



NASZ

ŚRODA | 30 | 01 | 2019 |

DOM



DOM Z FOTOWOL- TAIKĄ — KOSZTY I ZYSKI

CZYTAJ NA STR. 12-13

SALON Z PIECEM KAFLOWYM!

STR. 4

PODZIELNIKI CIEPŁA — FAKTY I MITY

STR. 6-7

OŚWIETLENIE: MAŁA RZECZ — A CIESZY

STR. 14-15



NASI DEWELOPERZY PLANUJĄ 2019 ROK

OBJEŻDŻAJĄC OLSZTYN, A NIECHBY NAWET — STOJĄC W KORKACH — NIE SPOSÓB NIE ZAUWAŻYĆ WIELU NOWYCH INWESTYCJI, ZARÓWNO W CENTRUM, JAK I NA PERYFERIACH MIASTA. ZAPYTALIŚMY OBECNYCH NA OLSZTYŃSKIM RYNKU (I PLACACH BUDOWY!) DEWELOPERÓW O ICH PLANY NA DOPIERO CO POWITANY ROK.

Jako jeden z wiodących deweloperów na rynku, w stolicy regionu z powodzeniem prowadzimy dziś wiele różnorodnych inwestycji deweloperskich, ponieważ chcemy sprostać odmiennym oczekiwaniom naszych klientów — mówi Anna Szymczak, prezes zarządu Ilawskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego „IPB” sp. z o.o. w Ilawie. — Na terenie Olsztyna dysponujemy obecnie mieszkaniami w pięciu najlepszych lokalizacjach. Oprócz Calamo Park i Natura Park — osiedli budowanych przy ul. Tuwima, w sąsiedztwie malowniczego Trzciniawskiego Kortowskiego, realizujemy prestiżową inwestycję o nazwie Rezydencja Vintage, która znajduje się w centrum miasta, przy ulicy Kasprzaka. Ten wieloetapowy projekt to wyjątkowe przedsięwzięcie na mapie nowo powstających inwestycji w Olsztynie. Kolejną naszą inwestycją są Olimpijskie Ogrody — projekt o ponadczasowej formie i architekturze, zlokalizowany przy ul. Bydgoskiej. W swojej ofercie posiadamy również ostatnie mieszkania i lokale użytkowe na Osiedlu Przyleśie przy ul. Borowej 4.

— Do pięciu prowadzonych aktualnie w Olsztynie projektów mieszkaniowych wkrótce dołączy jeszcze jeden — Ukiel Apartamenty. W otulinie drzew oraz największego akwenu w Olsztynie realizowana będzie unikalna inwestycja. Ten nowoczesny projekt z przepięknymi widokami zachwyci miłośników natury, którzy mimo wszystko zdecydowali, że chcą zamieszkać w mieście. To dzisiaj najbardziej pożądana lokalizacja



Fot. Audite Stock

w Olsztynie — mówi i zachęca prezes Anna Szymczak.

W Olsztynie rośnie także City Park.

— W 2019 r. zamierzamy zakończyć budowę trzech budynków na osiedlu mieszkalno-usługowym City Park przy skrzyżowaniu Krasickiego z Barczą — mówi Mateusz Purcha, pełnomocnik spółki TJ Development, realizującej inwestycję. — W sprzedaży zostało nam niespełna 30 z 230 mieszkań, które planujemy sprzedać do końca tego roku. Ponadto, wspólnicy TJ Development mają już zabezpieczone grunty w Olsztynie pod kolejne inwestycje, ale więcej na ten temat będzie można powiedzieć dopiero

przy starcie tych projektów.

— Od zeszłego roku zbieramy rezerwacje i przygotowujemy pierwszy budynek wielorodzinny z 51 mieszkaniami na osiedlu Gruszowe Sady przy ul. prof. Nowaka — mówi nam z kolei Anna Celmer, koordynator sprzedaży inwestycji Gruszowe Sady w Olsztynie. — Planujemy, że wiosną budynek wej-

dzie w fazę pełnej realizacji. Na 2019 rok planujemy na Gruszowych Sadach również rozpoczęcie budowy 8 przestronnych domów w zabudowie bliźniaczej. Inwestor, Marek Powązka posiada też grunty pod kolejne dwie inwestycje w obrębie Olsztyna. W 2019 roku będziemy bacznie obserwować sytuację na olsztyńskim rynku — kształ-

towanie się kosztów budowy i popytu na mieszkania i od tego uzależnimy start kolejnych projektów.

Praca wre także w firmie Mas-Bud:

— W dzielnicy Śródmieście powstaje „GRAND HOUSE Niepodległości”, nowa inwestycja zlokalizowana przy ul. Niepodległości w samym

Centrum Olsztyna, w sąsiedztwie Parku Centralnego, rzeki Łyny i Starego Miasta, a przy tym w doskonale skomunikowanej części Olsztyna — mówi dyrektor Katarzyna Jekiel. — Starannie zaprojektowana architektura nowego budynku, w stylu klasycznym, z mansardowymi dachami i dużymi przeszkleniami, w którym powstanie łącznie 48 apartamentów w metrażach od 34,5 m² do 152 m², wraz z modernizowaną i unowocześnioną częścią już istniejącej zabudowy, stworzą niepowtarzalną formę nawiązującą stylem do klasycznej architektury Olsztyna. To idealne miejsce do zamieszkania i wypoczynku, gwarantujące poczucie komfortu i dające przestrzeń do życia, znakomite rozwiązanie dla wszystkich ceniących aktywne życie. Z kolei w Leśnym Zakątku na Pieczewie powstaną dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, pięciokondygnacyjne, a w nich łącznie 105 apartamentów w metrażach od 31,4 m² do 94,04 m². Do mieszkań przynależą balkony lub tarasy oraz piwnice. Do dyspozycji mieszkańców oddajemy wspólne tereny zielone i plac zabaw dla dzieci. Miejsca postojowe będą dostępne w podziemnej hali garażowej, a część z nich, zgodnie z zagospodarowaniem terenu, będzie ogólnodostępna. mmb

REKLAMA

tel. 89 533-26-04
www.barton.olsztyn.pl

DRZWI OTWIERAJĄCE NOWĄ CODZIENNOŚĆ	OKNA Z NOWĄ PERSPEKTYWĄ NA CO DZIEŃ	BRAMY OCHRONA I STYL TWOJEGO GARAŻU
--	---	---

ul. 5 Wileńskiej Brygady AK 29, lok. 6A

SKUP ZŁOMU
METALI KOLOROWYCH

1.	EMILII PLATER 15 czynny: pon.-pt. 9.00-18.00 sob. 8.00-14.00	2.	PIŁSUDSKIEGO 70 czynny: pon.-pt. 7.00-15.00
3.	ŻELAZNA 7E czynny: pon.-pt. 7.00-15.00 sob. 7.00-13.00	tel. 668 015 519 biuro@pthkowalski.pl www.pthkowalski.pl	

NASZ DOM

wydawca: GRUPA WM Sp. z o.o.
ul. Tracka 5, 10-634 Olsztyn

reklama: tel. 89/539 74 55
redakcja: tel. 89/539 75 77

GAZETA
OLSZTYŃSKA.



starszy doradca ds. reklamy:
Jacek Warmiński
tel. 514 800 515
j.warmiński@gazetaolsztynska.pl



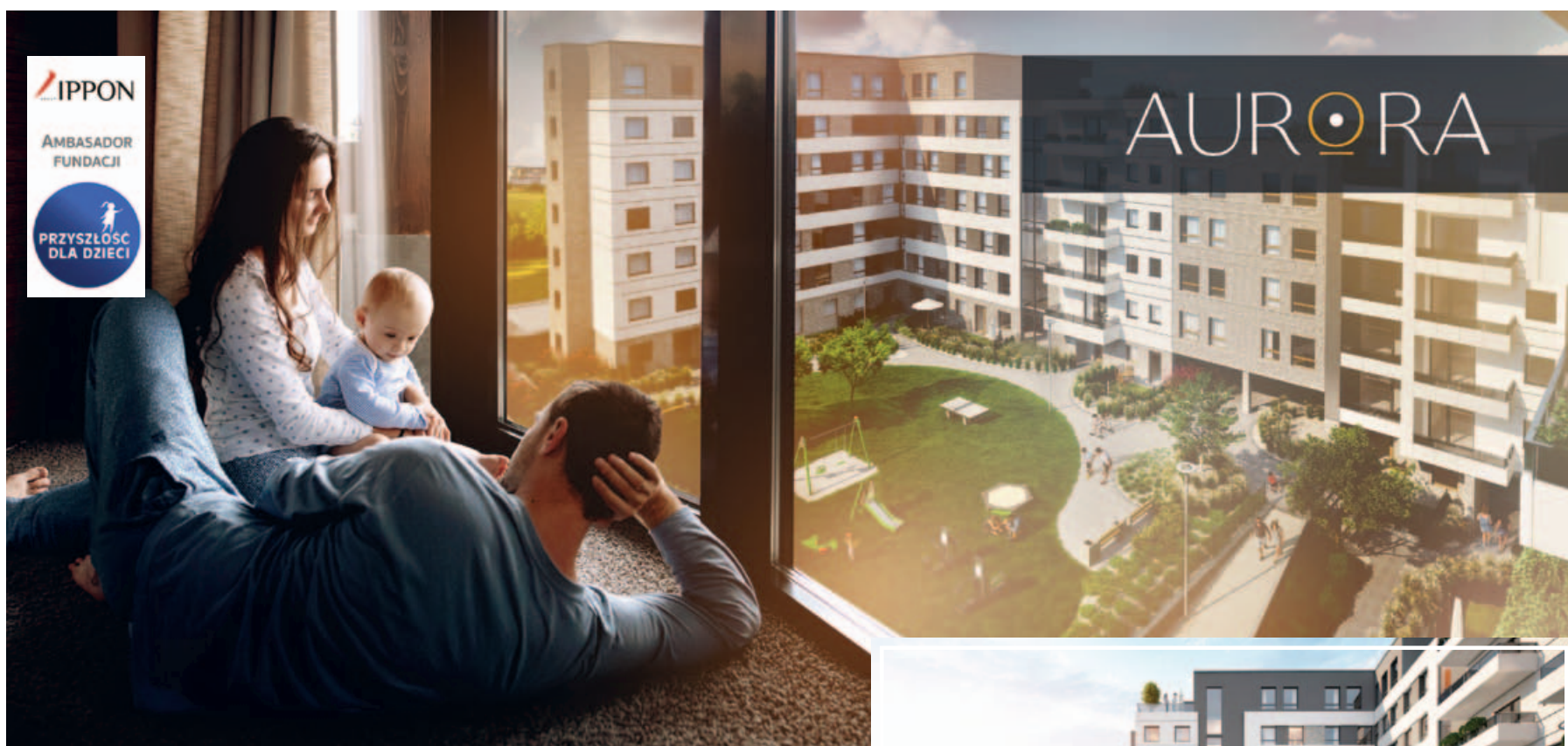
redakcja:
Magdalena Maria Bukowiecka
tel. 502 499 520
m.bukowiecka@gazetaolsztynska.pl

PUNKTY DYSTRYBUCJI

MAS-BUD, ul. Sucharskiego 4 • Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Szarych Szeregów 5, Olsztyn • Artplast, ul. 1 Maja 7/1 • Studio mebli kuchennych Atom ul. 5 Wileńskiej Brygady AK 33 • Towopol ul. Augustowska 2 • Adams al. Piłsudskiego 44 • Metalzbyt, Stalowa 1, Olsztyn • Północna Grupa Narzędziowa, Lubelska 29, Olsztyn • Karo Elektronarzędzia, Towarowa 15, Olsztyn • SIL-BUD ul. Lubelska 30 • Agroma Olsztyn, Towarowa 9, Olsztyn • Meblolux, ul. 5 Wileńskiej Brygady AK 26, Olsztyn • Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kormoran” ul. Okulickiego 5 w Olsztynie • Black Red White, al. Gen. Sikorskiego 2B, Olsztyn • Mebloshop, al. Piłsudskiego 63A, Olsztyn • Centrum Elektryczne Asaj, Piłsudskiego 70, Olsztyn • Lemax, Lubelska 37A, Olsztyn • Fal-bud, Towarowa 15, Olsztyn • Storex, Przemysłowa 4, Olsztyn • Centrum podłóg Ekomat, Metalowa 4, Olsztyn • Barton, ul. 5 Wileńskiej Brygady AK 29, Olsztyn • Warmiak, Towarowa 3, Olsztyn • Anitech, al. Piłsudskiego 64C, Olsztyn • Akcent, Sucharskiego 4/A, Olsztyn • Kwadrat Sp. z o.o., Stalowa 8, Olsztyn • Meblostacja, Artyleryjska 3W, Olsztyn • Fachowiec, Towarowa 9, Olsztyn • Zbiwan, Kętrzyńskiego 8, Olsztyn • BLU Salon łazienek, Lubelska 25, Olsztyn • **WYBRANE SKLEPY SPOŁEM W OLSZTYNIE:** Gama, ul. Augustowska 3 • Niezapominajka, ul. Jagiellońska 33a • Alfa Hurt-Detal, ul. Towarowa 7 • Kalina, ul. Dworcowa 7a • Malwa, al. Piłsudskiego 46 • Nela, ul. Kołobrzaska 18 • Bratek, ul. Żołnierska 19 • Maciejka i „Nela”, ul. Żołnierska 45 • Miłek, ul. Jagiellońska 68 • Bławatek, ul. Bałtycka 35

114190tr-A-P

90190tr-a -P



NAJBARDZIEJ RODZINNE OSIEDLE NA OLSZTYŃSKICH NAGÓRKACH

Mieszkania i apartamenty w bezpośrednim sąsiedztwie parku

Tutaj nie dociera szum ulicy i cały wielkomiejski zgiełk, a każda rodzina odnajdzie spokój i bezpieczeństwo. To osiedle Aurora, które łączy w sobie doskonałą jakość wykonania, prestiż i przystępną cenę. Nagórki to najbardziej przyjazne miejsce do zamieszkania. Dzielnica oddalona jest od głównej części miasta, jednocześnie zapewniając mieszkańcom błyskawiczny dojazd do centrum. Otoczenie osiedla to największy w Olsztynie park jordanowski, liczne tereny rekreacyjne i bliskość jeziora Skanda. Aurora dedykowana jest przede wszystkim rodzinom zaspokajając w pełni ich potrzeby.

Osiedle przyjazne rodzinom

- Przy każdym z budynków osiedla znajduje się patio z placem zabaw oraz siłownią zewnętrzną, dające naszym mieszkańcom możliwość aktywnego spędzania wolnego czasu. Osiedle Aurora będzie ogrodzone i monitorowane, co zapewni maksimum bezpieczeństwa jego przyszłym lokatorom. Jako jedyne osiedle ma bezpośredni dostęp do parku jordanowskiego. Stawiamy na spokój i swobodę naszych mieszkańców, dlatego chcemy udostępnić im wszystkie elementy zagospodarowania wewnętrznego terenu osiedla i otaczających je terenów rekreacyjnych – mówi manager sprzedaży pani Milena Łebkowska.

Rodzinne i prospołeczne

W obecnych czasach w wyniku braku czasu zapomi-

namy, że wszystko, co powstaje, tworzą ludzie dla siebie. My staramy się o tym pamiętać na każdym etapie działalności. Silna pozycja naszej marki zobowiązuje nie tylko do podnoszenia efektywności i osiągania zysków, ale także do podejmowania inicjatyw społecznie ważnych. Dlatego naszą misją jest pomoc najmłodszemu. Czynnie wspieramy olsztyńską fundację „Przyszłość dla Dzieci”, której jesteśmy ambasadorem. To fundacja zajmująca się wspieraniem dzieci z naszego regionu. Dodatkowo corocznie „gramy” z Wielką Orkiestrą Świątecznej Pomocy – licytując z sukcesem limitowane złote serduszka – mówi Anna Wolff, Wiceprezes Zarządu. Takie też ma być nasze osiedle – rodzinne i bezpieczne. Zlokalizowane jest przy największym w Olsztynie placu zabaw dla dzieci, w bezpiecznej odległości od głównych ulic, a jednocześnie w pobliżu przedszkoli, szkół, galerii handlowych, ośrodków służby zdrowia, sklepów i przystanków komunikacji miejskiej.

Bez problemów z parkowaniem

Projektanci osiedla zadbali o komfort mieszkańców, planując osiedle dla rodzin, bez sklepów i lokali usługowych. — Wszystkie przygotowane miejsca postojowe w halach garażowych oraz miejsca zewnętrzne zostają do dyspozycji naszych mieszkańców i ich gości. Dodatkowo, aby zapewnić naszym klientom komfort, do każdego z mieszkań i apartamentów przygotowaliśmy komórki lokatorskie. Kolejnym udogodnieniem są usytuowane w hali garażowej rowerownie ze stojakami i stacjami naprawy rowerów – wyjaśnia Milena Łebkowska.

Pierwsze klucze już w połowie tego roku

— Obecnie trwa sprzedaż dwóch etapów inwestycji. Pierwsze klucze do mieszkań prześlemy już w połowie tego roku, kolejny budynek oddany zostanie w 2020 roku. Wszystkie prace idą zgodnie z harmonogramem. Kolejne budynki Wenus i Neptun, są na etapie fundamentowania. W sprzedaży dostępne są jeszcze mieszkania od 26 do 95 m². Na specjalne życzenie klienta umożliwiamy również łączenie mieszkań w większe metraże – mówi Milena Łebkowska.

Dbałość o każdy szczegół

Osiedle Aurora jest zaplanowane w każdym szczególe. Jego projektanci zadbali o detale. To jasne, przeszklone, nowoczesne klatki schodowe. Funkcjonalne i bardzo dobrze wyciszone mieszkania. Życie również toczy się na zewnątrz, dlatego też zadaliśmy o niespotykane duże balkony i tarasy. Przy tworzeniu Aury umiejętnie wykorzystano duże nasłonecznienie działki i zieloną okolicę. Architekci połączyli siły i stworzyli projekt na miarę XXI wieku, który spełni oczekiwania najbardziej wymagających klientów.

W celu zapoznania się ze szczegółami projektu, lokalizacji, warunkami rezerwacji i zakupu mieszkania należy skontaktować się z biurem sprzedaży, które znajduje się obok placu budowy przy ulicy Barcza w Olsztynie.

OSTATNI KRZYK MODY: SALON Z PIECEM KAFLOWYM!

PIEC KAFLOWY TO DZISIAJ JEDEN Z NAJMODNIEJSZYCH ELEMENTÓW WYSTROJU WNĘTRZA. NIEDAWNO KOJARZONY JEDYNIEM Z BABCINYM DOMAMI, SZYBKO STAŁ SIĘ DEKORACYJNYM HITEM. JAKI PIEC KAFLOWY DO SALONU WYBRAĆ? PODPOWIADAMY!

Po pierwsze: kafle

Zacznijmy od tego, że kafle w piecu kaflowym nie zawsze pełnią funkcję grzewczą. Czasem, choćby w nowoczesnych kominkach kaflowych, rozprowadzających gorące powietrze ogrzewane przez wkład kominkowy, służą jedynie do wykonania obudowy kominka i ograniczają się wyłącznie do jego ozdoby. Tak jest w nowoczesnych systemach ogrzewania DGP (dystrybucja gorącego powietrza). Mogą jednak działać także dokładnie tak, jak kafle w dawnych piecach — kumulować ciepło na długo po wygaszeniu ognia. To pierwsze rozwiązanie zyskało w ostatnim czasie spore grono zwolenników, bo daje możliwość ogrzewania kominkiem całego domu. Ale piecokominiek też ma swoje grono wielbicieli, którzy, bez wnikania w szczegóły, upierają się, że to lepsze rozwiązanie.

Otwartym zatem pozostaje pytanie — co lepsze? I co wybrać? Ten nowoczesny sposób ogrzewania — czy jednak kumulowanie ciepła w masywnej obudowie wkładu, czyli kominek jako piec kaflowy?

Po drugie: grzanie

Przed wszystkim należy pamiętać o tym, że nowe projekty, w swojej podstawowej funkcji, niczym nie różnią się od tych używanych przed laty. To wciąż doskonała metoda ogrzewania pomieszczeń. Wykonane z kafli budowle mają świetną zdolność magazynowania ciepła, są niezwykle wydajne i... efektowne!

Jeszcze niedawno ich funkcja ograniczona była właśnie do ogrzewania. Nikt raczej nie myślał o tym, czy podobna konstrukcja dobrze wpisuje się w klimat wnętrza, czy współgra z otoczeniem i modnie wygląda. Dziś jest inaczej. Piec kaflowy w salonie to jeden z najmodniejszych elementów wyposażenia.

System DGP rozprowadza powietrze izolowanymi alu-



Fot. kratki.pl

miniowymi przewodami i nawiewa do pomieszczeń. Sęk w tym, że gdy paliwo pali się intensywnie — temperatura powietrza rośnie nadmiernie, ale gdy zgaśnie — ogrzewanie przestaje działać i temperatura w pomieszczeniach gwałtownie spada. I to natychmiast czuć.

Natomiast w piecokominiku obudowa wkładu nie jest izolowana. Wykonuje się ją z masywnych materiałów tak, by powstające ciepło nie trafiało od razu do pomieszczenia i najpierw kumulowało się w obudowie.

Po trzecie: hit

Długowieczny i stylowy idealnie sprawdzi się zarówno w tych nowoczesnych, jak i bardziej tradycyjnych przestrzeniach. Piec, w zależności od naszych preferencji, może być wyłożony dowolnymi kafłami — kolorowymi, minimalistycznymi, delikatnymi. Dzięki temu doskonale wpisze się w każde pomieszczenie. Jeśli więc mamy już taki na stanie, pod żadnym pozorem go nie wyrzucamy. To prawdziwy skarb, który — jeśli o niego zadbamy i oczyszczymy — stanie się centralnym punktem wnętrza.

Prezentowany projekt Nadia 8 kafel biały nada chłodnej, loftowej przestrzeni stylu i

ciepła. W zależności od rozmieszczenia ścian i mebli ustawiamy go z boku albo na środku pokoju. Doskonale wpisze się w postindustrialny klimat, wywołując wrażenie przytulności i domowego

czaru. Taki akcent w bardzo nowoczesnym pomieszczeniu spowoduje, że stanie się ono eklektyczne i bardzo modne!

Finał: urokliwe wnętrze
Piec kaflowy w salonie tra-

dycyjnym sprawi, że całość będzie prezentować się jeszcze bardziej urokliwie i stanie się miejscem, do którego wszyscy chętnie będą wracali. Piękna budowla może stanowić centralny jego punkt i zastąpić

choćby telewizor, z którego rezygnuje dziś coraz więcej ludzi. Kojące się z klasycznym wystrojem konstrukcje doskonale będą współgrać z wnętrzami retro, rustykalnymi domostwami i tymi stylizowanymi na wiejskie chaty.

Wybierając taką ozdobę, powinniśmy szukać w tych ze zdobionymi kafłami. Nie tylko zgrabnie wpasują się w taką przestrzeń, ale dodadzą całości klasy i stylu.

Piec kaflowy do salonu to dzisiaj jedno z najmodniejszych rozwiązań grzewczych. Nie dość, że bezbłędnie spełnia swoją pierwotną funkcję, to także pięknie i stylowo wygląda, sprawiając, że każde lokum nabiera uroku i szyku. Od nowoczesnego loftu, przez tradycyjny dom, aż do rustykalnej chaty — urządzone tak duży pokój wszędzie będzie prezentował się równie pięknie.

REKLAMA



PIECE KAFLOWE



- powietrzne • gazowe
- z płaszczem wodnym
- kratki pro

HOT-TOP
ZBIGNIEW MORAWSKI

Olsztyn, al. Warszawska 105/1H
tel. 601 979 048, www.kominki-sauny.pl



1 deweloper 5 inwestycji

Rynek mieszkaniowy w 2019 roku czeka wiele wyzwań
– Miniony rok, mimo że trudny, możemy uznać za dobry i udany
– uważa Andrzej Bogusz, prezes ARBET Investment Group, największej firmy deweloperskiej w regionie.

Jak wyglądała sprzedaż mieszkań w minionym roku?

Zarówno pod względem liczby, jak i wartości sprzedaży odnotowaliśmy istotny wzrost. Podsumowując – miniony rok możemy uznać za dobry i udany. Z pięciu projektów, które mieliśmy w ofercie, najbardziej zaskoczyło nas osiedle Leśna. W tym przypadku sprzedaliśmy praktycznie wszystkie mieszkania, chociaż z uwagi na wyższe ceny myśleliśmy, że sprzedaż będzie kontynuowana również w tym roku.

Co było największym wyzwaniem?

Patrząc na ubiegły rok, było nim utrzymanie kosztów budowy inwestycji na planowanym poziomie lub przynajmniej kontrolowanie ich wzrostu. Niestety, w większości przypadków zadania takie okazały się zbyt ambitne z uwagi na lawinową podwyżkę cen materiałów i usług budowlanych. W 2018 roku koszt każdej inwestycji, choć brzmi to niewiarygodnie, wzrósł o 60-80 procent.

Co spowodowało wzrost cen materiałów i usług?

Wszyscy producenci materiałów budowlanych jednym tchem jako powody podwyżek wymieniają brak rąk do pracy i wynikający z tego wzrost wynagrodzenia, rosnące ceny surowców i prądu. W naszej ocenie wszystkie te przyczyny nie uzasadniają aż takich podwyżek. Obserwując na co dzień działania wielu producentów i dostawców

materiałów, uważamy, że ogromną rolę miał tutaj czynnik spekulacyjny. Jednym słowem branża produkcyjna doskonale odrobiła lekcję sprzed 10 lat...

To znaczy?

W latach boomu mieszkaniowego 2006-2008 producenci materiałów, oprócz podnoszenia ich cen, zwiększali produkcję, by sprostać rosnącemu popytowi. Obecnie, co widać w oficjalnych danych GUS, inwestycje w sektorze przedsiębiorstw nie wykazują silnych tendencji wzrostowych. To oznacza, że producenci nie chcą produkować większej ilości materiałów, ale chcą zarabiać, nienaturalnie podnosząc marże. A to przekłada się na rynek mieszkaniowy.

Można więc powiedzieć, że deweloperzy byli zmuszeni do podnoszenia cen mieszkań?

Problem w tym, że podwyżki cen materiałów miały charakter skokowy i zawsze były wysokie, rzędu 15-20%, po kilka razy w roku. W takiej sytuacji nie sposób nie zareagować podwyżką ceny finalnego produktu, czyli mieszkań. Marże deweloperów, wbrew obiegowej opinii, nie sięgają kilkudziesięciu procent. Mieszczą się w granicach kilkunastu procent. W takiej sytuacji wzrost cen mieszkań jest nieunikniony. Wprawdzie zdarzają się projekty z wyższymi marżami, ale to pojedyncze inwestycje, najczęściej w dużych aglomeracjach.

Co przyniesie zatem 2019 rok?

Apetyt na zys producentów materiałów może osłabić jedynie obniżony popyt na mieszkania. W ostatnich miesiącach 2018 roku spadek dotyczył tzw. zakupów inwestycyjnych, czyli lokali kupowanych na wynajem. Bardzo wysokie ceny mieszkań w najbardziej atrakcyjnych pod tym względem miastach w Polsce obniżyły rentowność wynajmu, co osłabiło popyt na lokale.

Nie słabnie natomiast popyt na mieszkania na własne potrzeby. Co prawda wzrost płac wyhamował, ale to krótkotrwała tendencja. W najbliższej przyszłości nasze zarobki będą rosły i dlatego będziemy inwestować w zakup nieruchomości.

Polacy jednak nadal zarabiają statystycznie trzy razy mniej niż np. Niemcy.

Niewątpliwie w wielu sferach doganiamy zachód Europy szybciej, niż to zakładały oficjalne analizy. Jednak w przypadku płac nadal zarabiamy trzykrotnie mniej od Niemców. Nie możemy zapominać, że efektywność niemieckiego pracownika jest statystycznie pięciokrotnie wyższa od pracującego w Polsce, a ceny nieruchomości są pięciokrotnie wyższe od naszych. Oznacza to, że osoby posiadające własne domy lub mieszkania staną się niewiarygodnie bogate, gdy ten Zachód dogonimy...



Biuro Sprzedaży Mieszkań ARBET Investment Group
ul. Barczewskiego 1/2 (Warmia Towers)



mieszkania@arbet.olsztyn.pl



697 611 323



WWW.ARBET.OLSZTYN.PL

PODZIELNIKI CIEPŁA — FAKTY I MITY

SEZON GRZEWczy W PEŁNI. ZA OKNEM ZIMA MOŻE NIE ZA TĘGA, ALE W MIESZKANIACH JEDNAK CHŁODNIEJ I RĘCE, SZCZEGÓLNIE W ŁAZIENKACH, SAME NAM LECAĄ DO KALORYFERÓW. CO ZROBIĆ, BY RACHUNEK ZA ROZLICZENIE CIEPŁA NIE ZRUJNOWAŁ NASZEGO BUDŻETU — A W MIESZKANIU JEDNAK DAŁO SIĘ FUNKCJONOWAĆ BEZ PIĘCIU SWETRÓW...?

Od dobrych kilku-nastu sezonów grzewczych w wielu polskich spółdzielniach mieszkaniowych trwa zacięta wojna. Wszystkiemu winne podzielniki ciepła, montowane na wszystkich kaloryferach i odczytywane raz w roku przez wyspecjalizowanych wysłanników spółdzielni, jedynych obeznanych z tajemniczymi wskazaniami i wyłącznych winnych za zbyt wysokie rachunki.

Same fakty

Przede wszystkim pierwsza i najważniejsza prawda objawiona brzmi: podzielnik ciepła absolutnie nie jest licznikiem! I w żadnym wypadku nie wolno go jako takiego traktować. To po prostu urządzenie pomiarowe, dzięki któremu administrator budynku może podzielić koszt ciepła zużytego przez cały blok pomiędzy poszczególne mieszkania.

Na naszych kaloryferach funkcjonują dwa typy podzielników: albo cieczowe, zwane też wyparkowymi, albo elektroniczne. Podzielniki cieczowe są najpopularniejsze, bo są tanie; wyglądają jak termometr z dwiema rurkami wypełnionymi nieszkodliwą substancją chemiczną — heksanolem lub benzoesanem metylu. Pod wpływem ciepła z grzejnika ciecz powoli odparowuje. Lewa rurka wskazuje zużycie z poprzedniego roku, a prawa — zużycie bieżące. Reszta jest prosta i logiczna: im więcej kaloryfer grzeje, tym więcej płynu odparowuje. W konsekwencji, im mniej płynu zostanie pod koniec sezonu grzewczego w rurce podzielnika, tym więcej zapłacimy za ogrzewanie.

Umieszczona obok rurki podziałka pozwala odczytać, ile dokładnie płynu wyparowało.

Coraz częściej stosowane podzielniki elektroniczne są dokładniejsze i poniekąd łączą funkcje budzika z telefonem komórkowym. Z tyłu podzielnika, do jego obudowy przymocowany jest czujnik temperatury, który mierzy temperaturę grzejnika. W podzielniku jest też elektroniczny zegar — ten mierzy czas, podczas którego utrzymywała się konkretna temperatura. Najdokładniejsze modele podzielników elektronicznych są dwuczujnikowe: ów drugi czujnik bada ogólną temperaturę powietrza w pomieszczeniu.

Na podstawie umowy z administratorem budynku lub spółdzielnią podzielniki montują specjalistyczne firmy, które według specjalnych komputerowych systemów liczą, ile każdy mieszkaniec powinien zapłacić za ciepło w swoim mieszkaniu.

Czy podzielnikom można wierzyć?

Specjaliści z Politechniki Warszawskiej utrzymują, że same podzielniki są jak najbardziej wiarygodne i nie ma co wątpić w ich wskazania. Co innego programy służące do ustalania kosztów zużycia ciepła w budynku — te już w błąd mogą wprowadzać. Główny problem polega na tym, że te programy w swoich wyliczeniach uwzględniają zazwyczaj tylko koszty stałe — nie biorąc pod uwagę jakości materiałów, z jakich zbudowano dom, stanu ich zużycia, rozkładu mieszkań i korytarzy w budynku oraz — co być może w całej sprawie najistotniejsze — przepływu ciepła między lokalami.

I w ogóle wszystko było-

by dobrze i miło, gdyby nie wysokie rachunki za ciepło, które niektórzy lokatorzy z trudem potrafią wcisnąć do domowego budżetu. W przypadku zamontowanych podzielników faktury wystawia się — mówiąc bardzo obrazowo — na podstawie matematycznego rachunku dzielenia ogólnej ilości ciepła zużytego w bloku przez jednostki wskazane na podzielnikach. Dodatkowo uwzględnia się także części wspólne: klatki schodowe, piwnice, garaże oraz lokalizację mieszkania, która ma przecież istotny wpływ na rachunki. Te wyliczenia nie zawsze są jednak prawidłowe.

Co bowiem wtedy, gdy podzielniki nie uwzględniają naprawdę istotnych czynników, choćby wspomnianych już materiałów, z jakich blok był zbudowany, i stanu ich zużycia? Ostatecznie nie jest to chyba jakaś zbiorowa zмова lub psychoza, gdy naprawdę wielu lokatorów, otrzymawszy rachunek, upiera się, że skrupulatnie oszczędzało cały sezon grzewczy: pilnowało, żeby grzejniki nie były zapowietrzone, wyłączało je przed wyjściem z domu i na noc oraz regularnie wietrzyło mieszkanie. A rachunek bełkotnie wskazuje: niedopłata. I to duża. Dodatkowym orężem w walce lokatorów z po-

Fot. Adobe Stock



dzielnikami (i spółdzielniami) jest fakt, że osoby, u których ogrzewanie rozliczane jest tradycyjnie, z metra kwadratowego mieszkania, jeśli już dostają wezwanie do uregulowania niedopłaty — jest ona o wiele niższa.

— Podzielnik ma tę wadę, że czasem nie uwzględnia

dość istotnych czynników: a to ktoś wykorzystuje prawa fizyki i grzeje się „od sąsiadów”, a to podzielnik, szczególnie ten cieczowy wskazuje zawyżone zużycie w mieszkaniach położonych od południa — tłumaczy pragnący zachować anonimowość ekspert od ciepłownictwa. — Na

REKLAMA



ul. Reymonta
ZATORZE

WPB **ROMBUD** Sp. z o.o.
WARMIŃSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE

tel. 697 702 227
www.rombud.olsztyn.pl



podzielnikach tak naprawę zarabia przede wszystkim firma zajmująca się ich montażem i odczytywaniem. Dla mieszkańców korzyści są raczej pozorne, bo faktycznie podzielniki nie pozwalają na sprawiedliwe dzielenie kosztów ogrzewania. Korzystniejsze z punktu widzenia mieszkańca jest dzielenie kosztów poprzez tradycyjny system opłat, ale wtedy trzeba dobrze wyliczyć odpowiednie współczynniki. Inne dobre rozwiązanie to montowanie osobnych liczników na węzłach każdego lokalu osobno, ale ono jest dostępne tylko w nowo budowanych blokach.

Mój rachunek jest za wysoki!

Jeśli nasz rachunek jest podejrzanie wysoki, bo naprawdę dbaliśmy o gospodarowanie ciepłem przez całą zimę — mamy kilka sposobów na wyjście z sytuacji. Przede wszystkim kontaktujemy się administracją budynku, spółdzielnią lub kierownictwem firmy rozliczającej. Na

nasz wniosek administrator (spółdzielnia) w porozumieniu z firmą jeszcze raz odczyta wskazania z podzielnika. Gdyby były błędy — faktura za ciepło dla naszego mieszkania musi zostać skorygowana. Prawda jest jednak bolesna: firmy rozliczające bardzo rzadko przyznają się do pomyłek, więc nasze szanse na sukces tą metodą są niewielkie.

Bramka nr 2 to sprawdzenie, czy wszystkie współczynniki, od których zależy wysokość opłaty za ciepło w naszym lokalu, są dobrze wyliczone. Pierwszy z nich, UF, określa rodzaj, wielkość i moc grzejnika. Współczynnik UF rośnie proporcjonalnie do mocy: grzejnik o mocy 1600 W ma współczynnik UF 0,725, a grzejnik o mocy 1800 W — UF 0,775.

W przypadku grzejników żeliwnych firmy rozliczające często współczynnik UF oceniają bardzo dowolnie i uznaniowo: niekiedy 10 żeberek o łącznej długości 0,5

m ma taką samą moc, co 10 żeberek o długości 1 m. Warto więc zainwestować w wymianę kaloryferów na takie, które moc mają zapisaną na opakowaniu. Niestety, możemy to zrobić wyłącznie latem — w trakcie wymiany wodę spuszcza się z całego pionu. Co bardzo ważne, niektóre spółdzielnie z dotąd nieustalonych przyczyn protestują przeciw takim wymianom i nawet najbardziej upartym lokatorom utrudniają życie. Ale ten nasz UF warto sprawdzić i porównać go z grzejnikiem sąsiada.

Drugi współczynnik, LAF, uwzględnia położenie mieszkania w budynku. Z całego bloku mieszkania szczytowe, parterowe i te na ostatnich piętrach mają większe straty ciepła. W rozliczeniu kosztów ogrzewania naszym współczynnik LAF powinien to korygować — im jest mniejszy, tym płacimy mniej. A, znów niestety, nie zawsze administrator dobiera ów współczynnik do mieszkania

prawidłowo. Ponownie warto więc porównać nasz współczynnik z sąsiadem, którego mieszkanie umieszczone jest w środku. Jeśli w naszym szczytowym mieszkaniu współczynnik LAF jest taki sam — walczymy z administratorem o jego zmianę.

Czy podzielniki cieczowe parują także latem?

I czy za to płacimy? — oto jest pytanie. Teoretycznie podzielniki cieczowe mają specjalną rezerwę przeznaczoną na tzw. zimne odparowanie w czasie, gdy kaloryfery nie grzeją. Gorzej jednak, gdy kaloryfer umieszczony został blisko kucharki: kiedy gotujemy, podzielnik z pewnością paruje szybciej. Podobnie jest w łazience, gdy podzielnik umieszczony nad wanną paruje w czasie, gdy my bierzemy gorącą kąpiel. Właśnie dlatego niektóre spółdzielnie podzielników w łazienkach nie instalują.

Magdalena Maria Bukowiecka

REKLAMA



BUDYNKI W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

przy ul. św. Heleny w Olsztynie (Gutkowo)

tel. 693-328-390

www.pboekobud.pl

MAPA OLSZTYŃSKICH
INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1

IPPON BARCZA SP. Z O.O.

Osiedle AURORA
ul. Barcza
mieszkania od 34 do 99 mkw.
apartamenty od 50 do 94 mkw.

2

**ANGO DEVELOPMENT
W OLSZTYNIE**

- a Nowe Jaroty, ul. Herberta 2C
mieszkania od 80 do 97 mkw.
- b Nowy Bartąg
mieszkania od 29 do 93 mkw.

3

ROMBUD WPB SP. Z O.O.

- a Wrzosowe Ogrody, ul. Cicha
mieszkania od 41 do 97 mkw.
- b Klonowa Aleja, ul. Limanowskiego
mieszkania od 39 do 90 mkw.

4

**GRUPA DEVELOPERSKA
MAK-DOM SP. Z O.O.,
PRZEMYSŁÓWKA HOLDING**

Osiedle Magnolia ul. Bilitewskiego
mieszkania od 42 do 95 mkw.

5

POLNORD SA

Osiedle Tęczowy Las II, Bartąg k.
Olsztyna, mieszkania od 32 do 104 mkw.

6

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

- a Osiedle Przylesie, ul. Borowa 4
mieszkania i lokale usługowe
- b Calamo Park, ul. Tuwima
mieszkania od 34 do 66 mkw.
- c Natura Park, ul. Tuwima –
mieszkania od 36 do 69 mkw.
- d Rezydencja Vintage, ul. Kasprzaka
mieszkania od 40 do 69 mkw.
- e Olimpijskie Ogrody, ul. Bydgoska/
Oficerska (teren po OSW)
mieszkania od 35 do 61 mkw.
- f Apartamenty Ukiel, ul. Bałtycka
mieszkania od 25 do 92 mkw.

7

**GRUPA DEVELOPERSKA
MAK-DOM SP. Z O.O.**

SADY NAD ŁYNĄ II, ul. Bilitewskiego

8

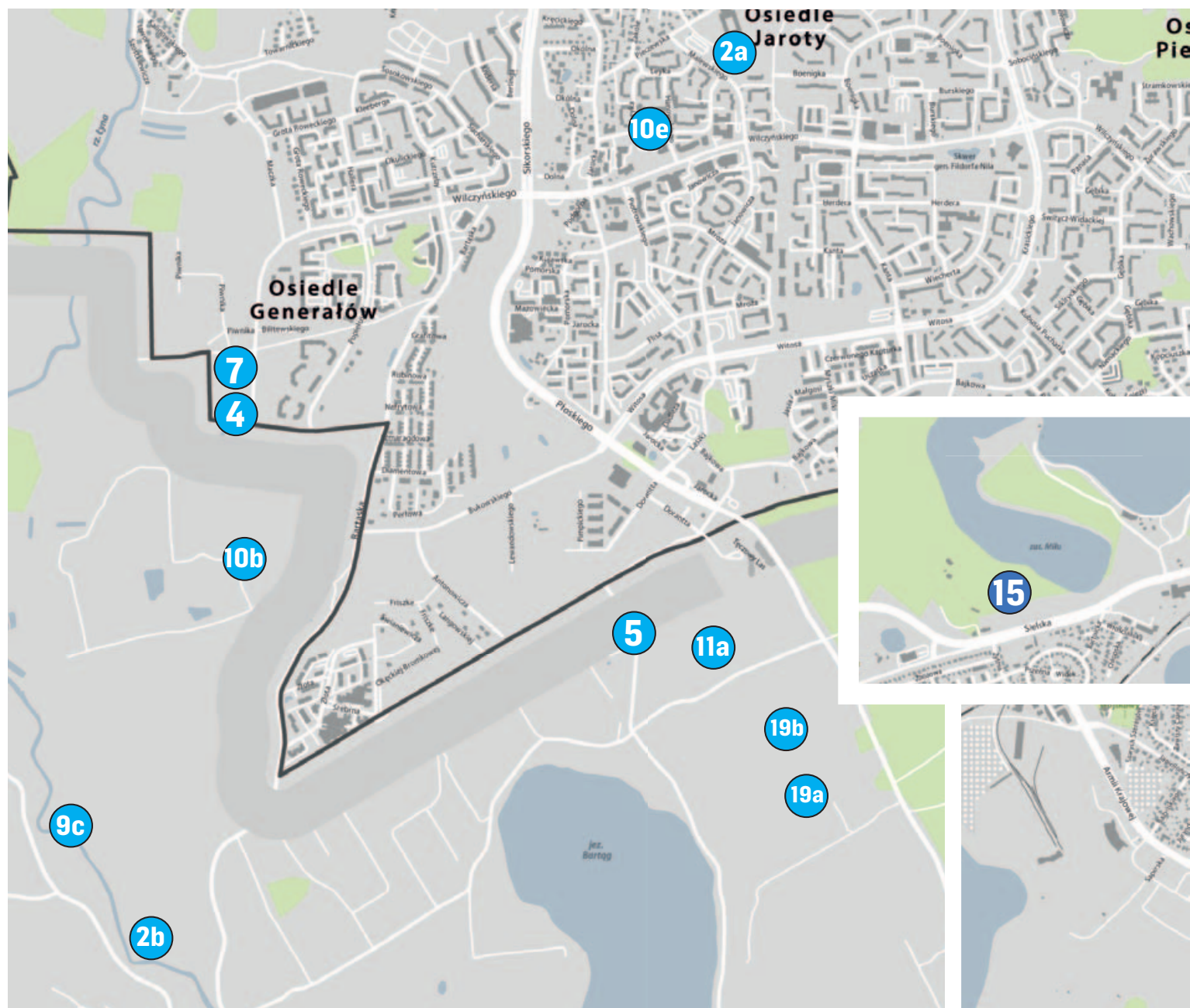
P.B.O. EKOBUK SP. Z O.O.

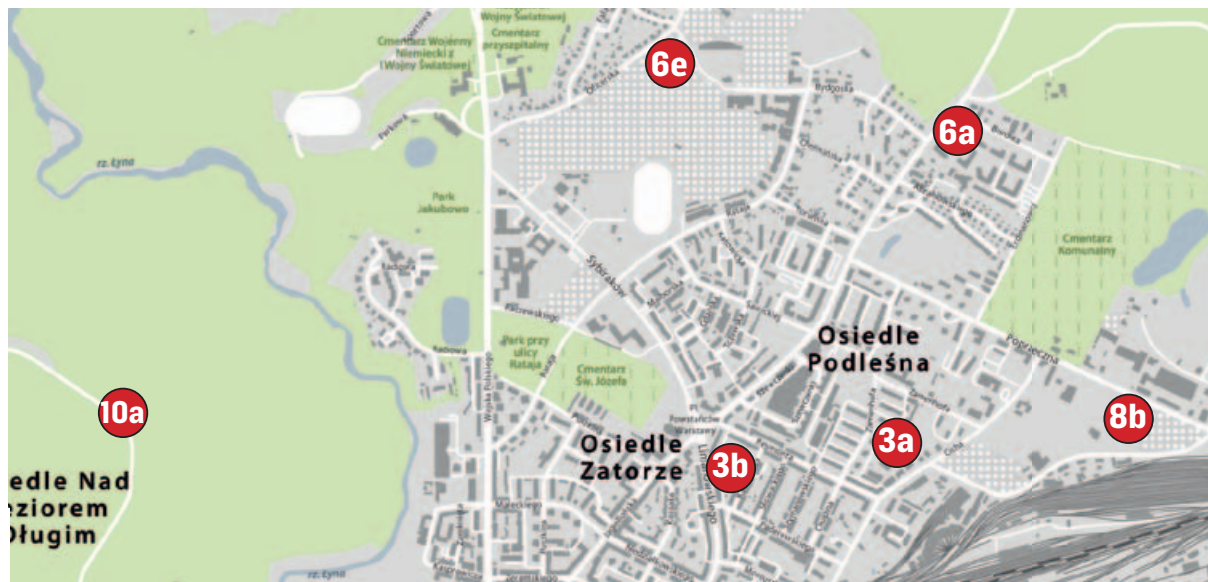
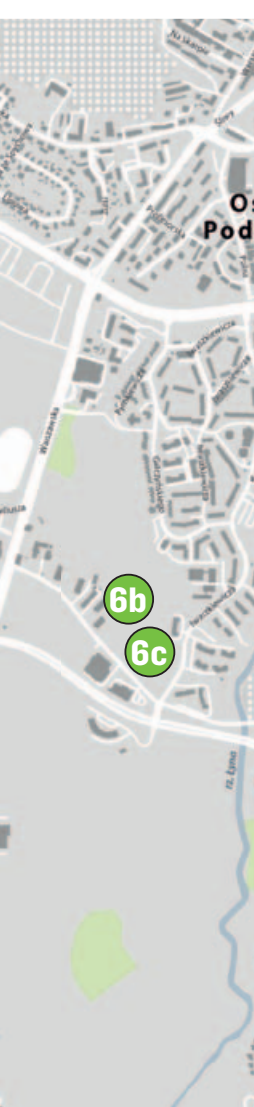
- a Osiedle Sady, ul. Nowaka
mieszkania od 44 do 76 mkw.
- b Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna
mieszkania od 40 do 70 mkw.
- c Zespół domków w zabudowie szere-
gowej, przy ul. Św. Heleny w Olsztynie
(Gutkowo)

9

**PRZEDSIĘBIORSTWO
BUDOWLANE MAS-BUD
SPÓŁKA JAWNA**

- a Osiedle Ruś - domki jednorodzinne
powierzchnie od 144,5 do 216,98 mkw.
- c Osiedle nad Łyną - domy wolnostojące
powierzchnia 160,36 mkw.
- d Leśny Zakątek, ul. Wilczyńskiego (Pie-
czewo) mieszkania od 34 do 94 mkw.
- e Grand House, ul. Niepodległości
mieszkania od 33 do 154 mkw.





10

ARBET

- a Osiedle Leśna II etap
ul. Leśna
mieszkania od 45 do 200 mkw.
- b Osiedle Bartąg
ul. Bartąska
mieszkania od 31 do 69 mkw.
- c Osiedle Sterowców
ul. ptk. Franciszka Hynka
mieszkania od 28 do 74 mkw.
- d ZM Żołnierska
ul. Żołnierska
mieszkania od 35 do 60 mkw.
- e LUNA HOUSE
ul. Wilczyńskiego/Jaroszyka
– mieszkania od 38 do 62 mkw.

11

NOVDOM

- a Osiedle Morena 2
ul. Morenowa w Bartągu
mieszkania od 67 do 76 mkw.
- b Fregata Park
ul. Augustowska
mieszkania od 52 do 94 mkw.

12

NATURE ART STAWIGUDA SP. Z O.O.

Nowa Stawiguda, ul. Ceglana/Olsztyńska.
Domy w zabudowie szeregowej 135
mkw. z działkami o powierzchni od 200
do 350 mkw.

13

T.J. DEVELOPMENT

Citi Park
ul. Krasickiego, budynki A, B i C
mieszkania od 36 do 71 mkw.

14

WARMIA INVESTMENT SP. Z O.O.

CENTAURUS mieszkania i apartamenty
Śródmieście, Al. marsz. Józefa Piłsud-
skiego 36. Od 39 do 122 mkw.

15

SIELSKA SP. Z O.O. S K

Ukiel Park
ul. Sielska 12A
Apartamenty pow. od 30 do 90 mkw.

16

APARTAMENTY OPERA OLSZTYN SP. Z O.O. SP.K.

Apartamenty Opera
ul. Kołobrzeska 6;
mieszkania od 56 do 60 mkw.

17

BUDLEX SP. Z O.O.

Osiedle Libero
ul. Krasickiego/Barcza (za szkołą LO5)
mieszkania od 26 do 101 mkw.

18

M DOM SP. Z O.O.

Osiedle Słoneczne, ul. Kanarkowa
apartamenty 72 do 85 mkw.

19

GRUPA BRAVO SP. Z O.O.

- Osiedle Orzechowa
ul. Orzechowa w Bartągu
- a I etap - domy w zabudowie bliźni-
czej, pow. 128,54 mkw.
- b II etap- domy wolnostojące od 116
mkw.

20

PM DEVELOPMENT

Gruszowe Sady
ul. Nowaka, mieszkania od 65 do 87 mkw.

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I CAŁA PRAWDA O ZMIANIE

JEŚLI MASZ MIESZKANIE POŁOŻONE W BUDYNKU, W KTÓRYM WIĘCEJ NIŻ POŁOWĘ LOKALI STANOWIĄ LOKALE MIESZKALNE, LUB MIESZKASZ W DOMKU JEDNORODZINNYM, POŁOŻONYM NA GRUNTACH BĘDĄCYCH W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM — W ROKU 2019 NIE MUSISZ PŁAĆ ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE. JAK TA ZMIANA WYGLĄDA JEDNAK W SZCZEGÓŁACH?

Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nastąpi z mocy prawa, na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity: Dz.U.2018.1716) — i będzie odpłatne. Oplatę będzie można przez 20 lat uiszczać w ratach — tak samo, jak obecnie za użytkowanie wieczyste. Na podstawie ustawy użytkownicy, którzy stali się właścicielami lub współwłaścicielami lokalu, na poświadczenie tej zmiany w terminie 12 miesięcy otrzymają specjalne zaświadczenie. Ustawa wstrzymuje jednocześnie konieczność wnoszenia opłat

do końca lutego 2020 roku. Prawo przewiduje ponadto bonifikaty dla właścicieli, którzy opłatę wniosą jednorazowo. Decyzja zależeć będzie jednak od samorządów. Wszyscy, którzy pragną raz na zawsze pozbyć się obowiązku płacenia za grunt, a przy tym skorzystać z bonifikaty, powinni pospieszyć się i złożyć odpowiedni wniosek jeszcze w tym roku.

Już na początku 2019 r. użytkownicy wieczystości gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stali się właścicielami lub współwłaścicielami działek, na których budynek został wybudowany. Mieszkańcy domków jednorodzinnych zostali posiadaczami prawa do całej działki, a właściele mieszkań w blokach wielorodzinnych

— części ułamkowej działki. W Polsce ustawa dotyczy więc ok. 2,5 miliona rodzin. W konsekwencji, jeśli do 31 grudnia 2018 r. płaciliśmy za użytkowanie wieczyste, choćby jako składnik czynszu dla spółdzielni — to od 1 stycznia 2019 r. przez maksymalnie 20 lat mamy płacić za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Pamiętać należy jednak, że tegoroczne opłaty są wstrzymane do lutego 2020 r. Ktośkolwiek planował więc opłatę za użytkowanie wieczyste do końca marca 2019 r. — obowiązujący termin przesunięty został na koniec lutego 2020 r., a tytuł opłaty to już przekształcenie użytkowania wieczystego we własność, a nie samo użytkowanie wieczyste.

By z prawa przekształce-

niowego skorzystać — trzeba trochę poczekać, najpierw na wspomniane już specjalne zaświadczenie o zmianie ze statusu użytkownika na właściciela. W tym dokumencie zawarta będzie przede wszystkim informacja o wysokości opłaty, którą przez kolejne lata trzeba będzie wносить z tytułu przekształcenia prawa we własność. Ale nie tylko. Z zaświadczenia dowiemy się też o ewentualnej możliwości skorzystania z bonifikaty za opłacenie z góry całej należności za przekształcenie. Gdy taka bonifikata wyniesie 60 proc., jak choćby w przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa — przekształcenie jest na tyle opłacalne, że często warto nawet posilkować się kredytem na wnie-

REKLAMA



Nowa Stawiguda

Domy szeregowe – Stawiguda
tel. 502 116 400 www.nowastawiguda.pl

sienie całej opłaty z góry, niż płacić ją przez 20 lat. Ale to pod warunkiem, że taki kredyt będzie kosztować mniej, niż płacenie za przekształcenie przez wspomniane 20 lat. Jeśli mieszkamy w Warszawie, opłata z góry za działkę pod naszym domem lub mieszkaniem jest jeszcze bardziej opłacalna. Warszawski ratusz uchwalił bowiem bonifikatę przekształceniową w wysokości aż 98 proc.! Mieszkaniec Warszawy, który dotychczas za użytkowanie wieczyste płacił 1000 zł rocznie — po uwzględnieniu bonifikaty zapłaci 400 zł za 20 lat i spokojnie może o problemie opłat zapomnieć. Prawdopodobnie będą to jedne z najlepiej zainwestowanych pieniędzy...

Władze samorządowe zalecają jednak cierpliwość w oczekiwaniu na owo zaświadczenie. A jednocześnie... pośpiech! Sęk bowiem w tym, że ktoś, kto ma prawo do skorzystania z bonifikaty, musi pamiętać, że ta bonifikata wynika z ustawy lub uchwały rady gminy, a te łatwo odwołać, a uchwałę zastąpić mniej, a czasem może bardziej korzystnymi rozwiązaniami. Dodatkowo, wszystko może się pokomplikować przez terminy. Z uchwały rady gminy może wynikać przecież, że bonifikata liczona jest od kwoty pozostałej do zapłaty. Jeśli zatem rok 2019 minie, za niego trzeba będzie wnieść całą opłatę, a sama bonifikata policzona zostanie nie od należności za 20, tylko za 19 lat. Pośpiech jest wskazany tym bardziej, gdy gmina zastosuje system bonifikat podobny do tego stosowanego przez Skarb Państwa, a ten występuje najczęściej. Wówczas bonifikata wynosi 60 proc. tylko w pierwszym roku — a z każdym następnym maleje o 10 proc. W konsekwencji, jeśli mieszkaniec zbyt późno otrzyma od gminy zaświadczenie o przekształceniu — ze złożeniem stosownego wniosku o jednorazową zapłatę za przekształcenie w wymaganym terminie może nie zdążyć.

Tę terminową pułapkę zauważył nawet ustawodawca. I pewnie z tego powodu wprowadził zasadę, w myśl której jeśli ktoś, kto dotychczas był użytkownikiem wieczystym gruntu państwowego, a zaświadczenie o przekształceniu prawa do gruntu w prawo własności



Fot. Adobe Stock

otrzyma po roku 2019 — mimo wszystko będzie mógł zgłosić chęć wniesienia opłaty jednorazowej do 1 lutego 2020 r. Ponadto, jeśli uiszczy tę opłatę do końca lutego 2020 r. — mimo, że odpowiednie dokumenty złoży po roku 2019, będzie mógł skorzystać z tej 60 proc. bonifikaty. W myśl art. 7 ustawy każdy, komu przekształcono prawo użytkowania wieczystego we własność, może zgłosić chęć wniesienia opłaty jednorazowej i z bonifikaty skorzystać.

Urząd, zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego, ma wówczas 14 dni na odpowiedź. W praktyce sytuacja może jednak wyglądać nieco inaczej, bo urzędy, z powodu natłoku zgłoszeń, tego terminu mogą zwyczajnie nie dać rady dotrzymać. Ale jest wyjście. Można bowiem zrezygnować z oczekiwania na bezpłatne zaświadczenie i już dziś wnioskować o wydanie zaświadczenia o przekształceniu w terminie 4 miesięcy. Kosztuje ono wtedy 50 zł, ale za tę cenę zyskuje-

my duży zapas czasu na dokonanie wszystkich formalności. Weźmy też pod uwagę fakt, że kolejki w urzędach pod koniec roku mamy jak w banku. Chęć skorzystania z bonifikaty warto więc zgłosić do końca bieżącego roku.

Jakkolwiek skorzystamy z możliwości jednorazowej zapłaty za przekształcenie, w ciągu 30 dni powinniśmy otrzymać zaświadczenie o jej uregulowaniu, z którym następnie udajemy się do sądu wieczysto-księgowego i składamy wniosek o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę. Ten wniosek kosztuje 250 zł.

Kolejny problem jest taki, że nie każda nieruchomość kwalifikuje się do przekształcenia prawa użytkowania we własność. O ile w przypadku działek zabudowanych domem sprawa jest prosta — w przypadku bloków ustawa definiuje natomiast zasadę tak, że na danej działce ponad połowa lokali musi być mieszkalna. Jeśli zatem jesteśmy posiadaczami mieszkań w budynku, gdzie jest 50 lokali, ale na tej samej działce zbudowany został pawilon, a w nim 51 lokali użytkowych to, niestety, z prawa przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nie skorzystamy. Wyjściem jest podział działki na dwie mniejsze: jedną z blokiem

mieszkalnym i drugą, z pawilonem handlowym.

Inny problem to sąsiad-cudzoziemiec z kraju, który nie jest członkiem UE. Ustawa nie pozwala bowiem, by część mieszkańców miała prawo użytkowania wieczystego, a część — prawo własności do gruntu. Sąsiad będzie potrzebować zatem pozwolenia na nabycie udziału w prawie własności do gruntu pod budynkiem. Ale zanim je uzyska, proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest wstrzymany dla wszystkich mieszkańców budynku. Niektórzy prawnicy utrzymują jednak, że taka interpretacja może być błędna. W tej sytuacji nadrzędne jest bowiem prawo do mieszkania i jeśli cudzoziemiec nabył je zgodnie z przepisami, które nie wymagają przecież pozwolenia ministra dla lokali położonych poza pasem nadgranicznym — to logiczne wydaje się nie wymagać pozwolenia na nabycie udziału w działce pod budynkiem tylko dlatego, że prawo to zmienia się ze współużytkowania na współwłasność. Ale, jak to bywa, prawdopodobnie dopiero praktyka pokaże, jak ten aspekt ustawy będzie traktowany.

Magdalena Maria Bukowiecka

REKLAMA

JEŚLI SZUKASZ CICHEGO, SPOKOJNEGO I PRZESTRONNEGO MIEJSCA DO ZAMIESZKANIA W OTOCZENIU NATURY – JEST...

NB

NOWY BARTĄG

Mieszkania o powierzchni od 28 m² do 94 m², przy ulicy Bartąskiej w Olsztynie z widokiem na tereny zielone i przepiękne zakole rzeki tyny **cena już od 125.000 zł**

Biuro Sprzedaży Olsztyn

ul. Herberta 2c/1 | tel. 575 304 306 | e-mail: sprzedaz@angodevelopment.pl

ANGO
DEVELOPMENT

DOM Z FOTOWOLTAIKĄ — KOSZTY I ZYSKI

FOTOWOLTAIKA — CORAZ CZĘŚCIEJ SŁYSZĘ TEN TERMIN. I CHOĆ BRZMI ON NADER TECHNICZNIE, A MOJA DUSZA BRONI SIĘ PRZED NIM ZE WSZYSTKICH SIŁ — WRODZONA CIEKAWOŚĆ KAŻE JEDNAK ZBADAĆ SPRAWĘ NIECO DOKŁADNIEJ. CZYM WIĘC JEST TA TAJEMNICZA FOTOWOLTAIKA? CZY TO JEST JAKAŚ SKOMPLIKOWANA MASZYNERIA? CZY MA JAKIŚ ZWIĄZEK Z FOTOGRAFIĄ I FOTOGRAFOWANIEM? A MOŻE TO CHODZI O PLAMY NA SŁOŃCU...?

Naukowa definicja

Wedle definicji naukowej fotowoltaika to zwyczajnie dział techniki, który zajmuje się sposobami przetwarzania światła słonecznego na energię elektryczną. Innymi słowy: próbuje szukać sposobu, by przy wykorzystaniu zjawiska fotowoltaicznego z promieniowania słonecznego wytworzyć prąd. Na razie jasne.

Samo zjawisko fotowoltaiczne, zwane też efektem, polega na wytworzeniu siły elektromotorycznej w ciele stałym pod wpływem promieniowania świetlnego. Pierwszy zauważył je Aleksander Edmund Becquerel w 1839 r. Zjawisko fotowoltaiczne wykorzystuje się w ogniwach fotowoltaicznych — i tu koło jakby się zamyka.

Z powodów ekologicznych i praktycznych fotowoltaika, choć do najtańszych technologii nie należy, zyskuje ostatnio coraz większą popularność i zastosowanie. Jeśli bowiem wziąć pod uwagę dbałość o środowisko naturalne i przedłożyć to ponad względami ekonomicznymi oraz na uwadze mieć fakt, że promieniowanie słoneczne jest praktycznie wszędzie dostępne — nawet przy wciąż wysokich cenach fotowoltaika zyskuje coraz większą rzeszę zwolenników, choćby wśród ekologów. Szczególnie, że koszty z miesiąca na miesiąc maleją, bo naukowcy z założonymi rękoma nie siedzą i wciąż opracowują nowe, tańsze technologie.

Jak to działa?

Instalacja fotowoltaiczna to nic innego jak prywatna elektrownia słoneczna. Składa się na nią zestaw niezbędnych urządzeń, którym przyświeca (!) jeden cel: wyprodukować

jak najwięcej prądu z promieni słonecznych. Ponieważ energia słoneczna dostępna jest bez wyjątku wszystkim, a korzystanie z niej nie podlega żadnym opłatom — można mówić, że prąd uzyskany fotowoltaicznie jest darmowy. Płacimy wyłącznie raz, za niezbędne do tej produkcji urządzenia.

Technicznie sedno stanowią panele fotowoltaiczne, znane też jako ogniwa, panele, baterie słoneczne lub moduły fotowoltaiczne. Działa dopełnia falownik, czyli inwerter, i dwukierunkowy licznik energii. Panele fotowoltaiczne pochłaniają elementarne cząstki światła — fotony i przetwarzają je w prąd stały. Ten przewodem prądu stalego przepływa do falownika, a on przetwarza ten prąd stały w prąd zmienny, z którego właśnie korzystamy w domu, w naszych gniazdkach 230 i 400 V. Wyprodukowaną w ten sposób energię elektryczną możemy zużywać na bieżące potrzeby — a ta nie zużyta magazynowana jest w sieci, a później użytkowana nocą lub zimą, kiedy słońce nie świeci. Dwukierunkowy licznik energii służy do obliczenia zużytej i zmagazynowanej energii — operatorzy wymieniają takie liczniki całkiem za darmo. Do instalacji fotowoltaicznej możemy podłączyć aplikację, z pomocą której będziemy telefonem lub przez komputer kontrolować zużycie i zmagazynowaną energię.

Odpowiednio dobrana i wykonana instalacja może nam przynieść podwójną korzyść: po pierwsze, znacznie zmniejszy się pobór prądu z sieci, co oczywiście zaowocuje niższymi rachunkami, a po drugie, da szansę na odsprzedaż nadwyżek.

Instalujemy...

Od wspomnianych paneli fotowoltaicznych zaczynamy nasz wybór całej instalacji. Warto zatem wiedzieć, że pojedyncze ogniwo zbudowane jest z krzemu, którego właściwości pozwalają na przepływ prądu w wyniku padania promieni słonecznych. Dla osiągnięcia efektu większej skali te ogniwa musimy połączyć w całe moduły, a te, oprawione w powłokę antyrefleksyjną, szybę hartowaną lub aluminium ramę, stworzą panel docelowy. Co do ogniw, są ich dwa rodzaje: polikrystaliczne i monokrystaliczne. Te pierwsze zbudowane są z krzemu polikrystalicznego,

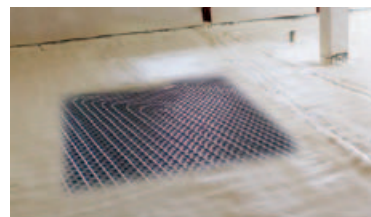
mają barwę jasnoniebieską i kształt prostokąta. Technologia ich produkcji jest mniej skomplikowana i to dzięki temu są tańsze i popularniejsze. Z kolei ogniwa monokrystaliczne mają już bardziej złożoną strukturę. Od polikrystalicznych różnią się też kolorem, który jest albo ciemnoniebieski, albo wręcz czarny, a każde ogniwo ma zaokrąglone rogi, bo takie warunki dyktuje budowa monokrystalu krzemu. Ich podstawowa zaleta to większa sprawność, cenna zwłaszcza w miejscach o ograniczonej dostępności i trudnościach w montażu.



Fot. Adobe Stock

REKLAMA

IZOLACJE PIANĄ PUR



WŁAŚCIWOŚCI PIANY OTWARTOKOMÓRKOWEJ

WYTRZYMAŁOŚĆ NA ŚCISKANIE: 5 kPa
GĘSTOŚĆ: 8-11 kg/m³

WYTRZYMAŁOŚĆ NA ROZCIĄGANIE: 17 kPa
OPÓR CIEPLNY (R): 0.2642 m² K/W

PRZEWODNOŚĆ CIEPLNA (λ): 0.034 W/(m.K)
KLASYFIKACJA W ZAKRESIE REAKCJI NA OGIEŃ: B-s1, d0 z syst.ŁK

PRZEPUSZCZALNOŚĆ POWIETRZA
PRZY 75 Pa: 0.001 L/s.m² przy 25 mm

WYTRZYMAŁOŚĆ NA ŚCISKANIE: >250 kPa
GĘSTOŚĆ: 30-60 kg/m³

WYTRZYMAŁOŚĆ NA ROZCIĄGANIE: 313 kPa
OPÓR CIEPLNY (R): 0.46 m² K/W

PRZEWODNOŚĆ CIEPLNA (λ): 0.019 W/(m.K)
KLASYFIKACJA W ZAKRESIE REAKCJI NA OGIEŃ: E

PRZEPUSZCZALNOŚĆ POWIETRZA
PRZY 75 Pa: 0.00004 L/s.m² przy 25 mm

WŁAŚCIWOŚCI PIANY ZAMKNIĘTOKOMÓRKOWEJ



SALUS EXPO

10-418 Olsztyn ul. Przemysłowa 4; NIP: 743 113 00 76

ZAMÓWIENIA

gsm + 48 519 592 892
email: izolacje@Salus-Expo.pl

gsm +48 512 822 432
email: ocieplenia@salus-expo.pl



gólnych producentów oraz cena falownika. Znaczenie ma też zapotrzebowanie na energię, miejsce instalacji i warunki techniczne budynku.

Zanim przystąpimy do załatwiania wszystkich formalności — musimy zdecydować, czy nasza instalacja fotowoltaiczna podłączona będzie do publicznej sieci elektroenergetycznej, czy pozostanie jednak autonomiczna i będzie funkcjonować niezależnie od prądu dostarczanego nam przez operatora. Innymi słowy, czy będziemy on-grid (w sieci), czy jednak off-grid (poza nią). System on-grid o prawidłowo dobranej mocy pozwala sprzedawać nadwyżki energii. Podnosi też współczynnik wykorzystania energii do nawet 80 proc., który przy instalacji bez możliwości akumulowania energii sięga zaledwie 30 proc.

Pamiętajmy, że podstawą produkowania prądu przemennego jest zawsze falownik, a tych są trzy rodzaje: wyspowy, sieciowy lub hybrydowy. Falownik wyspowy uniemożliwia oddawanie wyprodukowanej energii do sieci. Trzeba ją zużyć w czasie rzeczywistym lub dodatkowo zaopatrzyć się w system magazynowania w akumulatorach. Ale prąd sieciowy, w przypadku gdy nasza produkcja nie pokrywa zapotrzebowania, możemy zużywać do woli.

Najpopularniejszy jest falownik sieciowy, montowany na koszt zakładu energetycznego. Wbudowany licznik dwukierunkowy umożliwia rozliczenie energii pobranej i oddanej do sieci.

Z kolei hybrydowy falownik daje nam pełną niezależność od dostawcy energii, a zatem w przypadku przerwy w dostawie prądu jedynie instalacja wyposażona w falownik hybrydowy będzie dalej funkcjonować samodzielnie.

Procedura przyłączenia do sieci energetycznej

Do sieci energetycznej można podłączać wszelkie mikroinstalacje, pod warunkiem, że są one przystosowane do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (OZE). Przepisy pozwalają także na odsprzedaż nadwyżki wyprodukowanej przez nas energii. Warunki sprzedaży niewykorzystanej energii określa ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity: Dz. U. 2018.2389).

Magdalena Maria Bukowiecka

Gdzie można montować i ile to kosztuje?

Odpowiedź jest niezwykle prosta: wszędzie tam, gdzie na panele fotowoltaiczne świecić będzie jak najdłużej i jak najintensywniej słońce. Optymalnym miejscem jest więc południowa, najbardziej nasłoneczniona część dachu. Panele można też instalować na własnych konstrukcjach i na ogrodzeniach. Kąt, pod jakim pochyłone będą panele fotowoltaiczne, zarówno w instalacji dachowej, jak i naziemnej zależy od kilku czynników. Przede wszystkim znaczenie ma czas pracy instalacji fotowoltaicznej w ciągu roku. Na drugim miejscu są możliwości techniczne montażu. Jeśli pozwalają na to warunki techniczne, podłączone do sieci instalacje fotowoltaiczne będą zawsze ustawiane w kierunku południowym pod kątem 40 stopni. Przy takim ułożeniu ilość wyprodukowanej energii elektrycznej będzie największa. Już przy niewielkich

odchyłach od południa i tego odpowiedniego kąta w użyciach występują niewielkie straty.

Projektant instalacji fotowoltaicznej do domu jednorodzinnego powinien też kierować się zasadą, że rzadko większość urządzeń pochłaniających największą część prądu działa jednocześnie i wymiarowanie instalacji przeprowadzić rozsądnie — tak, by jej zakup nie był zbyt drogi, a zabudowa nie zajmowała ogromnych połaci. Montując jakąkolwiek instalację w domu zawsze pamiętajmy też, że oszczędności można szukać jedynie na technologii — nie jakości komponentów. W przypadku fotowoltaiki znaczne obniżenie kosztów montażu może przynieść nam wybór paneli zintegrowanych z dachem.

Koszt instalacji fotowoltaicznej zależy od wielu parametrów, dlatego instalację wycenia się indywidualnie. Główne czynniki to rodzaj wybranych paneli fotowoltaicznych i ceny poszcze-



Fot. Addie Stock

REKLAMA

FOTOWOLTAIKA



Prąd za 0zł?

TERAZ JEST TO MOŻLIWE

www.suninvest.pl

MAŁA RZECZ — A CIESZY

PAMIĘTAM, GDY KILKA LAT TEMU URZĄDZAŁAM WŁASNĄ SYPIALNIĘ. ŻYRANDOL ZAWISŁ JAKO PIERWSZY — WIADOMO. POTÉM ZAINSTALOWALIŚMY KINKIECIK NAD ŁÓŻKIEM, DO CZYTANIA KSIĄŻEK PRZED SNEM I W CZASIE CHOROBY. NA SEKRETARZYK POWĘDROWAŁA MOJA STARA MINIATUROWA LATARENKA — ALE JESZCZE PRĘDZEJ STAMTĄD WYJECHAŁA. A MNIE WCIAŻ BRAKOWAŁO TEGO „OCH!”... I WTEDY, SZPERAJĄC BEZ WIĘKSZEGO SENSU NA SERWISIE AUKCYJNYM ZNALAZŁAM SKARB...!

Historia jest z rodzaju: nikt mi nie uwierzy. Ale mam dowody! Kiedyś, spragniona inspiracji wertowałam sieć w poszukiwaniu zdjęcia, na którym sypialnia sprytnie łączyłaby się z kąciem biurowym. Gdzie obok łóżka stałby mój ukochany sekretarz i jedno z drugim nie gryzłoby się rażąco.

Nawet nie szukałam długo... Cudo zupełne to było, łóżko sobie stało blisko okna, na

przeciwnej ścianie był komin — więc już jęknęłam, z prawej strony wejścia stał bardzo podobny do mojego sekretarzyk, a obok lampa... Ale jaka...! Wysoka na jakieś 1,5 m, z pięknym abażurem w kolorze ecru, z łamanym pod żarówką ramieniem dla optymalnego ustawienia oświetlenia. No i cześć pieśni, ta lampka przysłoniła mi świat...! Fakt, że zdjęcie przedstawiało wystrój pokoju jakiejś celebrytki z zachodniego USA — nie zniechęcił

mnie wcale. Następnego dnia objechałam wszystkie olsztyńskie sklepy z oświetleniem: nic, a za to ceny dla Rothschildów. Zniesmaczona, po powrocie rzuciłam się do sklepów on-line i prawie rozboleły mnie zęby. A znalezione zdjęcie, dla kompletnego sadomasochizmu, wydrukowałam sobie i ustawiłam w widocznym miejscu. I nie powiem — klęło jak trzeba, ale kwestii lampki nie poprawiało wcale...

No i nastąpił cud...!

Tego właśnie wieczoru, szperając w sieci bez celu, sensu i nadziei — znalazłam ów ideał...! Dokładnie taki sam, też wysoka, łamana, z abażurem ecru, do nabycia zaraz, do dostania kurierem za 3 dni. I to za całkiem przyzwoite pieniądze...!

I chyba nie muszę mówić, że gdy stanęła obok sekretarzyka i lekko odchyliłam jej ramię w lewo — sypialnia nabrała zupełnie innego smaku i jakiejś niewysłowionej elegancji. No,

jeden błysk...!

Wyraźnie więc widać, że warto szukać i nie zadowalać się namiastkami.

Widać też, że czasem decyduje po prostu instynkt, ale czasem warto zdać się na rady specjalistów. A ci w kwestii nocnych lamp stawiają przede wszystkim na funkcjonalność i dbałość o porządne źródło światła, a więc i o nasz wzrok. Dopiero potem idą walory estetyczne — ostatecznie lampka, szczególnie podłogowa, to istotny

element aranżacji i musi stanowić sensowne dopełnienie całości.

Nocna lampka, co do zasady, nie powinna emitować zbyt mocnego światła, a jego barwa powinna być ciepła i miękka jak zachodzące słońce. Także abażur powinien mieć delikatny, stonowany kolor. Jeśli zachwycają nas osłony wzorzyste, wręcz pstrokate — warto zadbać, by wzór nie gryzł się z resztą wystroju sypialni,

REKLAMA



Buduj razem z nami!

Solidny Partner
Rok założenia 1993

CENTRUM POKRYĆ DACHOWYCH I KLINKIERU



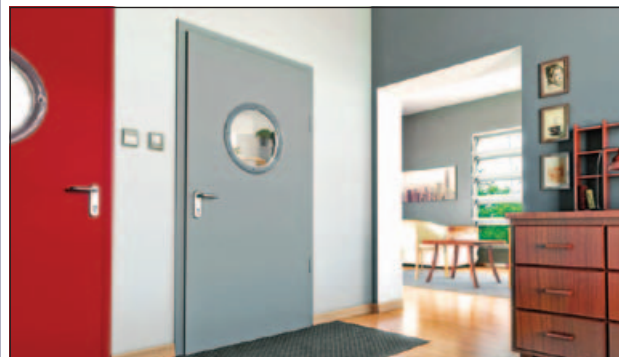
- dachówki, cegły klinkierowe, płytki ceramiczne
- blachy, papy • rynny: PCV, metalowe (powlekane, miedziane, tytan.-cynk), ocynkowana • okna dachowe
- akcesoria dachowe • farby

• Transport HDS • Doradztwo • Usługi

Olsztyn, ul. Towarowa 15, tel. 89 532-91-45, -46

pn.-pt. 7.30-16.30, sb. 8.00-13.00

e-mail: info@falbud.pl | www.falbud.pl



- AUTOMATYKA
- BRAMY
- DRZWI
- OGRODZENIA
- SZLABANY

DANY
Rok założenia 1992

Nice WISNIEWSKI CAME

OLSZTYN
ul. Kołobrzeska 50
tel. 89 534 41 00
tel. 89 535 32 42
.....
www.danysc.pl
handel@danysc.com.pl
.....

Sklep internetowy:
www.sklep.danysc.pl



zwłaszcza z zasłonami lub narzutą na łóżku.

Rodzajów lamp jest przynajmniej kilka. Moją wymarzoną jest podłogowa, ale są też lampy stołowe, biurkowe i wspomniane już kinkiety.

Lampki nocne

Najpopularniejsze są wciąż niewielkie lampki ustawione na szafkach nocnych. Zwyczajowo takie lampy mają klosz, z którego światło wydobywa się tylko dołem lub górą i dołem — dzięki czemu, gdy my czytamy, lampka nie świeci w oczy osobie po drugiej stronie łóżka, która może chcieć już zasnąć.

Kinkiet

Drugi wybór to kinkiet, który można zamontować nad stolikiem nocnym albo bezpośrednio nad głową. Ten nad głową powinien mieć obrotowy klosz, a nad stolikiem — dłuższe ramię, dzięki któremu optymalnie ustawimy lampę. Kinkiet na długim,

regulowanym ramieniu to także doskonałe rozwiązanie do pokoju uczniów, którzy często uczą się siedząc na łóżku.

W małych sypialniach warto wykorzystać zagłówki i zamontować w nim nie tylko kinkiet, ale także wygospodarować miejsce na półkę lub dwie, a jak się da — to nawet szafeczkę. Czasem najlepszym rozwiązaniem jest niewielka lampka z klipssem, którą bez problemu przyczepimy dokładnie tam, gdzie będzie potrzebna.

Lampa podłogowa

Ponoć pasuje głównie do wnętrza w stylu nowoczesnym — co nie do końca jest prawdą, bo moja sypialnia jest akurat urządzona w stylu retro. Jej zaletą to właśnie regulowane ramię, które daje możliwość

odpowiedniego ustawienia lampy. Prócz mojego własnego modelu bardzo lubię lampy podłogowe podobne do kreslarskich, tyle że w rozmiarze gigant.

Wiszące lampki nocne

Jeśli akurat dysponujemy wystarczającą przestrzenią, by pozwolić sobie na niestandardową zabudowę, postawmy też na oświetlenie zamontowane w suficie: lampy wiszące albo lampy sufitowe. Zyskamy wtedy naprawdę oryginalny i niesłychanie efektowny wystrój. Bardzo popularne są ostatnio, zwłaszcza w sypialniach w stylu nowoczesnym, lampy wiszące na długich przewodach, po obu stronach łóżka. Takie lampy powinny mieć odpowiednio skonstruowane klosze, tak by dobrze oświetlały wybraną

przestrzeń przy łóżku, umożliwiały czytanie, a nie świeciły w oczy osobie próbującej zasnąć obok.

Szklana, ceramiczna czy drewniana?

Warto też zastanowić się nad materiałem, z którego została wykonana lampka. Jeśli nasz cel to minimalistyczny i nowoczesny styl sypialni — warto postawić na drewno lub ceramikę. Do tradycyjnych kolorów mebli można dopasować lampkę w kolorze białym, czerwonym lub śliwkowym. Doskonale wyróżni się i będzie stanowić ten ostatni, wyrazisty, ale dopełniający całości akcent. Jeśli z kolei pragniemy naszemu nowoczesnemu wnętrzu nadać nieco lekkości i przekornej elegancji — możemy zdecydować się na lampkę w stylu glamour, ozdobioną dodatkowo kryształkami.

A moja lampa akurat jest mosiężna...!

Magdalena Maria Bukowiecka

REKLAMA



biuro@masbud.pl
www.masbud.pl



tel. 89 543 06 51
fax. 89 543 74 52



- pow. działek do 1 116m² •
- cena domu od 3 295 zł/m² •
- domy jednorodzinne, wolnostojące •



- 48 apartamentów •
- od 34,5m² do 152m² •

www.grandhouse.olsztyn.pl

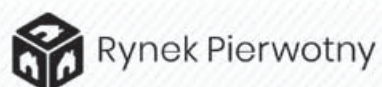


RANKING
NAJLEPSZYCH INWESTYCJI
IV kwartał 2018

1
miejsce

RynekPierwotny.pl na podstawie głosów
oddanych przez użytkowników przyznaje nagrodę w kategorii
Najlepsza inwestycja w Olsztynie

Osiedle Libero



Libero

budlex

