

**PROTOKÓŁ Nr 124/2024  
OBOWIĄZKOWEJ KONTROLI<sup>1)</sup>**

przeprowadzonej na podstawie art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.)

1. Inwestor: **Sądeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Kusocińskiego 4a, 33-300 Nowy Sącz**  
(imię i nazwisko lub nazwa oraz adres inwestora)

2. Oznaczenie decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, stanowiące podstawę prowadzenia budowy:<sup>2)</sup>

Decyzja Prezydenta Miasta Nowego Sącza nr **55/2021** z dnia **11.02.2021r.**, znak: **WAU.RAB.6740.555.2020.JJ** o pozwoleniu na budowę.

3. Rodzaj obiektu budowlanego i kategoria/kategorie obiektu budowlanego:<sup>3)</sup> **budynek mieszkalny wielorodzinny (segment A) – kategoria XIII**

4. Adres (lokalizacja<sup>4)</sup>) obiektu budowlanego: **dz. 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, obr. 97 przy ul. B. Czecha w Nowym Sączu**

5. Data przeprowadzenia kontroli: **3 kwietnia 2024 r.**

6. Kontrolę przeprowadził:

**Arkadiusz Nika – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Nowego Sącza**

**Anna Deć – Starszy Inspektor Nadzoru Budowlanego**

(imię i nazwisko kontrolującego/kontrolujących)

przy udziale współpracownika/współpracowników:

(imię i nazwisko współpracownika/współpracowników)

7. W kontroli uczestniczyli:

1) inwestor: **Jacek Żelasko – Prezes Zarządu STBS Sp. z o.o.**

(imię i nazwisko inwestora albo osoby uprawnionej do reprezentowania osoby prawnej bądź jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej albo pełnomocnika inwestora)

przy udziale:

2) inspektora nadzoru inwestorskiego: **nieobecny**

(imię i nazwisko, specjalność, nr uprawnień budowlanych, nazwa izby samorządu zawodowego, na której liście jest wpisany)

3) kierownika budowy: **nieobecny**

(imię i nazwisko, specjalność, nr uprawnień budowlanych, nazwa izby samorządu zawodowego, na której liście jest wpisany)

4) projektanta: **nieobecny**

(imię i nazwisko, specjalność, nr uprawnień budowlanych, nazwa izby samorządu zawodowego, na której liście jest wpisany)

5) innych osób: **Bogumił Słowik – pełnomocnik STBS Sp. z o.o.**

(imię i nazwisko – charakter uczestnictwa)

8. Wezwanie do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli z dnia **26.03.2024 r.** wpłynęło do organu nadzoru budowlanego w dniu **26.03.2024 r.**

9. Wezwanie do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli było uzupełniane: **NIE / TAK\*** – uzupełnienia dokonano dnia **29.03.2024 r.**

10. Ustalenia kontroli.

10.1. Zgodność realizacji obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu:\*

zgodnie

niezgodnie w zakresie:

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.

2  

- 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.

Ww. zmiany zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne.

nie dotyczy.

Podstawa dokonania ustalenia zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu: **inventaryzacja geodezyjna powykonawcza, oświadczenie geodety**  
*(dokumentacja geodezyjna, na podstawie której dokonano ustalenia lub wskazanie ustaleń własnych)*

#### 10.2. Zgodność obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym i technicznym<sup>5)</sup>:

10.2.1. zgodność w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych obiektu budowlanego:

a) powierzchnia zabudowy:\*

zgodna

niezgodna w zakresie .....

brak możliwości ustalenia z uwagi na .....

nie dotyczy,

b) wysokość\*

zgodna

niezgodna w zakresie .....

brak możliwości ustalenia z uwagi na brak możliwości dokonania pomiaru

nie dotyczy,

c) długość:\*

zgodna

niezgodna w zakresie .....

brak możliwości ustalenia z uwagi na .....

nie dotyczy,

d) szerokość:\*

zgodna

niezgodna w zakresie .....

brak możliwości ustalenia z uwagi na .....

nie dotyczy,

e) liczba kondygnacji:\*

zgodna

niezgodna w zakresie .....

brak możliwości ustalenia z uwagi na .....

nie dotyczy;

10.2.2. wykonanie widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego:\*

zgodne

niezgodne w zakresie .....

brak możliwości ustalenia z uwagi na .....

nie dotyczy;

10.2.3. geometria dachu:

- a) kąt nachylenia:\*
- zgodne
  - niezgodny w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na brak możliwości dokonania pomiaru .....
  - nie dotyczy,**

- b) wysokość kalenicy:\*
- zgodna
  - niezgodna w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na .....
  - nie dotyczy,**

- c) układ połączeń dachowych:\*
- zgodny**
  - niezgodny w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na .....
  - nie dotyczy;

- 10.2.4. wykonanie urządzeń budowlanych, w tym urządzeń służących ochronie środowiska:\*
- zgodnie**
  - niezgodnie w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na .....
  - nie dotyczy;

- 10.2.5. wykonanie instalacji zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, w tym instalacji służących ochronie środowiska:\*
- zgodnie**
  - niezgodnie w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na .....
  - nie dotyczy;

- 10.2.6. zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169, z późn. zm.), w tym osoby starsze – w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego:\*
- zgodnie**
  - niezgodnie w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na .....
  - nie dotyczy

- 10.3. Wyroby budowlane szczególnie istotne dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego, wbudowane w obiekt budowlany, posiadają dokumenty potwierdzające ich wprowadzenie do obrotu lub udostępnienie na rynku krajowym:\*
- TAK
  - NIE w zakresie .....
  - .....
  - brak możliwości ustalenia z uwagi na: wbudowane elementy zatraciły cechy oznakowania, za wyjątkiem drzwi o odporności ogniowej EI30, EI60.**
  - nie dotyczy.

- 10.4. Wykonanie nałożonego w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych:\*
- wykonano
  - nie wykonano w zakresie .....
  - .....

7  A. K...

.....  
 brak możliwości ustalenia z uwagi na .....

nie dotyczy.

10.5. Odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę w zakresie innym niż ustalono w punktach od 10.1 do 10.4 protokołu:\*

nie stwierdzono odstąpienia

stwierdzono odstąpienie w zakresie:

- 1) 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.
- 2) Zmiana wykończenia ściany szybu windowego na klatce schodowej w postaci dodatkowej obudowy – ścianka tynkowana o odporności EI15.
- 3) Wprowadzenie balustrady na przedłużeniu obudowy szybu windowego.
- 4) Wprowadzenie dodatkowych wpustów dachowych odwadniających taras nad garażem podziemnym.
- 5) Częściowa zmiana ściany zewnętrznej klatki schodowej z przeszklenia na ścianę warstwową.
- 6) Zmiana szerokości korytarza na poziomie parteru ze 1,80 m na 1,76 m wraz ze zmianą powierzchni korytarza (komunikacja).
- 7) Usunięcie ścianek działowych.
- 8) Korekta powierzchni użytkowej mieszkań.
- 9) Doprecyzowanie szerokości drzwi wyjściowych z klatki schodowej na zewnątrz budynku – światło przejścia 1,22 m (0,32+0,90 m).
- 10) Wprowadzenie dodatkowego odwodnienia liniowego przy wjeździe do garażu podziemnego.
- 11) Doprecyzowanie powierzchni poszczególnych komórek lokatorskich oraz komunikacji wewnętrznej na poziomie -1.
- 12) 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).
- 13) Zmiana lokalizacji drzwi do pomieszczenia technicznego sanitarnego na poziomie -1.
- 14) Zmiana długości odwodnienia liniowego przy miejscach postojowych na poziomie -1.
- 15) Zmiana lokalizacji hydrantu wewnętrznego na poziomie -1.
- 16) Częściowa zmiana rzędnych posadzki na poziomie -1.
- 17) Zmiana lokalizacji ścianek działowych w mieszkaniach: A18, A19, A26, A27, A29, A48.
- 18) Wprowadzenie dodatkowej ścianki działowej i dodatkowych drzwi (w wyniku podziału łazienki na pom. łazienki i toaletę) w mieszkaniu A29.
- 19) Zmiana lokalizacji drzwi wewnętrznych w mieszkaniach.
- 20) Częściowa zmiana wysokości na poziomie -1.
- 21) Zmiana warstw stropodachu nad poziomem +3 (taras).
- 22) Zmiana warstw stropodachu zielonego nad garażem podziemnym.
- 23) Zmiana warstw stropodachu nad poziomem +4.
- 24) Zmiana warstw posadzki na gruncie ozn. II (garaż, pom. techniczne) na poziomie -1.
- 25) Zmiana lokalizacji wentylacji szybu windowego na poziomie stropodachu.
- 26) Wprowadzenie ponad poziom stropodachu zakończenia szachtu elektroinstalacyjnego.
- 27) Zmiana wielkości wentylatora wentylacji bytowej garażu na poziomie stropodachu.
- 28) Wprowadzenie dodatkowych zakończeń wentylacji mech. na poziomie stropodachu
- 29) Zmiana wielkości zakończeń wentylacji na poziomie stropodachu, w związku ze zmianą wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną.
- 30) Zmiana lokalizacji paneli fotowoltaicznych.
- 31) Zmiana okładziny z płyt kompozytowych na wykończenie tynkiem cienkowarstwowym.
- 32) Zmiana kolorystyki stolarki PCV z faktury drewnianej na ciemny popiel.
- 33) 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.
- 34) Wprowadzenie dodatkowej balustrady nad wejściem głównym do budynku.
- 35) 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
- 36) Zmiana długości balkonu w mieszkaniu A50.
- 37) 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/m<sup>2</sup>– garaż podziemny poziom -1 o pow. 693,29 m<sup>2</sup>, 22 miejsc postojowych (zamiast strefa 1 - PM - garaż podziemny poziom -1 o pow. 693,29 m<sup>2</sup>, 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

zewnątrznymi”(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 100m<sup>2</sup> garażu podziemnego, lecz nie mniej niż w każdej skrzynce hydrantowej” (zamiast „Budynek wyposażony będzie w gaśnice: proszkowe GP6xABC – po 1szt na każde 900m<sup>2</sup> 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”.

38)Zmiana kolorystyki ścian na elewacji.

39)Rezygnacja z poręczy przyściennych.

40)Światło przejścia do komórek lokatorskich o szerokości 0,77m.

41)Zmiana konstrukcji pergoli na poziomie +4.

Ww. zmiany zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne.

10.6. Wykonanie wszystkich robót budowlanych określonych projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę:\*

wykonano wszystkie roboty budowlane

nie wykonano robót budowlanych w zakresie: docelowego ukształtowania terenu działki od strony północnej

10.7. Spełnienie warunków umożliwiających funkcjonowanie obiektu budowlanego lub jego części zgodnie z przeznaczeniem, jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych:\*

warunki zostały spełnione

nie zostały spełnione warunki w zakresie: .....

.....

.....

nie dotyczy.

10.8. Uporządkowanie terenu budowy:\*

teren budowy uporządkowany

teren budowy nieuporządkowany w zakresie: .....

.....

.....

10.9. Użytkowanie obiektu budowlanego przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie:\*

nie stwierdzono użytkowania obiektu budowlanego

stwierdzono użytkowanie obiektu budowlanego w zakresie: .....

.....

.....

*W przypadku stwierdzenia użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane pouczono inwestora, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych*

10.10. Inne ustalenia:

**Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny (segment A) nadaje się do użytkowania.**

11. Uwagi zgłoszone przez osoby uczestniczące w obowiązkowej kontroli (wymienione w pkt 7):

**brak uwag**

Protokół sporządzono w **dwóch** jednobrzmiących egzemplarzach, które po odczytaniu podpisano.  
(wpisać liczbę egzemplarzy sporządzonego protokołu)

Załączniki:

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

Daty i podpisy osób uczestniczących w kontroli  
(wymienionych w pkt 7):

2024-04-03 

2. ....

3. ....

4. ....

2024-04-03 

Daty i podpisy kontrolujących  
(wymienionych w pkt 6):

2024-04-03 

2024-04-03 

Daty i podpisy  
współpracowników:

1. ....

2. ....

- 1) Protokół obowiązkowej kontroli jest sporządzany oddzielnie dla każdego obiektu budowlanego, objętego wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, dla którego wymagane jest przeprowadzenie obowiązkowej kontroli.
- 2) W przypadku wydania przez właściwy organ nadzoru budowlanego decyzji nakładającej obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, zamiast oznaczenia decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, należy wskazać decyzję organu nadzoru budowlanego, natomiast w przypadku budowy realizowanej w oparciu o przepisy innej ustawy niż ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane należy wskazać decyzję wydaną przez właściwy organ, stanowiącą podstawę prowadzenia budowy.
- 3) W przypadku gdy w skład obiektu budowlanego wchodzi części odpowiadające różnym kategoriom, należy wpisać odpowiednie kategorie.
- 4) W przypadku braku adresu należy podać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej lub identyfikator działki ewidencyjnej, na której zlokalizowany jest obiekt budowlany.
- 5) Jeżeli zamierzenie budowlane zostało zrealizowane na podstawie projektu budowlanego sporządzonego na podstawie przepisów obowiązujących do dnia 18 września 2020 r., pkt 10.2. dotyczy zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym.

\* Wybrać właściwe; w przypadku braku miejsca na dokonanie wpisu należy wykonać opis ustaleń na odrębnej karcie/kartach i załączyć do protokołu.