



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Nowego Sącza

Nasz znak: **IK.5121.8.2024.AD**

Nowy Sącz, dnia 4 kwietnia 2024 r.

Decyzja nr 36/2024

Na podstawie **art. 59 ust. 1 i 3 w związku z art. 55 ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 3**, art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.03.2024 r. o wydanie pozwolenia na użytkowanie obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A, urządzenia instalacyjne kanalizacji deszczowej wraz z instalacją prowadzoną po terenie, urządzenia instalacyjne oświetlenia terenu wraz z instalacją prowadzoną po terenie, drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi, schody zewnętrzne, pochylnię do garażu podziemnego wraz z murem oporowym, pochylnię dla niepełnosprawnych oraz budowę wiaty śmietnikowej, montaż obiektów małej architektury na działkach nr 1/2, 1/15 (powstałej z podziału dz. nr 1/7), 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 25/2, 25/3, obręb 97 przy ul. B. Czecha w Nowym Sączu.

Udzielam

Inwestorowi: Sądeckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A – kat. XIII – wraz z instalacjami, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, schodami zewnętrznymi, pochylnią do garażu podziemnego, murem oporowym oraz pochylnią dla niepełnosprawnych na działkach nr 1/2, 1/15 (powstałej z podziału dz. nr 1/7), 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 25/2, 25/3, obręb 97 przy ul. B. Czecha w Nowym Sączu,

przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, a to jest: docelowym ukształtowaniem terenu od strony północnej.

Dane techniczne budynku mieszkalnego wielorodzinnego (wg oświadczenia kierownika budowy):

— powierzchnia zabudowy:	747,53 m ²
— powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych:	2622,56 m ²
— kubatura:	15 273,87 m ³
— ilość mieszkańców:	53

Obiekt wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, elektryczną (oświetleniową, siłową i sterowniczą, domofonową, ppoż., awaryjna, ewakuacyjna, niskoprądowa, odgromowa, fotowoltaiczna), teleinformatyczna, wentylacji grawitacyjnej, wentylacji mechanicznej wywiewnej, kanalizacji deszczowej z separatorem, pompą i zbiornikiem retencyjnym, hydrantową oraz przyłącza: energetyczny, ciepłowniczy, wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej do sieci miejskich.



Uzasadnienie

W dniu 26.03.2024 r. do tut. inspektoratu wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A, urządzenia instalacyjne kanalizacji deszczowej wraz z instalacją prowadzoną po terenie, urządzenia instalacyjne oświetlenia terenu wraz z instalacją prowadzoną po terenie, drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi, schody zewnętrzne, pochylnię do garażu podziemnego wraz z murem oporowym, pochylnię dla niepełnosprawnych oraz budowę wiaty śmietnikowej, montaż obiektów małej architektury na działkach nr 1/2, 1/15 (powstałej z podziału dz. nr 1/7), 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 25/2, 25/3, obręb 97 przy ul. B. Czecha w Nowym Sączu.

W dniu 29.03.2024 r. Inwestor uzupełnił wniosek. Po dokonaniu sprawdzenia przedłożonego wniosku stwierdzono, że pozyskano komplet wymaganych przepisem art. 57 ust. 1 ustawy Prawo budowlane dokumentów. Dostarczone przez inwestora protokoły badań i sprawdzeń były pozytywne.

Jednocześnie ustalono, że przedmiotowa inwestycja prowadzona była na podstawie udzielonego pozwolenia na budowę – decyzja Prezydenta Miasta Nowego Sącza nr 55/2021 z dnia 11.02.2021 r., znak: WAU.RAB.6740.555.2020.JJ.

W dniu 03.04.2024 r. pracownicy tut. inspektoratu przeprowadzili obowiązkową kontrolę wyżej wymienionego obiektu. Podczas kontroli nie stwierdzono istotnych odstępstw od projektu.

Stwierdzono natomiast, że wprowadzono na podstawie art. 36a Pb zmiany zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne do zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, tj.:

- 1) Zmiana w bilansie terenu.
- 2) Wprowadzenie ogrodzenia panelowego systemowego, h=1,80cm wraz z furtką, jako przejście techniczne dla służby technicznej obiektu.
- 3) Doprecyzowanie wymiarów wiaty śmietnikowej (3,4 x 3,4 m).
- 4) Zmiana długości odwodnienia liniowego przy miejscach postojowych zewnętrznych.
- 5) Rezygnacja z przebudowy ul. Czecha.
- 6) Utwardzenie powierzchni gruntu z nawierzchnią przepuszczalną, pomiędzy istniejącą drogą (ul. Czecha), a projektowanymi miejscami postojowymi na potrzeby drogi pożarowej.
- 7) Zmiana lokalizacji miejsc postojowych zewnętrznych.
- 8) Korekta ilości miejsc postojowych w opisie „Cześć opisowa projektu zagospodarowania terenu” w pkt 3) ppkt g):


Dla projektowanej inwestycji zaprojektowano 53 miejsca postojowe, w tym:

-w podziemnym garażu – 22 miejsc,

-na poziomie terenu – 31, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych;

zamiast: Dla planowanej inwestycji zaprojektowano 55 miejsca postojowe, w tym:

-w podziemnym garażu – 22 miejsc,



-na poziomie terenu – 33, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych.

- 9) Zmiana wanny na brodzik w łazienkach w mieszkaniach: A04, A07, A08, A10, A12, A17, A19, A20, A21, A24, A25, A26, A28, A29, A35, A38, A40, A45, A48, A49, A51, A52, A53.
- 10) Zmiana wykończenia ściany szybu windowego na klatce schodowej w postaci dodatkowej obudowy – ścianka tynkowana o odporności EI15.
- 11) Wprowadzenie balustrady na przedłużeniu obudowy szybu windowego.
- 12) Wprowadzenie dodatkowych wpustów dachowych odwadniających taras nad garażem podziemnym.
- 13) Częściowa zmiana ściany zewnętrznej klatki schodowej z przeszklenia na ścianę warstwową.
- 14) Zmiana szerokości korytarza na poziomie parteru ze 1,80 m na 1,76 m wraz ze zmianą powierzchni korytarza (komunikacja).
- 15) Usunięcie ścianek działowych.
- 16) Korekta powierzchni użytkowej mieszkań.
- 17) Doprecyzowanie szerokości drzwi wyjściowych z klatki schodowej na zewnątrz budynku – światło przejścia 1,22 m (0,32+0,90 m).
- 18) Wprowadzenie dodatkowego odwodnienia liniowego przy wjeździe do garażu podziemnego.
- 19) Doprecyzowanie powierzchni poszczególnych komórek lokatorskich oraz komunikacji wewnętrznej na poziomie -1.
- 20) Zmiana konstrukcji części ściany w osi A, między osiami 2 i 3 z żelbetowej na murowaną na poziomie -1 (dł. ściany 5,32m, wysokość ściany 3,34m).
- 21) Zmiana lokalizacji drzwi do pomieszczenia technicznego sanitarnego na poziomie -1.
- 22) Zmiana długości odwodnienia liniowego przy miejscach postojowych na poziomie -1.
- 23) Zmiana lokalizacji hydrantu wewnętrznego na poziomie -1.
- 24) Częściowa zmiana rzędnych posadzki na poziomie -1.
- 25) Zmiana lokalizacji ścianek działowych w mieszkaniach: A18, A19, A26, A27, A29, A48.
- 26) Wprowadzenie dodatkowej ścianki działowej i dodatkowych drzwi (w wyniku podziału łazienki na pom. łazienki i toaletę) w mieszkaniu A29.
- 27) Zmiana lokalizacji drzwi wewnętrznych w mieszkaniach.
- 28) Częściowa zmiana wysokości na poziomie -1.
- 29) Zmiana warstw stropodachu nad poziomem +3 (taras).
- 30) Zmiana warstw stropodachu zielonego nad garażem podziemnym.
- 31) Zmiana warstw stropodachu nad poziomem +4.
- 32) Zmiana warstw posadzki na gruncie ozn. II (garaż, pom. techniczne) na poziomie -1.
- 33) Zmiana lokalizacji wentylacji szybu windowego na poziomie stropodachu.
- 34) Wprowadzenie ponad poziom stropodachu zakończenia szachtu elektroinstalacyjnego.
- 35) Zmiana wielkości wentylatora wentylacji bytowej garażu na poziomie stropodachu.
- 36) Wprowadzenie dodatkowych zakończeń wentylacji mech. na poziomie stropodachu
- 37) Zmiana wielkości zakończeń wentylacji na poziomie stropodachu, w związku ze zmianą wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną.
- 38) Zmiana lokalizacji paneli fotowoltaicznych.
- 39) Zmiana okładziny z płyt kompozytowych na wykończenie tynkiem cienkowarstwowym.




- 40) Zmiana kolorystyki stolarki PCV z faktury drewnianej na ciemny popiel.
- 41) Zmiana kolorystyki żaluzji aluminiowych z faktury drewnianej na ciemny popiel z dodatkowym wyspecyfikowaniem na:
- żaluzje (ścianki ażurowe stałe) równoległe do ściany budynku – panel ażurowy w ramie aluminiowej;
 - panele prostopadłe do ściany budynku – panel pełny w ramie aluminiowej z prześwitami z dołu i góry.
- 42) Wprowadzenie dodatkowej balustrady nad wejściem głównym do budynku.
- 43) Zmiana konstrukcji okna, w ten sposób, że dolna część jest stała, a górna (od poziomu 0,85 m od poz. posadzki) otwieralna, dodatkowo zastosowanie pochwyty na wysokości 1,10 m od poz. posadzki oraz usunięcie panelu - balustrady
- 44) Zmiana długości balkonu w mieszkaniu A50.
- 45) Korekta, uzupełnienie opisu „Warunki ochrony przeciwpożarowej”:
- w pkt 3 – ilość osób 200 (zamiast 160)
 - w pkt 6 – drzwi z garażu do przedsionka ppoż – EI30S (zamiast EI30)
 - w pkt 6 – drzwi z przedsionka ppoż do klatki schodowej – EI30 (zamiast EI30S)
 - w pkt 7 – strefa 1 - PM do 500 MJ/m²– garaż podziemny poziom -1 o pow. 693,29 m², 22 miejsc postojowych (zamiast strefa 1 - PM - garaż podziemny poziom -1 o pow. 693,29 m², 22 miejsc postojowych)
 - w pkt 9 – „Z garażu podziemnego zapewnione będą dwa wyjścia ewakuacyjne prowadzące do wydzielonej i oddymianej klatki schodowej oraz bezpośrednio na zewnątrz budynku schodami zewnętrznymi”(zamiast „Z garażu podziemnego zapewnione będą dwa wyjścia ewakuacyjne prowadzące do wydzielonej i oddymianej klatki schodowej oraz bezpośrednio na zewnątrz budynku pochylnią wjazdową).
 - w pkt 12 – „Budynek wyposażony będzie w gaśnice: proszkowe GP6xABC – 2kg na każde 100m² garażu podziemnego, lecz nie mniej niż w każdej skrzynce hydrantowej” (zamiast „Budynek wyposażony będzie w gaśnice: proszkowe GP6xABC – po 1szt na każde 900m² garażu podziemnego, lecz nie mniej niż w każdej skrzynce hydrantowej”.
 - w pkt 13 – uzupełnienie o zapis: „Drugi hydrant zlokalizowany jest na budynku przy ul. Kusocińskiego 4a i znajduje się w odległości mniejszej niż 150m od chronionego budynku”.
- 46) Zmiana kolorystyki ścian na elewacji.
- 47) Rezygnacja z poręczy przyściennych.
- 48) Światło przejścia do komórek lokatorskich o szerokości 0,77m.
- 49) Zmiana konstrukcji pergoli na poziomie +4.

Ponadto w trakcie kontroli stwierdzono, że **nie wykonano docelowego ukształtowania terenu od strony północnej.**

Zgodnie z art. 55 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (dalej Pb), cyt.: „Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX-XVI”.

Wniosek o pozwolenie na użytkowanie obejmował budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A, urządzenia instalacyjne kanalizacji deszczowej wraz



z instalacją prowadzoną po terenie, urządzenia instalacyjne oświetlenia terenu wraz z instalacją prowadzoną po terenie, drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi, schody zewnętrzne, pochylnię do garażu podziemnego wraz z murem oporowym, pochylnię dla niepełnosprawnych oraz budowę wiaty śmietnikowej, montaż obiektów małej architektury na działkach nr 1/2, 1/15 (powstałej z podziału dz. nr 1/7), 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 25/2, 25/3, obręb 97 przy ul. B. Czecha w Nowym Sączu.

W związku z obowiązującymi przepisami, inwestor był zobowiązany wystąpić do tut. organu o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A, który jest zaliczany do kategorii XIII obiektów budowlanych.

W myśl art. 59 Pb cyt.: „1. Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a.. (...)”.

Ponadto zgodnie z ust. 3 art. 59 ww. ustawy cyt.: „Jeżeli organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w ust. 1, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót”.

Na podstawie przedłożonych przez Inwestora dokumentów i przeprowadzonej w terenie obowiązkowej kontroli stwierdzono, że zostały wykonane wszystkie roboty konstrukcyjno-budowlane związane z budową przedmiotowego obiektu, umożliwiające oddanie obiektu do użytku.

Z uwagi na brak docelowego ukształtowania terenu od strony północnej w przedmiotowej sprawie, zastosowano przepis art. 59 ust. 3 Pb bez określania terminu wykonania robót. **Roboty związane z docelowym ukształtowaniem terenu od strony północnej, należy wykonać zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę i zatwierdzonym projektem. Zaś po zrealizowaniu tych robót, należy zawiadomić tut. inspektorat o zakończeniu robót budowlanych, wypełniając w ten sposób dyspozycję art. 59 ust. 4a Pb.**

Zważywszy na poczynione ustalenia, niniejszą decyzją udzielono inwestorowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A wraz z instalacjami, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, schodami zewnętrznymi, pochylnią do garażu podziemnego, murem oporowym oraz pochylnią dla niepełnosprawnych na działkach nr 1/2, 1/15 (powstałej z podziału dz. nr 1/7), 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 25/2, 25/3, obręb 97 przy ul. B. Czecha w Nowym Sączu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Nowego Sącza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stroną może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Nowego Sącza. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z dyspozycją art. 8 ust. 3 oraz art. 10 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.) w związku z § 4 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (t. j.: Dz. U. z 2007 r. nr 187, poz. 1330) informuje się, że dokonanie czynności urzędowej polegającej na wydaniu niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej na mocy art. 2 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
DLA MIASTA NOWEGO SĄCZA
Inż. Arkadiusz Nika

Otrzymują:

1. STBS Sp. z o.o., ul. Kusocińskiego 4A, 33-300 Nowy Sącz, reprezentowane przez P. Bogumiła Słowik, ul. Borelowskiego 19, 33-300 Nowy Sącz.
2. PINB a/a (x2). ^{A.D.}

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Nowego Sącza – Wydział Podatkowy, ul. Narutowicza 6, 33- 300 Nowy Sącz
2. Urząd Miasta Nowego Sącza – Wydział Architektury i Urbanistyki, ul. Zielona 55, 33- 300 Nowy Sącz,
3. Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu, ul. Strzelecka 1, 33-300 Nowy Sącz.

Pouczenie:

1. Zgodnie z art. 59 ust. 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, cyt.: „Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie”.
2. O wykonaniu robót należy zawiadomić tutaj inspektorat w terminie 7 dni od daty zakończenia robót.
3. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą (art. 63 ustawy Prawo budowlane).
4. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyłym stanie technicznym i estetycznym (art. 61 ustawy Prawo budowlane) oraz poddawać obiekt okresowej kontroli w zakresie określonym w art. 62 ustawy Prawo budowlane.
5. Obiekt należy oznaczyć w widocznym miejscu (na budynku lub ogrodzeniu działki) tablicą z nazwą ulicy **B. Czecha** i numerem porządkowym **3** przy czym tablice te winny być czytelne (od zmroku do świtu oświetlone) i utrzymywane w należyłym stanie.
6. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2023.1752 ze zm.) właściciel nieruchomości jest zobowiązany zgłosić do Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu przy ul. Strzeleckiej 1 zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian tzn. zgłoszenie staroście zmiany danych nie zawartych w niniejszym zaświadczeniu/decyzji tj. oznaczenie funkcji podstawowej budynku, liczba kondygnacji (nadziemnych, podziemnych), informacja o materiale z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku, liczba i numery lokali wraz z ich powierzchnią użytkową które to dane zostały określone przez osobę z uprawnieniami budowlanymi.