LUTY 2022

NASZ DOM

DEWELOPER IPPON GROUP NUMER 1 W OLSZTYNIE NUMER 10 W POLSCE

czytaj na str. 3

IPPON GROUP

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOCIAMI

czytaj na str. 2, 4, 6, 7, 10, 11

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ (ŚCHE)

czytaj na str. 12, 13

NIE ZAPOMNIJ ZGŁOSIĆ, CZYM OGRZEWASZ DOM

czytaj na str. 16

6622otbr-A

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

KTO ODPOWIADA ZA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI?

WIELU Z NAS TRAKTUJE POJĘCIA „ADMINISTRATOR" I „ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCIAMI" JAKO SYNONIMY. TYMCZASEM SĄ TO ZUPEŁNIE RÓŻNE FUNKCJE. NA CZYM POLEGA SPECYFIKA TYCH STANOWISK? CZY SĄ ONE W OGÓLE POTRZEBNE?

Na początku lat 90. XX w. na polskim rynku coraz aktywniej działały przedsiębiorstwa deweloperskie. Mieszkańcy zaczęli też prywatyzować lokale, należące wcześniej do przedsiębiorstw państwowych i gmin. W efekcie rosła liczba budynków, mających wielu właścicieli. Zarządzanie tego typu nieruchomościami wymagało zupełnie innego podejścia.

Nowe standardy wypracowano w ustawie o własności lokali, która obowiązuje od stycznia 1995 roku. Wraz z tą ustawą wprowadzono w życie pojęcie wspólnot mieszkaniowych. Taką wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale znajdują się w obrębie określonej nieruchomości, np. wielorodzinnego budynku.

Wybór zarządu

Wspólnoty liczące minimum cztery lokale mają obowiązek wyboru zarządu. Organ ten zajmuje się bieżącymi sprawami dotyczącymi utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Reprezentuje także mieszkańców w kontaktach z instytucjami zewnętrznymi i firmami.

Członkowie wspólnoty mogą powołać zarząd własny, czyli jedną lub kilka osób fizycznych z grona właścicieli mieszkań. Do zarządu własnego można też wybrać kogoś spoza wspólnoty. Ale taka osoba powinna mieć ukończone osiemnaście lat i posiadać pełnię praw.

Zarząd powierzony

Wspólnota może powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie z zewnątrz, czyli tzw. zarządcy. Wówczas mamy do czynienia z zarządem powierzonym. To stanowisko może pełnić osoba fizyczna. Są również specjalistyczne formy zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami. Zasady współpracy między zarządcą a wspólnotą mieszkaniową określa się w umowie o zarządzaniu nieruchomością.

Funkcje zarządcy

Czym dokładnie zajmuje się zarządca? Wypełnia on m.in. takie funkcje jak:

- kontrola stanu technicznego budynku;
- utrzymanie bezpieczeństwa wewnątrz nieruchomości i wokół niej;
- odśnieżanie chodników, dróg osiedlowych i terenów przyległych;
- nadzorowanie porządku domowego;
- administrowanie zielenią;
- podpisywanie umów z dostawcami mediów;
- organizacja remontów i nadzór nad ich przebiegiem;
- umożliwienie systematycznych kontroli przez straż pożarną;
- organizowanie zebrań i głosowań;
- informowanie wspólnoty o prowadzonej działalności.

Funkcje administratora

Zdarza się, że zarząd własny wspólnoty nie jest w stanie wypełniać obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością. Wówczas może powierzyć te zadania firmie zewnętrznej lub administratorowi. Administrowanie nieruchomością jest więc pojęciem węższym i dotyczy przede wszystkim opieki nad nieruchomością. Zakres zadań administratora obejmuje:

- pobieranie opłat czynszowych;
- wykrywanie awarii oraz ich usuwanie;
- utrzymywanie czystości na terenie wspólnoty lub nadzór nad firmą sprzątającą;
- przeprowadzanie i nadzorowanie remontów;
- prowadzenie dokumentacji lokalowej;
- opracowywanie aktów prawnych wspólnoty.

Administrator nie odpowiada za zarządzanie nieruchomością. Dokładny zakres jego obowiązków powinien zostać określany w umowie cywilnoprawnej zawartej między nim a zarządem wspólnoty mieszkaniowej (lub firmą zarządzającą).

Fot. Adobe Stock

Kompetencje zarządcy i administratora

Od stycznia 2014 roku zarządca nieruchomości nie musi mieć ukończonych studiów kierunkowych, ani licencji. Dokumenty te nie są również wymagane od właścicieli firm zarządzających budynkami mieszkalnymi. Podobnie jest w przypadku administratora. Musi on jednak posiadać aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za potencjalne szkody wyrządzone podczas wykonywania obowiązków.

Jednakże opiekę nad budynkami lepiej powierzyć wykwalifikowanemu zespołowi — radzą eksperci. Licencja to gwarant odpowiedniej wiedzy oraz umiejętności. **Oprac. ps**

GAZETA OLSZTYŃSKA
Wydawca: GRUPA WM Sp. z o.o., ul. Tracka 5, 10-634 Olsztyn
Koordynacja i reklama: Jacek Warmiński tel. 514 800 515 | j.warminski@gazetaolsztynska.pl
Koordynacja i reklama: Edyta Gwóźdź tel. 609 210 667 | e.gwozdz@gazetaolsztynska.pl

IPPON GROUP

NUMER 1 W OLSZTYNIE, NUMER 10 W POLSCE

FIRMA IPPON GROUP, BUDUJĄCĄ OSIEDLE AURORA, JAKO JEDYNA W OLSZTYNIE ZNALAZŁA SIĘ W CZOŁÓWCE RANKINGU NAJLEPSZYCH DEWELOPERÓW W KRAJU.

Firma Ippon Group według niezależnego ogólnopolskiego rankingu **najlepszych deweloperów mieszkaniowych w 2021 roku** zajęła wysokie, 10 miejsce! Zestawienie opublikowano w **„Dzienniku Gazecie Prawnej”.** Jest to ogromny sukces i wyróżnienie dla firmy oraz miasta Olsztyn. Ippon Group został doceniony za dynamiczny rozwój, wizję, jakość premium oraz społeczną odpowiedzialność biznesu. Firma Ippon Group, **jako jedyna** w Olsztynie, znalazła się w czołówce rankingu **najlepszych deweloperów w Polsce**.

Ciężka praca – wspólny sukces

Tak ogromny sukces firmy jest wynikiem ciężkiej pracy **całego zespołu pracowników** Ippon Group. To specjaliści w swoich dziedzinach, którzy z zapałem angażują się w kolejne projekty inwestycyjne. Firma za swoją działalność została wyróżniona **wieloma prestiżowymi nagrodami i tytułami**: Deweloper Roku 2020, Deweloper Roku 2021 oraz Dobra Marka 2021. Nad całością realizowanych procesów czuwa Prezes Zarządu – Anna Bocian.

Najlepsza lokalizacja w Olsztynie

Szczególnie wyróżniony w rankingu został **projekt osiedla Aurora w Olsztynie**. To osiedle budowane w standardzie premium, składające się z dziewięciu nowoczesnych, eleganckich i wygodnych budynków, zaprojektowanych w harmonii z otaczającą je naturą.

W grudniu rozpoczęła się **sprzedaż ostatniego**, **czwartego etapu** tego przedsięwzięcia. W jego ramach wybudowane zostaną dwa budynki: Saturn i Minerwa. Zaplanowano w nich łącznie **135 mieszkań**. Ich powierzchnia jest zróżnicowana, tak by zaspokoić wszystkie oczekiwania Klientów — **od 34** m kw. **do 130** m kw. powierzchni.

Apartamenty z wyjątkowymi ogrodami zimowymi

Aurora to jedyne osiedle w Olsztynie, w którym dostępne są **apartamenty z ogrodami zimowymi**. Takie pomieszczenie odpowiednio zaaranżowane może być zarówno bardzo **funkcjonalne,** jak i **urokliwe**.

W ogrodzie zimowym można swobodnie **odpocząć w otoczeniu roślin**, bez potrzeby wychodzenia na zewnątrz. To idealne miejsce do uprawiania ziół i roślin ozdobnych. Zbudowane z przeszklonych ścian pozwalają **cieszyć się widokiem parku** i otaczającej przyrody, nawet przy niekorzystnej pogodzie. Można się w nich napić swojej ulubionej kawy i zrelaksować. Pomieszczenie uzupełnione o stolik i miejsca do siedzenia to **idealny drugi salon**. Taka aranżacja to dodatkowa przestrzeń na spotkania towarzyskie oraz komfortowy wypoczynek.

Apartamenty z pięcioma pokojami

Osoby, które poszukują przestrzeni oraz wygody, znajdą tutaj swoje wymarzone mieszkanie. W ofercie dostępne są mieszkania i apartamenty mające **od dwóch do pięciu pokoi**. To funkcjonalne, wyciszone mieszkania i apartamenty z prywatnymi **tarasami o powierzchniach** sięgających nawet **95 m kw**. W niektórych mieszkaniach znalazły się dodatkowe pomieszczenia na **pralnie** czy **spiżarnie**.

Na osiedlu Aurora **wysokość** mieszkań zaczyna się **od 2,72 m**, podczas gdy standardowa wysokość, dostępnych lokali na rynku to 2,50 m. **Głębokość balkonów** to od 1,80 m **do nawet 2,20 m**, co jest rozwiązaniem niespotykanym, gdyż przeważnie mają one głębokość jedynie 1,50 m.

Wyróżniająca się architektura

Architekci osiedla Aurora **zadbali o każdy szczegół** nie tylko w mieszkaniu, ale także aranżując wspólne części. Dziedziniec oraz teren osiedla **porasta bogaty roślinność,** są tu też liczne **rozwiązania przyjazne rodzinom** z dziećmi. Dostępny jest bezpieczny **plac zabaw, siłownia zewnętrzna** oraz **chodniki i alejki**. Osiedle Aurora jest **ogrodzone i monitorowane** dla bezpieczeństwa jego mieszkańców.

Atrakcyjność lokalizacji osiedla Aurora to także możliwość korzystania z sąsiadujących **terenów rekreacyjnych**. Znajdują się tam liczne alejki spacerowe, park jordanowski oraz największy plac zabaw w mieście.

Przede wszystkim lokalizacja

Aurora jest **bardzo dobrze skomunikowana z resztą miasta**. W odległości dwóch minut pieszo, znajdują się przystanki komunikacji miejskiej umożliwiające dostanie się do każdego miejsca w Olsztynie. W bliskim sąsiedztwie są szkoły, przedszkola, placówki medyczne, a także galerie handlowe. Nie brakuje także lokali usługowych, takich jak fryzjer, dentysta czy poczta.

Osiedle Aurora to idealny wybór

Osiedle Aurora to idealny wybór dla **aktywnie żyjących osób**, które cenią sobie **komfort życia w mieście, dogodny dojazd** do pracy, szkoły, a także doskonałe warunki do wypoczynku w ciszy. **Jest to już ostatnia** szansa na zakup mieszkania w tej lokalizacji, ponieważ obecnie w sprzedaży jest już ostatni budynek.

KONTAKT

Szczegółowy opis aktualnych mieszkań dostępny jest w biurze sprzedaży pod adresem: **Olsztyn, ul. Franciszka Barcza 50**. Wszelkie informacje można także uzyskać, dzwoniąc pod numer telefonu **724 22 23 23** lub **609 88 42 19** oraz pisząc na adres e-mail: **mieszkania@aurora.olsztyn.pl**.

6622otbr-B

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

PODEJMOWANIE UCHWAŁ WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

Fot. Adobe Stock

Kolejną informacją, którą pragnę w punktach przekazać jest kwestia podejmowania uchwał. I tak:

1. Uchwały podejmowane są w związku z: uzyskaniem decyzji, uzyskania oświadczenia woli bądź uzyskania zgody dla zarządu na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

2. Uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów, mogą zdarzyć się wyjątki i sposób głosowania może być zmieniony na podstawie żądania 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, w tzw. tryb „1 na 1" gdy suma udziałów nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do 1 właściciela bądź oba warunki spełnione są łącznie.

3. Uchwały podejmowane są: na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym (dwa ostatnie sposoby wymagają powiadomienia właścicieli na piśmie o treści podjętej uchwały).

4. Głosy oddawane są poprzez złożenie własnoręcznego podpisu na liście załączonej do uchwały w odpowiednim wierszu (TAK, NIE ewentualnie WSTRZYMAŁ SIĘ).

5. W obecnych czasach coraz więcej uchwał zapada poprzez zbierać głosy w formie elektronicznej lecz taki tryb wymaga dodatkowych ustaleń prawnych podjętych przez wspólnotę.

6. W razie braku wymaganej większości uchwała może zostać skierowana przez zarząd lub zarządcę do rozstrzygnięcia przez sąd w postepowaniu nieprocesowym.

7. Właściciele mogą zaskarżyć uchwałę do sądu w przypadku niezgodności z przepisami prawa lub gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania bądź narusza interesy właściciela lokalu.

Podejmowanie uchwał we wspólnocie mieszkaniowej w dobie pandemii

W dobie Covid -19 , gdy zorganizowanie walnego zebrania właścicieli lokali okazało się być praktycznie niemożliwe , idealnym rozwiązaniem , na miarę aktualnej sytuacji pandemicznej , stał się zdalny tryb prac nad uchwałami.

Programy do obsługi wspólnot mieszkaniowych, umożliwiają umieszczanie uchwał administratorom nieruchomości a właścicielom lokali - głosowanie nad nimi w systemie internetowym. Każdy mieszkaniec może otrzymać dostęp do kartoteki lokalu, która zawiera szereg informacji o nieruchomości oraz posiada zakładkę umożliwiającą oddanie głosu nad uchwałami.

O przeprowadzanym głosowaniu można poinformować właścicieli za pośrednictwem poczty e-mail , wywieszając komunikat na częściach wspólnych nieruchomości czy poprzez wiadomość SMS.

Forma dokumentów przesłanych do e-kartotek jest zgodna z literą prawa i opracowana przez specjalistów zajmujących się informatycznymi rozwiązaniami dla zarządców nieruchomości.

Portale internetowe do obsługi wspólnot mieszkaniowych umożliwiają właścicielom lokali oddawanie głosu nad uchwałami w sposób bezpieczny co znacząco wpływa na potencjał podejmowania decyzji w czasach pandemii.

W razie pytań zapraszam do skorzystania z usług firmy MGN Nieruchomości.

SERDECZNIE ZAPRASZAM

REKLAMA

MGN NIERUCHOMOŚCI

biuro@mgn.olsztyn.pl

ul. Kołobrzeska 13, lok. 213
10-444 Olsztyn

Nowy wymiar
zarządzania

tel. 695 643 050
tel./fax 89 764 00 00

www.mgn.olsztyn.pl

89220TBR-A-M

ARBET
INVESTMENT GROUP
spółka komandytowa

Nieruchomości?
Dla nas bez tajemnic!

Lider w zarządzaniu nieruchomościami i wynajmie mieszkań. Wiarygodny partner z ponad 20-letnim doświadczeniem – ponad 60 wspólnot pod opieką.

- 360 – kompleksowe zarządzanie nieruchomościami i wspólnotami (nie tylko realizacjami ARBET Investment Group)
- wynajem mieszkań (ponad 100 mieszkań w ofercie) oraz usługi zarządzania wynajmem
- 24 – całodobowe wsparcie techniczne w przypadku awarii
- strefa klienta z internetowym dostępem do rozliczeń
- pełna obsługa księgowa
- skuteczne egzekwowanie należności i zobowiązań dewelopera wobec wspólnot
- organizowanie i nadzorowanie napraw i remontów budynków

ARBET Investment Group sp. z o. o. sp. k

ul. Budowlana 3 | 89 521 80 60 | zarzadca@arbet.olsztyn.pl

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

DUŻA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA - WIĘCEJ KORZYŚCI NIŻ KOSZTÓW?

NAWET OSOBY ZAMIESZKUJĄCE BLOKI I KAMIENICE ZARZĄDZANE PRZEZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE, CZĘSTO NIE WNIKAJĄ DOKŁADNIE W SPOSÓB FUNKCJONOWANIA TAKICH PODMIOTÓW. NA POCZĄTKU 2020 R. WIELU WŁAŚCICIELI MIESZKAŃ, KTÓRZY WCZEŚNIEJ NIE INTERESOWALI SIĘ PRAWEM DOTYCZĄCYCH WSPÓLNOT, MOGŁO JEDNAK ODCZUĆ PEWNĄ ZMIANĘ.

Fot. Adobe Stock

REKLAMA

zbk I

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie

ul. Zamenhofa 16, 10-280 Olsztyn, tel./fax 89-526-66-58, www.zbk1.olsztyn.pl

PROFESJONALNY ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Jesteśmy, aby wraz z Państwem mieć wpływ na to, jak będzie wyglądała rzeczywistość w naszym otoczeniu.

7122otbr-A -P

Chodzi o nowelizację ustawy o własności lokali, dzięki której wiele małych wspólnot mieszkaniowych zaczęło funkcjonować podobnie jak wspólnoty w znacznie większych blokach. Opisywana zmiana wpłynęła na bardzo wiele aspektów zarządzania niewielkimi budynkami wielorodzinnymi (liczącymi od 4 do 7 lokali). Postanowiliśmy odpowiedzieć na pytanie, czy tegoroczne zmiany rzeczywiście są korzystne dla właścicieli mieszkań.

Opłacanie zarządcy nie będzie koniecznie potrzebne

Na wstępie warto przypomnieć, że istotne zmiany dotyczące sposobu zarządzania niektórymi budynkami mieszkalnymi wprowadziła ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019 poz. 1309). Ten akt prawny zmodyfikował ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388) między innymi w zakresie liczby lokali wchodzących w skład małej wspólnoty mieszkaniowej. Wspomniana liczba spadła z siedmiu do trzech. Zmianie nie uległa natomiast zasada,

zgodnie z którą do zarządzania nieruchomością wspólną przez małą wspólnotę zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego (dotyczące współwłasności). „Mała wspólnota mieszkaniowa funkcjonuje w sposób o wiele mniej sformalizowany (m.in. ze względu na brak wybieralnego zarządu). Nie oznacza to jednak, że w przypadku takiej wspólnoty podejmowanie decyzji zawsze będzie szybsze i łatwiejsze" - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Fot. Adobe Stock

Zmiana przepisów obowiązująca od 1 stycznia 2020 r. oznacza również, że we wspólnotach liczących od czterech do siedmiu lokali mieszkalnych i użytkowych powinien zostać powołany zarząd. W jego skład może wchodzić jedna osoba lub kilka osób. Zwykle są to właściciele mieszkań i lokali użytkowych znajdujących się w danym budynku. Warto również pamiętać, że kompetencje związane z zarządzaniem blokiem lub kamienicą można przekazać wyspecjalizowanemu zarządcy. Takie rozwiązanie będzie jednak generowało dodatkowe koszty. Jeżeli właściciele lokali chcą ich uniknąć, to najlepiej po prostu powołać do zarządu osoby, które już wcześniej wykazywały się aktywnością podczas zarządzania małą wspólnotą mieszkaniową. „Podobnie jak w przypadku dużo większych wspólnot mieszkaniowych, wątpliwości wzbudza natomiast odpowiedź na pytanie, czy profesjonalny zarządca (wybrany na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali) może funkcjonować jednocześnie z zarządem wyłonionym przez właścicieli mieszkań. Orzecznictwo nie jest bowiem jednoznaczne w tej kwestii" - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W dużej wspólnocie łatwiej jest podejmować decyzje

Dla wspólnot liczących od czterech do siedmiu mieszkań, zmiany prawne z początku 2020 r. na pewno oznaczają pewne niedogodności. Chodzi między innymi o konieczność sprostania różnego rodzaju wymogom, które określa Rozdział 4 ustawy o własności lokali. Przykład stanowi konieczność przeprowadzania zebrań zgodnie z ustalonymi procedurami. „Ustawa o własności lokali nakłada również na dużą wspólnotę mieszkaniową obowiązek prowadzenia bardziej złożonej dokumentacji. Czasem będzie to oznaczało konieczność opłacenia usług zarządcy lub księgowej" - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wydaje się jednak, że tegoroczne zmiany prawne będą miały również jednoznacznie pozytywny efekt. Chodzi przede wszystkim o usprawnienie zarządzania niewielkimi budynkami wielorodzinnymi. Od początku bieżącego roku, codziennymi sprawami związanymi z zarządzaniem takimi budynkami (liczącymi od czterech do siedmiu lokali) zajmuje się tylko zarząd lub profesjonalny zarządca. Taka sytuacja może przyspieszyć podejmowanie decyzji powiązanych z mniej istotnymi kwestiami. Jeżeli natomiast chodzi o sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu budynkiem, to podejmowanie decyzji nadal następuje na drodze głosowania. „Spora różnica wiąże się jednak z faktem, że obecnie we wspólnotach z czterema - siedmioma lokalami nie będzie już wymagana jednomyślność" - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wymóg jednomyślności podczas głosowania wynikający z kodeksu cywilnego wcześniej skutkował trudnościami w podejmowaniu decyzji dotyczących np. ważnego remontu. Jeżeli okoliczności tego wymagały, właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej połówkowy udział w nieruchomości wspólnej musieli domagać się rozstrzygnięcia przed sądem (na podstawie artykułu 199 kodeksu cywilnego). Obecnie do podejmowania ważnych decyzji przez wspólnoty, które zmieniły swój status wystarczy po prostu większość głosów. Zwykle oblicza się ją z uwzględnieniem udziału głosujących właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. „Właściciele mieszkań i lokali użytkowych na mocy wcześniejszej umowy lub uchwały podejmowanej w zwykłym trybie (głosowania udziałami) mogą jednak ustalić, że w danej sprawie będzie obowiązywała zasada, zgodnie z która jeden lokal „posiada" jeden głos" - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

REKLAMA

SWN MÓJ DOM

ROK ZAŁOŻENIA 1993

Stowarzyszenie Współwłaścicieli Nieruchomości „MÓJ DOM"
10-432 Olsztyn, ul. Kołobrzeska 36,
tel. 89 533-11-22, 89 533-11-94

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

PROFESJONALNA OBSŁUGA, KONKURENCYJNE CENY

e-mail: olsztyn@swnmojdom.pl, www.swnmojdom.olsztyn.pl

9622otbr-A-P

MAPA OLSZTYŃSKICH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1 IPPON BARCZA SP. Z O.O.
Osiedle Aurora, ul. Barcza 50
Etap 3.2 budynek Luna, mieszkania od 56 do 78 mkw. W sprzedaży IV etap inwestycji, 135 mieszkań o pow. od 34 do 130 mkw.

2 ANGO DEVELOPMENT W OLSZTYNIE
Nowy Bartąg
mieszkania od 28 do 76 mkw.

3 ROMBUD WPB SP. Z O.O.
Villa Symfonia, ul. Kętrzyńskiego 8A, mieszkania od 36 do 93

4 GRUPA DEVELOPERSKA MAK-DOM HOLDING SA
Na Skarpie, ul. 15 Dywizji/Artyleryjska
Mieszkania od 29 do 68 mkw.

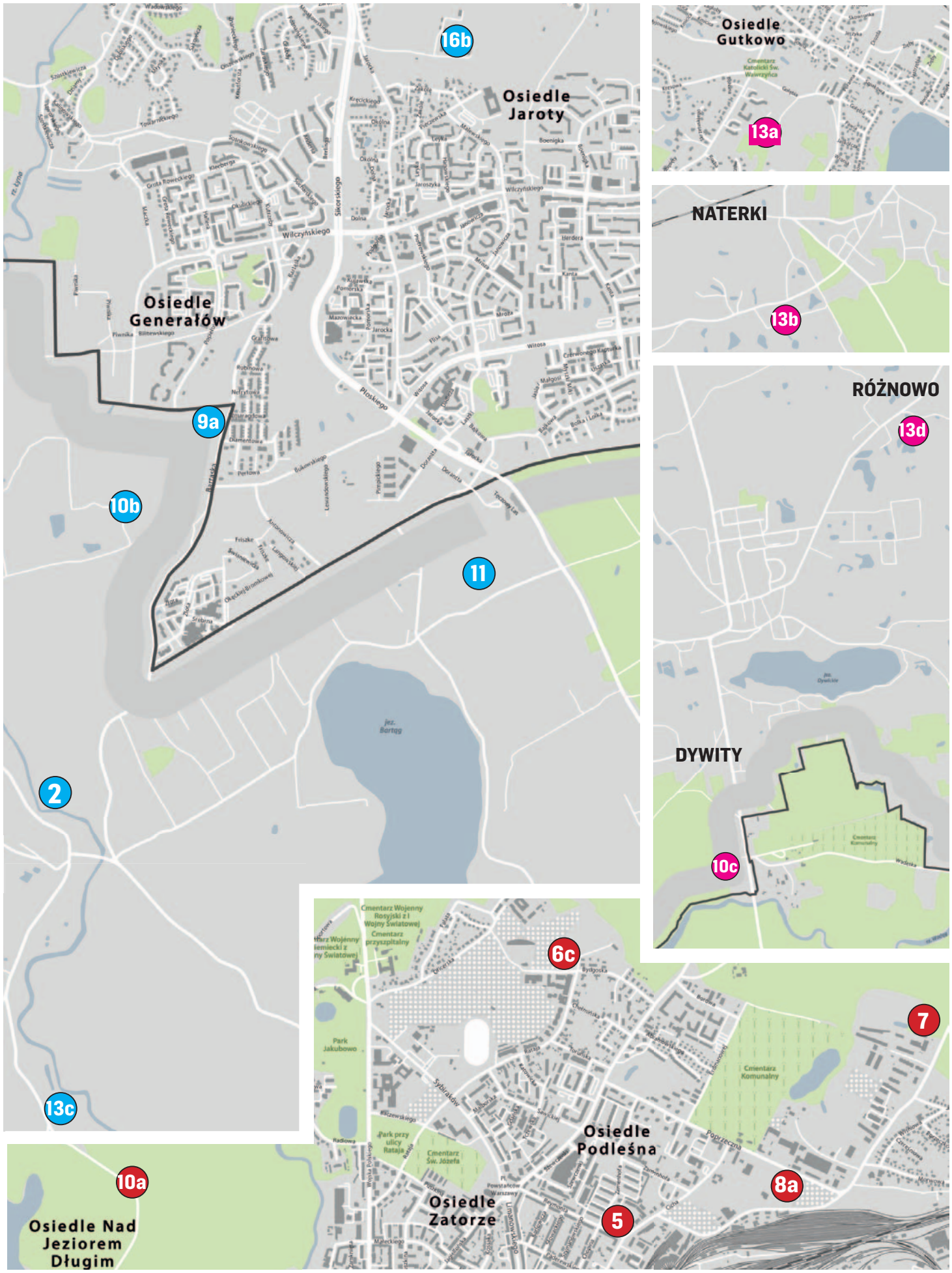
5 NOWE ZATORZE INWESTYCJE SP. Z O.O.
Nowe Zatorze, ul. Zientary-Malewskiej (vis a vis Agapitu)
mieszkania od 57,6 do 65,5 mkw.

6 IŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE IPB SP. Z O.O.
a Rezydencja Vintage, ul. Kasprzaka
mieszkania od 39 do 73 mkw.
b Apartamenty Ukiel, ul. Bałtycka
mieszkania od 62 do 87 mkw.
c Inwestycja HARMONIA ul. Bydgoska
mieszkania od 41 do 67 mkw.

7 AZ-BUD STANISŁAW ANDRZEJ ZABOROWSKI, ZDZISŁAW CECHOWSKI SPÓŁKA CYWILNA
LEŚNA OAZA
ul. Marii Zientary-Malewskiej 59,
mieszkania od 57,28 do 71,82 mkw.

8 PBO EKOBUD SP. Z O.O.
a Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna
mieszkania od 40 do 70 mkw.
b Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnym garażem, ul. Kasprzaka
mieszkania od 40 do 86 mkw.

9 PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE MAS-BUD SPÓŁKA JAWNA
a Horyzont Jaroty mieszkania
I etap – od 58,80 - 63,27mkw
II etap –od 47,39 - 84,79mkw
III etap – od 31,83 - 79,60mkw
b GRAND HOUSE ul. Niepodległości
gotowe do odbioru mieszkania
od 97 do 100 mkw.



10 ARBET

- a Osiedle Leśna III etap ul. Leśna – budynek IIIA i IIIB - mieszkania pow. od 43 do 92 mkw. + ogródki, balkony, tarasy, komórki lokatorskie + miejsca w hali garażowej.
- b Osiedle Bartąg ul. Zachodnia - budynek B17 – ostatni budynek na osiedlu – mieszkania pow. od 37 do 68 mkw. + balkony, komórki lokatorskie + garaże + miejsca postojowe.
- c Osiedle Sterowców ul. płk. Franciszka Hynka mieszkania - budynek S12 – od 37 do 47 mkw., budynek S18 – od 35 do 47 mkw. + balkony, komórki lokatorskie + garaże + miejsca postojowe
- d Osiedle LUDOVA ul. Ludowa w Biskupcu - nowe osiedle - budynek BS1 - od 39 do 44 mkw., budynek BS2 – od 39 – 58 mkw. +ogródki, balkony, duże komórki lokatorskie + miejsca postojowe

11 NOVDOM

Osiedle Morena 2, ul. Morenowa w Bartągu etap A mieszkania od 33 mkw. do 71 mkw.

12 DEWELOPER EURO-BUILD SP. Z O. O. SP. K.

Apartamenty Wyzwolenia, ul. Wyzwolenia 6 mieszkania i apartamenty od 30 do 125 mkw. inwestycja planowana - możliwość rezerwacji

13 STE CAPITAL SP. Z O.O.

- a Osiedle Szmaragdova – Gutkowo, domy w zabudowie bliźniaczej pow. użytkowa 82 mkw.
- b Sunset Naterki – Naterki domy w zabudowie bliźniaczej pow. użytkowa 82 mkw.
- c Domy nad Łyną – Bartąg domy w zabudowie szeregowej pow. użytkowa 82 mkw.
- d Harmonia Park – Różnowo, domy w zabudowie szeregowej, pow. użytkowa 81 mkw.

14 PIECZEWO SP. Z O.O.

- a Osiedle Premium, ul. M. Dąbrowskiej 11, na byłym poligonie za Carrefourem, mieszkania od 40 mkw. do 77 mkw.
- b ul. Kołobrzeska 36B, mieszkania od 37 mkw. do 84 mkw.

15 BUDLEX SP. Z O.O.

- a Osiedle Libero, ul. Krasickiego/Barcza (za szkołą LO5), mieszkania od 65 mkw. do 104 mkw.
- b Osiedle Panorama, ul. Obiegowa mieszkania od 38 mkw. do 118 mkw.

16 PM DEVELOPMENT

- a Gruszowe Sady, ul. Nowaka, II etap, mieszkania 68 mkw. i 87 mkw.
- b Osiedle Ostoja, ul. Jarocka 21 mieszkania od 34,49 mkw. do 65,12 mkw. (z możliwością łączenia).

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

ZIMOWE OBOWIĄZKI ZARZĄDCY

PRACA ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE ZIMOWYM JEST BARDZO WYMAGAJĄCA - KOMENTARZ MARIUSZA ŁUBIŃSKEGO, PREZESA FIRMY ADMUS

Tot. Adobe Stock

Zima to początek wytężonej pracy dla wielu branż, w tym dla firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami.

Charakter pracy zarządcy nieruchomości w dużym stopniu determinują pory roku. W zależności od kalendarza mamy inne obowiązki. Oczywiście są również prace stałe, które głównie dotyczą wnętrza budynku . Jednak to co robimy wokół niego najczęściej podyktowane jest porami roku. Jesień i zima to czas prac porządkowych. Na wielu osiedlach znajdują się liczne tereny zielone z dużym zadrzewieniem i klombami kwiatowymi. Przed zimą należy je przygotować i zabezpieczyć w odpowiedni sposób po to by już na wiosnę mogły znów zachwycać wyglądem. Dużo pracy przysparzają nam również drzewa. Spadające liście, chociaż wyglądają bajecznie i kolorowo, mogą być niebezpieczne, zwłaszcza w połączeniu z mokrą nawierzchnią i deszczem. Natura nie ułatwia nam zadania, zwłaszcza w wietrzne dni, kiedy nowe liście pojawiają się co chwilę. Na szczęście z pomocą przychodzi coraz częściej technologia. Na wielu osiedlach tradycyjne miotły i grabie zostały zastąpione

REKLAMA

bramy

ogrodzenia

automatyka

drzwi

szlabany

DANY
Rok założenia 1990
Nice WIŚNIOWSKI CAME

OLSZTYN, ul. Kołobrzeska 50, tel. 89 534 41 00, www.danysc.pl

91421otbr-a-M

nowoczesnymi dmuchawami, które w znaczny sposób ułatwiają jesienne porządki.

Wraz ze spadkiem temperatury obowiązków przybywa. Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (J.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1289, z późn. zm.). zarządca lub właściciel budynku jest zobowiązany do odśnieżania chodników znajdujących się na podległym mu terenie. Co istotnie obowiązek ten nie ogranicza się jedynie do chodników i ścieżek. Szczególnie niebezpieczny jest śnieg znajdujący się na dachach budynków, zwłaszcza ten mokry i ciężki. Ta kwestia jest również szczegółowo uregulowana przez prawo budowlane. Ustawodawca nakłada na zarządcę obowiązek usunięcia nadmiaru śniegu i regularnej kontroli stany technicznego, zarówno dachu jak i całego budynku. Równie niebezpieczne są sople zwisające z dachów, to zjawisko jest dość powszechne, szczególnie wczesną i późną zimą, kiedy w ciągu dnia temperatura jest dodatnia, a nocą znacznie spada. Zwisające sople, szczególnie te duże i ciężkie, są niebezpieczne, zarówno dla ludzi jak i przedmiotów wokół budynków. Dlatego monitoring dachów to nieodzowna czynność w okresie zimowym.

Wszystkie obowiązki zarządcy są regulowane prawem budowlanym z dnia 4 lipca 1994 r. Prawo budowlane (J.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.). Wedle tych przepisów właściciel lub zarządca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników obiektu w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt. Do czynników zewnętrznych zaliczamy między innymi opady, wiatr czy silny wiatr zagrażający ludziom lub mieniu. Przepisy regulują również kwestie tego, jakich środków używać do posypywania i polewania chodników w celu pozbycia się warstwy lodu. Jeżeli zarządca nie zadba o takie oczyszczenie chodnika by umożliwić bezpieczne poruszanie się mieszkańcom, powinien liczyć się z konsekwencjami.

Fot. Adobe Stock

Zarządcy muszą pamiętać o zatrudnianiu osób o odpowiednich kwalifikacjach, zwłaszcza jeżeli chodzi o prace na wysokości. Powinni sią oni legitymować ważnym zaświadczeniem o braku przeciwskazań do wykonywania takich prac oraz mieć odpowiednie szkolenie. Na czas wykonywania prac na dachach, teren wokół powinien być zabezpieczony poprzez wyznaczenie specjalnej strefy ochronnej. Z pewnością zbliża się okres intensywnej pracy dla zarządców nieruchomości. Warto pamiętać, że wszystkie ich działania mają na celu zarówno podwyższenie komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców.

newseria.pl

REKLAMA

6922otbr-C-G

JAK OBNIŻYĆ RATĘ KREDYTU

Krzysztof Bontal
prezes Proferto

Nic tak dziś nie spędza snu z powiek kredytobiorców jak rosnące stopy procentowe.
Dla nowych klientów wyższa rata oznacza mniejszą zdolność kredytową. Uważać więc powinni szczególnie ci, którzy swoje możliwości finansowe sprawdzali już kilka miesięcy temu. Warto, aby udali się do eksperta kredytowego, który zweryfikuje, jak zmieniło się to w poszczególnych bankach. Unikną dzięki temu niebezpieczeństwa zobowiązania się do zakupu nieruchomości, na którą może nie być już ich stać.
Rosnące stopy przysparzają jednak większych problemów posiadaczom już wziętych kredytów z oprocentowaniem zmiennym w PLN. Z każdą zmianą ich raty rosną. Nie zawsze bezpośrednio po podwyżce, ponieważ banki z różną częstotliwością aktualizują swoje wibory. Jednak najpóźniej po 6 miesiącach dotknie to wszystkich. I nie mają na to wpływu.
Sposobem obniżenia raty kredytowej jest zmniejszenie drugiej składowej oprocentowania, czyli marży. Biorąc po uwagę fakt, że banki jeszcze nie podjęły decyzji o redukcji ich wysokości, część kredytobiorców ma już szansę na tańsze kredyty. Mogą wykorzystać fakt, że ich nieruchomości zyskały na wartości. Szczególnie dotyczy to wielu osób, które w okresie pandemii brały kredyty z wkładem własnym mniejszym niż 20%. W czasie pierwszego lockdownu banki ostrożnie podchodziły do udzielania kredytów z najmniejszym wkładem własnym. Większość po prostu przestała ich udzielać. Wróciły do tego dopiero w połowie 2020 roku. Cena tych kredytów jednak gwałtownie wzrosła. Zaczęły być nawet o 1 punkt procentowy droższe niż te z wkładem 20-procentowym i wyższym. Wynika to z tego, że dla banków ryzykownie jest udzielać kredytów z małym zaangażowaniem finansowym klienta. Boją się, że w momencie spadku cen nieruchomości mieszkanie, czy dom będą tańsze niż kwota kredytu pozostałego do spłaty. Za branie na siebie takiego ryzyka banki pobierają premię w postaci wyższej marży. Co za tym idzie, wyższego oprocentowania.
Dlatego jeśli zaciągaliśmy kredyt z niskim wkładem własnym rok i więcej temu, tak ważne jest określenie bieżącej wartości nieruchomości. W wielu przypadkach wysokość naszego kredytu nie przekracza dziś 80% obecnej wartości nieruchomości, na której ten kredyt jest zabezpieczony. Jeszcze rok temu ta proporcja wyglądała zupełnie inaczej. Może się więc okazać, że dziś nasz kredyt jest dla banków bezpieczniejszy, niż było to w momencie udzielenia. Co za tym idzie, mógłby być tańszy.
Wystarczy przeanalizować warunki posiadanej umowy kredytowej i sprawdzić, czy nie możemy mieć lepszego kredytu w innym banku. To tzw. kredyt refinansowy, który ma taką samą cenę jak nowo udzielany kredyt mieszkaniowy. Dzięki takiemu „przeniesieniu" bylibyśmy w stanie przy kredycie 300 tys. oszczędzić nawet 50 tys. zł na całkowitych kosztach.

Sprawdzenie tego nic nie kosztuje, a może przynieść ogromne korzyści. Wystarczy podać nam kilka danych z własnej umowy kredytowej, żebyśmy w krótkim czasie przeanalizowali, czy i o ile kredyt może być tańszy.

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ (ŚCHE) – CO ZAWIERA I JAK JE ODCZYTAĆ

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU/LOKALU JEST DOKUMENTEM URZĘDOWYM BĘDĄCYM W POLSKIM OBROCIE PRAWNYM OD 2008 R. I DOTYCZY ZARÓWNO RYNKU WTÓRNEGO JAK I PIERWOTNEGO BEZ WZGLĘDU NA ROK BUDOWY OBIEKTU.

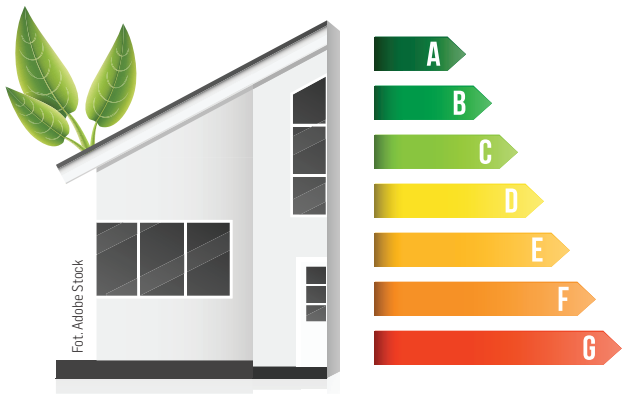
Szczególnej ważne staje się podczas zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym czyli od dewelopera. Zawarte w nim informacje mają nas upewnić iż nabywany dom lub mieszkanie wykonane jest zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi a opłaty przede wszystkim za ogrzewanie nie spowodują bankructwa nabywcy.

Dokument ten mogą sporządzić wyłącznie specjaliści zarejestrowani w Centralnym Rejestrze Charakterystyki Energetycznej Budynków : https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/rejestr-uprawnionych

Aby szybko sprawdzić poprawność jego wykonania a tym samym wiarygodność zawartych w nim danych należy zwrócić uwagę na poniższe elementy:

1

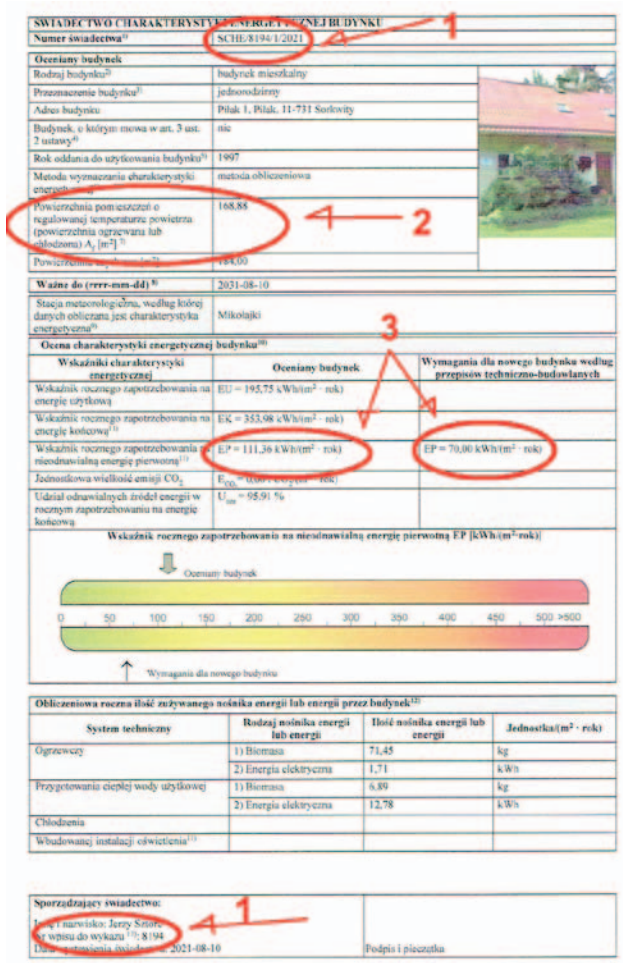
Każdy z uprawnionych specjalistów ma nadany swój unikalny numer pod którym figuruje w ww. Rejestrze. Stanowi on 2 człon nr ŚChE, kolejne to nr wykonanego wdanym roku świadectwa a na końcu rok jego wykonania ilustr. 1 pkt 1. Jeśli te dane nie pokrywają się z Rejestrem to mamy do czynienia ze świadectwem które sporządziła osoba nieuprawniona nawet jeśli ma inne uprawnienia budowlane.



Fot. Adobe Stock

2

Często zdarza się że deweloperzy przedstawiają nabywcom mieszkań świadectwo nie nabywanego mieszkania a świadectwo całego budynku.


ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

Numer świadectwa[1]	SCHE/8194/1/2021
Oceniany budynek	
Rodzaj budynku[2]	budynek mieszkalny
Przeznaczenie budynku[3]	jednorodzinny
Adres budynku	Piłak 1, Piłak, 11-731 Sorkwity
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy[4]	nie
Rok oddania do użytkowania budynku[5]	1997
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej[6]	metoda obliczeniowa
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_c [m²][7]	168,88
Powierzchnia użytkowa części budynku [m²]	184,00
Ważne do (rrrr-mm-dd)[8]	2031-08-10
Stacja meteorologiczna, według której danych obliczana jest charakterystyka energetyczna[9]	Mikołajki

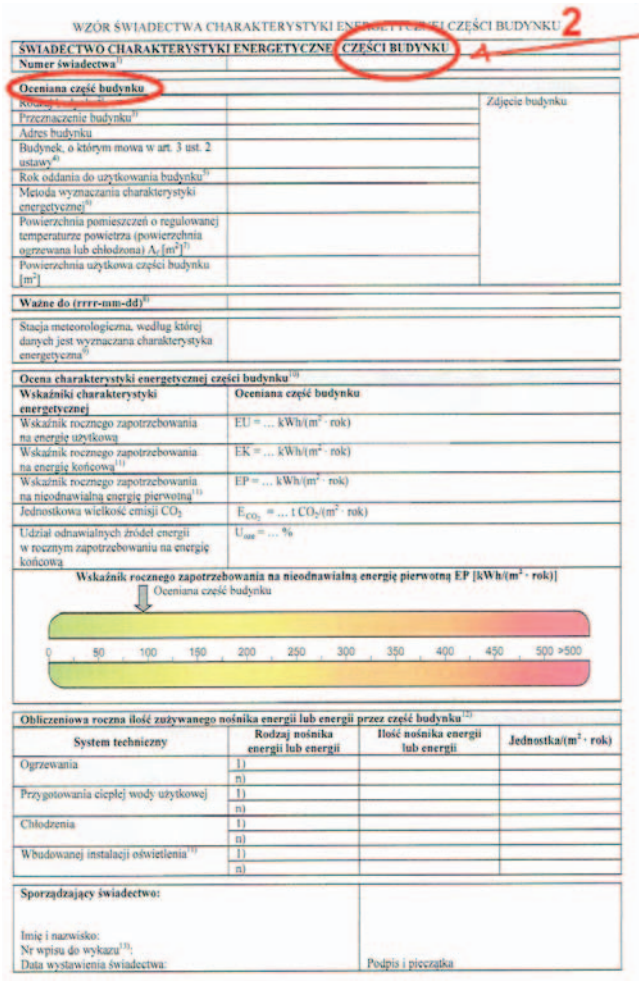
Ocena charakterystyki energetycznej budynku[10]		
Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 195,75 kWh/(m² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową[11]	EK = 353,98 kWh/(m² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną[11]	EP = 111,36 kWh/(m² · rok)	EP = 70,00 kWh/(m² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO_2	E_{CO_2} = 0,00 t CO_2/(m² · rok)	
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U_{ore} = 95,91 %	

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]
Oceniany budynek
0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 >500
Wymagania dla nowego budynku

Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek[12]			
System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m² · rok)
Ogrzewczy	1) Biomasa	71,45	kg
	2) Energia elektryczna	1,71	kWh
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1) Biomasa	6,89	kg
	2) Energia elektryczna	12,78	kWh
Chłodzenia			
Wbudowanej instalacji oświetlenia[13]			

Sporządzający świadectwo:	
Imię i nazwisko: Jerzy Sztofa Nr wpisu do wykazu[13]: 8194 Data wystawienia świadectwa: 2021-08-10	Podpis i pieczątka

ilustr. 1


WZÓR ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ CZĘŚCI BUDYNKU

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ CZĘŚCI BUDYNKU	
Numer świadectwa[1]	
Oceniana część budynku	
Rodzaj budynku[2]	Zdjęcie budynku
Przeznaczenie budynku[3]	
Adres budynku	
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy[4]	
Rok oddania do użytkowania budynku[5]	
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej[6]	
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_c [m²][7]	
Powierzchnia użytkowa części budynku [m²]	
Ważne do (rrrr-mm-dd)[8]	
Stacja meteorologiczna, według której danych jest wyznaczana charakterystyka energetyczna[9]	

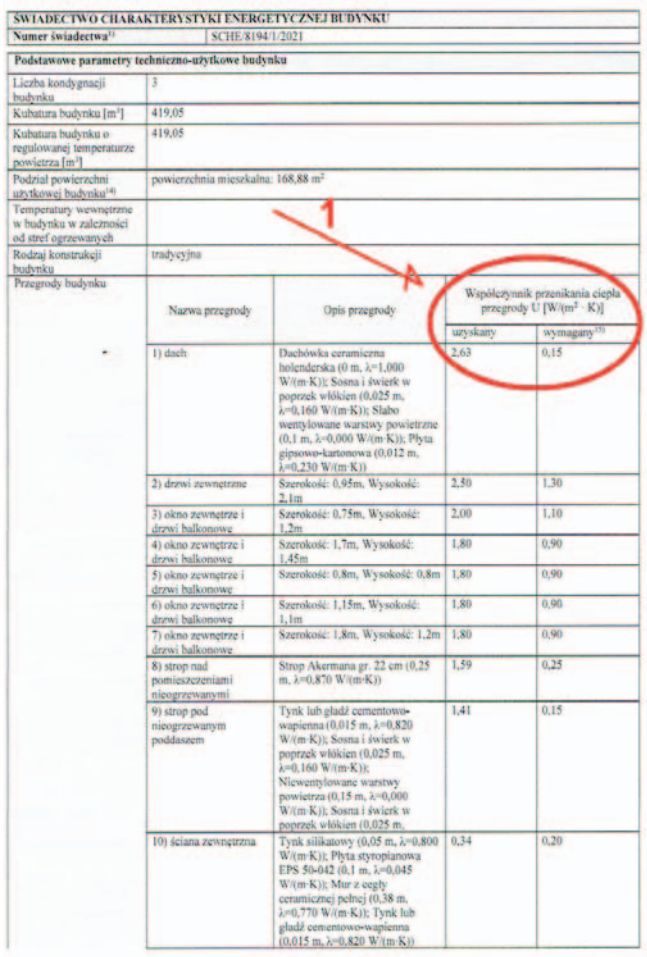
Ocena charakterystyki energetycznej części budynku[10]	
Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniana część budynku
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = … kWh/(m² · rok)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową[11]	EK = … kWh/(m² · rok)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną[11]	EP = … kWh/(m² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO_2	E_{CO_2} = … t CO_2/(m² · rok)
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U_{ore} = … %

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]
Oceniana część budynku
0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 >500

Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez część budynku[12]			
System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m² · rok)
Ogrzewania	1)		
	n)		
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1)		
	n)		
Chłodzenia	1)		
	n)		
Wbudowanej instalacji oświetlenia[13]	1)		
	n)		

Sporządzający świadectwo:	
Imię i nazwisko: Nr wpisu do wykazu[13]: Data wystawienia świadectwa:	Podpis i pieczątka

ilustr. 2


ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

Numer świadectwa[1]	SCHE/8194/1/2021
Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku	
Liczba kondygnacji budynku	3
Kubatura budynku [m³]	419,05
Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m³]	419,05
Podział powierzchni użytkowej budynku[14]	powierzchnia mieszkalna: 168,88 m²
Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych	
Rodzaj konstrukcji budynku	tradycyjna

Przegrody budynku

Nazwa przegrody	Opis przegrody	Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m² · K)]	
		uzyskany	wymagany[15]
1) dach	Dachówka ceramiczna holenderska (0 m, λ=1,000 W/(m·K)); Sosna i świerk w poprzek włókien (0,025 m, λ=0,160 W/(m·K)); Słabo wentylowane warstwy powietrzne (0,1 m, λ=0,000 W/(m·K)); Płyta gipsowo-kartonowa (0,012 m, λ=0,230 W/(m·K))	2,63	0,15
2) drzwi zewnętrzne	Szerokość: 0,95m, Wysokość: 2,1m	2,50	1,30
3) okno zewnętrze i drzwi balkonowe	Szerokość: 0,75m, Wysokość: 1,2m	2,00	1,10
4) okno zewnętrze i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,7m, Wysokość: 1,45m	1,80	0,90
5) okno zewnętrze i drzwi balkonowe	Szerokość: 0,8m, Wysokość: 0,8m	1,80	0,90
6) okno zewnętrze i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,15m, Wysokość: 1,1m	1,80	0,90
7) okno zewnętrze i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,8m, Wysokość: 1,2m	1,80	0,90
8) strop nad pomieszczeniami nieogrzewanymi	Strop Akermana gr. 22 cm (0,25 m, λ=0,870 W/(m·K))	1,59	0,25
9) strop pod nieogrzewanym poddaszem	Tynk lub gładź cementowo-wapienna (0,015 m, λ=0,820 W/(m·K)); Sosna i świerk w poprzek włókien (0,025 m, λ=0,160 W/(m·K)); Niewentylowane warstwy powietrza (0,15 m, λ=0,000 W/(m·K)); Sosna i świerk w poprzek włókien (0,025 m,	1,41	0,15
10) ściana zewnętrzna	Tynk silikatowy (0,05 m, λ=0,800 W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 50-042 (0,1 m, λ=0,045 W/(m·K)); Mur z cegły ceramicznej pełnej (0,38 m, λ=0,770 W/(m·K)); Tynk lub gładź cementowowapienna (0,015 m, λ=0,820 W/(m·K))	0,34	0,20

ilustr. 3

Fot. Adobe Stock

W tym przypadku wiersz z nazwą świadectwa musi mieć brzmienie jak na ilustr. 2 pkt 2 czyli dla mieszkania. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku a dla domu/szeregowca/bliźniaka

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku

3

Kolejnym elementem weryfikacji jest wiersz określający powierzchnię użytkową lub ogrzewaną konkretnego nabywanego mieszkania/domu. Często się zdarza, że deweloperzy wykonują tylko 1 świadectwo dla wszystkich mieszkań w danym budynku. Podana powierzchnia ogrzewana musi być idealnie zgodna z powierzchnią kupowanego mieszkania. Jeśli jest niezgodność to świadectwo nie dotyczy naszego mieszkania (ilustr. 1 pkt 2).

4

Następna ważna liczba to wartość wskaźnika energii końcowej czyli w skrócie energii która jest dostarczona do budynku lub mieszkania – czyli po prostu energii za którą płacimy rachunki. Określona jest symbolem Ek i wskazuje jakie jest jej łączne jej zużycie na 1 m² powierzchni ogrzewanej w roku (w kWh)

Znając cenę nośników energii (energia elektr, węgiel, gaz, drewno) oraz ich wartość opałową możemy obliczyć koszty ogrzewania i przygotowania ciepłej wody (str. 4 świadectwa).

Kluczowym jednak wskaźnikiem jest wskaźnik energii pierwotnej Ep czyli energii pozyskiwanej bezpośrednio ze wszystkich zasobów naturalnych (np. kopalnych) ilustr. 1 pkt 3. W uproszczeniu: wszystkie elementy związane z energooszczędnością jak i z problematyką klimatyczną są zawarte w tym wskaźniku. Wskaźnik EP określa roczne zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną, które odnosi się do 1 metra kwadratowego powierzchni pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza

Wartość tego wskaźnika obowiązuje jak w tabeli poniżej dla budynków/mieszkań oddanych do użytkowania od 1 stycznia 2021 :

Wynika stąd że od początku 2021 r wskaźnik ten nie może być wyższy jak 70 kWh/m²x rok dla domów jednorodzinnych i 65 kWh/m²x rok dla mieszkań oddawanych do użytkowania od 1 stycznia 2021 r. Jeśli jest większy to znaczy że budynek lub mieszkanie nie spełnia warunków technicznych i nie powinien być oddany do użytkowania a tym bardziej nie może być przedmiotem sprzedaży deweloperskiej.

5

Trzeba też pamiętać iż dodatkowo muszą być spełnione warunki współczynnika przenikalności cieplnej dla wszystkich przegród budowlanych (ścian, dachów, stropów, okien, drzwi, podłóg na gruncie). Są one przedstawione na 2 stronie świadectwa – ilustr. 3 pkt 1.

We wszystkich budynkach mieszkalnych i mieszkaniach nie może on być wyższy jak współczynnik określany mianem Wymagany.

Wszystkie niezgodności otrzymanego Świadectwa mogą i powinny być przedmiotem słusznych, zasadnych i skutecznych roszczeń wobec dewelopera.

Jerzy St. Sztorc
Starszy doradca ds.
Nieruchomości luksusowych
i komercyjnych
Specjalista auditingu
i certyfikacji budynków
RE / MAX Capital Warszawa

REKLAMA

7322otbr-a-M

CZY TERAZ JEST DOBRY MOMENT NA KREDYT HIPOTECZNY I CZY JEST SPOSÓB NA OBNIŻENIE RATY OBECNEGO KREDYTU?

STOPY PROCENTOWE GWAŁTOWNIE WZROSŁY, A WRAZ Z NIMI WZRASTAJĄ RATY KREDYTÓW. CZY W OGÓLE WARTO WZIĄĆ TERAZ KREDYT? CZY NASZE RATY BĘDĄ JESZCZE WYŻSZE I CZY MOŻEMY COŚ Z TYM ZROBIĆ?

Okres bardzo niskich stóp procentowych należało traktować jak coś przejściowego. W branży finansowej pracuję już ponad 20 lat i nigdy wcześniej nie były one tak niskie. Niestety, trzeba przyzwyczaić się do ich wyższych poziomów. Eksperci są zgodni, że w 2022 roku stopy procentowe jeszcze wzrosną.

Czy w obecnej sytuacji wstrzymanie się z zakupem mieszkania na kredyt jest dobrym pomysłem? Raty rosną, a będą jeszcze wyższe.

Jeżeli mamy stabilny dochód, oszczędności i np. wynajmujemy mieszkanie, to rosnące stopy procentowe nie powinny wstrzymywać decyzji o zakupie mieszkania. Prawdopodobnie kupimy je taniej, niż będzie ono warte w przyszłości. Jeśli stać nas na kredyt, nie ma większego znaczenia czy weźmiemy go teraz, czy za pół roku. Opłacalność takiego przedsięwzięcia należy rozpatrywać w dłuższej perspektywie czasu. Decyzję o zakupie własnego M nie uzależniałabym od wysokości stóp procentowych. Skupiłabym się raczej na doborze odpowiedniej nieruchomości. Mieszkanie, które teraz chcemy kupić, za rok może o tyle zdrożeć, że nie będzie nas na nie stać.

Jest jeszcze jeden argument, który przemawia za wzięciem kredytu mimo obecnej sytuacji. Chodzi o marże kredytowe. Stopy procentowe i stawki WIBOR są takie same dla wszystkich banków. Instytucje finansowe mogą jednak konkurować o klienta marżą. Jest ona na stałe wpisana w umowie i znacząco wpływa na całkowity koszt kredytu. W 2022 roku marże będą spadać, co przynajmniej częściowo zrekompensuje wyższe stopy procentowe. Im wyższe stopy procentowe, tym niższe marże. **To proces, który obserwujemy od wielu lat i aktualnie już jest widoczny.**

A co ma zrobić posiadacz kredytu, którego raty rosną?

Wiele osób błędnie uważa, że nic się nie da z tym zrobić. Nic bardziej mylnego. Jednym ze sposobów na obniżenie raty i kosztu kredytu jest przeniesienie go do innego banku. Oferta, którą kilka lat temu wybraliśmy, dziś może nie być już atrakcyjna. Aktualnie przygotowuję kilku swoich klientów do zmiany banku. Dzięki temu obniżą ratę kredytu i zaoszczędzą pieniądze. Każdy przypadek jest inny, ale część klientów może w ten sposób obniżyć oprocentowanie swojego kredytu nawet o 1 punkt procentowy. To oznacza mniejszą ratę o około 60 zł za każde pożyczone 100.000 na okres 30 lat.

Zachęcam do skorzystać z mojego 20-letniego doświadczenia i bezpłatnej analizy aktualnych ofert.

Sylwia Domino
niezależny ekspert kredytowy

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

(NIE)DYSKRETNY UROK KUCHNI OTWARTEJ NA SALON

KONCEPCJA WNĘTRZ O UKŁADZIE OTWARTYM STWARZA WIELE MOŻLIWOŚCI ARANŻACYJNYCH, ALE I NARZUCA DUŻE WYZWANIA. KUCHNIA W TAKIEJ PRZESTRZENI MUSI WSPÓŁGRAĆ Z SALONEM I ZACHOWAĆ NIENAGANNY WYGLĄD, NIE TRACĄC JEDNOCZEŚNIE SWOJEGO KUCHENNEGO CHARAKTERU. ZMIENIA SIĘ NIE TYLKO ROZKŁAD POMIESZCZEŃ, ALE I SPOSÓB ICH UŻYTKOWANIA.

Kiedyś sposób aranżacji wnętrz określała zasada, że w kuchni gotujemy, a w salonie przyjmujemy gości. Obecnie połączyły się one w jedną całość, a kuchnia zyskała nowe oblicze. Nie tylko utraciła status prywatnej strefy domowników o wyłącznie roboczym charakterze, ale coraz częściej to właśnie kuchnia kształtuje architekturę i design całego wnętrza. Ta zmiana wizerunkowa i funkcjonalna oznacza, że coraz częściej gotujemy „na widoku". Również zaplecze kuchenne jest widoczne nie tylko dla domowników, ale i odwiedzających nasze domy gości. Jak pogodzić dwa odmienne oblicza kuchni?

— Kuchnia stała się częścią pokoju dziennego, musi więc zachować z nim spójność stylistyczną i kolorystyczną — mówi Sylwia Kowalska-Mikutel, projektantka Spółki Meblowej KAM. — Nakłada to większe wymagania na zabudowę meblową, która z jednej strony musi spełnić swoje zadanie, czyli umożliwić wygodną pracę i zapewnić wystarczającą ilość miejsca do przechowywania, a z drugiej strony — musi wyglądać perfekcyjnie.

Fot. Zbigniew Woźniak

Powierzchnia robocza blatu to centrum kuchennej krzątaniny, wyeksponowane na wzrok domowników i gości. Blat jest szczególnie narażony na zabrudzenia wynikające z zachlapania czy rozlania towarzyszących gotowaniu. Dlatego przy jego wyborze istotna jest nie tylko estetyka, ale i aspekty praktyczne. Blat musi być trwały, odporny na uszkodzenia i zaplamienia, które powinny dać się łatwo usunąć. Na zabrudzenia, szczególnie w postaci niechlujnych odcisków palców, narażone są także fronty. Problemu tego można uniknąć, nawet w przypadku modnych, ciemnych frontów w super matowym wykończeniu, wybierając lakier zabezpieczony specjalną warstwą chroniącą przed odciskami palców, które już oferują producenci mebli kuchennych.

Fronty zamaskują, co trzeba

Pozostawienie zapasów spożywczych czy zbyt wielu akcesoriów kuchennych na widoku, spotęguje wrażenie chaosu i nieporządku. Liczne pojemniczki na przyprawy, puszki z kawą i herbatą nie tylko zajmują miejsce, ale wizualnie ograniczają przestrzeń. Dlatego znajdźmy dla nich odpowiednie miejsce za zamkniętymi frontami.

— Planując kuchnię otwartą na salon, warto pomyśleć o całościennej zabudowie do sufitu czy wysokich szafkach górnej zabudowy, ponieważ zapewnią one sporo miejsca do przechowywania — doradza projektantka. — Bez problemu poukładamy w nich wszystko, co nie powinno pozostawać na widoku. Sami również docenimy zalety posiadania obszernej strefy przechowywania, ponieważ pozwala ona wygodnie pogru-

REKLAMA

Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami
BOWM
Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych
mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska
www.bowm-olsztyn.pl
Olsztyn, ul. Jagiellońska 2/1, tel. 89-651-22-11
e-mail: biuro@bowm-olsztyn.pl
100220TBR-A-K

Fot. Zbigniew Woźniak

pować poszczególne produkty i uniknąć niepotrzebnego bałaganu.

Wielozadaniowość mebli, które muszą się dopasować do strefy kuchenno-salonowej, zmieniła ich postrzeganie nie tylko z punktu widzenia estetyki, ale i funkcjonalności. Szuflady z pełnym wysuwem zapewniają szybki i wygodny dostęp do akcesoriów kuchennych. W przypadku tradycyjnych szafek warto poprawić komfort ich użytkowania, wyposażając je w systemy cargo. To rozwiązanie, które nie tylko umożliwia posegregowanie przechowywanych produktów, ale również ułatwia do nich dostęp — bez trudu sięgniemy nawet po te ułożone najdalej. Dodatkowo, wysuwane systemy koszy czy półek nie narażą nas na nieporęczne poszukiwanie w głębi szafki brakującej przyprawy czy potrzebnego garnka podczas wizyty znajomych.

W przypadku otwartych wnętrz równie istotny, co ten na zewnątrz, jest porządek wewnątrz szafek i szuflad. Ważne jest, aby wszystko znalazło swoje miejsce za zamkniętym frontem, a po jego otwarciu, również widoczny był ład. W zadaniu tym niezastąpione są właśnie systemy cargo i organizery porządkujące wnętrza szuflad. Warto również pamiętać o szufladowym trio: płytka szuflada na sztućce, nieco głębsza na przyprawy, artykuły sypkie, kawę i herbatę, a najgłębsza na duże zapasy mleka w kartonie, butelki wody czy oleju lub garnki i patelnie. W tak zaprojektowanej zabudowie meblowej bez problemu można się odnaleźć, nawet pod presją gotowania na oczach całej rodziny, a odkładanie rzeczy na miejsce staje się automatyczne. A to jak wiadomo, jeden z podstawowych warunków zachowania porządku.

Fot. Zbigniew Woźniak

Sprawnie i cicho

Cichy domyk i perfekcyjnie pracujące okucia mebli to kolejny warunek, wizerunkowego sukcesu otwartej kuchni. Trzaskające fronty od razu daczą się „zauważyć", podobnie jak mocowanie się z niesprawnie pracującymi prowadnicami szuflad czy problematyczny dostęp do pojemników na odpady.

Fot. Zbigniew Woźniak

— Wrażenie, jakie robi zabudowa meblowa, zależy nie tylko od przyciągających wzrok dekorów, pięknego blatu czy modnej mozaiki na ścianie, ale również od jakości mechanizmów poruszających frontami — mówi Sylwia Kowalska-Mikutel. — Wielokrotnie otwierane i zamykane, wysuwane czy unoszone do góry muszą działać sprawnie, bez potrzeby wkładania w te czynności wysiłku i najważniejsze — bez uciążliwego trzaskania.

Oprac. mmb

REKLAMA

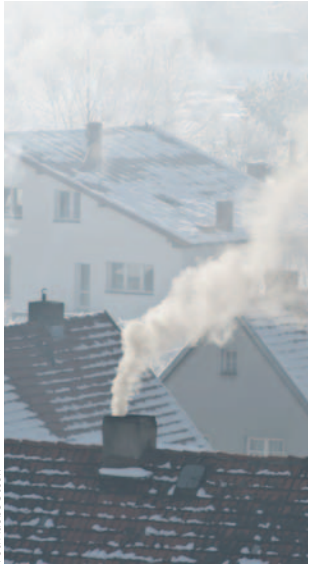
ATOM
Studio Mebli Kuchennych
www.atomkuchnie.pl
Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33
Studio Patronackie
BOSCH SIEMENS
tel. **89 526 73 31**
kom. **695 771 749**

1522otbr-a-M

PARTNER WYDANIA
IPPON GROUP

NIE ZAPOMNIJ ZGŁOSIĆ, CZYM OGRZEWASZ DOM

ZOSTAŁO MNIEJ NIŻ PÓŁ ROKU NA ZŁOŻENIE DEKLARACJI O ŹRÓDŁACH OGRZEWANIA NASZYCH NIERUCHOMOŚCI. TYMCZASEM WŁAŚCICIELE I ZARZĄDCY WYRAŹNIE OCIĄGAJĄ SIĘ Z DOPEŁNIENIEM TEJ FORMALNOŚCI. NA SZEŚĆ MILIONÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W KRAJU DO BAZY CEEB ZGŁOSZONO OKOŁO PÓŁ MILIONA. CO GROZI TYM, KTÓRZY NIE ZDĄŻĄ NA CZAS?


Fot. Adobe Stock

CEEB (Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków) to ogólnopolska baza, w której gromadzone są informacje o źródłach ogrzewania budynków. Głównym celem tej inicjatywy jest walka ze smogiem i poprawa jakości powietrza. Na podstawie zebranych danych eksperci stworzą mapę emisyjności.

— Baza pozwoli określić rejony potrzebujące szczególnie intensywnych działań związanych z wymianą źródła ciepła. Ma umożliwić także skuteczne dostosowanie programów modernizacji. CEEB w przyszłości będzie uwzględniał również informacje na temat dzielonej pomocy publicznej w zakresie termomodernizacji i wymiany kotłów — wyjaśniał Piotr Łyczko, zastępca dyrektora Departamentu Środowiska na łamach serwisu infor.pl.

Kto składa?

Deklarację ma obowiązek złożyć właściciel lub zarządza budynku (zarówno mieszkalnego, jak i niemieszkalnego), w którym zainstalowano źródło ogrzewania. W formularzu znajdziemy wykaz urządzeń, jakie powinny znaleźć się w bazie. To m.in. kotły i grzejniki gazowe, kotły na paliwa stałe, pompy ciepła, konstrukcie fotowoltaiczne, czy ogrzewanie elektryczne. Deklaracje muszą także wypełnić osoby, ogrzewające dom kominkiem, piecem, czy kuchenką węglową. Jeśli budynek korzysta zkilku źródeł ciepła, należy to uwzględnić.

Oprócz tego w formularzu powinny znaleźć się takie informacje, jak imię i nazwisko właściciela lub zarządcy nieruchomości, ich dane kontaktowe (nr telefonu albo mail), czy adres nieruchomości.

Jak złożyć?

Deklarację można pobrać w urzędach miast lub gmin, albo ze strony zone.gunb.gov.pl. Ręcznie wypełniony dokument przekażemy do właściwego burmistrza, wójta lub prezydenta miasta. Można to zrobić osobiście lub za pośrednictwem tradycyjnej poczty. Dane z papierowego formularza zostaną wprowadzone do systemu przez urzędników.

Sprawę załatwimy także przez internet za pomocą teleinformatycznego systemu CEEB pod adresem zone.gunb.gov.pl. Aby tego dokonać, wymagane jest posiadanie profilu zaufanego.

Do kiedy?

Obowiązek składania deklaracji do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków wszedł w życie 1 lipca 2021 roku. Jeśli chodzi o źródła ciepła i spalania paliw, które uruchomiono przed 1 lipca 2021 roku, niezbędne dane musimy podać do 20 czerwca 2022 roku. W przypadku nowych źródeł ciepła, zamontowanych po 1 lipca 2021 roku, deklarację trzeba złożyć najpóźniej po 14 dniach od momentu ich uruchomienia.

Uwaga na kary!

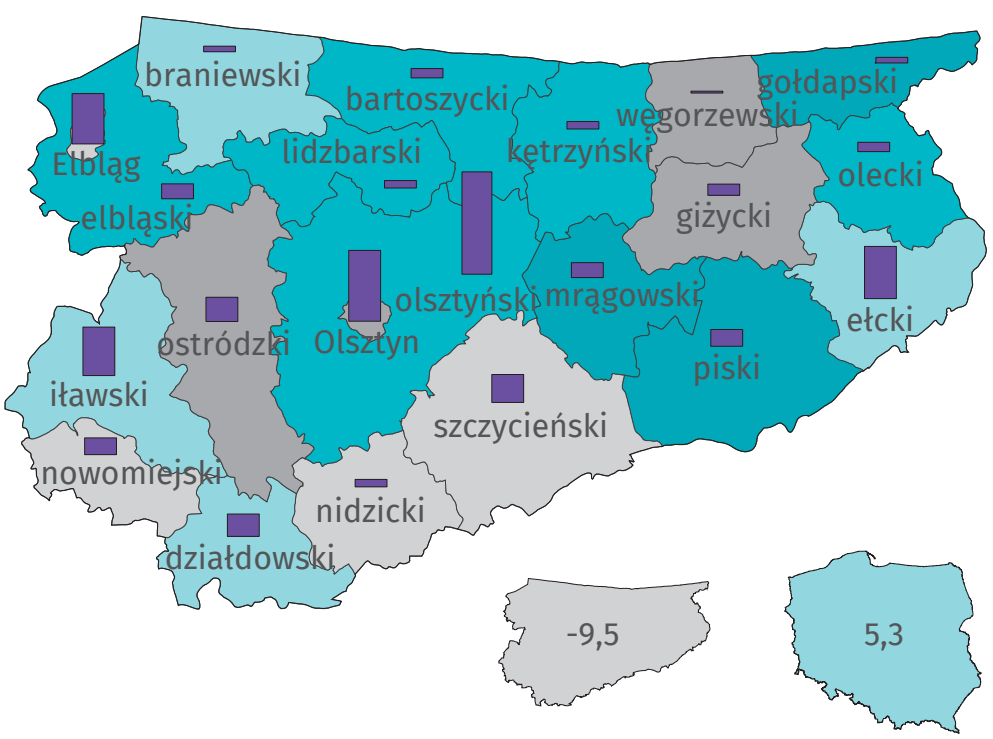
Dotychczas w Olsztynie złożono około tysiąca deklaracji dotyczących źródeł ogrzewania w domach. Natomiast w całym kraju, na sześć milionów budynków mieszkalnych, do bazy CEEB trafiło około pół miliona. Czyli odsetek ten sięga niewiele ponad 8.5 proc. To naprawdę mało, zważywszy, że deadline jest coraz bliższy. Warto więc się pospieszyć. Niezgłoszenie urządzenia, którym ogrzewamy dom, może kosztować nas do 500 zł grzywny. Jeśli natomiast sprawa znajdzie swój finał w sądzie, wysokość grzywny może sięgnąć nawet 5 tys. zł!

Ustawodawca będzie za to bardziej wyrozumiały dla osób, które popełnią błąd w formularzu. Nie przewidziano za to żadnych kar. Zebrane dane zostaną jednak zweryfikowane np. za pośrednictwem kominiarza. Porówna on informacje umieszczone w deklaracji ze stanem faktycznym.

Oprac. ps

STATYSTYKI

Mieszkania oddane do użytkowania w województwie warmińsko-mazurskim w okresie styczeń–listopad 2021 r.



Zmiana liczby mieszkań oddanych do użytkowania w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. (%)

- 60,1 – 144,0
- 30,1 – 60,0
- 0,1 – 30,0
- -29,9 – 0,0
- -61,0 – -30,0

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

- 1 001
- 500
- 0

W okresie styczeń–listopad 2021 r. w województwie oddano do użytkowania 5 193 mieszkania, tj. o 544 (o 9,5%) mniej niż w takim samym okresie poprzedniego roku.

Najwięcej mieszkań od początku roku przekazano do użytkowania w powiecie olsztyńskim (1 001), Olsztynie (683) i powiecie ełckim (506). Najmniej mieszkań oddano w powiecie węgorzewskim (27).

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie