

## Poznań tuż za Warszawą

W ciągu ostatnich miesięcy średnie ceny ofertowe działek budowlanych w największych polskich miastach nie uległy obniżkom. W Warszawie i Gdańsku pozostają na tym samym poziomie, jednak w Krakowie i Poznaniu wzrosły o około 3 proc., a we Wrocławiu o 112 proc.

Według ekspertów Expandera i Szybko.pl w porównaniu z pierwszym kwartałem ubiegłego roku w Warszawie, Krakowie i Poznaniu ceny są niższe odpowiednio o 13 proc., 4,3 proc. i 2 proc., natomiast we Wrocławiu średnia cena metra kwadratowego wzrosła o 7 proc., a w Gdańsku o 3,4 proc. W skali roku zdecydowanie zmieniły się minimalne ceny działek dostępnych w poszczególnych miastach: w Warszawie ze 130 do 60 zł, w Gdańsku z 75 do 48 złotych. O kilkaset złotych niższe są również ceny maksymalne.

W Warszawie najłatwiej o zakup działki w cenie od 500 do 1000 złotych za metr kwadratowy. Takie oferty stanowią 59,3 proc. wszystkich ogłoszeń, podczas gdy w IV kwartale 2009 roku dominowały oferty w cenie powyżej 1000 złotych i stanowiły 53 proc. ofert sprzedaży. Warto zauważyć drastyczne ograniczenie podaży działek o najwyższych cenach: z 9 proc. przed rokiem i 14 proc. w IV kwartale 2009 roku do zaledwie 2,6 proc. obecnie.

W Krakowie największy, niemal 36-procentowy udział w podaży mają działki w cenie od 200 do 300 złotych za metr kwadratowy. W porównaniu z IV kwartałem 2009 roku zmniejszyła się dostępność działek od 100 do 200 złotych za metr z 30 do 18 proc. Ta zmiana tłumaczy wzrost średniej ceny w Krakowie w ciągu ostatniego kwartału.

Znaczący 11-procentowy wzrost średniej ceny ofertowej we Wrocławiu wynika z braku na rynku działek najtańszych. W porównaniu z IV kwartałem 2009 roku ich liczba skurczyła się z 18 do 6 proc. W Gdańsku najwięcej ofert można znaleźć w cenie 150 złotych. W Poznaniu w pierwszym kwartale tego roku najwięcej ofert sprzedaży dostępnych było w przedziale cenowym 500-700 złotych. Duża ilość działek oferowanych w tak wysokich cenach wywindowała średnią. W efekcie, w pierwszym kwartale 2010 roku Poznań uplasował się na drugim miejscu, zaraz po Warszawie, w rankingu najdroższych działek budowlanych.

### Okolice dużych miast

Poziom cen wokół dużych aglomeracji skorelowany jest z poziomem cen w ośrodku centralnym. Najdroższe są okolice

Warszawy, gdzie ceny działek budowlanych zaczynają się od 135 złotych w Błoniach, a kończą się na 800 złotych w Izabelinie. Kolejne w rankingu najdroższych miejscowości są okolice Poznania z cenami od 90 do 245 zł za metr kwadratowy.

W przypadku okolic dużych miast w ciągu ostatniego roku wszędzie nastąpiły obniżki średnich cen ofertowych i sięgały one nawet 22 proc. W przypadku działek budowlanych zmiany cen uwarunkowane są w dużej mierze wielkością podaży. Bardzo ograniczona podaż w granicach miast hamuje spadki cen, a większa dostępność wokół nich tłumaczy wyższe obniżki.

### Kredyt na działkę

Poszukując kredytu na zakup działki budowlanej warto przeanalizować wszystkie elementy składające się na całość oferty kredytowej. Oznacza to, że niska cena kredytu, na którą zazwyczaj zwracamy największą uwagę, rzadko idzie w parze z atrakcyjnością pozostałych warunków oferty kredytowej. Przykładowo, Bank Millennium oferuje jedno z najniższych oprocentowań kredytu na rynku, jednak jednocześnie wymaga 50 proc. wkładu własnego. Natomiast mBank i Deutsche Bank określiły minimalną kwotę kredytu na 80 tys. zł, co oznacza, że sfinansowanie tańszej działki nie będzie możliwe.

Zakup działki budowlanej jest w większości banków jednym z celów, na który możemy zaciągnąć kredyt hipoteczny. Taki kredyt można zaciągnąć na zakup samej działki lub połączyć go z kredytem na zakup domu albo jego budowę.

Wybierając kredyt na zakup działki budowlanej, powinniśmy zwrócić uwagę, na jaką część kupowanej nieruchomości bank będzie gotów udzielić kredytu. 100 procent działki budowlanej sfinansują Bank Poczty, BGŻ, BOŚ, Kredyt Bank, Lukas Bank, Pekao BH i Nordea Bank, ale tylko w odniesieniu do kredytów w złotych. Najmniej, bo 50 proc. wartości działki, sfinansują nam Raiffeisen Bank i Bank Millennium.

### Mniej nie dadzą

Duże znaczenie dla kupujących działki, szczególnie te najtańsze, ma minimalna kwota kredytu, jaką bank jest gotowy postawić kredytobiorcy do dyspozycji. W części banków, np. w

mBanku, MultiBanku, Pekao BH i Deutsche Banku nie uzyskamy kredytu na zakup działki w kwocie mniejszej niż 80-100 tys. zł. Łatwiej o kredyt będzie w BOŚ, BGŻ, BZ WBK, ING, Banku Millennium, w których minimalne kwoty kredytów zaczynają się już od 10-20 tys. zł.

### Za ile kredyt

Ważnym elementem kształtującym cenę każdego kredytu, w tym też kredytu na zakup działki budowlanej, jest jego oprocentowanie. Stopa procentowa kredytów składa się ze stawki bazowej, zależnej od waluty kredytu oraz marży banku. Stawki marż zróżnicowane są w zależności od waluty kredytu, a ich poziom zależy odwrotnie proporcjonalnie od poziomu stawki bazowej. Kredyty złote charakteryzuje wyższy poziom stawki bazowej niż kredyty walutowe, za to poziomy marż przy kredytach walutowych przyjmują wyższe wartości niż przy kredytach złotych. Banki rekompensują sobie w ten sposób ryzyko kredytowe wynikające z doliczenia ryzyka walutowego.

### Marża

Najwyższy poziom marży w odniesieniu do kredytów złotych ustalił bank BPH i tym samym jego oferta na zakup działki budowlanej jest najdroższą w zestawieniu z ofertami innych banków (9,48 proc.). Relatywnie wysoko oprocentowane kredyty złote oferują także Nordea Bank i Polbank (w obu przypadkach oprocentowanie wynosi 7,49 proc.) oraz Getin Noble Bank, Kredyt Bank i BGŻ (oprocentowanie powyżej 7 proc.). Odnosząc się do kredytów w euro, najwyższą marżę ustalił Getin Noble Bank i przez to jego oferta staje się najdroższą w tej walucie (oprocentowanie na poziomie 5,42 proc.). Niewiele korzystniejsza od tego banku jest oferta BOŚ (5,19 proc.), ale ten bank pozostaje najdroższy także w kategorii kredytów we frankach szwajcarskich i dolarach (kolejno 6,84 i 4,76 proc.). Najatrakcyjniejszą cenowo pod względem każdej waluty jest oferta Deutsche Banku. W tym banku otrzymamy najniższe oprocentowany kredyt złotowy (6,09 proc.), a także w euro (3,24 proc.) i frankach szwajcarskich (4,04 proc.). Poza tym niskie oprocentowanie kredy-



W okolicach dużych miast w ubiegłym roku ceny działek spadły nawet o 22 proc.

tu złotowego znajdziemy w Banku Millennium, mBanku i MultiBanku.

### Równe czy malejące?

W kategorii możliwych form rat spłaty kredytu wyodrębnia się raty równe i malejące. Niezależnie od wybranej metody spłaty każda rata kredytu składa się z części kapitałowej (rata kapitałowa) i części odsetkowej (rata odsetkowa). Spłacając kredyt ratami malejącymi zapłaci-

my łącznie niższą kwotę odsetek w porównaniu ze spłatą ratami równymi. Przy ratach malejących w każdym kolejnym terminie spłaty spłacać będziemy jednakową kwotę raty kapitałowej i malejącą kwotę raty odsetkowej. Jednocześnie istotną zaletą rat równych jest możliwość uzyskania kredytu w wyższej kwocie niż byłoby to możliwe w przypadku spłaty ratami malejącymi. Wynik oceny zdolności kredytowej przy ratach

malejących odnosi się do pierwszej najwyższej raty. Tym samym danemu poziomowi zdolności kredytowej możliwe będzie przypisanie wyższej kwoty środków kredytowych przy spłacie ratami równymi. Choć najczęściej spotykaną metodą spłaty rat kredytu jest metoda rat równych, zdecydowana większość banków dopuszcza opcję spłaty ratami malejącymi.

—opr. kmg

REKLAMA

0622275/A



## APARTAMENTY WIKTORIA HOUSE w centrum miasta

- nowoczesny budynek apartamentowy,
- doskonała lokalizacja w centrum miasta,
- pełna gama mieszkań od kameralnych 39 m<sup>2</sup> do penthausów 152 m<sup>2</sup> z ogrodami zimowymi,
- bezpieczeństwo – całonocowa ochrona,
- wygoda – usługi concierge dla mieszkańców,
- wypoczynek – możliwość korzystania z sąsiednich obiektów sportowych,
- gotowe mieszkania – możliwość wykończenia pod klucz.

Opole, ul. Katowicka 37, tel. 77 456 61 20, www.wiktoria-house.pl



## Banki zliberalizowały zasady kredytowania

Największy wpływ na popyt i wielkość sprzedaży nowych mieszkań ma rynek kredytowy. Jakże zatem znaczenie będzie miała rekomendacja T zakładająca, że koszty obsługi długu w stosunku do dochodu gospodarstwa domowego nie będą mogły przekraczać 50 lub 65 proc. przychodów klienta w zależności od dochodów? Czy pozytywny kierunek polityki kredytowej banków zostanie zahamowany? I czy sytuacja w bankach będzie rzutowała na ilość rozpoczynanych inwestycji? Obecnie banki finansują już zakup mieszkań na znacznie bardziej liberalnych zasadach. Skończył się okres ostrożnej polityki kredytowej z pierwszej połowy 2009 roku. Większość potencjalnych nabywców nie ma dziś problemu z uzyskaniem kredytu, szczególnie na mniejsze i tańsze mieszkania.

Pozytywny kierunek rozwoju rynku kredytowego może zostać zahamowany przez wejście w życie pod koniec tego roku rekomendacji T. Zapowiedź zmian nie pozostaje bez wpływu na decyzje osób, które w najbliższym czasie planują zakup mieszkania. Zdają sobie sprawę z tego, że będzie im trudniej zaciągnąć pożyczkę, kiedy zalecenia rekomendacji zaczną obowiązywać. Potwierdzają to sprostowania deweloperów. – W ostatnich dwóch miesiącach obserwujemy zwiększone zainteresowanie mieszkaniami w rozpoczynanym właśnie drugim etapie realizacji naszego osiedla Alpha. Prawie wszystkie mniejsze mieszkania już znalazły nabywców. Dostosowaliśmy ofertę do obecnych możliwości klientów. Proponujemy mniejsze powierzchnie w mieszkaniach dwu- i trzypokojowych, dlatego na mieszkania mogą pozwolić sobie młode osoby. Na swoje pierwsze lokum zwykle zaciągają preferencyjny kredyt z rządową dopłatą, bo wszystkie nasze lokale się do nich kwalifikują – twierdzi Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w RED Real Estate Development.

### Tańsze kredyty

Kredyty hipoteczne kosztują coraz mniej, w opinii analityków z Comperia.pl mogą być jeszcze tańsze. Stanie się tak, jeśli banki rok 2010 zechcą wykorzystać na maksymalizację



♦ Po wprowadzeniu rekomendacji T wiele osób może stracić możliwość zaciągnięcia pożyczki mieszkaniowej

sprzedaży przed wejściem rekomendacji T. Duże obniżki ceny kredytów nastąpiły już w ostatnich tygodniach. Przy czym tańsze kredyty nadal są dostępne w połączeniu z innymi produktami banku. W najbliższym czasie także największe banki, które też w niewielkim stopniu obniżyły marże, mogą zaproponować jeszcze lepsze warunki. Wciąż dominująca tendencja spadkowa dotyczy także marż większości kredytów walutowych. Ostatnio wzrósł jedynie nieznacznie koszt kredytu w dolarach. Kredyty hipoteczne z miesiąca na miesiąc są tańsze, mimo że dynamika obniżek nie jest bardzo duża. Banki walczą o klientów i kuszą promocjami. Kolejne miesiące przyniosą pewnie jeszcze większe zaostrzenie konkurencji na tym rynku.

Ekspert z firmy doradczej Deloitte twierdzi, że rekomendacja T uderzy w rynek kredytów hipotecznych. Wiele osób o niskich dochodach może stracić możliwość zaciągnięcia pożyczki, oceniają specjaliści. Rekomendacja T zakłada, że koszty obsługi długu w stosunku do dochodu gospodarstwa domowego nie będą mogły przekraczać 50 lub 65 proc. przychodów klienta, w zależności od dochodów. W opinii analityków klienci będą musieli się legitymować dochodem wyższym nawet o 44 proc. niż dotychczas, aby uzyskać kredyt o oczekiwanej wartości. Jeszcze trudniej niż dotąd będzie uzyskać kredyt walutowy. Według raportu Deloitte klienci otrzymają kredyty niższe o ok. 10 – 13 proc.

### Nowe inwestycje

Postępująca systematycznie liberalizacja polityki kredytowej banków ma również swój wpływ na decyzje inwestorów. Z obliczeń GUS wynika, że w pierwszym kwartale bieżącego roku w całej Polsce deweloperzy rozpoczęli budowę ponad 11,5 tys. mieszkań lub domów jednorodzinnych, czyli o ponad 53 proc. więcej niż w tym samym kwartale ubiegłego roku. Widać ożywienie na rynku i wzrost liczby rozpoczynanych projektów.

Kupujący po raz pierwszy od dawna mają w czym wybierać. Według ostatniego raportu na temat rynku mieszkaniowego firmy Reas na koniec marca w Warszawie było ok. 4,5 tys. gotowych, oczekujących na klientów mieszkań. W sześciu największych aglomeracjach w kraju było ich dostępnych łącznie ponad 9 tys. Tak dużej liczby gotowych lokali dawno na rynku nie było.

Na przełomie 2008 i 2009 roku na rynku dominowały mieszkania planowane do oddania, a udział mieszkań gotowych stanowił zaledwie 14 proc. oferty. Na koniec I kwartału 2010 r. lokali gotowych było już 27 proc. Od stycznia do końca marca br. w kraju oddano do użytku prawie 34 tys. mieszkań. Zalecenia rekomendacji T, które spowodują ograniczenie akcji kredytowej, prawdopodobnie wpłyną w przyszłości także na znaczne obniżenie ilości oddawanych mieszkań.

—opr.kmg

## Dobry czas na hipotekę?

Na rynku kredytów hipotecznych coraz więcej promocji. Niektóre banki przedłużają nawet czas trwania specjalnych ofert. Jak długo to potrwa? Czy warto czekać z zaciągnięciem kredytu?

Z danych Komisji Nadzoru Finansowego z początku maja wynika, że kredyty hipoteczne stanowią już ponad połowę zadłużenia Polaków w bankach. Całkowita wartość udzielonych kredytów hipotecznych na koniec 2009 r. wzrosła o 11,6 proc. w porównaniu z końcem 2008 r. To niewątpliwie efekt pewnego rozluźnienia polityki kredytowej oraz pojawienia się na rynku atrakcyjnych dla klientów ofert.

Niższa marża, a przez to i oprocentowanie czy brak prowizji to już niemal standard. Dodatkowo niektóre banki obniżają kwotę wymaganego wkładu własnego. Oferowane przez instytucje finansowe różnego rodzaju upusty sprawiają, że kredyty są nie tylko tańsze, ale i coraz łatwiej dostępne. Duże zainteresowanie pomocą w finansowaniu zakupu mieszkania czy domu powoduje, że jedne banki przedłużają swoje specjalne oferty, a inne chętnie dołączają do panującego trendu.

Przykładem może być PKO BP, który wprowadził promocję „Własny kąt”. Osoby, które do 30 czerwca złożą wniosek i do 31 lipca podpiszą umowę, skorzystają z kredytu bez konieczności posiadania wkładu własnego. Również Deutsche Bank PBC wydłużył do 30 czerwca promocję „Prowizja o procent”, która umożliwiła uzyskanie kredytu hipotecznego w złotych i euro bez ponoszenia kosztów prowizji.

Jak mówią bankowcy, decyzyja o wydłużeniu czasu obowiązywania promocji jest odpowiedzią na rosnące w ostatnich miesiącach zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Tempa nabiera też realizacja nieruchomości, zarówno po stronie deweloperów, jak i indywidualnych kredytobiorców, przeprowadzane są poważniejsze remonty czy prace wykończeniowe.

Na atrakcyjność ofert bankowych wpływa również korzystny poziom marż. Często jednak niższa jej wartość związana jest z zakupem dodatkowych produktów, takich jak konto oszczędnościowe, karta kredytowa czy ubezpieczenie. Decydując się na podpisanie umowy, należy się dobrze przyjrzeć każdej promocji, a szczególnie temu, z czym się wiąże dana oferta. Na przykład Alior Bank zaproponował swoim klientom marżę już na poziomie 1,5 proc., jednak pod warunkiem wykupienia ubezpieczenia na życie płatnego za pięć lat z góry oraz posiadania wkładu własnego. Z kolei w PKO BP klienci nie zapłacą prowizji

od udzielenia kredytu, jednakże warunkiem skorzystania z tej oferty jest konieczność zakupu dodatkowego ubezpieczenia od utraty pracy oraz na wypadek leczenia szpitalnego wraz z asystancją medyczną. Deutsche Bank PBC obniżył marżę kredytów mieszkaniowych nawet o 0,2 proc. dla złotego i 0,4 proc. dla euro. Natomiast istnieje możliwość uzyskania dodatkowych zniżek, maksymalnie do 0,6 proc., m.in. w przypadku zakupu produktów inwestycyjno-ubezpieczeniowych z linii db Inwestuj w Przyszłość.

Obecna sytuacja na rynku kredytów hipotecznych jest korzystna dla klientów. Ale czy mogą jeszcze stanąć? Bankowcy raczej nie przewidują większej skali obniżek ceny kredytu.

– Średnia promocyjna marża dla kredytu w euro w wysokości 2,4 proc. jest bardzo atrakcyjną ofertą. Pół roku temu nikt nie oczekiwał, że marże, nawet te promocyjne, spadną do takiego poziomu – mówi Sylwester Górczynski,



BARTELOMIEJ KUDOWICZ

ekspert porównywarki finansowej Comperia.pl.

Warto więc skorzystać z obecnych promocji. Ponadto moment na zawarcie umowy kredytowej jest teraz o tyle korzystny, że przy tak atrakcyjnych ofertach nie wzrosły jeszcze ceny mieszkań, a większa dostępność kredytów niewątpliwie przełoży się na wyższe koszty zakupu nieruchomości.

Oferty banków różnią się między sobą niuansami, dlatego najlepszym rozwiązaniem jest rozpatrzenie indywidualnie każdej z nich. Kredyty hipoteczne zawierane są na długi okres, więc warto poświęcić więcej czasu na analizę i wybór najdogodniejszej akurat dla nas oferty, aby decyzja okazała się trafna nawet po kilku latach.

—opr.kmg

REKLAMA

**LIPIŃSCY DOMY**

projekty domów pasywnych energooszczędnych standardowych

zamów bezpłatny katalog z projektami domów

**DOMY PREMIUM**  
projekty dla wymagających  
zobacz wszystkie wnętrza na:  
**www.lipinscy.pl**

71-354 59 49  
883 909 409

0608771/A



REKLAMA

# OFERTA DLA INWESTORA

Inni  
już to  
zrobili !!!



Goleniowski Park Przemysłowy stwarza Twojej firmie doskonałe warunki rozwoju i ekspansji na rynki Europy Zachodniej i Północnej, jest doskonałym przyczółkiem ekspansji na rynek Polski i na rynki Europy Środkowej i Wschodniej. Szansę tę wykorzystali już firmy z Danii, Belgii, Holandii, Korei, Niemiec, USA i Polski. Goleniowski Park Przemysłowy to 405 ha w pełni uzbrojonych terenów (kanalizacja, wodociągi, drogi wewnętrzne, pełne zabezpieczenie energetyczne, gaz).

W obrębie Parku funkcjonuje 70 ha obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która stwarza dodatkowe ulgi i przywileje. Więcej na ten temat na stronie:

[www.kssse.pl](http://www.kssse.pl)

Na terenie GPP inwestycje rozpoczęły firmy zajmujące się m.in. przetwórstwem rolnym, produkcją żywności, obróbką skór, konfekcjonowaniem i obróbką kamieni dekoracyjnych, produkcją przędzy dywanowej, produkcją farb i lakierów, artykułów higienicznych, materiałów ściernych, komputerów, łopat dla siłowni wiatrowych, jachtów i wiele innych.

Firmy te wykorzystują:

- szybką i fachową pomoc Urzędu Gminy
- doskonałe położenie logistyczne GPP
- program pomocy dla przedsiębiorców inwestujących na terenie Gminy Goleniów

Urząd Gminy pomoże Ci w szybkim zdobyciu poszukiwanych informacji, gwarantuje daleko idącą pomoc organizacyjną i techniczną. Jakość i sprawność działania naszej gminy potwierdzają:

- kilkunastu nominacje w konkursie "Teraz Polska".
- Czołowe lokaty w rankingach prasowych m.in. w "Rzeczpospolitej" i piśmie samorządu terytorialnego "Wspólnota".
- Liczne nagrody i wyróżnienia m.in. miesięcznika "Forbes" oraz różnych instytucji rządowych i samorządowych.

Potwierdzą to również firmy funkcjonujące na naszym terenie od wielu lat np.:

„SWEDWOOD” (produkcja mebli), „CARNAUD METALBOX-GOPAK” Sp. z o.o. (produkcja zakrywek kontaktowych dla przemysłu spożywczego), „DROBIMEX” Sp. z o.o. (produkcja i przetwórstwo drobiu), GOLBLAT Sp. z o.o. (produkcja półproduktów meblarskich), SPIN GROUP (produkcja przędzy dywanowej), LM Glasfiber (produkcja łopat do siłowni wiatrowych), Abena (produkcja artykułów higienicznych), sia Abrasives (produkcja materiałów ściernych) i wiele innych.

Gmina otwarta jest na współpracę międzynarodową, zbliżenie między narodami i propagowanie idei wspólnej Europy, co dostrzeżone zostało przez Radę Europy w Strasburgu, która przyznała jej w roku 2001 **Dyplom Europy, w 2003 Flagę Europy i Plakietę Europy w 2007 r.**

Doskonałe położenie lokalizacyjne, komunikacyjne, dobrze rozwinięta infrastruktura zapewniają szybki i tani przepływ towarów i usług w kraju i w Europie. Na atrakcyjność gospodarczą tego terenu wpływa przede wszystkim:

- wysoki poziom wykształcenia kadry pracowniczej,
- możliwość wykorzystania zaplecza naukowo-badawczego Szczecina i Koszalina,
- dobrze rozwinięta infrastruktura gospodarcza gminy (sieć dróg, banki, sieć telekomunikacyjna itp.),
- bezpośrednie położenie przy autostradzie nr 3,
- bezpośrednie położenie przy linii kolejowej Szczecin Świnoujście. Istnieje możliwość doprowadzenia bocznicy kolejowej,
- bliskość nowoczesnego portu lotniczego położonego 5 km od Goleniowa,
- możliwość korzystania z infrastruktury technicznej Szczecina i Świnoujścia, szczególnie z portów i przepraw promowych do krajów skandynawskich,
- bliskość do Niemiec odległych o 50 km od miasta,
- odległość do Szczecina 35 km, do Świnoujścia 65 km,
- odległość do Berlina wynosząca 200 km,
- Dynamiczny rozwój usług i drobnej przedsiębiorczości (w mieście i gminie działa prawie 3500 podmiotów gospodarczych).



**TERENY GPP PROMOWANE SĄ PRZEZ PAŃSTWOWĄ AGENCJĘ INFORMACJI I INWESTYCJI ZAGRANICZNYCH JAKO JEDNA Z NAJLEPSZYCH INWESTYCYJNYCH OFERT NARODOWYCH.**

W Gminie Goleniów opracowano i wdrożono do życia w 2003 r. „Program Pomocy Regionalnej Dla Przedsiębiorców Inwestujących Na Terenie Gminy Goleniów”

Wykorzystując doświadczenia, sugestie inwestorów oraz wymogi prawa unijnego program zmodyfikowano w 2007 r. i obowiązuje on po dzień dzisiejszy.

W programie stwierdza się między innymi:

„Zwalnia się z podatku od nieruchomości za grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z działalnością produkcyjną lub usługową w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, stanowiące nowe inwestycje zrealizowane przez przedsiębiorców na okres:

- 1 roku jeśli w wyniku inwestycji zainwestowano kwotę przekraczającą równowartość 50 tys. EURO,
- 2 lat jeśli w wyniku inwestycji zainwestowano kwotę przekraczającą równowartość 150 tys. EURO,
- 3 lat jeśli w wyniku inwestycji zainwestowano kwotę przekraczającą równowartość 300 tys. EURO,
- 4 lat jeśli w wyniku inwestycji zainwestowano kwotę przekraczającą równowartość 1 000 tys. EURO,
- 5 lat jeśli w wyniku inwestycji zainwestowano kwotę przekraczającą równowartość 2 000 tys. EURO.”

Więcej na ten temat na stronie

[www.goleniow.pl](http://www.goleniow.pl) w odnośniku Ciekawe linki; temat: Pomoc regionalna.

Na terenie gminy obowiązują jedno z najniższych stawek podatkowych, począwszy od podatków od nieruchomości, a skończywszy na podatkach od środków transportu.

Na terenach Goleniowskiego Parku Przemysłowego oraz w kilku innych rejonach gminy Goleniów nie jest konieczne opracowanie planu przestrzennego zagospodarowania.

**Jeżeli się zdecydowałeś skontaktuj się z nami:**

Urząd Gminy i Miasta w Goleniowie  
Plac Lotników 1, 72-100 Goleniów  
tel. 0048 91 4698 200 lub 222  
fax 0048 91 4698298

e-mail: [ugim@goleniow.pl](mailto:ugim@goleniow.pl),  
[burmistrz@goleniow.pl](mailto:burmistrz@goleniow.pl),  
[sekretarz@goleniow.pl](mailto:sekretarz@goleniow.pl),  
[inwestycje@goleniow.pl](mailto:inwestycje@goleniow.pl),  
[promocja@goleniow.pl](mailto:promocja@goleniow.pl)



[www.goleniow.pl](http://www.goleniow.pl)

**Wykorzystaj szansę jaką daje ci możliwość inwestowania w Goleniowskim Parku Przemysłowym !!!**

0623893/A



# Podwójne drzwi do lamusa

**Osoby mieszkające w blokach rzadko przejmują się bezpieczeństwem swoich mieszkań. O właściwych zabezpieczeniach zapominają równie często jak o potrzebie ubezpieczenia lokalu od kradzieży i zalania**

Znalezienie na rynku wtórnym lokum z zainstalowanym systemem alarmowym graniczy z cudem. Mają je tylko apartamenty o podwyższonym standardzie i znacząco wyższej cenie. To samo dotyczy na przykład rolet oraz okien antywłamaniowych i odpowiednio zabezpieczonych drzwi. W ofertach dotyczących sprzedaży lokali właściciele często chwalą spokojną okolicę, w której ów lokal się znajduje. Trzeba jednak pamiętać, że to nie zapewni bezpieczeństwa.

W mieszkaniach z rynku wtórnego najczęstszym zabezpieczeniem są po prostu kraty w oknach i drzwiach balkonowych. Z reguły widać je w lokalach na parterze i na ostatnim piętrze. Bywa, że zakratowany jest cały blok, kiedy osoby mieszkające na pierwszym piętrze zakładają kraty, bojąc się, że ktoś dostanie się do nich, wspinając po kratkach sąsiada niżej. Podobnie postępują sąsiedzi wyżej. Nie wygląda to atrakcyjnie – mówi Jacek Rybak, właściciel biura Puławska Nieruchomości.

Kraty można zawsze zastąpić roletami antywłamaniowymi, których ceny wahają się od ok. 200 do nawet 1,5 tys. zł za mkw. Stawka zależna jest głównie od

rodzaju rolety i poziomu jej odporności na zniszczenie. Eksperti polecają rolety podtynkowe, ponieważ trudniej je zdemontować podczas napadu. Ich minusem jest jednak to, że powinny być montowane przed wykonaniem elewacji.

Problem krat i rolet dotyczy przede wszystkim mieszkań na parterze. Sąsiadują z nimi zwykle ogródki, które tylko ułatwiają potencjalnemu złodziejowi zorganizowanie włamania. Dlatego, o ile jest to możliwe, warto taki ogródek ogrodzić i oświetlić.

– Czasami na ogrodzenie może być potrzebna zgoda spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej. Jej uzyskanie zazwyczaj nie stanowi większego problemu, a wysokie ogrodzenie zapewni nie tylko większe bezpieczeństwo, ale także prywatność – podkreśla Genowefa Baziuk-Płaska ze Stowarzyszenia Wspólny Dom.

## Czas wrogiem złodzieja

Drzwi i okna można wypchnąć, wyłamać lub wyważyć. Od klasy produktu zależy jednak, ile zajmie to czasu włamywaczowi. Im lepszej jakości okno i drzwi, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że złodziej wejdzie niezauważony do mieszkania.



Do elementów zniechęcających złodziei należą m.in. atrapy alarmów lub kamer

– Jeszcze kilka lat temu popularne było stosowanie podwójnych drzwi: jedne otwierały się na zewnątrz, a drugie do środka. Było to ciekawe rozwiązanie. Biorąc pod uwagę, że drzwi były wówczas drewniane i często słabo osadzone w futrynie, pokonanie jednych nie stanowiło żadnego problemu. Podwójne stawały się większym wyzwaniem. Taka konstrukcja była też patentem na wyciszenie mieszkania –

wspomina Marcin Gorlicki, właściciel stołecznej firmy remontowej. – Teraz stosuje się drzwi z różnych metali, bardzo często puste w środku, albo z wygłuszającym wypełnieniem. Poznikaly też zamki: kiedyś w każdych drzwiach było ich kilka, dzisiaj wystarczy jeden – dwa.

Ceny nowych drzwi antywłamaniowych zaczynają się w okolicach tysiąca zł. Ale często płaci się nie za poziom bezpie-

czeństwa, jaki zapewniają producenci, ale za ich wygląd.

## Folia dobra na chwilę

Okna są bardzo ważnym elementem mieszkania, bowiem zapewniają kontakt z otoczeniem. Dlatego zastanawiając się nad ich wyborem pod kątem zabezpieczenia przed włamaniem, trzeba zwrócić także uwagę na ich odpowiednią przejrzystość, która nie zmniejszy komfortu życia.

– Szyby antywłamaniowe z reguły klejone warstwowo tafle szkła. Między nimi umieszczana jest folia z laminatu. Dzięki niej szyby nawet po stłuczeniu nie wypadają z ramy. Chroni to także przed skałeczeniem, gdyby do stłuczenia doszło przypadkowo. Okna takie oznaczone są sygnaturami od P1 do P9, przy czym P9 to szyby o największej grubości i trwałości – mówi Gorlicki. Takie okna nie są jednak gwarancją zabezpieczenia. Trzeba pamiętać, że szyby z foliami po prostu opóźniają dostanie się do mieszkania.

Cena każdego okna jest inna i zależy m.in. od wymiarów, materiału, liczb skrzydeł czy tego, jak bardzo skomplikowana jest stolarka okienna. Dobrym rozwiązaniem dla osób posiadających okna w dobrym stanie jest po prostu wymiana szyb na foliowane antywłamaniowe. Zabieg taki będzie dużo tańszy, a efekt podobny.

## Kable tylko pod tynkiem

W starym mieszkaniu istnieje możliwość założenia instalacji alarmowej, ale jest to dużo trudniejsze niż w przypadku domu, i często niepotrzebne.

– Montując system alarmowy, musimy ukryć przewody łączące chociażby czujki alarmowe z

centrałką. Nie wyobrażam sobie przeprowadzenia takiej operacji w mieszkaniu z wielkiej płyty. W bloku pełna instalacja alarmowa mija się jednak z celem. Lepszym i dużo tańszym rozwiązaniem jest np. zamontowanie elektronicznych wkładek w drzwiach. Wymagają one przyłożenia karty przed otwarciem zamka albo użycia odpowiedniego klucza – podkreśla Jakub Barski, właściciel firmy Untrex.

Podobny system można zamontować w oknach i drzwiach balkonowych. Wprawdzie, gdy nie będzie nas w domu, to nie zostaniemy poinformowani przez system o intruzji, ale sąsiedzi na pewno zainteresują się nieznośnym dźwiękiem.

## Niezastąpiona profilaktyka

Żaden system ani żadne zabezpieczenie nie powstrzyma jednak złodzieja tak jak świadomość, że w mieszkaniu stale ktoś przebywa. Dlatego tak ważne jest, aby zostawiając mieszkanie puste na dłuższy czas, stworzyć pozory tego, że jest zamieszkiwane. W tym celu przydatne mogą symulatory obecności, czyli odpowiednio skonfigurowane czasowe wyłączniki prądu, które sprawią, że wieczorami w różnych pomieszczeniach światło będzie się zapalało i gasiło. To samo dotyczy np. radia albo telewizora. Ceny takich systemów wahają się od 80 do 500 zł. Policja od dawna przypomina także o regularnym opróżnianiu skrzynki na listy i zbieraniu ulotek z wycieraczek i klamek. Mogą to robić np. zaprzyjaźnieni sąsiedzi, których na czas naszej nieobecności warto też poprosić o zwrócenie uwagi na puste mieszkanie.

–Michał Proszowski

## Koniec marnowania energii

Unia Europejska wprowadza ważne zmiany w dyrektywie na rzecz energooszczędnego budownictwa. W połowie maja Parlament Europejski przyjął zmiany w dyrektywie w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Zgodnie z nimi od 2021 roku na terenie Unii Europejskiej, w tym w Polsce, mają być wznoszone wyłącznie budynki o bardzo niskim zapotrzebowaniu na energię, zasilane, choćby częściowo, z odnawialnych źródeł energii.

Wprowadzenie przepisów w życie spowoduje także powstanie nowych miejsc pracy. W Polsce, podobnie jak w pozostałych krajach Unii, to właśnie budynki są największymi konsumentami energii i odpowiadają za ponad 40 proc. jej zużycia. Większość z niej jest marnowana, bo standard energetyczny budynków daleko odbiega od tego racjonalnego uzasadnionego ekonomicznie. Dlatego zgodnie z przyjętymi zmianami, począwszy od 2021 roku, wszystkie nowo powstałe budynki na terenie Unii muszą być budynkami o prawie zerowym zapotrzebowaniu na energię. Nowe budynki użyteczności publicznej muszą spełniać

ten wymóg już od 2019 roku. Zmiany w dyrektywie obejmują także stare, słabo zaizolowane budynki, odpowiedzialne za największe straty energii. Unia Europejska postanowiła, że w przypadku modernizacji tych obiektów każdy remontowany element będzie musiał spełnić chociaż minimalne wymogi energooszczędności.

– Szacuje się, że efektywne i kompletne wprowadzenie w życie zmian w dyrektywie przyniesie europejskiej gospodarce oszczędności rzędu 250 miliardów euro rocznie – mówi Andrzej Kielar, prezes Roczkwool Polska. – Jest to możliwe dzięki niższemu zużyciu energii. Co ważne, jednocześnie zmniejszy to uzależnienie gospodarki Unii Europejskiej od importu gazu i ropy. Ponadto inwestycje w energooszczędne rozwiązania na rzecz nowych budynków i prace przy dostosowaniu starych budynków do współczesnych standardów energetycznych spowodują powstanie w Europie około 500 tysięcy miejsc pracy, w tym kilkudziesięciu tysięcy w samej Polsce.

Zmiany w dyrektywie to pozytywna wiadomość nie tylko dla osób bezrobotnych, które mają szansę na nowe, przyjazne środowisku naturalnemu

miejsca pracy, ale dla wszystkich obywateli, bo przyjęte właśnie zmiany przyspieszą rozwój energooszczędnego budownictwa, poprawiając tym samym komfort życia milionów Europejczyków i zapewniając im jednocześnie niskie koszty użytkowania domów. Również lepszy standard energetyczny szkół i obiektów służby wpłynie na poprawę jakości życia.

– Unia Europejska nie pozwoli państwom członkowskim na bierne czekanie i wprowadzenie zmian dopiero za dziesięć lat, w ostatniej chwili – dodaje Andrzej Kielar. – Dlatego wiele państw, w tym Polska, będzie musiało przyspieszyć poprawę krajowych rozwiązań, w tym wymogów i przepisów dotyczących energooszczędnego budownictwa.

Przy okazji warto zauważyć, że racjonalne wykorzystanie energii niezbędnej do użytkowania budynków przekłada się wprost na efektywne zmniejszenie emisji CO<sub>2</sub>. Szacuje się, że wprowadzenie w życie zmian w dyrektywie pozwoli na redukcję emisji gazów cieplarnianych aż o 70 proc. w stosunku do obecnego limitu przyznanego Unii Europejskiej przez protokół z Kioto. –opr.kmg

## Stabilizacja w branży budowlanej

Pomimo srożej zimy i związanych z nią przestojów na budowach firmy budowlane obecną koniunkturę na rynku oceniają nieco lepiej niż pół roku wcześniej.

Mimo że działalność budowlanców w dalszym ciągu utrudniają liczne bariery, to wiele firm w obecnej sytuacji doszukuje się także czynników mających pozytywny wpływ na rynek.

– Wyniki badania wśród pracowników wysokiego szczebla zarządzania oraz pionów operacyjnych 200 największych polskich firm budowlanych przeprowadzonego przez firmę badawczą PMR na potrzeby raportu „Sektor budowlany w Polsce I połowa 2010. Prognozy na lata 2010 - 2012” świadczą o pewnej poprawie nastrojów w branży – uważa Bartłomiej Sosna, analityk rynku budowlanego. – Indeks koniunktury budowlanej PMR przyjął w marcu 2010 r. wartość 6,8 pkt, pokazując, że mimo wyjątkowo niesprzyjających warunków pogodowych w I kwartale br. firmy budowlane w ocenie sytuacji rynkowej są bardziej optymistyczne niż rok wcześniej.

Na rynku w dalszym ciągu przeważają jednak firmy, które w obecnej sytuacji dostrzegają

więcej zjawisk negatywnych niż pozytywnych.

– Największą przeszkodą dla firm są problemy z przepisami i urzędnikami (49 proc. wskazań), w tym m.in. brak regulacji prawnych, które powinny chronić polski rynek przed firmami zagranicznymi oferującymi zaniżone ceny usług budowlanych, zbyt skomplikowane procedury przetargowe zamówień publicznych, a także nadmierna biurokracja – mówi Bartłomiej Sosna.

Duża konkurencja na rynku, w tym cenowa, oraz wysokie koszty pracy i podatki były stosunkowo często wymieniane przez budowlanców jako czynniki utrudniające działalność. Bardzo często natomiast ankietowani postrzegają konkurencję na rynku jako nieuczciwą. Na taką ocenę wpływały głównie działania podejmowane przez firmy z zagranicy, które, chcąc wejść na polski rynek, stosują rażąco niskie ceny.

Ankietowane przedsiębiorstwa wymieniali również inne czynniki utrudniające funkcjonowanie na rynku budowlanym. Prawie co dziesiąty respondent wskazywał na problemy z finansowaniem działalności (8 proc.), natomiast zatarty płatnicze, aktualną sytuację gospodarczą oraz brak inwestycji wymieniło po 5 proc. ankietowanych. Ankieterzy PMR Research zapytali

także firmy budowlane o czynniki, które w obecnej chwili najbardziej ułatwiają funkcjonowanie na rynku. Ponieważ większość respondentów nie dostrzegła żadnych znaczących ułatwień w działalności, uzyskano jedynie 48 wartościowych odpowiedzi na to pytanie.

Wśród czynników ułatwiających działalność na polskim rynku budowlanym respondenci najczęściej wymieniali posiadanie przez firmy takich cech, jak solidność, profesjonalizm, uczciwość, dobre referencje i doświadczenie (tak odpowiedziało 27 proc. ankietowanych). Na kolejnych miejscach znalazły się dotacje unijne, a także łatwa dostępność oraz niskie ceny materiałów budowlanych (po 23 proc.).

– Duże znaczenie dla firm budowlanych w okresie spowolnienia mają także kontakty biznesowe, zwłaszcza trwałe i dobre relacje ze zleceniodawcami, inwestorami i podwykonawcami – podkreśla Bartłomiej Sosna. – Respondenci wymieniali również posiadanie przez firmę odpowiednio wykwalifikowanej kadry (także łatwa dostępność nowych pracowników) oraz pojawianie się na rynku wielu nowych i zapowiedzi kolejnych inwestycji, co już wkrótce powinno wpłynąć na zwiększenie popytu na prace wykonawcze. –opr.kmg



## Rezydencja Borek



[www.rezydencjaborek.com](http://www.rezydencjaborek.com)

### Szesnaście stylowych apartamentów w prestiżowej dzielnicy Wrocławia

Rezydencja Borek swą elegancką formą nawiązuje do architektury pobliskich XIX-wiecznych kamienic. Wytorny piaskowiec zastosowany w elewacji budynku, w połączeniu z drewnianą stolarką okienną nadaje budynkowi szlachetny charakter, a szklana fasada oraz przeszklenia w dachu sprawiają, że Rezydencja Borek prezentuje się nowoczesnie. Okna apartamentów wyposażone są w szyby bezbarwne z wykorzystaniem specjalnego środka, który zmniejsza przepuszczalność promieni słonecznych. Wszystkie balkony wykończone są płytkami ceramicznymi znanych włoskich marek, balustrady ze stali nierdzewnej wzbogacone są o elementy artystycznej metaloplastyki.

Do apartamentów poprowadzi reprezentacyjny hol wejściowy w stylu Art-Deco wyłożony posadzką wykonaną z granitu najwyższej jakości. W holu znajdzie miejsce elegancka recepcja z fachową obsługą mieszkańców oraz gości. Conierge będzie do dyspozycji mieszkańców przez całą dobę, dzięki bezpośredniemu kontaktowi z każdym apartamentem poprzez wideodomofony.

Profesjonalną ochronę inwestycji zapewni specjalistyczna firma. Dodatkowo, każdy z mieszkańców będzie miał dostęp do monitoringu zewnętrznego za pośrednictwem odbiornika TV – kamery zamontowane zostaną przy wejściach do budynku oraz przy wjeździe. System umożliwia również rozbudowę funkcji o możliwość sterowania temperaturą w mieszkaniu, sterowanie światłem w pomieszczeniach oraz obsługę za pośrednictwem telefonu GSM.

Do podziemnego garażu będzie można zjechać podgrzewaną rampą, na której zimą nie będzie ślisko, podjazd będzie też częściowo zadasowany. Do dyspozycji mieszkańców oddane zostaną dwie windy obsługujące także kondygnację podziemną.

Wszystkie apartamenty będą posiadały wysokiej klasy drzwi antywłamaniowe z automatycznym zamkiem elektronicznym. Apartamenty od strony południowej zostaną wyposażone w najnowocześniejsze systemy klimatyzacji.

W podziemnej kondygnacji budynku znajdzie się pomieszczenie fitness wyposażone w fachowy sprzęt do ćwiczeń. Będzie tam również sauna fińska z szatnią i toaletą. Mieszkańcy zrelaksują się także w stylowej altanie ogrodowej.

Deweloper planuje zakończyć inwestycję w IV kwartale 2010 roku. W ofercie pozostały apartamenty o metrażach od 51 do 207 mkw.

**PROFIT Development S.A.**

Rynek 48, 50-116 Wrocław, tel. 71 372 50 00

## WÓJT GMINY KLESZCZEWO

63-005 Kleszczewo, woj. wielkopolskie  
tel. 61 8176-017, 8176-020, 8176-033, fax 8176-184

*ogłasza*

### Ustny przetarg nieograniczony

na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Krzyżowniki o nr geodez. 30/16 i powierzchni 2,7314 ha zapisanej w KW 17684, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod aktywizację gospodarczą:

Opis nieruchomości	Cena wywoławcza w zł	Minimalne postąpienie w zł	Wadium w zł
Nieruchomość usytuowana w odległości ok.330 m od drogi wojewódzkiej. Uzbrojenie – gaz i telefon wzdłuż drogi wojewódzkiej, kanalizacja sanitarna w budowie, woda w odległości ok. 800 m, energia el.: NN – ok.800 m, GPZ – ok.1700 m	1.365.700,00	14.000,00	69.000,00

Terminy poprzednich przetargów – 26.01.2009 r., 3.06.2009 r., 23.11.2009 r.

*Przetarg odbędzie się dnia 14 czerwca 2010 r. o godz. 9<sup>00</sup> w siedzibie Urzędu Gminy w Kleszczewie ul. Poznańska 4 – pok. nr 7 (salka konferencyjna).*

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium do dnia **10 czerwca 2010 r.** na konto Urzędu Gminy w Kleszczewie nr 82 1090 1418 0000 0000 4101 4788 Bank Zachodni WBK SA Poznań oddz. Środa Wlkp.

Uczestnik przetargu zobowiązany jest do okazania komisji przetargowej:

- dowodu wpłaty wadium,
- w przypadku osób fizycznych – dowodu tożsamości,
- w przypadku osób prawnych – odpowiedniego dokumentu upoważniającego do składania oświadczeń woli w imieniu tych osób.

Wpłacone wadium podlega:

- zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zaofertowanej przez oferenta, który przetarg wygrał,
- zwrotowi pozostałym oferentom, którzy przetargu nie wygrali,
- przepadkowi jeżeli osoba, która wygrała przetarg uchyli się od zawarcia umowy notarialnej w wyznaczonym terminie.

Do ceny ustalonej w przetargu doliczony zostanie podatek VAT w wysokości 22 %.

Cena osiągnięta w przetargu płatna jest nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego. Koszty opłat notarialnych i sądowych ponosi nabywca.

Dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy w Kleszczewie, w Referacie Infrastruktury Komunalnej i Budownictwa lub telefonicznie pod nr wewnętrznym 129.

*Wójt Gminy zastrzega sobie prawo odwołania przetargu lub jego unieważnienia w przypadku zaistnienia uzasadnionych powodów.*



# Dotkliwe skutki niedopatrzenia

**B**y inwestycja budowlana była bezpieczna dla inwestora, powinien przede wszystkim precyzyjnie określić zasady współpracy z wykonawcami, m.in. z architektami i biurami projektowymi.

Inwestor, poświęcając dużo czasu na wybór pracowni architektonicznej, nie przywiązuje często dostatecznej wagi do prawidłowego uregulowania praw i obowiązków stron umowy. - Konsekwencje takiego podejścia są niestety dotkliwe, gdyż mogą znacząco wpływać na przykład na termin realizacji inwestycji lub powodować wzrost kosztów - wyjaśnia Karolina Nowak-Różycka, radca prawny w Kancelarii Prawnej Chajec, Don-Siemion & Żyto. - Przykładowo, może wystąpić konieczność wprowadzania zmian do projektu, dających architektowi podstawę do roszczeń wobec inwestora z tytułu naruszenia praw autorskich. Ponadto, w wielu przypadkach wyniki pracy architekta ujawniają się dopiero na finalnym etapie budowy, np. wady budynku spowodowane błędami w projekcie architektonicznym. Tymczasem ryzyka i sporów można uniknąć, ustalając we właściwy sposób i już na samym początku odpowiednie warunki współpracy.

## Obowiązki wykonawców

W celu uniknięcia opóźnień wskazane jest, by oprócz wyraźnego określenia terminu wykonania prac, umowa z architektem przewidywała sankcje w razie jego niedotrzymania. Ważne jest także, aby nie

tworzyć zapisów, które umożliwiłyby opóźnienie przekazania finalnego projektu z przyczyn teoretycznie niezależnych od architekta.

Precyzyjne określenie obowiązków biura projektowego ma szczególne znaczenie, gdyż wpływa na zakres odpowiedzialności architekta oraz wysokość jego wynagrodzenia. - Przykładowo, warto zobowiązać biuro projektowe do opracowania nie tylko projektu głównego, ale także materiałów wyjściowych do projektowania, np. badań geotechnicznych - podpowiada Karolina Nowak-Różycka.

Jednym z typowych obowiązków architekta, o których często zapomina się w umowach, jest uzyskanie przez niego w imieniu inwestora decyzji administracyjnych, takich jak warunki zabudowy, pozwolenia na budowę. Architekt co prawda nie ponosi odpowiedzialności za ewentualną opieszałość urzędów. Jednak uzależnienie zapłaty części wynagrodzenia od zatwierdzenia projektu budowlanego pozwoli inwestorowi uniknąć konieczności samodzielnego przeprowadzenia całego procesu administracyjnego.

- Ważnym elementem przy dużych inwestycjach może być nałożenie na architekta obowiązku kontroli budżetu inwestycji, a więc dbania o takie rozwiązania materiałowe, które mieszczą się w zakładanych przez inwestora ramach - uważa Karolina Nowak-Różycka. - Gdy biuro projektowe nie bierze na siebie odpowiedzialności za przygotowanie wszystkich projektów, np. projektów branżowych, czy projektów aranżacji, inwestor powinien pamiętać o nałożeniu na projektanta obowiązku koordynacji prac innych projektantów.

## Wynagrodzenie architekta

Kształując w umowie sposób zapłaty wynagrodzenia biura projektowego warto pamiętać, że wynagrodzenie to może być określone w sposób ryczałtowy, a więc z góry oznaczoną kwotą.

- W odróżnieniu od wynagrodzenia kosztorysowego, wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, nawet jeżeli rozmiar lub

Aby pociągnąć do odpowiedzialności architekta za wady projektu, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi za wady dzieła. Można jednak zastosować w umowie postanowienia korzystniejsze. Na przykład celowe może okazać się przedłużenie ustawowych terminów rękojmi i powiązanie ich z terminami odpowiedzialności wykonawcy robót budowlanych realizowanych na podstawie projektu.



♦ Dodatkowym zabezpieczeniem inwestora jest ubezpieczenie architekta od odpowiedzialności cywilnej

koszty prac uległy zwiększeniu w trakcie projektowania - twierdzi Magdalena Sośniak, radca prawny. - Z kolei inwestor nie ma możliwości obniżenia wynagrodzenia w razie zmniejszenia zakresu prac. W praktyce korzystne dla inwestora może okazać się wprowadzenie w umowie sposobu kalkulacji wynagrodzenia w zależności od określonych parametrów inwestycji, np. iloczynu stawki i powierzchni użytkowo-mieszkalnej projektowanych budynków. Takie rozwiązanie będzie skłaniać biuro projektowe do zwiększania efektywności inwestycji.

Dodatkowym zabezpieczeniem inwestora na wypadek wad projektu architektonicznego jest ubezpieczenie architekta od odpowiedzialności cywilnej. W przypadku dużych inwestycji ogólna, obowiązkowa polisa może być jednak niewystarczająca.

- Jeżeli biuro architektoniczne realizuje kilka takich kosztownych projektów, suma ewentualnych odszkodowań może przekroczyć sumę ubezpieczenia - wyjaśnia Magdalena Sośniak. - Dlatego wskazane jest nałożenie na architekta obowiązku zakupu dodatkowej polisy dla konkretnej umowy. Trzeba jednak pamiętać, że taka polisa stanowi dodatkowy koszt

dla architekta i może wpłynąć na wzrost jego wynagrodzenia.

## Licencja na korzystanie

Ponieważ projekt architektoniczny jest utworem w rozumieniu prawa autorskiego, korzystanie z niego wymaga nabycia praw autorskich od architekta. W związku z tym w umowie projektant powinien albo udzielić zezwolenia na korzystanie z projektu (licencja) albo przenieść na inwestora autorskie prawa majątkowe.

- W przypadku projektu architektonicznego, powstającego na indywidualne zamówienie inwestora, przeniesienie autorskich praw majątkowych powinno być standardem - wyjaśnia Magdalena Sośniak. - Bez względu jednak na ostatecznie wybraną formę nabycia praw autorskich, umowa powinna określać zakres, w jakim nabywca może korzystać z utworu. Są to tzw. pola eksploatacji. W celu uniknięcia niespodziewanych dodatkowych roszczeń finansowych ze strony architekta, należy pamiętać o wskazaniu wynagrodzenia z tytułu przeniesienia praw lub udzielenia licencji.

## Prawa autorskie i poufność

Nawet jeżeli inwestor zadba w umowie o zagwarantowanie sobie prawa do korzystania z projektu, bardzo często zapomina się o przysługujących autorowi projektu niezbywalnych autorskich prawach osobistych. Obejmują one m.in. prawo do oznaczania projektu nazwiskiem oraz prawo do nienaruszalności treści i formy utworu.

- W praktyce oznacza to, że bez zgody architekta inwestor nie może wprowadzić jakichkolwiek zmian do projektu - uważa Magdalena Sośniak.

- Dlatego wskazane jest, by inwestor zapewnił sobie możliwość dokonywania pewnych zmian w projekcie na wypadek, gdyby konieczna była zmiana koncepcji budynku lub pomysł architekta okazałby się zbyt drogi do realizacji.

W obecnej sytuacji rynkowej odpowiednia prezentacja koncepcji architektonicznej, szczególnie dotyczącej zagospodarowania przestrzeni o istotnym znaczeniu kulturalnym lub historycznym, może być kluczowa dla jej realizacji.

- Zagwarantowanie w umowie poufności może uchronić inwestora przed przekazaniem projektu konkurencji albo przedwczesnym ujawnieniem go opinii publicznej - radzi Magdalena Sośniak. - W związku z tym warto wprowadzić do umowy z architektem obowiązek zachowania przez architekta tajemnicy co do samych postanowień kontraktu, stworzonego projektu, szczegółów procesu inwestycyjnego lub nawet samego charakteru inwestycji.

Umowa o wykonanie projektu architektonicznego jest w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego umową o dzieło, choć może zawierać w sobie także elementy zlecenia. Jednak w praktyce inwestycyjnej przepisy kodeksowe mogą okazać się niewystarczające dla zapewnienia ochrony interesów inwestora. Ponadto, nie należy zapominać o przepisach prawa autorskiego, które regulują prawa architekta do projektu w sposób odbiegający często nie tylko od oczekiwań inwestora, ale także intencji obydwu stron umowy. Dlatego warto zadbać, aby umowa kształtowała indywidualny model współpracy stron, co pozwoli na zminimalizowanie potencjalnych konfliktów. -opr. kmg

## Poszukiwane dwupokojowe

**D**ziś klientami deweloperów rzadko bywają osoby kupujące nieruchomości w celach inwestycyjnych. Częściej to młodzi ludzie stojący przed decyzją kupna pierwszego mieszkania. Najczęściej szukają dwóch pokoi w przystępnej cenie.

Gwałtowne wyhamowanie rynku nieruchomości obserwowane w ciągu ostatnich lat potwierdza regułę, że po sięgnięciu dna następuje odbicie. I to dziś widać wyraźnie. Inwestorzy uruchamiają uspięcone inwestycje. Budownictwo mieszkaniowe wróciło do spełniania swojej podstawowej funkcji, którą jest zaspokajanie potrzeb lokalowych nabywców. Osoby inwestujące w nieruchomości to nieliczne wyjątki.

Młodzi ludzie szukający mieszkań bardzo rzadko zainteresowani są kupnem kawalerki. Nie chcą mieszkać w niewielkich lokalach, które często trzeba spłacać przez wiele lat. Wybierają więc nieduże dwupokojowe mieszkania, których cena możliwa jest do zaakceptowania przez nich i banki oceniające ich zdolność kredytową.

Z wyliczeń ekspertów z Tabelaofert.pl wynika, że nowo budowane w Warszawie mieszkania dwupokojowe stanowią 37,6 proc. rynku. udział ten jest największy od lat. Ich średnia cena przekracza obecnie 8,5 tys. zł. za mkw.

Zwiększeniu sprzedaży sprzyja wyższy demograficzny w przedziale wiekowym kupujących. Analiza Domu Inwestycyjnego BRE Banku mówi, że popyt generowany przez osoby, które obecnie

planują zamieszkać na swoim, utrzyma się przez najbliższe dwa-trzy lata. Według tych samych prognoz na zwiększenie popytu mogą w najbliższym czasie mieć też wpływ kredyty hipoteczne udzielane w euro. Szczególnie jeśli banki zdecydują się dawać je na korzystniejszych niż dotychczas warunkach. Nie zapominajmy też, że ekspansji rynku nieruchomości szacują deficyt nha ponad 1 mln mieszkań na rynku krajowym.

Deweloperzy nie zregulowali tych danych. Błyskawicznie zareagowali na zwiększony popyt na dwupokojowe niewielkie mieszkania. W nowych inwestycjach oferują teraz większą liczbę mniejszych lokali.

Firmy deweloperskie są zgodne, że ograniczenia w dostępie do finansowania zakupu powodują, że największy popyt notuje rynek mieszkań z segmentu popularnego. W obecnych projektach inwestorzy planują oddanie mieszkań o mniejszych powierzchniach po to, żeby zwiększyć dostępność produktów na rynku. W rozpoczynanych inwestycjach kurczą się powierzchnie lokali dwu- i trzypokojowych. Wcześniej mieszkania dwupokojowe często osiągały powierzchnię 55 mkw. Teraz widoczne jest przesunięcie w stronę bardziej kompaktowych rozmiarów nieprzekraczających 50 mkw. Poza lokalizacją liczy się bowiem przede wszystkim niska cena najczęściej wybieranego dwupokojowego lokum. Zależność jest prosta. Mniejsza powierzchnia to mniejsza cena całkowita. Duże i drogie mieszkania najdłużej czekają na nabywców nawet w najlepiej zlokalizowanych osiedlach. -opr. kmg

## Pakiet szyb i szlachetne gazy

**N**ajnowocześniejsze okna pod względem budowy niemal w niczym nie przypominają tych sprzed kilkunastu lat. W niepamięć odeszły zakładane zimą okna dubeltowe, kitowane i tradycyjne szyby, kupowane u osiedlowego szklarza.

Nowoczesne okna wyposażone są w różne rodzaje wkładów szybowych, które składają się nie z pojedynczej tafli, ale pakietu kilku szyb z wysokiej jakości szkła. W standardowych produktach stosuje się najczęściej dwie tafle, w tych bardziej energooszczędnych - trzy. Ale o termoizolacyjności szyby nie decyduje jedynie liczba tafli, we współczesnych oknach stosuje się bowiem wiele technologicznych nowinek.

Aby podnieść parametry termiczne i zahamować wymianę ciepła pomiędzy otoczeniem a wnętrzem budynku, przestrzenie pomiędzy szybami wypełnia się gazem szlachetnym - najczęściej argonem. Podobną funkcję mogą pełnić również krypton lub xenon, ale gazy te są znacznie droższe, a więc ich zastosowanie bardzo podnosi cenę produktów. - W oknach energooszczędnych z pakietem trzyszybowym obie zewnętrzne szyby posiadają specjalny rodzaj powłoki zapewniającej właściwy komfort cieplny w domu niezależnie od pory roku - tłumaczy Artur Głuszczyk z firmy MS więcej niż Okna, producenta okien tytanowych termo. - Zastosowanie takiego rozwiązania sprawia, że zimą ciepło z promieniowania podczerwonego, z grzejników i innych

urządzeń, a także to wytwarzane przez domowników - bo każdy człowiek to swoisty stuwatowy grzejnik - odbija się od okna i wraca do wnętrza. Z kolei latem taka powłoka blokuje dopływ nadmiaru ciepła z zewnątrz, dzięki czemu mieszkańcy nie nagrzewają się tak intensywnie.

Istotną rolę pełni w nowoczesnych wkładach szybowych tzw. ramka dystansowa. Jest to niewielki element, dzięki któremu szyby znajdują się w odpowiedniej od siebie odległości, aby powstała w ten sposób przestrzeń można było wypełnić gazem. Ramkę najczęściej wykonuje się z aluminium, chociaż ten metal dobrze przewodzi ciepło. Zastosowanie innego materiału, np. stali, poprawia izolacyjność krawędzi szyby. Dzięki temu zimą, gdy temperatura na dworze spada do kilku stopni poniżej zera, na krawędziach szyby nie dochodzi do zjawiska rosenia, będącego efektem skraplania pary wodnej.

Specjaliści oceniają, że dzięki nowoczesnym rozwiązaniom można zaoszczędzić nawet 35 proc. energii cieplnej w porównaniu z powszechnie stosowanymi oknami. Jeśli poza tym zdecydujemy się na rolety zewnętrzne, zaoszczędzimy kolejne 5 - 15 proc. energii. -opr. ab

### WARTO WIEDZIEĆ:

- Ug lub Uos - współczynnik przenikania ciepła przez szybę. Im mniejszy, tym produkt jest bardziej energooszczędny.
- Współczynnik Ug standardowej podwójnej szyby wynosi około 1,0 W/m<sup>2</sup>K
- Energooszczędna szyba potrójna ma współczynnik Ug w granicach 0,5 - 0,6 W/m<sup>2</sup>K.



Osiedle Dalia



# Dalia

*Park Pałacowy  
Pawłowice*



**PIERWSZY ETAP  
INWESTYCJI  
ROZPOCZĘTY!**

Tylko do końca maja atrakcyjne  
rabaty na dwa segmenty!  
Teraz cena segmentu B1

~~676 958 zł~~

TYLKO

**599 000 zł**  
brutto!

Więcej informacji na stronie  
[www.dom-developer.pl](http://www.dom-developer.pl)  
i w biurze sprzedaży.



DOM.developer Wrocław sp. z o.o.  
tel. +48 71 785 90 21 i 24

ul. ks. Damrota 33 lok. 2, 50-306 Wrocław  
sprzedaz@dom-developer.pl [www.dom-developer.pl](http://www.dom-developer.pl)

[www.atal.pl](http://www.atal.pl)

Kraków

# Budujemy powyżej oczekiwań

**od 6.206 zł/m<sup>2</sup>  
brutto****Bronowice Residence**  
[www.bronowiceresidence.pl](http://www.bronowiceresidence.pl)**od 5.778 zł/m<sup>2</sup>  
brutto****Bronowice Kraków Apartamenty**  
[www.bronowicekrakow.pl](http://www.bronowicekrakow.pl)**od 10.925 zł/m<sup>2</sup>  
brutto****Zielona Etiuda**  
[www.zielonaetiuda.pl](http://www.zielonaetiuda.pl)**od 678.250 zł za dom  
brutto****Ville Murano**  
[www.villemurano.pl](http://www.villemurano.pl)

Katowice

**od 4.815 zł/m<sup>2</sup>  
brutto****Ligota Park**  
[www.ligotapark.pl](http://www.ligotapark.pl)**Kraków**, ul. Radzikowskiego 106b/5  
[krakow@atal.pl](mailto:krakow@atal.pl)  
+48 12 426 1590**Wrocław**, ul. Krakowska 37/45  
[mieszkania@atal.pl](mailto:mieszkania@atal.pl)  
+48 71 37 06 255**Katowice**, ul. Orkana 16A/4  
[ligotapark@atal.pl](mailto:ligotapark@atal.pl)  
+48 32 749 12 72[www.atal.pl](http://www.atal.pl)