



NASZ

WTOREK | 16 | 02 | 2021 |

DOM



ZAWODOWI ZARZĄDCY NIERUCHO- MOŚCI

CZYTAJ NA STR. 2, 4, 5

**UPRAGNIONE MIESZKANIE
BEZ NIESPODZIANEK**

STR. 8-9

**REKLAMACJE USŁUG
ENERGETYCZNYCH**

STR. 12-13

**DREWNO W KUCHNI:
MODA, KTÓRA
NIE PRZEMIJA**

STR. 14-15

KONTROLE BUDOWLANE WE WSPÓLNOCIE

Fot. archiwum prywatne



mgr inż. Marek
Nakonieczny,
MGN Nieruchomości

REKLAMA

Zgodnie z przepisami prawa właściciel lub zarządca budynku utrzymuje budynek w należytym stanie technicznym w tym celu wykonywane są kontrole. Wyróżniamy dwa typy okresowych kontroli (art. 62 ust. 1 Prawo budowlane DZ.U. z 2020 poz. 1333 z póź. zmi.):

1. co najmniej raz w roku w skład którego wchodzi:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,



biuro@mgn.olsztyn.pl



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

Nowy wymiar zarządzania

tel. 695 643 050

tel./fax 89 764 00 00

www.mgn.olsztyn.pl



Fot. Adobe Stock

- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

2. co najmniej raz na 5 lat w skład którego wchodzi:

- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,

- instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W obecnych realiach budowane są coraz nowsze budynki, które muszą spełniać wymogi p. poż., w tym celu szpikowane są dodatkowymi instalacjami, które również należy sprawdzić. Zaliczyć

można do nich między innymi:

- kontrola i serwis systemów p.poż (drzwi, klapy, centrala, sygnalizacji, oświetlenia)
- kontrola systemu sygnalizacji pożaru
- kontrola kłap oddymiania
- kontrola bram
- kontrola instalacji hydrantowej oraz inne instalacje, w które może zostać wyposażony budynek

mgr inż. Marek Nakonieczny



Lider w zarządzaniu nieruchomościami i wynajmie mieszkań – ponad 60 wspólnot pod opieką.

-  – kompleksowe zarządzanie nieruchomościami i wspólnotami (nie tylko realizacjami ARBET Investment Group)
-  – wynajem mieszkań (ponad 100 mieszkań w ofercie) oraz usługi zarządzania wynajmem
-  – 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
-  – wiarygodny partner z ponad 20-letnim doświadczeniem



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I WYNAJEM MIESZKAŃ

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



ul. Budowlana 3



89 521 80 60



zarzadca@arbet.olsztyn.pl

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH – PROFESJONALNY MENADŻER

Zarządca nieruchomości wielu osobom kojarzy się z budynkami mieszkalnymi, wspólnotami mieszkaniowymi. My mieszkaniem się nie zajmujemy, za to pasją oddajemy się pracy na rzecz budynków komercyjnych czyli biurowych, handlowych lub usługowych przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej. Prowadzimy i nadzorujemy bieżącą obsługę nieruchomości, zajmujemy się planowaniem celów i sposobów ich realizacji w odniesieniu do zachowania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, a także jej rozwoju. Zajmujemy się wynajmem lokali w obsługiwanych nieruchomościach, a także

doradzamy w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Od zarządców wspólnot mieszkaniowych odróżnia nas to, iż oprócz opieki nad budynkiem (awarie, przeglądy techniczne, modernizacje) oraz rozliczania finansowego nieruchomości szukamy rozwiązań, które pozwalają wykorzystać potencjał nieruchomości, przynosząc profity jej właścicielom.

Naszym wyzwaniem, a może raczej tzw. „konikiem” jest rebranding nieruchomości, czyli przywracanie im życia, w których jest go brak. Dla przykładu podajmy tutaj nieruchomość przy Partyzantów 1/2. Jest to budynek o powierzchni 3,5 tysiąca metrów kwadratowych, wybudowany

w latach 50-tych, w którym mieściły się instytucje publiczne. Nieruchomość w pewnym momencie opustoszała, jej stan można było określić na bardzo zaniedbany, a wystrój sięgał lat 80-tych. Opracowaliśmy nową koncepcję biznesową dla tego budynku, dostosowując jej układ funkcjonalny do potrzeb aktualnego olsztyńskiego rynku najmu powierzchni biurowych. Na zlecenie właściciela zaprojektowaliśmy i nadzorowaliśmy kompleksowe prace remontowe techniczne w budynku nowe życie.

Po procesie inwestycyjnym przystąpiliśmy do komercjalizacji nieruchomości, która dziś jest w całości wynajęta i korzystają z niej małe i

średnie prywatne firmy oraz instytucje państwowe. A my dziś pełniemy rolę zarządcy tej nieruchomości, dbając o komfort pracy działających w niej firm.

Opisany budynek zmienił się nie tylko wizualnie z korzyścią dla otoczenia miejskiego oraz dla jego użytkowników, ale co najważniejsze, szczególnie dla właściciela budynku, to osiągnięcie bardzo dobrego wyniku finansowego.

Tak jak widać na powyższym przykładzie zarządca nieruchomości komercyjnymi musi być dobrym menadżerem, którego celem jest przede wszystkim osiągnięcie jak najwyższej dochodowości nieruchomości dla jej inwestora. To złożony



fot. archiwum Admin Invest

Zespół Admin Invest

proces, gdzie trzeba podążać za trendami, zmieniającym się rynkiem najmu oraz potrzebami firm wynajmujących powierzchnie tak, aby zapewnić ciągłość „życia” obiektu, który często jest postrzegany

wyłącznie jako miejsce pracy czy robienia zakupów. My dużo szerzej patrzymy na każdą nieruchomość, biorąc pod uwagę każdy aspekt jej funkcjonalności.

Tomasz PISOŃ - Admin Invest

ZARZĄDZAMY NA NAJWYŻSZYM POZIOMIE



NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI

- Promujemy potencjał nieruchomości
- Zwiększamy zyski i minimalizujemy koszty utrzymania
- Podnosimy prestiż nieruchomości
- Poszukujemy najemców i dbamy o zachowanie pozytywnych relacji
- Na każdym kroku analizujemy nieruchomość pod kątem inwestycyjnym



Admin Invest Sp. z o.o.
10-006 Olsztyn, ul. Pieniężnego 18B
tel. 723014490, 730114084
e-mail: biuro@admininvest.pl, www.admininvest.pl



AUTOMATYKA • OGRODZENIA SZLABANY • BRAMY • DRZWI



DANY
Rok założenia 1990



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

PLATFORMA INTERNETOWA W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI

FIRMA MANEZ ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ŚWIADCZY USŁUGI Z ZAKRESU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH. PONADTO JESTEŚMY LIDEREM W WOJEWÓDZTWIE W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZNACZONYMI NA WYNAJEM. W NASZYCH DZIAŁANIACH OGROMNYM USPRAWNIENIEM JEST PLATFORMA ONLINE DO ZAŁATWIANIA WSZYSTKICH SPRAW ZWIĄZANYCH Z FUNKCJONOWANIEM WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I DO ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI NA WYNAJEM.



mgr inż. Michał Cygan,
właściciel firmy „MANEZ – Zarządzanie Nieruchomościami” w Olsztynie

Aby jeszcze bardziej ułatwić życie naszym klientom, stworzyliśmy specjalną aplikację na urządzenia mobilne i na komputery. Każdy z właścicieli nieruchomości otrzymuje dane do logowania, dzięki czemu może mieć wszystkie swoje dane dostępne z poziomu komórki. Komunikacja między zarządcą i mieszkańcami oraz między właścicielami nieruchomości a najemcami odbywa się głównie poprzez tę aplikację. Wystarczy załogować się do Strefy Klienta, żeby uzyskać wszystkie istotne informacje oraz samodzielnie wykonać czynności związane z nieruchomością. Właściciele nieruchomości mogą rozliczać zużycie mediów w częstotliwości jaką uznają. Mogą rozliczać rzeczywiste zużycia wody nawet co miesiąc. Jest to o tyle ważne, że od kwietnia 2021 roku w Olsztynie wchodzi nowy regulamin naliczania opłat za śmieci. Będzie on naliczał opłaty w oparciu o zużycie wody w lokalu. Możliwość comiesięcznego rozliczania wody nabiera w tym świetle nowego znaczenia. Będzie-

my płacić za śmieci tyle co zużyliśmy wody a nie tyle co mamy założone we wspólnotę mieszkaniową. Co więcej, dzięki aplikacji właściciele mogą tam podglądać swoje zobowiązania, płatności, zgłaszać usterki, wysyłać zdjęcia, korespondować, nadawać zadania do wykonania i wiele innych czynności. Nie trzeba już dzwonić do biura, pisać pisma bądź maile. Za pomocą systemu można płacić rachunki, zmieniać ilość osób zameldowanych w mieszkaniu oraz ilość wody, otrzymać automatycznie od ręki nowe naliczenie opłat, prowadzić korespondencję z zarządcą, otrzymywać powiadomienia.

Zarządy wspólnot dzięki rozszerzonej funkcjonalności mogą akceptować, odrzucać bądź zmieniać wprowadzone przez mieszkańców zadania do wykonania. Co więcej będą mogli akceptować bądź nie przelewy wychodzące do zewnętrznych kontrahentów. Zwiększy się tym samym kontrola nad organizacją i zarządem wspólnoty mieszkaniowej. System ma zaimplementowaną możliwość głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej wejdzie na zupełnie inny le-

wej. Zarządy nie będą już chodzić po mieszkaniach z papierową wersją uchwał. Głosowanie odbędzie się również przy pomocy telefonu komórkowego. O każdej nowej uchwale oraz wynikach głosowania każdy mieszkaniec otrzyma informację na aplikację. Wprowadzenie technologii nie wyklucza oczywiście możliwości zbierania uchwał w tradycyjny sposób. Zarząd wspólnoty ma wgląd w pracę zarządcy bez konieczności dzwonienia do biura. Ma udostępnione dane dotyczące sytuacji finansowej całej wspólnoty mieszkaniowej, z płatnościami, wyciągami bankowymi, zadłużeniami poszczególnych właścicieli, korespondencji, zgłoszeniami usterek etc.

Nasz system charakteryzuje się maksymalnym zautomatyzowaniem większości czynności, co jest innowacją w stosunku do innych programów dostępnych na rynku. Mieszkańcy będą otrzymywali powiadomienia o konieczności wykonania cyklicznej czynności, dzięki czemu nie zapomną jej wykonać.

W dobie zmieniającego się świata automatyzacja procesów, ułatwianie realizowanie

zadań, zwiększenie możliwości kontroli nad pracą wspólnoty mieszkaniowej staje się koniecznością i normalnością. My to Państwu wszystko udostępnimy. Zbudowaliśmy swój inteligentny system do zarządzania nieruchomościami. Wiedza zdobyta przez okres 10 lat świadczenia usług wspólnotom mieszkaniowym

dała nam impuls do zautomatyzowania cyklicznych procesów. Zwiększyliśmy dzięki temu wygodę mieszkańców i kontrolę zarządów nad realizacją zadań. Wprowadziliśmy usługę zarządzania nieruchomościami do Internetu, dzięki czemu stanie się ona szybsza i sprawniejsza.

Wszystko to bardzo skraca

czas, upraszcza i ułatwia życie. Dzięki internetowej platformie ja i moi pracownicy możemy pracować zdalnie z każdego miejsca na świecie, podobnie jak nasi klienci. Zwłaszcza w obecnej specyficznej sytuacji jest to sprawa nie do przecenienia i ogromne ułatwienie dla wszystkich stron.

Michał Cygan

REKLAMA

Nowa jakość w zarządzaniu WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMO- ŚCIAMI

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

**APLIKACJA MOBILNA
DOSTĘPNA DLA SYSTEMU:**

• ANDROID • IOS • WINDOWS

**ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
MANEZ**

ul. Kętrzyńskiego 1b, lok.4
10-506 Olsztyn,
tel. 89 675 53 00,
506-792-612,
biuro@manez.pl,
www.manez.pl



Fot. Adobe Stock

CEGLĄ Z MAŁYCH CEGIELNI WARSZAWĘ ODBUDOWYWANO

BOGATE ZŁOŻA GLINY NADAJĄCEJ SIĘ DO WYROBU CEGŁY WYSOKIEJ JAKOŚCI, SPRZYJAŁY POWSTAWANIU ZAKŁADÓW WYKORZYSTUJĄCYCH TEN NATURALNY SUROWIEC. CEGIELNIE, NAWET NIEWIELKIE, TAKIE JAK NP. W NOWYM MIEŚCIE LUBAWSKIM MOĞY WYPRODUKOWAĆ ROCZNIE PONAD MILION SZTUK CEGŁY.

Pod koniec XIX wieku nastąpił znaczny rozwój cegielni. Popularność tej gałęzi produkcji zawdzięczamy wzrostowi dochodów małych i dużych gospodarstw rolnych, których stare budynki drewniane, zastępowały obiektami murowanymi z cegły. W dużym stopniu przyczynił się też rozwój kolei i

możliwość wywozu gotowych produktów poza nasz region. Bogate złoża gliny, o pożądanych właściwościach wymaganych do wyrobu wysokiej jakości cegły, sprzyjały tej produkcji. Na ziemi lubawskiej wytwarzaniem wyrobów ceramicznych zajmowały się zakłady w Jakubkowie, Grodzicznie, Osetnie i Rożentalu. Cegielnie produkowały

nie tylko cegłę, ale także inne wyroby ceramiczne, takie jak dachówka, czy rury drenarskie. W Nowym Mieście przed I wojną światową funkcjonowały dwie cegielnie, natomiast w okresie międzywojennym funkcjonowała cegielnia powiatowa i cegielnia prywatna.

Produkcja cegły odbywała się w ciężkich warunkach

pracy. Większość prac musiała być wykonywana ręcznie lub przy minimalnej pomocy specjalistycznych urządzeń mechanicznych. Załadunek surowej, uformowanej cegły odbywał się ręcznie na specjalne wózki szynowe, którymi dostarczano cegłę do pieca. Po zamurowaniu wejść rozpoczynał się wielogodzinny proces wypalania w temperaturze powyżej 800 stopni Celsjusza. W dalszej części piec stopniowego schładzano wraz ze znajdującą się w nim cegłą. Dopiero wtedy rozbijano wejścia i za pomocą wózków gotowe cegły wywożono na zewnątrz. Praca odbywała się w wysokiej temperaturze. Dużą część tej pracy wykonywały zatrudnione w zakładzie kobiety. Zajmowały się one głównie układaniem cegieł na wózki i ich rozładunkiem.

Po okupacji, cegielnie tak jak wszystkie większe zakłady zostały upaństwowione. W związku z dużym zapotrzebowaniem na materiały budowlane po zniszczeniach wojennych, wszystkie cegielnie produkowały na maksy-



Kobieta załoga nowomiejskiej cegielni na początku lat 60-tych minionego wieku

malnych obrotach. Większość produkcji transportowano koleją do najbardziej zniszczonych miast, zwłaszcza do Warszawy. Ceglany interes zaczął podupadać w latach siedemdziesiątych minionego wieku. Z czasem technologia produkcji cegieł ulegała zmianom i rynek zdobywały bloczki wapienno-piaskowe oraz pustaki z betonu komórkowego.

Dzisiaj, w miejscu gdzie znajdowała się nowomiejska cegielnia, wyrosły domki jednorodzinne. Po dawnych zabudowaniach nie ma już śladu. Jedynymi relikami po dawnym zakładzie są zrobione w terenie dawne wyrobiska gliny, natomiast cegła, którą można znaleźć w murach budynków, przetrwała jeszcze niejedno stulecie.

Stanisław R. Ulatowski

REKLAMA



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

ul. Zamenhofska 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.*

REKLAMA

- **ZARZĄDZANIE
I ADMINISTROWANIE**
wspólnotami
mieszkaniowymi
- **POŚREDNICTWO**
w sprzedaży
nieruchomości



KORNEL
zarządzanie nieruchomościami

✉ kornelnieruchomosci@gmail.com

f /korneladministracja

tel. 505 700 997

KOLEJNA DZIAŁKA W REKORDOWEJ CENIE

OLSZTYN II TO JUŻ KOLEJNA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ OLSZTYN ZARABIA DUŻO WIĘCEJ NIŻ SIĘ SPODZIEWAŁ. TYM RAZEM MOWA O TERENIE U ZBIEGU ULIC PSTROWSKIEGO I WYSZYŃSKIEGO. WYSTAWIONY ZOSTAŁ ZA 2,5 MLN ZŁ, A SPRZEDANY ZA 7 MLN ZŁ.

Już tydzień temu prezydent Olsztyna mógł mówić o powodach do zadowolenia. Wówczas działka przy ul. Głowackiego, na której jest pływalnia, został wylicytowany na 21 mln złotych, a jego cena wywoławcza wynosiła ok. 7 mln zł. Wszyscy mówili o wyjątkowej okazji inieralnie wysokiej cenie. Władze miasta z oczywistych względów zacierały ręce. Olsztyn zbiera na wkład własny remont Hali Widowiskowo-Sportowej Urania i każdy grosz jest potrzebny miastu, żeby móc wykorzystać dotację unijną przeznaczoną na ten cel.

Nikt nie spodziewał się, że kolejne licytacje i przetargi utrzymają trend zapoczątkowany przy sprzedaży działki leżącej przy ulicy Głowackiego. Jednak tak właśnie się stało.

— Za każdym razem, gdy przetarg kończy się sukcesem i udaje nam się sprzedać działkę, jest to dla nas powód do radości. I oczywiście, radość jest tym większa, im większa jest kwota, która dzięki temu zasila miejską kasę.

To sytuacja, na której zyskują wszyscy mieszkańcy Olsztyna, bo przecież za te właśnie pieniądze możemy realizować zadania, które mamy zapisane w naszym budżecie

— mówi „Gazecie Olsztyńskiej” Marta Bartoszewicz rzeczniczka prasowa Urzędu Miasta Olsztyna.

Rzeczniczka, komentując sprzedaż działki, zwraca uwagę na sytuację finansową samorządów. To jej zdaniem jeden z głównych powodów, dla których samorządy decydują się teraz na sprzedaż wielu nieruchomości.

— Wiemy, że sytuacja finansowa nie tylko Olsztyna, ale wszystkich samorządów w Polsce, w ostatnim czasie uległa znacznemu pogorszeniu, zarówno przez politykę rządu, który zmienił system podatkowy, ale także przez pandemię koronawirusa. A zatem każdy dodatkowy wpływ pozwoli nam odrobić rekompensować te straty — stwierdza Marta Bartoszewicz.

Oferentem, który zdecydował się na wysoką licytację działki przy Pstrowskiego i Wyszyńskiego w Olsztynie, jest znana olsztyńska firma Arbet, która inwestuje w wielu rejonach miasta. Arbet był zainteresowany również kupnem działki przy ulicy Głowackiego, ale został wówczas zdystansowany w licytacji przez warszawskiego dewelopera.

— Działka przy zbiegu ulic Pstrowskiego i Wyszyńskiego jest przeznaczona na funkcje mieszkalno-usługowe i nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Najpierw była działka przy ul. Głowackiego (na zdjęciu), która została wylicytowana za 21 mln złotych. Teraz działka przy zbiegu ulic Pstrowskiego i Wyszyńskiego została sprzedana za 7 mln zł

W związku z tym nowy właściciel będzie musiał wystąpić o decyzję numer jeden, czyli wydanie warunków zabudowy. A nowym właścicielem została olsztyńska firma Arbet, która kupiła działkę za kwotę 6 900 000 zł. To dużo więcej niż wycena tego terenu, bo działka została wystawiona za 2 550 000 zł. Ale walka była zacięta, bo do przetargu stanęło 15 firm — poinformowała nas rzeczniczka olsztyńskiego ratusza.

Również warszawski deweloper, który kupił działkę przy ulicy Głowackiego musi wystąpić o warunki zabudowy.

Warszawski deweloper Dynamic Development chce, na kupionej przez siebie za 21 mln zł działce, wybudować nowoczesny kompleks mieszkalno-usługowy sąsiadujący z Centaurusem.

Również w tym przypadku działka nie miała planu zagospodarowania przestrzenne-

go, co było powodem krytyki ze strony radnych. Jeszcze przed ostatnimi sprzedażami działek podnosili oni zarzut, że wystawianie na sprzedaż działek w Olsztynie bez przyjętego planu zagospodarowania przestrzennego znacząco zaniża ich wartość.

Olsztyn w 2017 roku sprzedał działki za ponad 10 330 000 zł, w 2018 roku za blisko 30 000 000 zł, a w 2019 roku za blisko 19 500 000 zł. W 2020 roku miasto plano-

wało sprzedaż na poziomie 10 970 000 złotych, z czego udało się ten plan wykonać jedynie na kwotę niespełna 700 000 złotych. Tak niskie wykonanie zeszłorocznego planu planu jest efektem epidemii koronawirusa, która uniemożliwiła organizację przetargów. Jednak już sam początek 2021 roku pozwolił wyrównać tempo pozyskiwania środków finansowych ze sprzedaży terenów miejskich.

STANISŁAW KRYŚCIŃSKI

REKLAMA

Zarządzanie i Administrowanie
Nieruchomościami

BOWM

Biurowo Obsługi
Wspólnot Mieszkaniowych

mgr inż. Izabela Janczewicz-Bielawska
www.bowm-olsztyn.pl

Olsztyn, ul. Jagiellońska 2/1, tel. 89-651-22-11
e-mail: biuro@bowm-olsztyn.pl

117210tr-a-M

UPRAGNIONE MIESZKANIE BEZ NIESPODZIANEK

KUPUJESZ MIESZKANIE OD DEVELOPERA ? SPRAWDŹ SWOJE PRAWA! WYJAŚNIA ZENON KRÓLIK,
KOORDYNATOR REGIONALNEGO OŚRODKA KONSUMENCKIEGO W OLSZTYNIE.

1. Co oznacza zawarcie umowy rezerwacyjnej u developerów?
Jej celem jest rezerwacja wybranego przez konsumenta mieszkania. Umowa rezerwująca może być zawarta w dowolnej formie, nie musi być zawarta w trybie aktu notarialnego. Dlatego, jeżeli konsument ma wątpliwości co do jej treści, powinien skonsultować to z prawnikiem.

WAŻNE

Taka umowa powinna zabezpieczać interesy kupującego:

- by ten miał możliwość odstąpienia od umowy,
- powinna jasno określać termin, w którym można złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy,
- dawać gwarancję na zwrot całości lub części

wpłaconych środków finansowych w przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego.

W przypadku umowy rezerwacyjnej, kupujący musi otrzymać prospekt informacyjny. Przedstawione w prospekcie informacyjne dane są wiążące dla obu stron umowy. Developer nie może narzucić



Fot. Adobe Stock



ROK ZAŁOŻENIA 1993

**Stowarzyszenie Współwłaścicieli
Nieruchomości „MÓJ DOM”**

**10-432 Olsztyn, ul. Kołobrzaska 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

w jakiej kancelarii notarialnej ma być podpisana umowa przyrzeczona. Wybór notariusza zależy do kupującego, gdyż to on ponosi takse opłaty notarialnej.

2. Jakie są skutki wygaśnięcia umowy rezerwacyjnej?

Umowa rezerwacyjna wygasa z upływem terminu, na który została zawarta. Po tym terminie developer będzie mógł oferować lokal innemu nabywcy.

3. Co to jest umowa przedwstępna?

Umowa przedwstępna – strony zobowiązują się do przygotowania podpisania aktu notarialnego po dokonaniu wszystkich wpłat przez nabywcę. Umowę taką możemy zawrzeć w zwykłej formie, ale nie jest to bezpieczne rozwiązanie. Proponuję podpisywać taką umowę w formie aktu notarialnego, w którym będą zabezpieczone prawa nabywcy. Do każdej umowy

developerskiej zawartej po 29.04.2012 r., developer musi zawrzeć z bankiem umowę o prowadzenie rachunku powierniczego dla każdego oddzielnie kupującego.

WAŻNE

Przy sporządzaniu umowy przedwstępnej, strony umowy są sobie równe w prawach i obowiązkach. Developer nie może narzucać kupującemu warunków ich zawarcia. Ku-



Fot. Adobe Stock

pujący może negocjować cenę lokalu, wysokość płatności ratalnych za lokal, sposób jego odbioru i formę przekształcenia własności.

4. Czy rachunek powierniczy daje bezpieczeństwo wpłaconych środków na rzecz developera?

Rachunek powierniczy daje bezpieczeństwo dokonywanych przez konsumenta wpłat. Pieniądze wpłacone, nie trafiają bezpośrednio na konto przedsiębiorcy lecz na konto banku. Bank w ramach rachunku powierniczego otwartego, przekazuje zgromadzone na koncie bankowym środki dopiero po potwierdzeniu przez Inspektora Nadzoru Budowlanego o wykonaniu transzy robót budowlanych. Wpłaty

dokonywane są sukcesywnie po zrealizowaniu kolejnego etapu harmonogramu robót.

5. Na co zwrócić uwagę przy odbiorze mieszkania zakupionego u developera?

Należy dokładnie obejrzeć (z udziałem fachowca) mieszkanie, czy wykonano wszystkie prace zgodnie z projektem:

- instalacje elektryczne (czy zamontowano właściwie punkty oświetleniowe i gniazdka),
- instalacje wod-kan,
- czy osadzone są w pionie okna i drzwi,
- zmierzyć powierzchnię mieszkania,
- sprawdzić okucia drzwi i okien.

Wady należy dokładnie wyszczególnić i opisać. Natomiast

developer powinien określić w protokole termin ich usunięcia.

6. Czy po podpisaniu protokołu można nadal zgłaszać usterki?

Oczywiście, że tak, te które ujawniły się później. Kupujący mieszkanie może dochodzić swoich praw z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu. W piśmie do developera należy dokładnie określić rodzaj usterek, które należy naprawić. Kupujący może również dochodzić roszczeń na podstawie rękojmi z powodu wad prawnych. Należy zawsze wskazać developerowi termin usunięcia wady.

7. Czy developer ponosi odpowiedzialność za opóźnienie oddania mieszkania?

Tak można żądać zapłacenia kary umownej lub odszkodowania.

8. Ile obecnie wynosi okres dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji w przypadku źle osadzonych okien?

Odpowiedzialność developera wynika wprost z art. 471 kodeksu cywilnego. Developer odpowiada wobec kupujących za działania i zaniechania niezależnie od tego, czy sam ponosi jakąkolwiek winę w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania lub powierzył wykonanie osobie profesjonalnie przygotowanej. Wykluczone jest powoływanie się przez developera na brak winy w wyborze. Okres gwarancji ustawodawca przedłużył z



Fot. Grzegorz Kwakczyś

Zenon Królik, koordynator Regionalnego Ośrodka Konsumentckiego w Olsztynie

3 lat na 5 lat licząc od daty przekazania lokalu. Mieszkania zakupione przed datą 25 grudnia 2014 r. posiadają okres gwarancji 3 lata, zaś zakupem po tej dacie, okres gwarancji wynosi 5 lat.

W przypadku wątpliwości, z jakiego zakresu przepisów prawa konsumentckiego skorzystać, można skontaktować

się z prawnikiem Regionalnego Ośrodka Konsumentckiego w Olsztynie przy ul. Tarasa Szewczenki 1 lub zadzwonić tel. kom. 605335404, czy też wysłać e-mail: biuro@dlakonsumentaolsztyn.pl

Opracował: Zenon Królik,
koordynator Regionalnego Ośrodka Konsumentckiego w Olsztynie

REKLAMA

NEW HOUSE
nieruchomości

**POROZMAWIAJMY
O NIERUCHOMOŚCIACH**

89 519 58 10

DOMY

MIESZKANIA

LOKALE

DZIAŁKI

SPRZEDAŻ ■ KUPNO ■ ZAMIANA
 Olsztyn, ul. Warmińska 7/4 biuro@newhouse.co
WWW.NEWHOUSE.CO

MAPA OLSZTYŃSKICH
INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1

IPPON BARCZA SP. Z O.O.

Osiedle Aurora Etap III,
ul. Barcza budynek LUNA w przedsprze-
dży mieszkania od 29,82 do 78,37 mkw
i apartamenty powyżej 80 i 90 mkw.

2

**ANGO DEVELOPMENT
W OLSZTYNIE**

Nowy Bartąg
mieszkania od 29 do 93 mkw.

3

ROMBUD WPB SP. Z O.O.

- a Wrzosowe Ogrody, ul. Zamenhofs 12c
mieszkania 94 mkw. i 12d - 62 mkw.
- b Klonowa Aleja, ul. Limanowskiego
mieszkania od 90 do 99 mkw.
- c Villa Garden ul. Jagiellończyka
mieszkania od 61 do 77 mkw.

4

**GRUPA DEVELOPERSKA
MAK-DOM HOLDING S.A.**

- a Na Skarpie, ul. 15 Dywizji/Artyleryjska
mieszkania od 36 do 68 mkw.
Etap II inwestycji mieszkania
od 36 do 69 mkw.

5

**NOWE ZATORZE
INWESTYCJE SP. Z O.O.**

Nowe Zatorze, ul. Zientary-Malewskiej
(vis a vis Agapitu)
Mieszkania: od 26 do 120 mkw.

6

**ŁŁAWSKIE PRZEDSIĘBIOR-
STWO BUDOWLANE IPB
SP. Z O.O.**

- a Rezydencja Vintage, ul. Kasprzaka
mieszkania od 35 do 71 mkw.
- b Olimpijskie Ogrody, ul. Bydgoska/
Oficerska (teren po OSW)
mieszkania od 51 do 67 mkw.
- c Apartamenty Ukiel, ul. Bałtycka
mieszkania od 43 do 90 mkw.

7

**AZ-BUD STANISŁAW ANDRZEJ
ZABOROWSKI, ZDZISŁAW
CECHOWSKI SPÓŁKA CYWILNA
LEŚNA OAZA**

ul. Marii Zientary-Malewskiej 57
mieszkania od od 39 mkw. do 76 mkw.

8

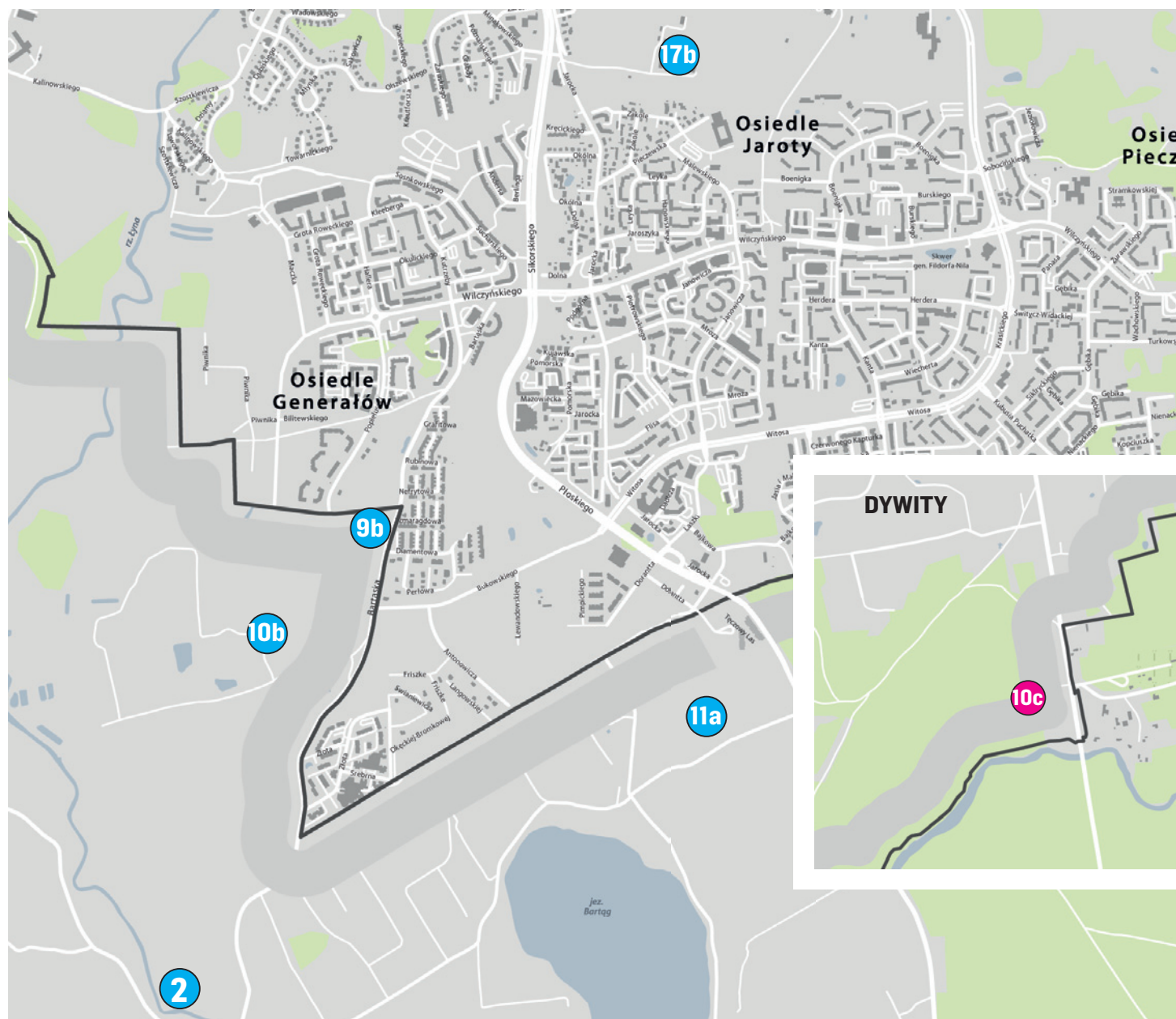
P.B.O. EKOBUK SP. Z O.O.

- a Osiedle Sady, ul. Nowaka
mieszkania od 54 do 70,88 mkw.
- b Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna
mieszkania od 40 do 70 mkw.
- c Budynek mieszkalny wielorodzinny
z garażem podziemnym, ul. Kasprzaka
W Olsztynie, mieszkania od 40 do 80
mkw.

9

**PRZEDSIĘBIORSTWO
BUDOWLANE MAS-BUD
SPÓŁKA JAWNA**

- a Osiedle Ruś - domki jednorodzinne
powierzchnie od 170 do 216,98 mkw.
- b Horyzont Jaroty
B2 mieszkania od 35-79 mkw.





10 ARBET

- a** Osiedle Leśna II etap
ul. Leśna – budynek A i B - ostatnie
mieszkania od 49 do 89 mkw.
- b** Osiedle Bartąg ul. Bartąska
- budynek B13 ostatnie mieszkania 57
mkw., B15 - mieszkania od 30 do 46 mkw
- c** Osiedle Sterowców ul. płk. Franciszka
Hynka mieszkania – budynek S9, S10, S11, –
od 32 do 46 mkw.
- d** osiedle LUDOVA ul. Ludowa w Biskupcu -
nowe osiedle - dwa budynki
po 48 mieszkań - powierzchnia
od 39 mkw. do 58 mkw.

11 NOVDOM

- a** Osiedle Morena 2, ul. Morenowa w Bartagu
Etap A mieszkania od 33 do 71 mkw
Etap B mieszkania od 55 do 82 mkw
- b** Fregata Park, ul. Augustowska
mieszkania 68 mkw.

12 NATURE ART STAWIGUDA SP Z O.O.

Nowa Stawiguda, ul. Ceglana/Olsztyńska.
Domy w zabudowie szeregowej 132,5 mkw.
z działkami o powierzchni od 200 do 350
mkw.

13 WARMIA INVESTMENT SP. Z O.O. CENTAURUS mieszkania i apartamenty Śródmieście, Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 36.

14 SIELSKA SP. Z O.O. S K Ukiel Park, ul. Sielska 12A Apartamenty pow. od 30 do 90 mkw.

15 PIECZEWO SP. Z O.O.

- a** Osiedle Premium, ul. M. Dądrowskiej
11 na byłym poligonie za Cerrefourem,
mieszkania od 40 do 77 mkw.
- b** ul. Kołobrzaska 36B

16 BUDLEX SP. Z O.O.

- a** Osiedle Libero, ul. Krasickiego/Barcza
(za szkołą L05) mieszkania od 29 do 104
mkw.
- b** Osiedle Panorama, ul. Obiegowa
mieszkania od 38 do 118 mkw

17 PM DEVELOPMENT

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

18 T.J.M DEVELOPMENT

VILLA NOVA, ul. Pstrowskiego 18
mieszkania od: 31,59 do 60 mkw

PORADNIK KONSUMENTA: REKLAMACJE USŁUG ENERGETYCZNYCH

CO ZROBIĆ JEŚLI DOSTAJEMY ZAWYŻONY — WEDŁUG NAS — RACHUNEK ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ?
CZY MOŻEMY ZŁOŻYĆ REKLAMACJĘ? ILE MAMY NA TO CZASU I CZY OPERATOR NIE ODETNIE NAM PRĄDU?
— WYJAŚNIA ZENON KRÓLIK, MEDIATOR SĄDOWY.

1. W jakich przypadkach konsument może wnosić reklamację do przedsiębiorstwa energetycznego?

- Kiedy otrzymał rachunek za prąd i nie zgadza się z wysokością naliczonej opłaty za dostarczoną energię elektryczną
- miał przerwę w dostawie prądu
- w rachunku wskazano zbyt krótką datę do zrealizowania płatności
- w rachunku wskazano niewłaściwą taryfę naliczeniową

2. W jakim terminie dostawca prądu powinien rozpatrzyć reklamację za zawyżony rachunek?

Dostawca prądu powinien rozpatrzyć reklamację w terminie 14 dni, licząc od dnia zgłoszenia lub innym terminie określonym w umowie. W sytuacji, gdy dostawca nie dotrzymał wskazanego terminu, to uważa się, że reklamacja jest automatycznie uwzględniona z mocy prawa. Pamiętać jednak należy, że wniesienie reklamacji przez konsumenta nie zwalnia go od obowiązku zapłaty należności za zużytą energię elektryczną.

3. Co robić, gdy reklamacja nie została uwzględniona?

W tej sytuacji konsument ma prawo w ciągu 14 dni, licząc od dnia otrzymania odpowiedzi, wystąpić z wnioskiem do stałego polubownego sądu konsumenckiego z wnioskiem o rozpatrzenie sporu.



UWAGA!

Operator w tym czasie nie może wstrzymać dostarczania prądu, lub gazu czy też ciepła. Gdyby to uczynił, jest wtedy zobowiązany wznović ich dostarczenia w ciągu trzech dni — licząc od daty otrzymania reklamacji — i dostarczać energię do czasu rozstrzygnięcia sporu.

4. Czy istnieją przypadki, gdy operator może jednak wstrzymać dostawę energii?

Owszem. Gdy przeprowadzono kontrolę instalacji i stwierdzono, że jej stan techniczny stwarza zagrożenie życia, zdrowia lub środowiska.

5. Co zrobić, kiedy zaistniała przerwa w dostawie prądu do odbiorcy?

Odbiorca prądu musi o tym fakcie natychmiast zawiadomić dostawcę prądu, zaś przedsiębiorstwo energetyczne ma obowiązek usunięcia

awarii zakłóceń dostawy prądu bezzwłocznie.

Z tytułu braku dostawy prądu, konsumentowi zgodnie z prawem energetycznym przysługuje roszczenie wobec dostawcy prądu w postaci odszkodowania.

W sytuacji, gdy dostawca prądu nie dotrzyma standardów jakościowych obsługi odbiorców i parametrów jakościowych energii elektrycznej odbiorcom (np. zaniżona wartość na pięcia z 220 V na

200 V przez co nastąpiło zakłócenie w funkcjonowaniu naszych urządzeń), to wówczas konsumentowi przysługuje bonifikata w wysokości określonej w taryfie bądź umowie. Dostawca ma obowiązek rozpatrzenia naszej reklamacji w terminie 30 dni licząc od daty jej zgłoszenia.

6. Czy istnieje obecnie możliwość zmiany dostawcy energii elektrycznej?

Oczywiście. Taką możliwość daje wprowadzona 11 września 2013 znowelizowana ustawa: prawo energetyczne. Jednak przestrzegalbym przed pochopnym podejmowaniem decyzji o zmianie dostawcy bez gruntownego sprawdzenia nowej oferty. Szczególnie, gdy oferentem jest osoba odwiedzająca nasze mieszkania, gdyż możemy źle trafić. W tej sytuacji należy zachować daleko idącą ostrożność.

Trzeba dokonać dokładnego sprawdzenia tożsamości oferenta, oraz pełnomocnictwa firmy, którą reprezentuje. Porównać stawki taryf dotychczasowych płatności. Nie udostępniać dotychczasowych faktur i umowy, ani zezwalać na ich kopiowanie. W razie wątpliwości, konsultujmy się z powiatowym/miejskim rzecznikiem konsumentów.

Nowelizacja przepisów „prawo energetyczne” wprowadza dodatkowe ułatwienia odbiorcom w zmianie sprzedawcy. Dostawcy mają obowiązek umożliwić odbiorcy zmianę nie później niż w terminie 21 dni od dnia poinformowania dotychczasowego dostawcy o zawarciu umowy z nowym sprzedawcą.

UWAGA!

Dotychczasowy sprzedawca

ma obowiązek rozliczenia się z odbiorcą, nie później niż w okresie 42 dni od dnia dokonania zmiany sprzedawcy.

7. Komu przysługuje dodatek energetyczny?

Dodatek energetyczny zgodnie z art. 3 pkt 13c ustawy prawo energetyczne otrzymują odbiorcy, którym przyznano dodatek mieszkaniowy na podstawie art. 2 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych. Dodatek energetyczny nie może przekroczyć w skali roku 30 procent iloczynu limitu zużycia energii elektrycznej oraz średniej ceny energii elektrycznej dla odbiorcy energii elektrycznej w gospodarstwie domowym. Dodać należy, że zgodnie z nowelą art. 3 ust 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, dodatek ten nie jest wliczany do dochodu będącego pod-

stawą do obliczania dodatku mieszkaniowego.

8. Jaki organ jest uprawniony do przyznania takiego dodatku?

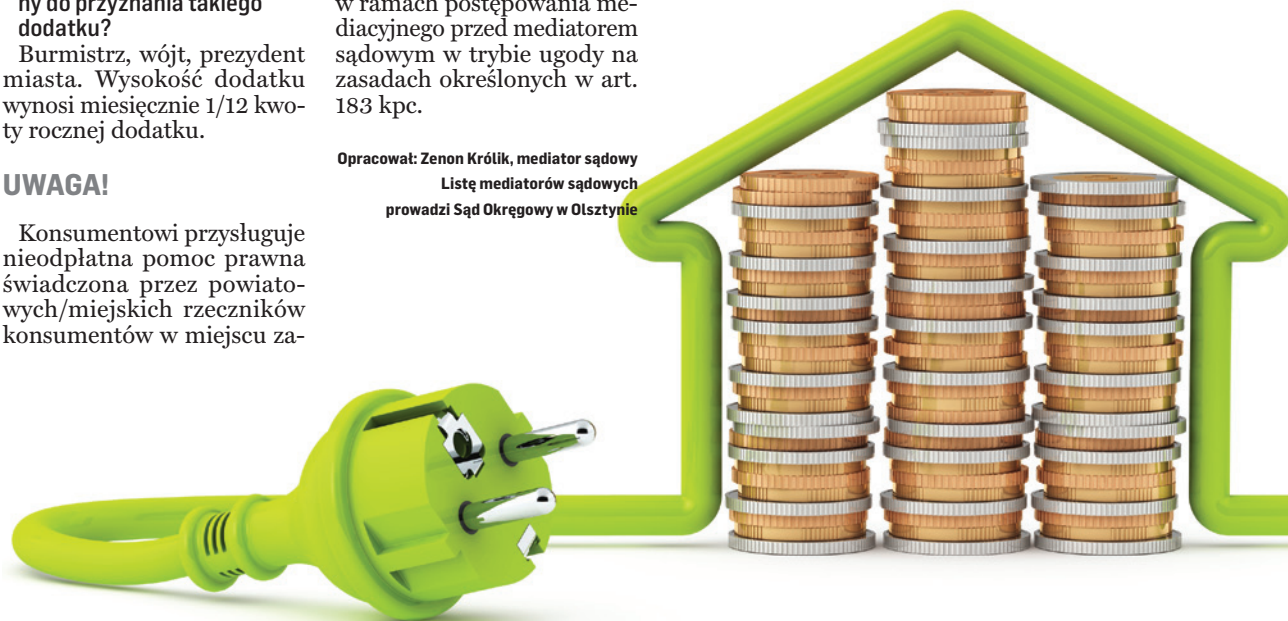
Burmistrz, wójt, prezydent miasta. Wysokość dodatku wynosi miesięcznie 1/12 kwoty rocznej dodatku.

UWAGA!

Konsumentowi przysługuje nieodpłatna pomoc prawna świadczona przez powiatowych/miejskich rzeczników konsumentów w miejscu za-

mieszkania skargi wnioskodawcy. Ponadto spór może być również rozstrzygnięty w ramach postępowania mediacyjnego przed mediatorem sądowym w trybie ugody na zasadach określonych w art. 183 kpc.

Opracował: Zenon Królik, mediator sądowy
Listę mediatorów sądowych
prowadzi Sąd Okręgowy w Olsztynie



REKLAMA

przetarg

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Iławie, ul. Dąbrowskiego 40B, 14-200 Iława, wpisanej do rejestru KRS nr 0000185498, zwanej dalej Spółdzielnią,

ogłasza pisemny nieograniczony przetarg ofertowy na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

oznaczonego nr 1, położonego na parterze budynku przy ul. Ostródzkiej 46C w Iławie, o powierzchni użytkowej 37,20 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o powierzchni 6,20 m².

Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW nr EL11/00054478/1.

2. Cena wywoławcza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak opisanego w pkt 1 wynosi 116.000 zł. Sprzedaż w/w prawa jest zwolniona z podatku VAT.
3. Termin składania ofert pisemnych upływa z dniem 10 marca 2021 r o godz. 13.00. Miejszem składania pisemnych ofert (w zaklejonach kopertach) jest adres Spółdzielni tj. ul. Dąbrowskiego 40B, 14 – 200 Iława. Rozstrzygająca jest chwila dotarcia oferty pod adres Spółdzielni.
4. Terminem otwarcia ofert jest dzień 12 marca 2021 r godz. 13.15, otwarcie ofert nastąpi pod adresem Spółdzielni.
5. Warunkiem koniecznym przystąpienia do przetargu przez danego oferenta jest wpłacenie wadium w wysokości kwoty 4.000 zł na rachunek bankowy Spółdzielni nr 24 1020 3583 0000 3102 0009 3815 w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 marca 2021 r. Z wpłaconego wadium w pierwszej kolejności potrąca się równowartość kosztu operatu szacunkowego sporządzonego dla lokalu jak określonego w pkt 1 w wysokości sumy 369 zł, a następnie wadium zarachowuje się na poczet części ceny sprzedaży. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie:

- a) uchylania się przez oferenta, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, od podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu,
 - b) braku wpłacenia przez oferenta brakującej części ceny o jakiej mowa w pkt 8 i w terminie określonym w pkt 8 niniejszego ogłoszenia,
 - c) w razie braku złożenia oferty przez wpłacającego wadium lub zaoferowania przez któregośkolwiek z oferentów ceny w wysokości niższej niż cena wywoławcza.
- W przypadkach określonych w pkt 9 ogłoszenia wadium podlega zwrotowi bez oprocentowania.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej cenę odpowiadającą wartości ceny wywoławczej.
 7. Za najkorzystniejszą ofertę uznaje się ofertę z najwyższą ceną spośród zaoferowanych przez oferentów.
 8. W przypadku wyboru oferty danego oferenta jako najkorzystniejszej, oferent jest zobowiązany uiścić na rzecz Spółdzielni brakującą część kwoty (po uwzględnieniu

- równowartości wpłaconego wadium) nie później niż w terminie do dnia 26 marca 2021 r, a Spółdzielnia po uzyskaniu pełnej kwoty jest zobowiązana do zawarcia w formie notarialnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak opisany w pkt 1, jednakże nie później niż do dnia 9 kwietnia 2021 r.
9. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo w każdym czasie bez podawania przyczyny:
 - a) odstąpienia od przetargu,
 - b) odwołania przetargu,
 - c) unieważnienia przetargu,
 - d) zakończenia przetargu bez rozstrzygnięcia.
 10. Wszelkie koszty notarialne i sądowe związane z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego lokalu, pokrywa nabywca.
 11. Wszelkie dodatkowe informacje można uzyskać pod adresem siedziby Spółdzielni przy ul. Dąbrowskiego 40B w Iławie, telefonicznie pod nr 89 648 52 21 lub na stronie internetowej Spółdzielni o adresie: www.smp.ilawa.pl

DREWNO W KUCHNI: MODA, KTÓRA NIE PRZEMIJA

DEKORY INSPIROWANE PIĘKNEM DĘBU LUB NIEMNIEJ SZLACHETNEJ SOSNY ZASKAKUJĄ INTERESUJĄCYMI DESENAMI W NOWOCZESNYCH STYLIZACJACH, A ICH NATURALNY UROK DOSKONAŁE KOMONUJE SIĘ Z BIELĄ. TEN URZEKAJĄCY DUET PODBIŁ SERCA ZARÓWNO MIŁOŚNIKÓW OSZCZĘDNEGO MINIMALIZMU, JAK I FINEZYJNEJ KLASYKI.

Dąb i biel

To wyjątkowo dobrana i urokliwa para, która niezmiennie zachwyca w kuchennych aranżacjach. Biel porządkuje i rozświetla wnętrze, dąb z kolei wnosi do niego wrażenie naturalnego ciepła i przytulności. Biel nadaje bryle mebli wizualnej lekkości, dąb — elegancji i prestiżu. Efektem połączenia tych odmiennych w swojej estetyce, ale harmonijnie współgrających ze sobą dekorów, są atrakcyjne zabudowy meblowe o ponadczasowym charakterze, które oprą się upływowi czasu i zmieniających się trendów, zachowując stylistyczną świeżość.

— Dużą wagę przykładamy do wyboru dekorów na fronty i blaty kuchenne, ponieważ zabudowa meblowa jest obecnie mocno wyeksponowana i ma bardziej reprezentacyjny charakter, ale zależy nam również, aby meble jak najdłużej były atrakcyjne wzorniczo — mówi Sylwia Kowalska-Mikutel, projektantka Spółki Meblowej KAM z Milejewa. — Piękno dekorów dębowych, które z każdym sezonem są bardziej interesujące, w połączeniu z bielą, która jest ozdobą zabudowy meblowej w każdym stylu, to idealny przepis na aranżacyjny sukces. Ten duet po prostu pięknie się prezentuje.

Taki dębowo-biały mix dekorów nie tylko podnosi walory estetyczne zabudowy meblowej, ale dynamizuje przestrzeń, która w przypadku monokoloru mogłaby wydawać się przytłaczająca lub zbyt monotonna.

Zgrany tandem

Ma tak wiele różnorodnych wzorniczo odmiennych, ciekawych odcieni i występuje w tak licznych interpretacjach rysun-



ku, że aż trudno uwierzyć, że za nimi wszystkimi kryje się jeden gatunek drewna. Szlachetne i eleganckie lub przeciwnie — na wskroś nowoczesne, dekory inspirowane dębem są ozdobą każdej kuchni. Ponadczasowy urok sprawia, że są wyborem na lata, co nie oznacza wcale, że „dębowe” aranżacje muszą być zachowawcze i bez polotu.

— Dekory dębowe odkrywamy wciąż na nowo, w czym dużą zasługę ma bardzo zróżnicowana i coraz ciekawsza paleta wzornicza — wyjaśnia projektantka. — Kiedyś gatu-

nek ten kojarzył się głównie z masywnymi meblami, charakterystycznymi dla kuchni w stylu klasycznym czy rustykalnym. Obecnie dąb zdominował wnętrza o bardziej nowoczesnym charakterze. W takich aranżacjach jest najczęściej łączony właśnie z lubianą bielą. To przykład uniwersalnego i szykownego zarazem tandemu wzorniczego, który niejako na przekór lansowanym trendom, nie chce znudzić się użytkownikom mebli kuchennych.

Połączenie dębu z bielą, która optycznie rozjaśnia

wnętrza, będzie dobrym rozwiązaniem w przypadku całociennych systemów meblowych do wysokości sufitu. To również podpowiadany przez projektantów sposób na złagodzenie zbyt rustykalnego charakteru mebli, jeżeli zdecydujemy się na dekory o głębokiej strukturze z wyraźnie zaznaczonymi cechami drewna.

Modna sosna

Sosna znów jest modna i zaskakuje bardziej wysublimowanym charakterem. To zasługa odświeżonego wizerunku dekoru i efektownych kompozycji, które tworzy w połączeniu z odważnymi kolorami. Najwyższa pora zapomnieć o prostych, surowych meblach sosnowych, ponieważ odsłania ona nowe oblicze w aranżacjach kuchennych.





Sosna może być równie atrakcyjnym dekiem w urządzeniu kuchni, jak bardziej topowe szlachetne gatunki drewna. Dlaczego warto się nią zainteresować i na nowo odkryć jej naturalny urok? Jednym z powodów może być rosnąca popularność, którą ten dekor zyskuje. Ważniejsze jednak, że jest niesztampowa, a przy tym posiada naturalny urok, a to nadal jeden z głównych atutów przy wyborze frontów meblowych. Cenimy prosty styl i funkcjonalność, dzięki którym łatwiej osiągnąć wrażenie harmonii

i porządku, najchętniej jednak łączymy je z elementami, dzięki którym kuchnia jest przytulna i ciepła w odbiorze. Sosna nie jest przypisana wyłącznie do wnętrza urządzonych w swoim stylu, a jej wzór nie przypomina już dawnych komód czy regałów, które kilka dekad temu zdobiły nasze domy. W nowej interpretacji, nawet znana już sosna bielona, ma odświeżony i bardziej dekoracyjny wizerunek. Dobrze komponuje się z modnymi, ciemnymi kolorami i nowoczesnym stylem zabudowy meblowej.

— Warto dać się przekonać, że sosna może mieć nowoczesny charakter i sprawdzi się nie tylko w prostej zabudowie inspirowanej stylem skandynawskim czy meblach w stylu vintage z postarzonymi frontami — radzi Sylwia Kowalska-Mikutel. — To dekor o dużym potencjale wzorniczym. Możemy całkowicie zmienić jego oblicze, jeżeli odważnie połączymy go z bardziej wyrazistymi elementami dekoracyjnymi. Sosna zaskoczy wówczas nowymi, ciekawymi kreacjami.

Dekor sosnowy, który jest punktem wyjścia aranżacji, wystarczy zestawzić z jednolitymi frontami w ciemnym, wyrazistym kolorze w modnym matowym wykończeniu. Dzięki takiemu połączeniu zabudowa meblowa nabierze eleganckiego i bardziej reprezentacyjnego charakteru. Zestawienie kontrastowych dekorów wpisuje się również w modny nadal trend na odmienną kolorystykę szafek stojących i wiszących.

Interesujący efekt daje także połączenie dekoru sosny w jasnym wybarwieniu (jak popularny dekor dostępny pod nazwą sosna Andersen) z oryginalnym elementem ozdobnym w postaci obrzeża w kontrastowym, czarnym kolorze. To nowa koncepcja architektury frontu, zaproponowana przez firmę KAM

w prestiżowych systemach mebli kuchennych. Jasna tonacja sosny stanowi kontrast dla okalającego ją, niczym ramka obrzeża. Tak zaaranżowana zabudowa meblowa ma nowoczesny charakter i z pewnością nie będzie wydawała się monotonna.

Dekor sosny w jasnym wybarwieniu to interesująca alternatywa dla bieli, z którą nie wszyscy użytkownicy kuchni chcą się pożegnać i zastąpić frontami w ciemnym wybarwieniu. Pozwala zachować jasną stylistykę wnętrza, a jednocześnie wnosi do niego subtelny urok

i delikatny element zdobniczy w postaci inspirowanego usłoniem drewna rysunku, który ozdobi fronty mebli.

Chociaż dekor ten jest najchętniej wybierany przez zwolenników aranżacji spod znaku skandynawskiej prostoty, pora aby został zauważony również przez poszukiwaczy

bardziej wyrazistych kreacji meblowych. Nowoczesnego charakteru dodadzą akcenty błyszczącego złota, które efektownie łączą się z matowymi frontami mebli. W złotej oprawie nawet swojska sosna bielona wyda się bardziej wyrafinowana i gustowna.

PORADA

Praktycznie każdy chce, by zabudowa kuchenna była pod sam sufit. Zaletą takiego rozwiązania jest fakt, że nie trzeba czyścić górnych powierzchni szafek. Poza tym zawsze zwiększy to pojemność naszych mebli. Ale o ile w nowym budownictwie taką zabudowę zazwyczaj wykonać można bez problemu, to już w starych blokach, takich z wielkiej płyty — niekoniecznie. Punktem wyjścia powinien być okap i wentylacja w naszym mieszkaniu. Zasada pierwsza: musimy zachować wentylację grawitacyjną. Powietrze, które napływa z zewnątrz przez wymienniki lub rozszczelnione okna, musi swobodnie wypierać lżejsze i cieplejsze powietrze naszego mieszkania. Dostęp do kratki wentylacyjnej nie może być ograniczony. Zasada druga: powietrze, które wchodzi do okapu, też musi znaleźć ujście. Nie możemy wiewać powietrza we wnętrza szafki ani bezpośrednio w sufit. Idealem jest podłączenie okapu do oddzielnego komina wentylacyjnego. W większości przypadków nowego budownictwa nie ma z tym problemu. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych starszego typu — tam, gdzie mamy jedną kratkę wentylacyjną i instalację gazową — nie możemy podłączać okapu do otworu wentylacyjnego. Musimy zastosować dodatkowo w okapie filtry węglowe. Pamiętajmy też o częstym myciu filtrów metalowych będących na wyposażeniu każdego okapu.

W nowoczesnym budownictwie, zazwyczaj jednorodzinny pojawia się często wentylacja z rekuperatorem. W takim rozwiązaniu zaleca się również stosować okapy w systemie otwartym, z filtrami węglowymi i bez wpinania wentylacji w instalację rekuperacji. Podłączenie wyciągu do zewnętrznego kanału wentylacyjnego może zaburzyć pracę rekuperacji oraz zniwelować oszczędności na ogrzewaniu.

Oprac. mmb



REKLAMA



www.atomkuchnie.pl

Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33

Studio Patronackie
BOSCH SIEMENS
Technologia dla Ciebie

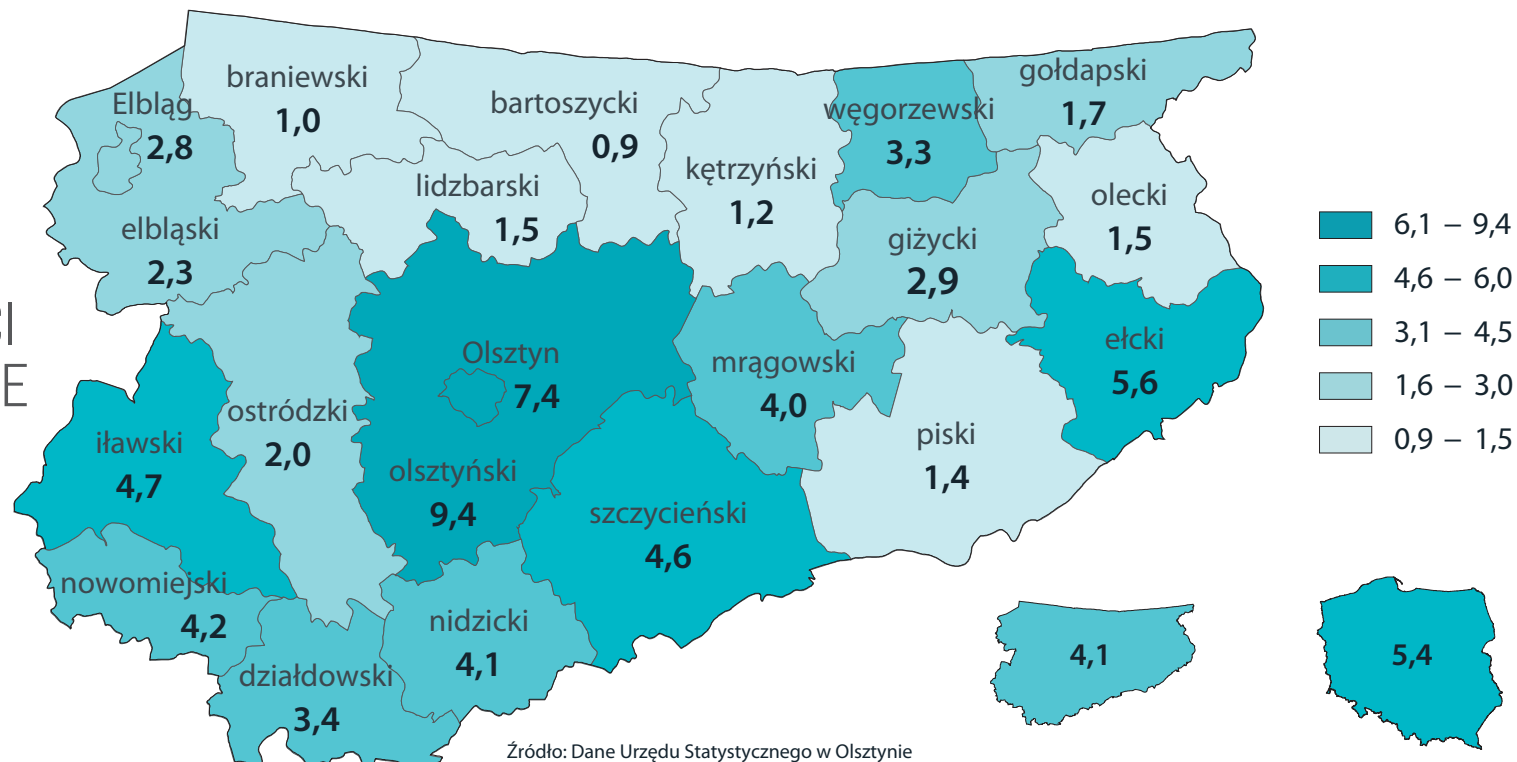
tel. **89 526 73 31**
kom. **695 771 749**



5 lat darmowej
gwarancji na AGD*
*szczegóły przy zakupie



MIESZKANIA
ODDANE
DO UŻYTKOWANIA
NA 1000 LUDNOŚCI
W WOJEWÓDZTWIE
WARMIŃSKO-
MAZURSKIM
W 2019 R.



Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

REKLAMA

JEŚLI SZUKASZ CICHEGO
MIEJSCA DO ZAMIESZKANIA JEST...

NB

NOWY
BARTĄG

Budynki 3 piętrowe
**WYPOSAŻONE
W WINDY**



Mieszkania o powierzchni od 28 m² do 94 m² przy ulicy Bartąskiej w Olsztynie.

152.000 zł

Biuro Sprzedaży Olsztyn

ul. Bartąska 172/1 | tel. 575 304 306 | e-mail: sprzedaz@angodevelopment.pl

ANGO
DEVELOPMENT