i powierzchnie lokali gminnych wynikające z przeprowadzonych pomiarów, o których mowa w niniejszej umowie oraz łączną sumę powierzchni ww. lokali

d) udziały wszystkich lokali mieszkalnych oraz udziały lokali z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne w budynku, gdzie liczniki ułamków udziałowych lokali we współwłasności tej nieruchomości wspólnej obliczone zostaną zgodnie z rzeczywistą wielkością powierzchni użytkowej lokali, z wyeliminowaniem zaokrągleń (bez przecinka), a mianownik udziałowy będzie stanowił sumę tych liczników; określenie udziałów musi zostać dokonane w taki sposób, aby suma wykazanych liczników i przyjętego mianownika w udziałach w nieruchomości wspólnej sprowadzała się do jedności (ułamek zwykły);

4) sporządzenie rysunku z obrysem budynku będącego przedmiotem inwentaryzacji w skali 1:500 wraz oznaczeniem wejścia/wejść;

5) karty lokali gminnych obejmujące szkic inwentaryzacyjny lokalu wraz z wykazem rodzajów pomieszczeń, powierzchni użytkowej, wysokości, ich oznaczeń i wykazaniem w zestawieniu karty oraz usytuowanie lokalu na kondygnacji

6) naniesienie na rzuty lokali przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych

7) dokumentację fotograficzną;

8) podpisane oświadczenie wykonawcy inwentaryzacji sporządzone według wzoru stanowiącego załącznik nr 6 do SWZ;

9) sporządzenie inwentaryzacji pozwalającej na:

- aktualizację operatu ewidencji gruntów i budynków,

- wydanie przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy zaświadczenia o stwierdzeniu samodzielności lokalu, o którym mowa w treści art. 2 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz.U. z 2021r, poz. 1048);

**3.3, 3.4, 3.5, 3.6 bez zmian**

### **3.7. Wymogi Zamawiającego wobec Wykonawcy dotyczące w szczególności wykonania przedmiotu zamówienia związane z dostępem do lokali gminnych:**

1) uzgodnienie terminów pomiarów i oględzin z najemcami lokali gminnych lub z Zamawiającym obciąża Wykonawcę. Wykonawca winien z co najmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem poinformować Zamawiającego o terminie wykonania pomiarów i oględzin oraz przygotować i wywiesić ogłoszenie o planowanym terminie pomiarów na nieruchomości (potwierdzone podpisem i pieczętą przez administratora/zarządcę budynku).

Do kontaktów z Wykonawcą w tym zakresie, Zamawiający wskazuje, za pośrednictwem koordynatorów, osoby administratorów lub zarządców poszczególnych nieruchomości.

2) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania potwierdzenia stanu faktycznego z wykonanymi pomiarami (w formie podpisu) na protokole pomiarów lokalu od najemców,

3) Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia skutecznych czynności mających na celu uzyskanie dostępu do lokali oraz wykonania świadczenia w pełnym zakresie. W przypadku trudności w uzyskaniu powyższego bądź w przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez jego najemcę Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Koordynatora. W przypadku wielokrotnych prób wejścia do lokalu wchodzącego w skład zasobu Miasta Bydgoszcz i braku możliwości wykonania pomiarów, Wykonawca musi uzyskać pisemne potwierdzenie powyższych czynności od Zamawiającego (administratora ROM), dla lokalu którego właścicielem jest Miasto Bydgoszcz.

4) W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę, że lokal jest niezamieszkały lub nieudostępniony i niemożliwe jest dokonanie jego pomiaru, w szczególności gdy:

a) najemca lokalu wyjechał za granicę, a Zamawiający nie zna miejsca jego pobytu ani daty powrotu,

b) najemca nie przebywa w lokalu i nie wskazał osoby uprawnionej do udostępnienia lokalu celem wykonania pomiarów oraz podpisania stosownych protokołów, a Zamawiający nie zna miejsca jego pobytu ani daty powrotu,

c) nastąpił zgon najemcy, a Zamawiającemu nie jest znana osoba spadkobiercy ani dysponenta lokalu,

w takim przypadku Wykonawca, za pisemną zgodą Koordynatora, uprawniony będzie do:

- obliczenia powierzchni użytkowej tego lokalu oraz naniesienia tego lokalu na rzutach i przekrojach budynku na podstawie wykonanej inwentaryzacji lokalu położonego na niższej lub wyższej kondygnacji, jeżeli układ konstrukcyjny budynku wskazuje, że takie odtworzenie będzie bliskie rzeczywistemu lub

- sporządzenia rzutu w formie obrysu lokalu i przyjęcia powierzchni lokalu na podstawie zapisów w umowie najmu (z odpowiednim opisem powyższego przez wykonawcę w dokumentacji inwentaryzacyjnej).

Inwentaryzacja lokalu tak sporządzona będzie mieć charakter tymczasowy i w przypadku uzyskania przez Zamawiającego dostępu do lokalu w okresie trwania gwarancji i powiadomienia o tym pisemnie Wykonawcy w tymże terminie, Wykonawca zobowiązany jest dokonać rzeczywistego pomiaru lokalu wraz z jego szkicem i obliczeniem jego powierzchni w terminie 21 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia, o którym mowa wyżej. Wykonawca zobowiązany jest uzupełnić wykonaną inwentaryzację za wynagrodzeniem w wysokości ceny jednostkowej za dany lokal.

W przypadku, gdy zmieni się stan faktyczny w nieruchomości, Wykonawca zobowiązany jest zaktualizować wykonaną inwentaryzację za wynagrodzeniem w wysokości 50% ceny jednostkowej za dany lokal (wynikającej z umowy za sporządzenie nieruchomości), w przypadku gdy w okresie gwarancji Zamawiający powiadomi o takiej konieczności pisemnie Wykonawcę w tymże terminie. Wykonawca zobowiązany jest wówczas do wykonania takiej inwentaryzacji w terminie 21 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia, o którym mowa wyżej.

5) w przypadku braku dostępu do większej liczby lokali gminnych w nieruchomości lub niemożliwości realizacji zapisu podpunktu 4) Wykonawca winien sprawę zgłosić w formie pisemnej do Zamawiającego-koordynatora w celu podjęcia dodatkowych czynności. Jeżeli podjęcie tych działań dodatkowych będzie nadal nieskuteczne, to Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od wykonania części Zadania (tj. inwentaryzacji określonej nieruchomości)

3.8 Odmowa przez najemcę lokalu podpisania protokołu z dokonanych pomiarów nie stanowi przeszkody do przyjęcia ustaleń zawartych w protokole pomiarów za obowiązujące. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest zamieścić w protokole adnotację o odmowie najemcy do złożenia podpisu na tym dokumencie, ze wskazaniem przyczyny odmowy jego podpisania.

3.9 Wykonawca winien zapoznać się z przedmiotem zamówienia celem właściwego i rzetelnego przygotowania oferty – wizja lokalna.