



Architektura, Rzeczoznawstwo majątkowe Katarzyna Boroń
uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 6917
uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania
bez ograniczeń 91/POOKK/IV/2016
ul. Poniatowskiego 32/3 76-200 Słupsk
tel. 697-447-991, 782-776-786
e mail: arch.katarzynaboron@gmail.com

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

Adres: ul. Narutowicza 15, Ustka M., powiat słupski, województwo pomorskie

Nr ewid. działki: Działka nr 2300

Obręb ewidencyjny: obr. 0001, Ustka

Jednostka ewidencyjna 221201_1, Ustka

Nr księgi wieczystej: SL1S/00118359/0

Projektant, zakres uprawnień	
mgr inż. arch. Katarzyna Boroń Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 91/POOKK/IV/2016 Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 6917	

Słupsk, czerwiec 2025 r.

OPIS TECHNICZNY

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Adres	ul. Narutowicza 15, Ustka M., powiat słupski, województwo pomorskie
Jednostka ewidencyjna	221201_1, Ustka
Działka ewidencyjna	2300
Obręb ewidencyjny	0001 Ustka

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Zlecenie wykonania opracowania
Obmiar z natury budynku
PN-ISO 9836: 2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych
Ustawa dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tj Dz.U. 2023 poz. 725 z późn. zm.
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. T.j. Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.

3. ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

Zakres opracowania obejmuje wykonanie inwentaryzacji budowlanej budynku usytuowanego w obrębie działki ewidencyjnej nr 2300 z obręb nr 0001 Ustka, w celu określenia powierzchni użytkowej budynku, poszczególnych lokali oraz określenia udziałów w nieruchomości wspólnej dla poszczególnych lokali.

4. OPIS OGÓLNY

Rodzaj zabudowy	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Ilość lokali mieszkalnych	8
Ilość lokali niemieszkalnych	6
Ogółem powierzchnia użytkowa lokali i powierzchni wspólnych budynku	555,16 m ²
Powierzchnia użytkowa lokali	453,97 m ²
Powierzchnia części wspólnych	101,19 m ²

Konstrukcja	tradycyjna
Ilość kondygnacji nadziemnych	4
Podpiwniczenie	brak
Fundamenty	Bezpośrednie, żelbetowe
Ściany fundamentowe	Murowane, betonowe
Ściany zewnętrzne	Murowane, dwuwarstwowe
Ścianki działowe	Murowane z gazobetonu oraz cegły silikatowej
Słupy, nadproża i podciągi	Żelbetowe, monolityczne i prefabrykowane
Stropy	Żelbetowe
Schody	żelbetowe

Dach	Wielospadowy, w konstrukcji drewnianej
Pokrycie dachu	Blacha na rąbek stojący
Zadaszenia nad wejściem i garażami	Konstrukcja żelbetowa monolityczna
Balkony	Żelbetowe
Kominy	Murowane i w obudowanych ognioodpornych w technologii suchej zabudowy
Instalacja wodociągowa	Z sieci miejskiej
Instalacja co i cwu	W oparciu o węzeł c.o.
Instalacja kanalizacji sanitarnej	Odrowadzenie do sieci miejskiej
Instalacja kanalizacji deszczowej	Odrowadzenie do sieci miejskiej
Instalacja energetyczna, teletechniczna, odgromowa, oświetleniowa	
Instalacja wentylacji	Grawitacyjna, hybrydowa

PARTER		
Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [m2]
LOKAL NIEMIESZKALNY G1		
G1	Garaż	17,44
Razem lokal		17,44
LOKAL NIEMIESZKALNY G2		
G2	Garaż	17,64
Razem lokal		17,64
LOKAL NIEMIESZKALNY G3		
G3	Garaż	17,25
Razem lokal		17,25
LOKAL NIEMIESZKALNY G4		
G3	Garaż	18,72
Razem lokal		18,72
LOKAL NIEMIESZKALNY G5		
G5	Garaż	19,35
Razem lokal		19,35
LOKAL NIEMIESZKALNY G6		
G6	Garaż	19,32
Razem lokal		19,32
CZĘŚCI WSPÓLNE		
W/1	Komunikacja	8,95
W/2	Pomieszczenie techniczne	4,19
W/3	Śmietnik	9,91
W/4	Pomieszczenie techniczne	8,27
Razem		31,32
RAZEM PARTER		141,04

I PIĘTRO		
Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [m2]
LOKAL MIESZKALNY NR 1		
1/1	Pokój	11,62
1/2	Pokój z aneksem kuchennym	16,71
1/3	Przedpokój	3,96
1/4	Łazienka z wc	6,01
1/5	Pokój	8,07
Razem lokal		46,37
LOKAL MIESZKALNY NR 2		
2/1	Łazienka z wc	5,12
2/2	Pokój	9,28
2/3	Pokój z aneksem kuchennym	14,08
Razem lokal		28,48
LOKAL MIESZKALNY NR 3		
3/1	Przedpokój	3,62
3/2	Łazienka z wc	5,43
3/3	Pokój	8,62
3/4	Pokój z aneksem kuchennym	20,72
Razem lokal		38,39
CZĘŚCI WSPÓLNE		
W/5	Komunikacja	22,85
Razem		22,85
RAZEM I PIĘTRO		136,09

II PIĘTRO		
Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [m2]
LOKAL MIESZKALNY NR 4		
4/1	Pokój z aneksem kuchennym	16,97
4/2	Łazienka z wc	4,63
4/3	Przedpokój	5,46
4/4	Pokój	9,95
4/5	Pokój	9,09
Razem lokal		46,10
LOKAL MIESZKALNY NR 5		
5/1	Łazienka z wc	4,28
5/2	Pokój	9,59
5/3	Pokój z aneksem kuchennym	14,08
Razem lokal		27,95
LOKAL MIESZKALNY NR 6		
6/1	Przedpokój	3,66
6/2	Łazienka z wc	4,32
6/3	Pokój	9,61
6/4	Pokój z aneksem kuchennym	20,78
Razem lokal		38,38

CZĘŚCI WSPÓLNE		
W/6	Komunikacja	26,77
Razem		26,77
RAZEM II PIĘTRO		139,20

III PIĘTRO		
Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [m2]
LOKAL MIESZKALNY NR 7		
7/1	Pokój z aneksem kuchennym	17,17
7/2	Łazienka z wc	4,60
7/3	Przedpokój	5,55
7/4	Pokój	9,90
7/5	Pokój	8,50
Razem lokal		45,72
LOKAL MIESZKALNY NR 8		
8/1	Pomieszczenie gospodarcze	3,93
8/2	Łazienka z wc	5,47
8/3	Przedpokój	3,60
8/4	Aneks kuchenny	6,43
8/5	Pokój	13,88
8/6	Pokój	28,44
8/7	Pokój	11,11
Razem lokal		72,85
CZĘŚCI WSPÓLNE		
W/7	Komunikacja	20,25
Razem		20,25
RAZEM III PIĘTRO		138,82

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WSPÓLNYCH			
Oznaczenie	Funkcja	Powierzchnia użytkowa (m2)	Usytuowanie w budynku
W/1	Komunikacja	8,95	parter
W/2	Pomieszczenie techniczne	4,19	parter
W/3	Śmietnik	9,91	parter
W/4	Pomieszczenie techniczne	8,27	parter
W/5	Komunikacja	22,85	I piętro
W/6	Komunikacja	26,77	II piętro
W/7	Komunikacja	20,25	III piętro
SUMA		101,19	

Razem powierzchnia użytkowa lokali jako podstawa określania udziałów	453,97
Razem powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	344,25
Razem powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych	109,72
Razem powierzchnie wspólne w budynku	101,19
Ogółem powierzchnia użytkowa lokali i powierzchni wspólnych budynku	555,16

ROZLICZENIE POWIERZCHNI				
I.p.	Nazwa lokalu	Powierzchnia użytkowa (m2)	Udział	
1	LOKAL NIEMIESZKALNY G1	17,44	384	/10000
2	LOKAL NIEMIESZKALNY G2	17,64	388	/10000
3	LOKAL NIEMIESZKALNY G3	17,25	380	/10000
4	LOKAL NIEMIESZKALNY G4	18,72	414	/10000
5	LOKAL NIEMIESZKALNY G5	19,35	426	/10000
6	LOKAL NIEMIESZKALNY G6	19,32	426	/10000
7	LOKAL MIESZKALNY NR 1	46,37	1021	/10000
8	LOKAL MIESZKALNY NR 2	28,48	627	/10000
9	LOKAL MIESZKALNY NR 3	38,39	846	/10000
10	LOKAL MIESZKALNY NR 4	46,10	1015	/10000
11	LOKAL MIESZKALNY NR 5	27,95	616	/10000
12	LOKAL MIESZKALNY NR 6	38,38	845	/10000
13	LOKAL MIESZKALNY NR 7	45,72	1007	/10000
14	LOKAL MIESZKALNY NR 8	72,85	1605	/10000
SUMA		453,97	10000	10000

Zastrzeżenia i uwagi:

- *Niniejsze opracowanie stanowi określenie stanu istniejącego.*
- *Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej obiektu, nie stwierdza legalności oraz poprawności technicznej ujawnionych rozwiązań, jak również dostosowania rozwiązań do obecnie obowiązujących przepisów.*

Autor opracowania:

mgr inż. arch. Katarzyna Boroń

Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń nr 91/POOKK/IV/2016

