

BIULETYN NR 3/2023

z dnia 31 marca 2023 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Koniunktura w budownictwie – marzec 2023	3
Nr 02 Wypożyczalnia sprzętu budowlanego czy zakup własnego – co się bardziej opłaca?	6
Nr 03 Ile kosztują pompy ciepła w 2023 roku?	8
Nr 04 Zmiany w prawie budowlanym – marzec 2023 r.	10
Nr 05 Będzie rządowy program Pierwsze Mieszkanie 2023 – projekt ustawy przyjęty! Od kiedy? Dla Kogo?	12
Nr 06 Budownictwo mieszkaniowe 2023 – pozwoleń na budowę mniej o 34,3%	14
Nr 07 Gotowe wykończenia M pod klucz – jak z nich korzystać?	16
Nr 08 Czy na prace remontowe obowiązuje rękojmia i gwarancja?	23
Nr 09 Rewolucja w prawie budowlanym. Teraz nawet duży dom zbudujesz bez pozwolenia.	27
Nr 10 Ile kosztuje remont mieszkania w 2023 roku?	29
Nr 11 Pięć największych błędów przy wyborze geodety.	34
Nr 12 Rząd uderza w patodeveloperkę. Minister zapowiada zmiany	38
Nr 13 Nadchodzi rewolucja dla właścicieli mieszkań. Windy to tylko jedna ze zmian.	39
Nr 14 Gdy planujesz lub budujesz – na co zwrócić uwagę przy wyborze materiałów do wznoszenia ścian?	42
Nr 15 Ustawa gazowa 2023 – jakie rozwiązania wprowadza?	45
Nr 16 Amortyzacja mieszkania 2023 – co warto wiedzieć?	47
Nr 17 Dzicy lokatorzy w Polsce. Jak się ich pozbyć? Oto, co mówi prawo.	50
Nr 18 Grupa SELENA przedstawia swoją wizję zrównowagzonego rozwoju	52
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	54
Nr 01 Dlaczego warto wybudować dom z betonu komórkowego?	54
Nr 02 Jaki grzejnik elektryczny zużywa najmniej prądu?	57
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	60
Nr 01 Jak zmieniają się ceny materiałów budowlanych. Ile zapłacimy za materiały budowlane?	60
Nr 02 Jak zdobyć dofinansowanie do wymiany okien, drzwi i bramy w 2023 roku?	61
Nr 03 Ile trzeba zarabiać aby dostać kredyt hipoteczny?	63
Nr 04 Branża budowlana nadal pod presją kryzysu wywołanego wojną na Ukrainie	65
Nr 05 Ceny i koszty w górę. Budowlanka z kłopotami.	67
Nr 06 Zmiana mieszkania lub domu. W Niemczech to „nowy trend”, a jak jest w Polsce?	68
DANE STATYSTYCZNE	71
Nr 01 W budowlance kolejna oznaka przełomu. Widać zmianę trendu na wykresie	71
Nr 02 Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-luty 2023 roku	74

2

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Koniunktura w budownictwie – marzec 2023

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 31 marca 2023 r.

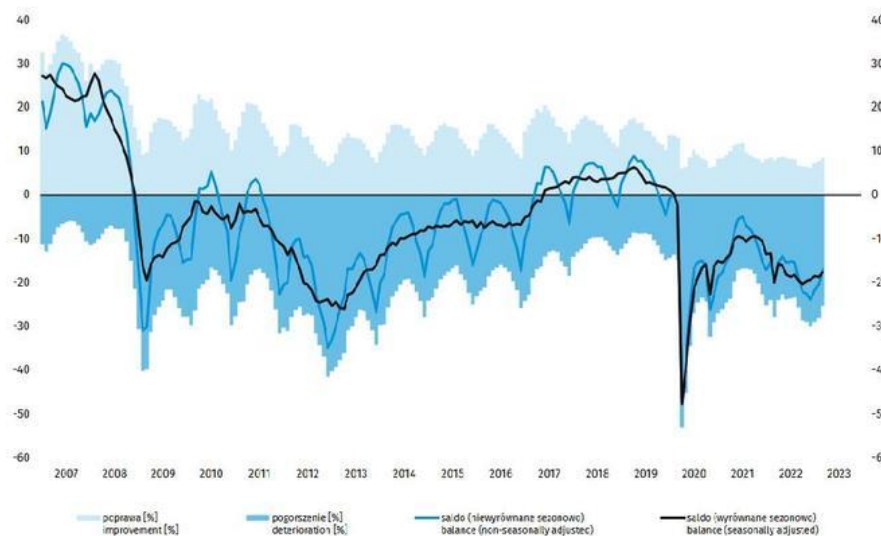


3

Koniunktura w budownictwie, czyli nastroje firm budowlanych, są mniej pesymistyczne niż przed miesiącem. Wskaźnik koniunktury w marcu 2023 według najnowszych danych GUS wynosi minus 16,9. Dyrektorzy firm budowlanych wciąż planują ograniczenie zatrudnienia.

Koniunktura w budownictwie marzec 2023

Najnowsze dane GUS pokazują, że w marcu 2023 wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 16,9 (przed miesiącem minus 20,4). **Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,5% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 25,3%**(przed miesiącem odpowiednio 7,7% i 28,1%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.



Wciąż utrzymują się niekorzystne oceny bieżącego portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym, a diagnozy sytuacji finansowej są nieco mniej negatywne niż w lutym.

Zgłaszany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, podobny jak w lutym. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia, choć mniej znaczące od prognozowanego w ubiegłym miesiącu. Przewidywany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, ale wolniejszy niż w lutym.

Koniunktura w budownictwie 2022/2023

Dla porównania podajemy wskaźniki koniunktury w poszczególnych miesiącach:

- - 17,1 styczeń 2022
- - 15,4 luty 2022
- - 20,1 marzec 2022
- - 15,4 kwiecień 2022
- - 14,0 maj 2022
- - 15,5 czerwiec 2022
- - 15,2 lipiec 2022
- - 15,3 sierpień 2022
- - 19,1 wrzesień 2022
- - 22,1 październik 2022
- - 22,6 listopad 2022
- - 23,9 grudzień 2022
- - 21,7 styczeń 2023
- - 20,4 luty 2023
- **-16,9 marzec 2023**

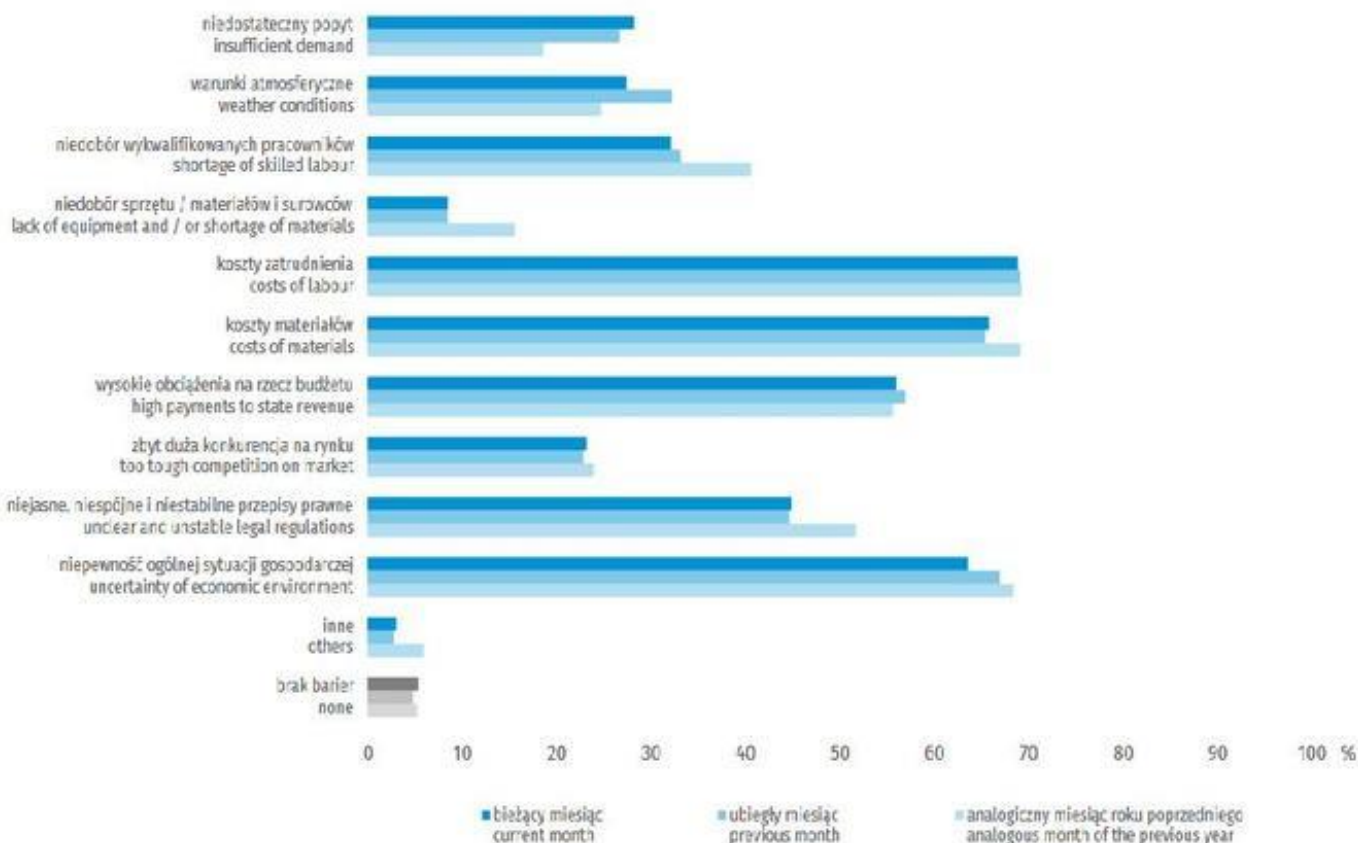
Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,3%. Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- koszty zatrudnienia (68,8% w marcu 2023, 69,3% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- koszty materiałów (5,8% w marcu br., 69,1% przed rokiem),
- niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (63,6% w marcu br., 68,4% w analogicznym miesiącu ub.r.).

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie trudności wynikających z niedostatecznego popytu (z 18,5% do 28,2%), a spadła istotność barier związanych z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (z 40,6% do 32,1%).

Rosnące ceny materiałów to poważny problem branży. Wynika głównie z wysokich cen samych surowców, rekordowych cen energii, a także presji płacowej ze strony pracowników. Ekspertiści mówią także o wyhamowaniu inwestycji budowlanych z powodu wysokich stóp procentowych i inflacji. Do tego wszystkiego dochodzi niepewność i niestabilność przepisów prawnych.



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/koniunktura-w-budownictwie-marzec-2023-dane-sa-mniej-pesymistyczne-niz-przed-miesiacem-aa-Da3o-FMr4-puty.html>

Nr 02 Wypożyczalnia sprzętu budowlanego czy zakup własnego – co się bardziej opłaca?

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 07 marca 2023 r.



6

Mając do zrealizowania projekt budowlany, stajesz przed koniecznością wejścia w posiadanie odpowiedniego sprzętu. Pojawia się jednak pytanie, co stanowi lepszy wybór: wynajem, czy może jednak zakup? W poniższym artykule udzielimy obszernej odpowiedzi na to pytanie!

Wielkość projektu ma znaczenie

Zastanawiając się nad wyborem odpowiedniej formy wejścia w posiadanie sprzętu budowlanego, warto określić rozmiar projektu. Ma on bezpośredni wpływ na liczbę potrzebnych maszyn i narzędzi. Im będzie ich więcej, tym większy wydatek czeka naszą firmę.

W przypadku dużego zapotrzebowania na sprzęt, koszt zakupu może przewyższyć możliwości nawet największego przedsiębiorstwa! W takiej sytuacji wynajem może się okazać jedynym słusznym wyborem. Nawet kilkumiesięczne wypożyczenie wygeneruje mniejszy koszt niż zakup dedykowanego urządzenia. Szczególnie że na duże zamówienia wypożyczalnie często oferują atrakcyjne zniżki.

Zasadniczo im mniejszy projekt, tym bardziej opłacalny okazuje się zwykle zakup sprzętu. Niemniej nie zawsze tak jest. Dlaczego?

Wypożyczalnia sprzętu budowlanego – rozwiązanie na jednorazowy użytek?

Małe projekty to często zlecenia prywatne. W wielu przypadkach jest to równoznaczne z tym, że nabywca sprzętu już nigdy więcej z niego nie skorzysta. Oznacza to całkowity brak opłacalności zakupu takich urządzeń. W takiej sytuacji wypożyczalnia maszyn budowlanych to zdecydowanie lepszy wybór.

Do kogo zwrócić się, gdy szukamy solidnego, a jednocześnie dostępnego w atrakcyjnej cenie sprzętu? Istnieje wiele firm oferujących sprzęt na wynajem, jednak bardzo często polecana wypożyczalnia sprzętu budowlanego to [Drial](#).

To przedsiębiorstwo z ogromnym doświadczeniem oraz bardzo bogatą ofertą. Firma od wielu lat z powodzeniem łączy jakość z atrakcyjną polityką cenową.

Wynajem sprzętu – dodatkowe korzyści

Dzisiaj wypożyczalnia narzędzi budowlanych, czy sprzętu ciężkiego, cieszy się sporą popularnością. Wynika to nie tylko z faktu, że w wielu przypadkach jest to rozwiązanie najbardziej opłacalne finansowo. W grę wchodzi również możliwość skorzystania z szeregu usług dodatkowych.

Warto zwrócić też uwagę na to, że firmy nie powinny martwić się o to, że obsługa maszyn budowlanych to zadanie bardzo trudne. W zdecydowanej większości przypadków osoby, które mają pewne doświadczenie w budowlance, poradzą sobie z takimi urządzeniami bez żadnych większych problemów. To zaś oznacza, że w większości przypadków, specjalistyczne, trwające przez dłuższy czas kursy, nie będą potrzebne.

Kolejną godną odnotowania usługą, oferowaną przez dobrą wypożyczalnię sprzętu budowlanego, jest serwis. Bez względu na czas wynajmu, możesz liczyć na kompleksowe wsparcie. Jeśli pojawi się jakakolwiek usterka, fachowcy, których przyśle Drial, w błyskawicznym tempie wykonają naprawę lub wymienią maszynę na inną, w pełni sprawną. Zakup sprzętu – zwłaszcza tego z drugiej ręki – przenosi te obowiązki na nas.

Profesjonalna wypożyczalnia sprzętu budowlanego zawsze będzie służyć Ci pomocą. Nie tylko wynajmie maszyny i narzędzia, ale też podpowie, które modele będą optymalne dla danego zadania. Doradztwo zwykle jest wliczone w cenę wynajmu, przez co stanowi dodatkową korzyść.

Jeśli wciąż zastanawiasz się, czy wynajem to lepsza opcja niż zakup sprzętu, weź pod uwagę wielkość swojego projektu oraz określ, czy urządzenie będzie Ci potrzebny również w przyszłości. W ten sposób uzyskasz odpowiedź na pytanie, które z wymienionych rozwiązań jest bardziej opłacalne finansowo! Podejrzewamy, że w zdecydowanej większości przypadków odpowiedź będzie tylko jedna – wynajem.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1544/wypożyczalnia-sprzetu-budowlanego-czy-zakup-wlasnego---co-sie-bardziej-oplaca.html>

Nr 03 Ile kosztują pompy ciepła w 2023 roku?

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 21 marca 2023 r.



8

Inflacja nie ominęła niestety branży energetycznej – co więcej, tak naprawdę to wzrost cen energii odpowiada w dużej mierze za ogólny wzrost cen na świecie. Z tego powodu optymalizacja pod kątem ogrzewania domu zaczęła mieć dla wielu gospodarstw domowych wymierne znaczenie.

Tym samym wielu właścicieli budynków w 2023 roku decyduje się na montaż pompy ciepła – o ile jeszcze tego nie zrobili. Warto więc mieć rozeznanie w najważniejszej kwestii, czyli ile kosztują obecnie pompy ciepła oraz usługa ich montażu.

Koszt jest zależny od marki

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że największy wpływ na cenę pompy ciepła ma jej marka. Dokładnie tak samo jak w przypadku samochodów. Warto wiedzieć, że różnica może być nawet trzy lub czterokrotna. Poniżej zatem zaprezentujemy ceny pomp ciepła w 2023 roku dla poszczególnych „segmentów” dla klasycznej pompy o mocy 10 kW:

- Półka budżetowa – około 15 000 do 20 000 zł;
- Średnia półka – od 20 000 do 30 000 zł;
- Wyższa półka – od 30 000 do 50 000 zł;

Ile kosztuje montaż pompy ciepła i od czego zależy cena?

Kolejna kwestia to koszty związane z montażem pompy ciepła. Dużo zależy tutaj od rodzaju pompy ciepła czy instalacji. Montaż urządzenia grzewczego pozyskującego energię z gruntu będzie kosztował znacznie więcej niż powietrznej pompy ciepła. Z czego to wynika? Otóż do montażu gruntowej pompy ciepła potrzebne jest wykonanie odwiertów pionowych lub przygotowania gruntu pod kolektory poziome. Odwierty kosztują około 10 000 zł od sztuki, a czasem trzeba ich... aż cztery. W zamian otrzymujemy jednak największe oszczędności, choć warto zweryfikować czy jest to uzasadnione ekonomicznie – początkowa inwestycja może przewyższać oszczędności.

Okazuje się bowiem, że w większości przypadków najbardziej zasadny jest montaż powietrznej pompy ciepła tj. powietrze-woda. Instalacja takiego urządzenia kosztuje od 5000 do 10000 zł – w zależności od regionu, jak również typu tej pompy, czyli monoblok lub split.

9

Możliwości dofinansowania

Warto wiedzieć, że na cenę pompy ciepła w 2023 mają wpływ również dotacje. Pamiętajmy o możliwościach uzyskania bardzo dużych dopłat, jeżeli spełniamy kryteria danego programu. Dla przykładu – w ramach Czystego Powietrza możemy sfinansować nawet... 100% wszystkich kosztów inwestycji.

W przypadku nowego budownictwa można zdecydować się na Moje Ciepło, które oferuje szybką dotację do 7000 zł (powietrzne pompy ciepła) lub do 21000 zł dla gruntowych pomp ciepła.

Podsumowanie

Pompy ciepła w 2023 roku kosztują nieco więcej niż w poprzednich latach – jednak odpowiada za to głównie inflacja. Pozostają one wciąż najbardziej opłacalnym sposobem ogrzewania domu, gdyż ceny gazu i paliw stałych również wzrosły w bardzo dynamicznym tempie. Jeżeli decydujesz się na zakup **pompy ciepła** **cena** może zostać obniżona za pomocą różnego rodzaju dofinansowań!

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1546/ile-kosztuja-pompy-ciepła-w-2023-roku.html>

Nr 04 Zmiany w prawie budowlanym – marzec 2023 r.

- o **Autor:** kglegal.pl
- o **Dodano:** 07 marca 2022 r.

W ramach dzisiejszego artykułu w cyklu „Wtorkowe Poranki dla Budowlanki” przybliżymy Państwu zmiany w prawie związane z rynkiem nieruchomości, które weszły w życie z początkiem tego miesiąca, jak również zasygnalizujemy zmiany, które będą obowiązywać w niedługim czasie.



10

1. Zamrożenie cen ciepła – Prezydent podpisał nowelizację ustawy

Prezydent podpisał nowelizację ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw, która wprowadza **mechanizm ograniczający wzrost cen dla odbiorców ciepła do maksymalnie 40% w stosunku do cen obowiązujących 30 września 2022 r.** Nowelizacja ustawy ma za zadanie rozwiązanie problemu objęcia systemem wsparcia również w przypadku wzrostu cen dostawy ciepła. W przypadku wzrostu cen dostawy ciepła (przez co należy rozumieć wszystkie opłaty i stawki nałożone na odbiorcę ciepła) większego niż 40% w porównaniu do cen na dzień 30 września 2022 r. przedsiębiorstwa energetyczne otrzymają wyrównanie, co pozwoli uniknąć obciążenia wzrostem cen odbiorców (m.in. gospodarstw domowych, szpitali, instytucji edukacyjnych, a także wspólnot mieszkaniowych). Mechanizm maksymalnej ceny ma być stosowany w okresie od 1 lutego do 31 grudnia 2023 r.

2. Wejście w życie ustawy o kooperatywach mieszkaniowych

Z dniem 1 marca 2023 r. w życie weszła ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych, która ma ułatwić prowadzenie inwestycji w takich formułach. Przypomnijmy, że kooperatywy mieszkaniowe to sposób realizacji inwestycji budynku mieszkalnego przez grupę przyszłych mieszkańców, którzy wspólnie zajmują się całym procesem tj. nabywają działkę i budują na niej budynek mieszkalny wielorodzinny. W domyśle kooperatywy mieszkaniowe mają stanowić alternatywę dla inwestycji realizowanych przez deweloperów. Skorzystanie z takiej

formuły budowy budynku ma pozwolić ograniczyć koszty dla osób zrzeszonych w kooperatywie mieszkaniowej, gdyż z zasady taka inwestycja nie zawiera marży naliczanej przez dewelopera. Ponadto ustawa ta wprowadza szczególne zasady zbywania nieruchomości, które należą do gminnego zasobu nieruchomości, gdyż celem tych zmian jest wsparcie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formie kooperatyw lub nowopowstałych spółdzielni mieszkaniowych.

3. Zmiany w Programie Mieszkanie bez wkładu własnego

Zmiany objęły również Program Mieszkanie bez wkładu własnego, który umożliwia uzyskanie kredytu mieszkaniowego. Z początkiem tego miesiąca **zwiększone zostały limity cen mieszkań podlegających gwarancji ze strony państwa**. Zniesiono również limit minimalnego, gwarantowanego wkładu do kredytu hipotecznego. W pierwotnej wersji programu skorzystać z niego mogły jedynie te osoby, które dysponowały wkładem własnym nie większym niż 10%, co powodowało wykluczenie osób dysponujących wkładem własnym w większej wysokości. Po nowelizacji zakres osób uprawnionych do skorzystania z programu zwiększył się i obejmuje osoby, które nie posiadają środków na wkład własny, jak również te, które posiadają wkład własny większy niż 10%, a więc nawet do 20%, jednakże nieprzekraczający 200.000 złotych.

4. Wniosek RPO o zadanie pytania prawnego ws. podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego zgodnie z art. 7 dekretu Bieruta

11

Rzecznik Praw Obywatelskich skierował pytanie prawne do Naczelnego Sądu Administracyjnego w zakresie posiadania przez nabywców roszczeń dekretowych uprawnień do złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości objętej postępowaniem dekretowym. Kwestia ta ma niezwykle donośne znaczenie dla oceny kręgu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o ustanowienie na gruntach przejętych na podstawie dekretu Bieruta prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 dekretu. Dotychczas **wykształciła się jedna z linii orzeczniczych sądów administracyjnych, zgodnie z którą prawo do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego jest prawem majątkowym, a przez to prawem zbywalnym, które może być przedmiotem obrotu** np. w drodze sprzedaży. W takiej sytuacji nabywca ww. prawa staje się stroną postępowania administracyjnego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Jednakże, w ostatnim czasie NSA wydał orzeczenia, które ww. linię orzeczniczą kwestionują i wskazują, że prawo to przechodzi jedynie na spadkobierców lub nabywców spadku (tj. na podstawie sukcesji ogólnej). Dlatego z niecierpliwością będziemy czekać na stanowisko NSA w tej kwestii.

5. Świadectwa energetyczne dla wszystkich budynków od 28 kwietnia 2023 r.

Z kolei od dnia 28 kwietnia 2023 r. wejdzie w życie wprowadzony ustawą z dnia 7 października 2022 r. *o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane* obowiązek posiadania świadectwa energetycznego przez każdy budynek. Świadectwo takie będzie wymagane nie tylko dla nowo wybudowanych budynków lub mieszkań w budynkach wielorodzinnych, ale także dla tych wcześniej zbudowanych. **Świadectwo energetyczne wymagane będzie w przypadku, gdy właściciel nieruchomości lub lokalu będzie chciał nieruchomość lub lokal sprzedać lub wynająć innemu podmiotowi.** Co ważne, posiadanie takiego dokumentu wiązać się będzie z obowiązkiem wykonywania audytów energetycznych budynków co 10 lat. W przypadku gdy w trakcie tego okresu zostaną dokonane zmiany np. wymiana okien lub systemu ogrzewania konieczne będzie sporządzenie nowego świadectwa energetycznego. Brak świadectwa energetycznego może skutkować nałożeniem kary do 5.000 złotych.

Źródło: <https://kglegal.pl/zmiany-w-prawie-marzec-2023/>

Nr 05 Będzie rządowy program Pierwsze Mieszkanie 2023 – projekt ustawy przyjęty! Od kiedy? Dla Kogo?

- **Autor:** muratordom.pl
- **Dodano:** 14 marca 2023 r.



12

Program rządowy Pierwsze Mieszkanie ma ruszyć od 1 lipca 2023 roku. Program ma być skierowany dla osób do 45. roku życia. 14 marca 2023 rząd przyjął projekt ustawy. Rozwiązanie składa się z dwóch elementów. Pierwszy jest dla osób, które są gotowe kupić pierwsze mieszkanie, a drugi dla tych, które planują to w perspektywie następnych kilku lat. Jakie warunki trzeba spełnić?

Program Pierwsze mieszkanie od kiedy

- Z programem Pierwsze Mieszkanie chcemy być gotowi na 1 lipca 2023 r. - poinformował minister rozwoju i technologii Waldemar Buda. Minister zastrzegł, że z przyczyn formalnych nie będzie możliwe, aby z programu mogły skorzystać osoby, które wcześniej otrzymały kredyt mieszkaniowy.

- Mamy pół roku, żeby całą aparaturę prawną przygotować. Z dużym zapasem i dużym rozsądkiem podchodzimy do terminu 1 lipca. Powinniśmy zdążyć, powinniśmy się wyrobić, powinniśmy być gotowi. Ja nie przewiduję, że będzie opóźnione - powiedział Waldemar Buda.

Minister dodał, że równolegle z założeniami programu przygotowany został także projekt ustawy w tej sprawie. - W zasadzie mamy gotowy

projekt - zapewnił. Oceniał, że nowe przepisy dot. programu Pierwsze Mieszkanie 2023 powinny wejść w życie w pierwszym bądź drugim kwartale roku.

Pierwsze Mieszkanie dla młodych - nowy program rządowy

Bariery przy zakupie pierwszego M są trudne do przeskoczenia. Dlatego rząd przygotował program wsparcia dla osób, które chcą kupić pierwsze mieszkanie.

- Pokazujemy kompleksowy program, który po pierwsze daje możliwość nabycia mieszkania w najbliższym roku — bo wtedy ten program zadziała. Ale też daje perspektywę za kilka lat — dla tych osób, które nie są gotowe, które nie planują jeszcze tego przedsięwzięcia — mówił szef MRiT Waldemar Buda, odnosząc się do programu Pierwsze Mieszkanie.

Zakup pierwszego mieszkania to problem dla wielu osób, w tym młodych. Przy rosnących cenach nieruchomości i drożących kredytach, jest to często marzenie trudne do zrealizowania. Dlatego Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało system wsparcia dla osób, które chcą kupić pierwsze mieszkanie – Program Pierwsze Mieszkanie. Pierwsze rozwiązanie to system dopłat do kredytu na zakup pierwszego M. Drugie to konto oszczędnościowe na jego zakup.

13

Będzie limit wieku w programie Pierwsze Mieszkanie

Kredyt będzie mogła uzyskać osoba do 45 roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego). W przypadku gdy kredyt udzielany będzie małżonkom lub rodzicom co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku i „pierwszego mieszkania” spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich.

Bezpieczny Kredyt 2% czyli system dopłat do kredytu na zakup pierwszego M

Kredyt pierwsze mieszkanie będzie mogła uzyskać osoba do 45 roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. W przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku i „pierwszego mieszkania” spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich.

Na czym polega wsparcie? Budżet państwa przez 10 lat będzie dopłacał różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących (aktualne na dzień ustalenia wysokości oprocentowania stałą stopą kredytową w dniu udzielenia kredytu i po 5 latach), a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%.

Maksymalna wysokość kredytu to 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub rodziców z co najmniej jednym dzieckiem – 600 tys. zł na lokale na rynku pierwotnym i wtórnym. Nabywca pierwszego mieszkania będzie miał przy tym dowolność, jeśli chodzi o jego standard i położenie, bo przy kupnie nie będzie obowiązywał limit ceny 1 m².

Symulacja spłaty kredytu mieszkaniowego może dziś przyprawić o zawrót głowy. Wysokość rat miesięcznych jest często poza zasięgiem, zwłaszcza dla osób, które są na początku ścieżki kariery zawodowej. Ten problem chcemy rozwiązać systemowo. Kredyt mieszkaniowy z prawem dopłaty do rat kredytu to jedno z rozwiązań przygotowanych przez MRiT – informuje minister Waldemar Buda.

Źródło: <https://muratordom.pl/aktualnosci/bedzie-rzadowy-program-pierwsze-mieszkanie-2023-projekt-ustawy-przyjety-od-kiedy-dla-kogo-program-mieszkaniowy-aa-Y6YC-MurG-pLyD.html#source=nces&medium=coll>

Nr 06 Budownictwo mieszkaniowe 2023 – pozwoleń na budowę mniej o 34,3%

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 31 marca 2023 r.



14

O kondycji budownictwa mieszkaniowego wciąż nie można mówić optymistycznie. W okresie styczeń-luty 2023 roku oddano do użytkowania o 2,9% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie roku 2022. Pozwoleń na budowę lub zgłoszeń wydano o 34,3% mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Podobnie sytuacja wygląda z mieszkaniami, których budowę rozpoczęto.

Budownictwo mieszkaniowe marzec 2023

Deweloperzy i inwestorzy indywidualni wciąż zwalniają z realizacją nowych inwestycji, co potwierdzają dane GUS.

W okresie styczeń-luty 2023 roku oddano do użytkowania 34,1 tys. mieszkań, tj. **2,9% mniej** niż w analogicznym okresie roku 2022.

- **deweloperzy** przekazali do eksploatacji 18 800 mieszkań – o 2,4% mniej niż przed rokiem,
- **inwestorzy indywidualni** – 14 800 mieszkań, tj. o 1,7% mniej.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,7% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 0,5 tys. mieszkań (wobec 0,8 tys. przed rokiem)

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania osiągnęła wartość 96,5 m².

- Budownictwo komunalne ze wsparciem rządu - 157 mln złotych na budowę nowych mieszkań

Mniej pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym

W okresie styczeń-luty 2023 wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 31 400 mieszkań, tj. **o 34,3% mniej** niż w analogicznym okresie 2022 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (20 900 - spadek o 37,3% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (9600 - spadek o 31,4%).

Mniej nowych mieszkań w budowie

W dwóch pierwszych miesiącach 2023 rozpoczęto budowę 20 300 mieszkań, tj. **o 31,7% mniej** niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 12 400 mieszkań (**aż o 33,5% mniej**), a inwestorzy indywidualni 7500 (**o 28,9% mniej**). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,3% ogólnej liczby mieszkań.

W przypadku mieszkań komunalnych i socjalnych rozpoczęto budowę niecałych 400 mieszkań.

Szacuje się, że na koniec lutego 2023 roku w budowie pozostawało 819,2 tys. mieszkań, tj. o 5,4% mniej niż w analogicznym miesiącu 2022.

Czy zabraknie nowych mieszkań za 2 lata?

Średni czas budowy, jak podają fachowcy, wynosi 2 lata. Jeśli w tej chwili budowy stają, to za 2 lata może brakować nowych mieszkań - twierdzą analitycy. A jeśli nawet sytuacja się poprawi na rynku kredytów mieszkaniowych, może być jeszcze gorzej. Deficyt mieszkań spowoduje, że ich ceny wystrzelą jeszcze bardziej.

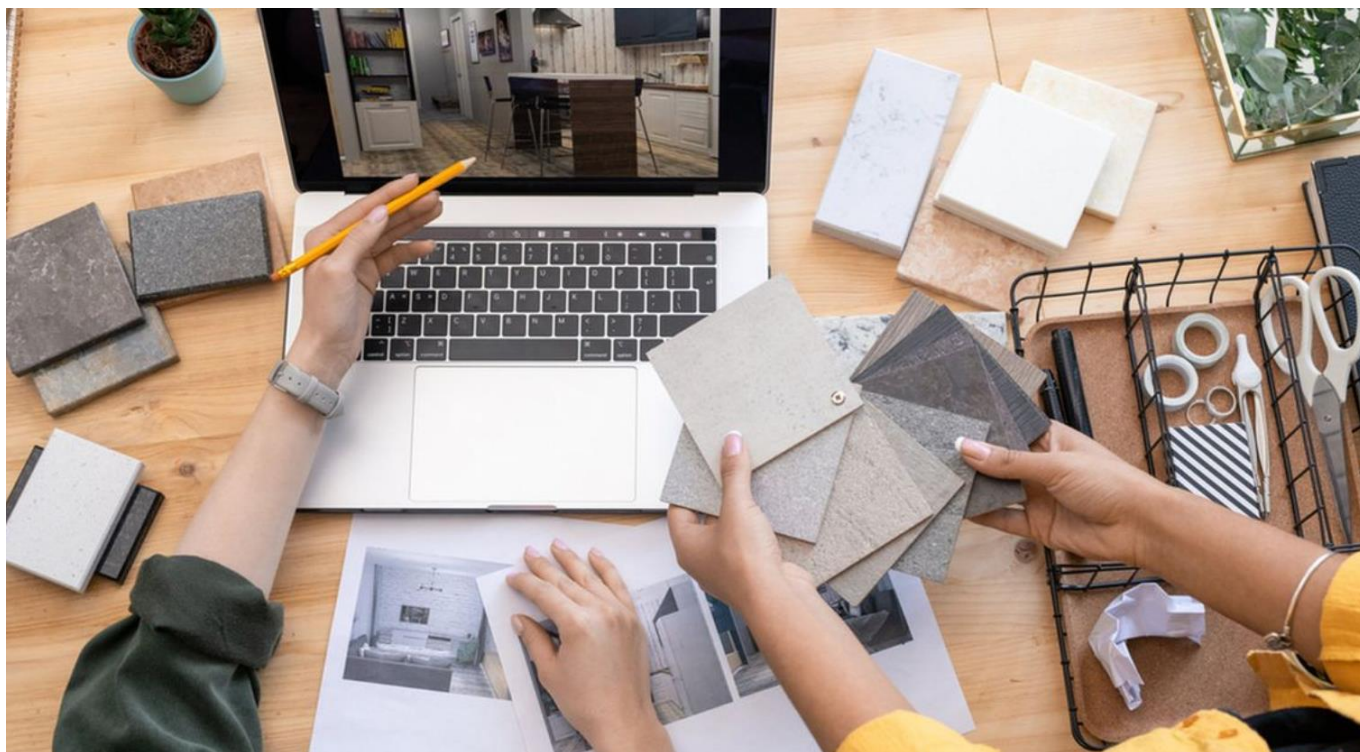
Michał Korwin-Małaszynski zauważa też, że deweloperzy coraz częściej decydują się na wiążące się z niższymi kosztami modernizację przestrzeni biurowych, co ma zawiązek z ograniczoną ilością gruntów w centralnych lokalizacjach miast.

Ten trend jest bardzo rozwojowym kierunkiem dla firm o naszym profilu, bo w dobie mniejszej podaży projektów typowo mieszkaniowych, można odnaleźć swoje miejsce i wykorzystać szerokie kompetencje budowlane czy inżynieryjne. Zakładamy, że takie kierunki będą rozwijane. Jestem niemal pewny, że za jakiś czas obecna negatywna tendencja w sektorze mieszkaniowym również się odwróci, spowolnienie nie będzie trwać wiecznie, i ten segment nieruchomości czeka również w perspektywie dalszy rozwój - mówi Michał Korwin-Małaszynski z APP-Projekt.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/budownictwo-mieszkaniowe-2023-pozwolen-na-budowe-mniej-o-34-3-aa-zCuq-QcdU-ieJ9.html>

Nr 07 Gotowe wykończenia M pod klucz – jak z nich korzystać?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 07 marca 2023 r.



16

Darmowe programy do projektowania cieszą się sporą popularnością. Z jakich programów do projektowania wnętrz warto skorzystać? Jak zaprojektować wnętrze online? Czytaj.

Aranżacja własnego M to nie lada wyzwanie, ale też świetna zabawa i satysfakcja z osiągniętego efektu. Samodzielne wykonanie projektu wymaga jednak pewnej wiedzy i umiejętności. Czy rzeczywiście trzeba nimi dysponować? Z pomocą przychodzą programy do projektowania domu i mieszkania, dzięki którym w prosty sposób możemy zaplanować naszą przestrzeń. Które z nich są najlepsze?

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- z jakich programów do projektowania mieszkań warto skorzystać
- jak działają darmowe programy do projektowania wnętrza
- które programy będą pomocne w aranżacji konkretnych pomieszczeń

Profesjonalne programy do projektowania wnętrz

W sieci pojawia się coraz większy wybór profesjonalnych programów do projektowania mieszkań. Dzięki tym narzędziom możemy samodzielnie, bez pomocy projektanta, zapanować, jak będzie wyglądało nasze M, a także zobaczyć je w 3D.

To niezwykle pomocne, gdy z różnych względów nie chcemy korzystać z usług architekta wnętrz, ale chcemy podejść do sprawy na poważnie i zawczasu stworzyć wizję wymarzonej nieruchomości. **Bezpłatne programy** do projektowania wnętrz oferują wiele funkcji i są stosunkowo **łatwe w obsłudze**, aby nawet laik potrafił z nich skorzystać. Wiele z nich to programy do projektowania wnętrz online. Na które warto zwrócić uwagę?



17

Voxbox.pl

Voxbox to program do aranżacji od firmy Vox, która ma swojej sprzedaży podłogi czy drzwi. Program **działa bezpośrednio w przeglądarce** i nie trzeba go pobierać, a po jego włączeniu daje możliwość zapoznania się z **szybkim samouczkiem**. W opcjach mamy różne kształty pomieszczeń, ustawianie okien i drzwi oraz aranżację - wybór podłogi, koloru ścian, drzwi, wstawianie mebli oraz elementów dekoracyjnych z oferty sklepu Vox.

Program jest **w języku polskim**, jest całkowicie bezpłatny, a wśród funkcji ma widok 2D oraz 3D, siatkę, miarkę (pozwala na sprawdzenie odległości np. pomiędzy konkretnymi elementami), otwieranie (pozwala zobaczyć, ile miejsca potrzebują szafki czy okna, by móc je swobodnie otworzyć), a także ustawienia światła (w zależności od pory dnia).

Program będzie jeszcze bardziej pomocny, jeśli rzeczywiście zdecydujemy się na produkty ze sklepu Vox, bowiem automatycznie tworzy **listę użytych mebli** i materiałów wraz z ich ceną. Listę można wydrukować lub od razu dodać do koszyka w sklepie internetowym. W razie potrzeby można także skorzystać z pomocy specjalisty i zaprojektować wnętrze wspólnie z nim.

Autodesk HomeStyler

Kolejna propozycja to, uznawany przez wielu za najlepszy wśród tego typu programów, Autodesk HomeStyler. **Dostępny online**, ale wymaga założenia konta. Podstawowa wersja jest bezpłatna, natomiast w ofercie są także **wersje płatne**, które oferują nieco więcej funkcji.

Mimo wszystko do własnego użytku w zupełności wystarczy **podstawowy pakiet**. Odmianą zaletą Autodesk HomeStyler jest możliwość wgrania planu naszej nieruchomości, co oszczędzi nam „rysowania” wszystkich pomieszczeń, pozwalając skupić się na aranżacji wnętrza. Program ma bardzo obszerną bibliotekę materiałów i wyposażenia, co daje bardzo duże możliwości. Jest **dostępny w języku angielskim**.

Sketchup Maske

Program jest dostępny **w wersji darmowej (online) oraz płatnej (do pobrania)**. Podstawowa wersja jest wystarczająca do stworzenia prostego projektu wnętrza, a w bibliotece znajdziemy obszerne umeblowanie i wiele elementów dekoracyjnych. Wersja płatna pozwala na **tworzenie zaawansowanych projektów**, modeli i wizualizacji. Program jest w języku angielskim, natomiast jego obsługa nie należy do najłatwiejszych. Aby w pełni wykorzystać możliwości Sketchup Maske trzeba się go najpierw porządnie nauczyć.

18



Sweet Home 3D

Projektowanie w tym programie do projektowania 3D jest możliwe zarówno z **poziomu przeglądarki**, jak i za pomocą programu ściągniętego na komputer (i ta wersja działa odrobinę sprawniej). Samo projektowanie odbywa się w widoku 2D, natomiast podgląd możemy zobaczyć także w 3D. Co więcej, przez rzut całego mieszkania, można jednocześnie aranżować kilka pomieszczeń.

Program nie ma w swojej bibliotece wielu elementów, a grafika może nie powala, ale narzędzie pozwala na sprawne wykonanie projektu. Tak, jak w przypadku Autodesk HomeStyler możemy **wgrać plan swojego wnętrza**, na którym później będziemy pracować. Na stronie Sweet Home 3D dostępne są samouczki, które pomogą wdrożyć się w pracę z programem.

Roomtodo

Angielski Roomtodo jest to program do projektowania wnętrza **za darmo**, choć ma także **wersję płatną**. W intuicyjny sposób pozwala na zaplanowanie pomieszczeń i ich aranżację. W bibliotece dostępne są różne wzory i faktury oraz umeblowanie - brakuje jednak elementów dekoracyjnych.

Projekt można wykonywać zarówno w widoku **2D, jak i 3D**, a dodatkowo Roomtodo ma funkcję „spaceru po pomieszczeniu”. Dostępna jest także miarka, która pozwala sprawdzić konkretne odległości. Ciekawostką jest **panorama za oknem**, która dodaje realizmu wizualizacjom. W wersji podstawowej dostępna jest tylko jedna, jednak w płatnej wersji Pro możemy wybrać na widok z okna nawet tropikalną plażę lub las.

HomeByMe

Zaawansowany, a jednocześnie **bardzo intuicyjny** (choć po angielsku) program dostępny **w wersji przeglądarkowej**. Wymaga utworzenia konta, ale jest bezpłatny. Pozwala na projektowanie na rzucie całego domu, w swojej bibliotece ma nie tylko wiele mebli, ale też elementy dekoracyjne i to, czego większości programów brakuje. W HomeByMe możemy bowiem розміścić nawet domofon, włączniki i gniazdka czy telewizor.

Projekt można wykonywać w **2D lub 3D**, a w trybie podglądu możemy wybrać również spacer 360 stopni. Grafika jest na wysokim poziomie, a program pozwala na wykonanie zdjęć (rzut, zdjęcie realistyczne lub 360 stopni - niektóre z opcji są płatne). Dodatkowo na planie mieszkania możemy umieszczać swoje uwagi, czy oznaczać konkretne obiekty strzałką. Tryb spaceru wygląda **bardzo realistycznie**, a biblioteka elementów sprawia, że nasz projekt może być maksymalnie zbliżony do efektu, jaki chcemy osiągnąć.

Planner 5D

Planner 5D **dostępny jest w wersji przeglądarkowej**, ale także jako **aplikacja na smartfona**. Kolejną zaletą jest polski język obsługi, który wiele ułatwia, jeśli nie znamy wszystkich tematycznych słówek po angielsku. Program ma opcję bezpłatną, ale ma ona okrojoną bibliotekę przedmiotów.

W wersji Pro jest ona bardzo rozbudowana - również o punkty elektryczne, małe AGD i RTV oraz ozdoby. Świetną opcją jest **losowy projekt pokoju**. Wystarczy, że wybierzemy jego rozmiar i kształt, przeznaczenie pomieszczenia oraz styl aranżacji (do wyboru: przemysłowy, jasny boho, klasyczny, japoński, minimalistyczny, skandynawski i wiejski). Program sam stworzy dla nas projekt na podstawie tych danych, który my oczywiście będzie mogli dostosować do własnych potrzeb - jest to jednak świetna inspiracja.



Kazaplan

Popularny Kazaplan to francuski program, który dziś służy zawodowcom. Jego twórcy nie pozostawili nas jednak z niczym i dla osób prywatnych, które projektują wnętrza na własny użytek powstał Kozikaza. Program w większości **jest po polsku** (choć zdarzają się pojedyncze elementy nieprzetłumaczone z języka francuskiego lub angielskiego).

Kozikaza jest prosta, intuicyjna i daje ogrom możliwości. Pozwala zaprojektować nie tylko cały dom, ale i **ogród czy taras**. Dodatkowo program wylicza np. ile metrów kwadratowych pokryjemy daną farbą lub na jakiej powierzchni ułożymy panele - co zdecydowanie ułatwia późniejsze zakupy.

Jaki program do projektowania kuchni?

Kuchnia jest jednym z bardziej wymagających pomieszczeń. Zabudowa meblowa musi być idealnie wpasowana w przestrzeń, a całość ma być nie tylko ładna, ale przede wszystkim funkcjonalna. Do zaprojektowania wymarzonego wnętrza można skorzystać ze wspomnianych wcześniej **Sweet Home 3D** czy **AutoDesk Homestyler** lub programów stworzonych stricte do zaprojektowania tego pomieszczenia - Kitchen Draw lub Alno Kitchen Planner. Programy pozwalają stworzyć bardzo dokładny projekt i **realistyczne wizualizacje**.

Inną opcją są planery sklepów meblowych: **Ikea Kitchen Planner**, 3D Creator Family Line od BRW, Planer kuchni Agata Meble, program do projektowania **Planner 3D od Leroy Merlin**. To świetne rozwiązanie, jeśli przymierzamy się do zakupu szafek kuchennych właśnie w którymś z tych sklepów. Programy mają w swoich bibliotekach rzeczywiste produkty, a po stworzeniu planu pomieszczenia otrzymujemy listę szafek.

Z gotowym projektem i wyszczególnionymi produktami możemy udać się do sklepu, gdzie złożenie zamówienia będzie już tylko formalnością. Sklepy zwykle, poza darmowym programem do projektowania kuchni, oferują także **pomoc przy projektowaniu wnętrza**.



21

Jaki program do projektowania łazienki?

Jeśli podstawowe programy do planowania wnętrz nam nie wystarczają, możemy pokusić się o narzędzie stworzone z myślą o łazience. W sieci nie brakuje takich narzędzi od producentów armatury łazienkowej. Do najbardziej popularnych należą: **darmowy Program** do projektowania łazienki online **Villeroy & Boch**, Wirtualny Planer Cersanit, Bathroom Planner Duravit czy Moja Łazienka 1.92 marki Koło. I tutaj ze swoją propozycją wychodzi program do projektowania wnętrz Ikea, Leroy Merlin, program do projektowania łazienki Castorama, z których warto skorzystać, jeśli planujemy u nich zakupy.

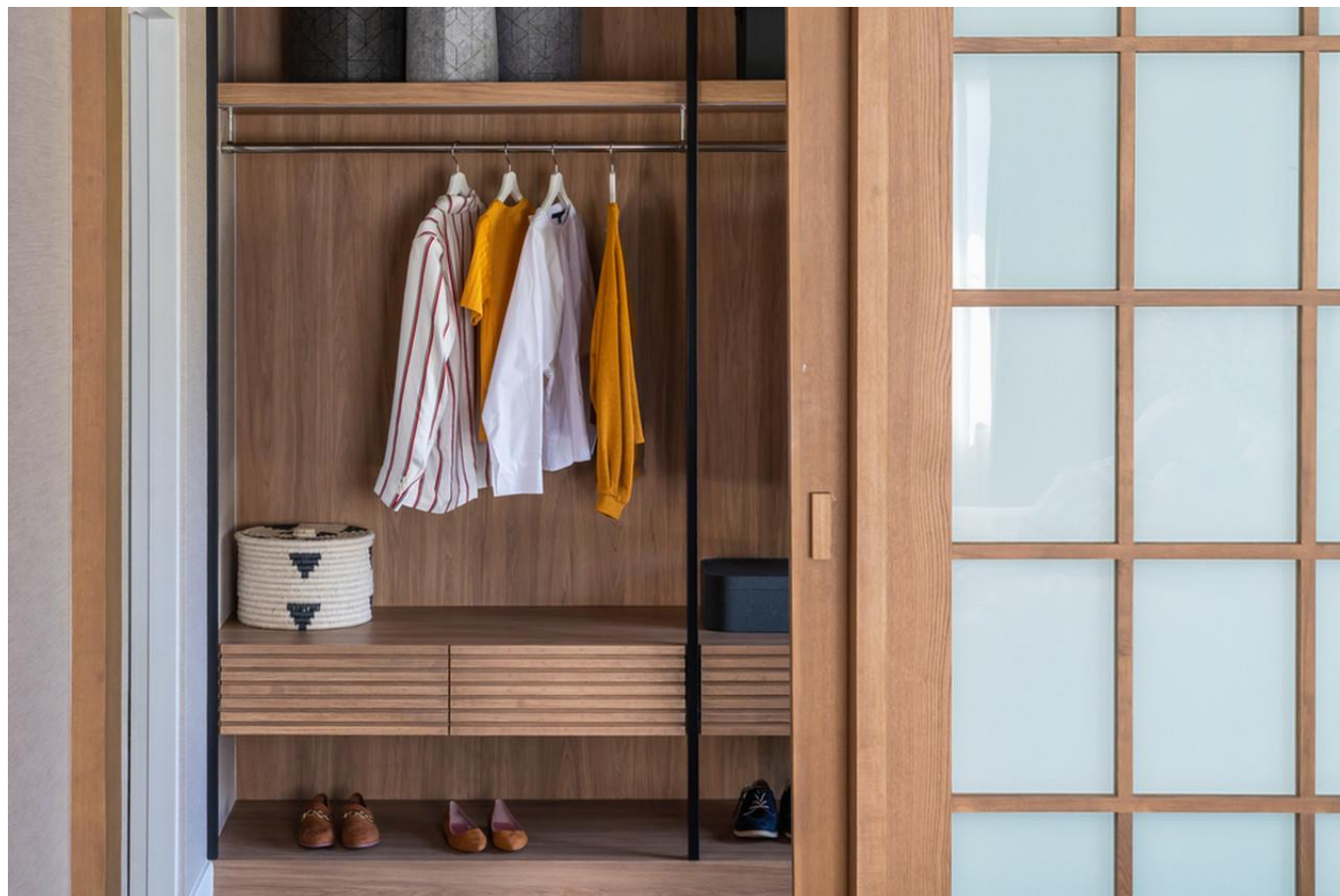
Jaki program do projektowania szaf?

Szafy to ważny element w każdym wnętrzu - szczególnie tym o małym metrażu. Odpowiednio zaprojektowana przestrzeń do przechowywania to podstawa. Jak powinna wyglądać szafa? Wiele zależy od wnętrza, w którym zostanie umieszczona, ale też od naszych potrzeb. Co będziemy w niej trzymać? Czy potrzebujemy drążka na wieszaki, szuflad, czy może większej liczby półek?

Producenci szaf modułowych udostępniają proste narzędzia - programy do projektowania mebli - które w łatwy sposób pozwalają na stworzenie czegoś pod swoje oczekiwania. Wśród darmowych programów do projektowania

mebli znajdziemy **Designer Komandor**, Projektowanie szaf online Ikea - program do projektowania, planer od Castoramy oraz Konfigurator szaf AGI od Agata Meble.

W konfiguratorach możemy wybrać szerokość i głębokość szafy, jej kolor, fronty i uchwyty, ale co najważniejsze - dowolnie planować poszczególne moduły, aby dopasować szafę do potrzeb domowników. Gotowy projekt możemy przekształcić na **kosztorys** i z nim udać się do sklepu lub zamówić szafę.



22

Jaki program do projektowania ogrodu?

Czym byłby dom bez ogrodu, prawda? To niezwykle część nieruchomości, która jest swoistym miejscem do relaksu i spędzenia czasu z najbliższymi. Zaplanowanie zielonej powierzchni wbrew pozorom jest jednym z najtrudniejszych zadań. I w tym przypadku warto skorzystać z programu, który ułatwi nam procedurę i pozwoli wyobrazić sobie, jak będzie wyglądał nasz wymarzony ogród.

Darmowym programem w przeglądarce jest **Gardena myGarden**. Na uwagę zasługuje też polski program **Zaprojektuj Ogród** (w wersji bezpłatnej do 30 dni). Zdecydowana większość narzędzi wymaga jednak zainstalowania na komputerze. Należą do nich m.in.: Garden Composer 3D, Virtual Garden, Wymarzony Ogród czy Gardenphilia Designer.

To, który program okaże się dla nas najlepszy, zależy głównie od tego, jaki cel chcemy uzyskać. Większość narzędzi pozwala na wgranie swojego planu działki, co jest dużym ułatwieniem. Niektóre pozwalają filtrować rośliny po potrzebnych im warunkach (np. nasłonecznienie stanowiska czy żyzność gleby), dzięki czemu w określonych

miejscach planujemy roślinność, która rzeczywiście ma szansę tam zdrowo rosnąć. Inne tworzą realistyczne wizualizacje w cztery pory roku.

Podsumowanie

Jeśli chcemy samodzielnie zaprojektować mieszkanie, konkretne pomieszczenie, szafę czy ogród - programy do tego przeznaczone są świetnym rozwiązaniem. W większości przypadków **darmowe wersje przeglądarkowe** dają wiele funkcji, które są zupełnie wystarczające przy projekcie na własny użytek.

Proste w obsłudze, intuicyjne narzędzia pozwalają stworzyć wymarzone wnętrze nawet największemu laikowi, dla którego to pierwsze spotkanie z aranżacją. Który program jest najlepszy? Trudno jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie. Najlepszą opcją jest przetestowanie kilku narzędzi i wybranie swojego ulubionego.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/o-gotowych-programach-wykanczania-wnetrz-nieruchomosci/1593/>

Nr 08 Czy na prace remontowe obowiązuje rękojmia i gwarancja?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 10 marca 2023 r.

Jakie mamy prawa względem ekipy remontowej? Czy gwarancja i rękojmia obowiązują na prace wykończeniowe? Czy roboty budowlane podlegają gwarancji? Czytaj.

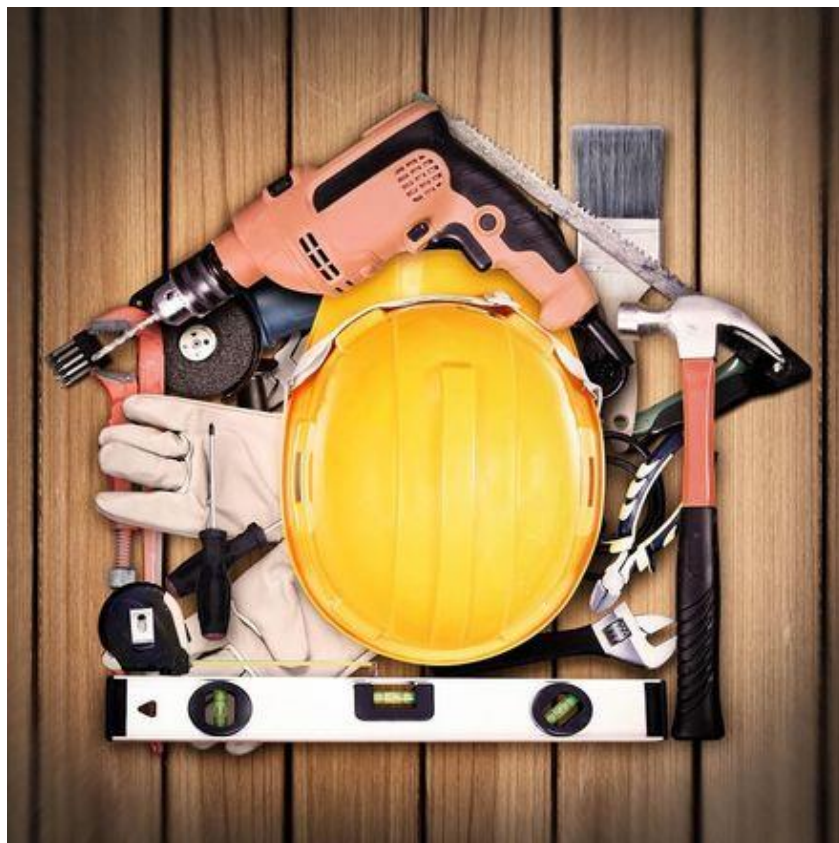
Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **dlaczego warto sporządzić umowę pisemną z ekipą remontową,**
- **czym różni się rękojmia od gwarancji na prace remontowe,**
- **w jaki sposób złożyć reklamację.**

Umowa z wykonawcą podstawą do roszczeń

Niestety — w branży wykończeniowej zawieranie pisemnych umów między wykonawcą a zleceniodawcą nadal nie jest standardem. Tymczasem to na podstawie umowy pisemnej najwygodniej dochodzić ewentualnych roszczeń, jeśli zlecona praca nie będzie wykonana właściwie lub termin zakończenia robót zostanie znacznie przesunięty.

Oczywiście umowa o świadczenie usług może mieć również formę ustną albo dokumentową (mowa np. o ustaleniach mailowych czy przez SMS), a brak formy pisemnej nie oznacza jej nieważności. Należy jednak liczyć się z tym, że brak umowy na piśmie niemal na pewno skomplikuje dochodzenie roszczeń, dlatego też zleceniodawca powinien dopilnować, by taka umowa została jednak sporządzona — formie umowy o dzieło lub zlecenia.



W jakich sytuacjach można odstąpić od umowy?

Z punktu widzenia zleceniodawcy istotna będzie też kwestia ewentualnego odstąpienia od umowy. Dopóki zlecenie w ramach umowy nie zostanie wykonane, zlecający ma prawo zrezygnować z dalszych usług wykonawcy — ale będzie musiał zapłacić mu wynagrodzenie ustalone w umowie (zamawiający może jedynie odliczyć to, co wykonawca zaoszczędził z powodu niewykonania dzieła do końca).

Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wykonawca spóźnia się z rozpoczęciem prac lub wykończeniem dzieła w takim stopniu, że istnieje uzasadnione przypuszczenie, że nie będzie w stanie zakończyć prac zgodnie z terminem ustalonym w umowie. Zlecający musi mieć jednak świadomość, że przypuszczenie o niezrealizowaniu prac w terminie naprawdę musi mieć uzasadnienie; mowa np. o sytuacji, gdy **wykonawca, na trzy dni przed ustalonym terminem, nadal nie zrealizował nawet części robót**, podczas gdy całość prac powinna zająć około miesiąca.

Co z kolei w sytuacji, gdy zleceniobiorca wykonuje remont w sposób wadliwy lub sprzeczny z postanowieniami umowy? W pierwszej kolejności zlecający powinien wezwać go do zmiany sposobu wykonania prac oraz podać odpowiedni termin na wdrożenie tych zmian. Dopiero jeśli wykonawca nie zastosuje się do tego, zlecający ma prawo odstąpienia od umowy — bez konieczności wypłaty wynagrodzenia zleceniobiorcy.



Rękojmia i gwarancja na prace remontowe

Gwarancja i rękojmia są rodzajem zabezpieczenia. W sytuacji, gdy prace nie zostały wykonane w terminie lub zostały wykonane nieprawidłowo, klientowi przysługuje jedynie prawo do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji na roboty budowlane i wykończeniowe.

Rękojmia

Jeśli chodzi o rękojmię (dotyczącą wad fizycznych), to odpowiedzialność ta istnieje z mocy samego prawa — nie jest zatem konieczne nawet wspomnienie o niej w ustaleniach z ekipą wykończeniową. Wykonawca nie może wyłączyć swojej odpowiedzialności z tego tytułu. **Uprawnienia z tytułu rękojmi wynoszą 2 lata w przypadku towarów i 5 lat w przypadku nieruchomości**, a okres trwania rozpoczyna się z chwilą wydania rzeczy lub zakończenia prac.

Gwarancja

Od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady odróżnić należy odpowiedzialność gwarancyjną. Ta ostatnia nie powstaje z mocy prawa i jest zależna od woli wykonawcy. Oznacza to, że może on udzielić gwarancji na swoje roboty, jednakże nie ma takiego obowiązku; okres gwarancji również może być różny. Jeżeli zaś wykonawca montuje lub przekazuje klientowi towar objęty gwarancją producenta, to zlecający będzie uprawniony do zgłaszania roszczeń osobie wskazanej w karcie gwarancyjnej.

Tu należy jednakże przestrzec, aby sprawdzić treść gwarancji przed powierzeniem montażu danej rzeczy. Niekiedy bowiem gwarant zastrzega określone obowiązki w zakresie montażu pod rygorem utraty uprawnień z tytułu

gwarancji. Gwarancję można stracić w przypadku nieprawidłowego zamontowania i uruchomienia sprzętu — warto upewnić się, czy montując urządzenie, wykonawca postąpił według instrukcji otrzymanej od producenta.

Co istotne — gwarancja nie przekreśla prawa do rękojmi.



26

Reklamacja prac remontowych

Możliwa jest zarówno reklamacja z tytułu rękojmi, jak i — jeśli wykonawca udzielił gwarancji — na podstawie gwarancji. To od zlecającego zależy, czy powoła się na rękojmię na prace remontowe, czy też na gwarancję udzieloną mu przez wykonawcę.

Niezależnie od wybranego tytułu do reklamacji, jeśli okaże się, że prace remontowe zostały wykonane nieprawidłowo, zlecający powinien w pierwszej kolejności wyznaczyć wykonawcy termin na usunięcie wady. Należy przy tym pamiętać, by listę usterek do naprawy dostarczyć zleceniobiorcy na piśmie, razem z żądaniem ich naprawienia oraz określonym terminem. Klient powinien też zaznaczyć, że **po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmuje już naprawy** i żąda wypłacenia przez wykonawcę kary umownej zastrzeżonej w umowie. Warto przy tym pamiętać, by wpisać do umowy o prace remontowe również możliwość domagania się odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej (jeśli szkody powstałe wskutek niedopełnienia umowy są wyższe).

Co jednak, jeśli kara umowna nie została zastrzeżona w umowie? W takiej sytuacji klient może dochodzić odszkodowania na tzw. zasadach ogólnych. To oznacza jednak, że wykonawcy należy udowodnić winę w przekroczeniu terminu, wysokość poniesionej szkody oraz bezpośredni związek tej szkody z zachowaniem się

wykonawcy, a sprawa musi zostać skierowana do sądu. To właśnie z tego względu tak istotne jest zawieranie umów w formie pisemnej — na podstawie zapisów umowy (i opinii biegłego rzeczoznawcy) sąd zdecyduje, czy zlecającemu należy się odszkodowanie.

W przypadku, gdy wykonawca nie chce lub nie może usunąć usterek, zlecający może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny.

Podsumowanie

Osoba, która chce zlecić ekipie fachowców przeprowadzenie prac remontowych, powinna zawrzeć umowę z wykonawcą — najlepiej na piśmie, określając przy tym dokładnie zakres prac, termin ich zakończenia, wynagrodzenie oraz ewentualną wysokość kary umownej.

Jeśli jednak prace i czynności te zostały wykonane nieprawidłowo (lub wykonawca nie dopełnił terminu), klient ma prawo złożyć reklamację na podstawie uprawnień wynikających z rękojmi lub gwarancji (jeśli wykonawca takiej gwarancji udzielił). Zakres gwarancji na wykonane usługi, okres obowiązywania i inne warunki wynikające z okoliczności należy określić w umowie o roboty wykończeniowe.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/gwarancja-i-rekojmia-na-prace-remontowe/11602/>

27

Nr 09 Rewolucja w prawie budowlanym. Teraz nawet duży dom zbudujesz bez pozwolenia.

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 30 marca 2023 r.

Oszczędzisz kilka tysięcy złotych i przyspieszysz cały proces nawet o trzy miesiące. Przynajmniej tak zapewnia minister rozwoju Waldemar Buda, ogłaszając, w jego opinii rewolucyjne, zmiany w Prawie budowlanym.

- Dom bez pozwolenia na budowę
- Kara za przeciąganie decyzji
- Żeby kredyt był bezpieczny

29 marca Rada Ministrów przyjęła nowelizację Prawa budowlanego. Zgodnie z jej zapisami, osoba prywatna, która chce zbudować **dom na własny użytek**, nie będzie musiała starać się o pozwolenie na budowę. Nawet w przypadku budynków o powierzchni większej niż 70 m². Co jeszcze się zmieniło?

Dom bez pozwolenia na budowę

Od pół roku funkcjonują już zasady, zgodnie z którymi nie musimy uzyskiwać pozwolenia na budowę dla domów o powierzchni do 70 m². Teraz **ograniczenie powierzchni znika**, w praktyce więc możemy skorzystać z łatwiejszej procedury nawet wtedy, gdy zdecydujemy, że chcemy mieszkać w wielkopowierzchniowym pałacu. Jak twierdzi minister rozwoju Waldemar Buda, wiąże się to z oszczędnością pieniędzy — nawet kilku tysięcy złotych; oraz czasu — nawet do trzech miesięcy.



Kara za przeciąganie decyzji

Co prawda instytucje, deweloperzy i inne podmioty gospodarcze nadal będą musiały uzyskiwać **pozwolenie na budowę**, jednak, jak zapewnia Buda, ustawodawca wprowadza również dla nich rewolucyjne zmiany. Polegają one na elektronizacji procesu administracyjnego. Wniosek o pozwolenie na budowę będzie można złożyć przez Internet, co, jak do tej pory, nie było możliwe.

Rząd planuje wprowadzić także kary dla urzędów za nieterminowe wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz usprawnienie procedury oddawania do użytku obiektów budowlanych.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8691513,rewolucja-w-prawie-budowlanym-duzy-dom-bez-pozwolenia.html>

Nr 10 Ile kosztuje remont mieszkania w 2023 roku?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 30 marca 2023 r.



29

Planujesz remont mieszkania? Sprawdź, ile kosztuje remont w 2023 roku i jaki cennik obowiązuje w przypadku poszczególnych prac remontowych.

Czy to możliwe, żeby remont w 2023 roku wymagał ponad dwa razy więcej nakładów finansowych niż w roku poprzednim? W ostatnim czasie ceny usług oraz materiałów budowlanych wzrosły. Na jaki koszt remontu mieszkania w bloku trzeba się przygotować, chcąc odnowić cztery kąty? Sprawdzamy, jak wygląda kosztorys remontu mieszkania.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **remont mieszkania - ile kosztuje w 2023 roku**
- **co składa się na wycenę kosztu generalnego remontu mieszkania**
- **jaki będzie największy koszt podczas odnawiania własnego M**

Jak wycenić koszt remontu mieszkania 50 m2?

Przy wycenie kosztów remontu mieszkania 50 m2 należy wziąć pod uwagę wiele czynników, takich jak: **zakres prac, rodzaj używanych materiałów oraz lokalizacja mieszkania**. Ważnym elementem jest również wybór wykonawcy, którego koszt może znacznie wpłynąć na ostateczną wartość remontu. Przed przystąpieniem do prac warto dokładnie oszacować koszty oraz przeanalizować planowane zmiany, aby wiedzieć, jak obliczyć koszt remontu mieszkania. Warto pamiętać, że remont niesie za sobą inne koszty niż wykończenie mieszkania pod klucz.

Dobrze wykonane wyliczenie musi uwzględniać wymiary każdego z pomieszczeń. Warto od razu określić, w jakie materiały będziemy celować - zwykle jest to średnia półka, która oferuje najlepszy stosunek jakości do ceny.

Wycenę należy zacząć od pomieszczeń, które będą nie tylko najdroższe, ale i najtrudniejsze podczas prac remontowych. Na pierwszy ogień powinna pójść łazienka i kuchnia. Po nich mniej wymagające pokoje oraz przedpokój.

Do policzenia łącznego kosztu remontu konieczne jest **skrupulatne obliczenie potrzebnych materiałów oraz ceny konkretnej usługi** - różnej dla malowania ścian, układania płytek, instalacji WC czy wykonania gładzi.

Jaki jest zakres prac remontowych?

Na potrzeby wyceny przyjęliśmy, że gruntownego odnowienia wymaga mieszkanie o powierzchni **54 metrów kwadratowych**, na które składa się 6-metrowa kuchnia, 5-metrowa łazienka, 15-metrowy salon, dwie 12-metrowe sypialnie i 4-metrowy przedpokój.

Prace budowlane obejmują kompleksowy remont, w tym wymianę hydrauliki i elektryki, armatury sanitarnej, oświetlenia, glazury, parkietu oraz zakup i zamontowanie mebli kuchennych na wymiar, a także drzwi wewnętrznych. Zakładamy, że **użyte materiały reprezentują średni przedział cenowy** - są dobrej jakości, ale z dużych marketów budowlanych. Podobnie jeśli chodzi o biały montaż, meble kuchenne i inne wyposażenie.

30



Ile kosztuje remont łazienki?

Nasza modelowa łazienka ma 5 m² i wymaga nowej wylewki poziomującej, tynków na ścianach oraz glazury. Konieczna będzie też wymiana instalacji hydraulicznej i elektrycznej.

Musimy przygotować się, by **skuwać płytki z podłogi i ścian**. Będzie nas to kosztować około 640 zł. Warto przy tej okazji pomyśleć o wynajęciu kontenera na gruz - jego koszt wraz z transportem to około 560 zł. Zakładamy, że hydraulika to **wymiana 4 punktów**, więc za prace zapłacimy 2400 zł. **Instalacja elektryczna** będzie nieco tańsza i wyniesie 700 zł. Musimy wymienić także grzejnik (600 zł) oraz okno (ok. 800 zł).

Zaprawa wyrównująca z robocizną fachowca pochłonię nieco ponad 250 zł. Tynki na ścianach to koszt rzędu 900 zł (materiały + robocizna). Płytki ze średniej półki to wydatek 950 zł, natomiast doliczyć trzeba jeszcze fugę (360 zł), klej (135 zł) i preparat gruntujący (20 zł). Za położenie płytek fachowiec przyjmie od nas około 1500 zł.

A co z sufitem? Wybraliśmy farbę lateksową, odpowiednią do pomieszczeń, w których utrzymuje się wilgoć. Do trzykrotnego pomalowania 5 m² potrzebujemy 1,5 litra. Za usługę malowania zapłacimy ok. 15 zł/m².

Nie możemy zapomnieć o **białym montażu** – najważniejszym elemencie tego pomieszczenia. Za podwieszany WC z wbudowanym zbiornikiem i deską zapłacimy 800 zł. Umywalka wraz z szafką i syfonem to 500 zł, bateria do niej – 200 zł. Wanna ze średniej półki cenowej kosztować będzie około 1500 zł, bateria do niej niecałe 400 zł. Za montaż tych elementów powinniśmy policzyć 700 zł

31

Nowa lampa sufitowa kosztować będzie 300 zł, a zakup i osadzenie drzwi z ościeżnicą – 2000 zł. Jako elementy wyposażenia zakupimy pralkę w cenie 1400 zł oraz dwie szafki. Wysoki słupek za 950 zł i wiszącą szafkę dwudrzwiową za 500 zł. Przydadzą się także akcesoria, jak: wieszaki, lustro czy kosz na pranie.

Całkowite wydatki na generalny remont łazienki to blisko 22 000 zł.

Ile kosztuje remont kuchni?

Pomieszczenie ma 6 m², więc skucie płytek w kuchni to koszt około 500 zł. Wymiana hydrauliki i elektrykę zapłacimy 2000 zł. Koszt wylewki (materiały i robocizna) wyniesie 300 zł, a tynków - ponad 800 zł. Czas na wymianę okna (1000 zł), grzejnika (450 zł) oraz drzwi (1800 zł). Kolejny krok to płytki, a do tego fuga, klej do płytki preparat gruntujący. **Całość wraz z ułożeniem to suma rzędu niemal 4500 zł.** Do malowania potrzebujemy białej farby gruntującej oraz lateksowej farby kolorowej. Z robocizną zapłacimy ok. 250 zł.

Najdroższe będzie wyposażenie. Meble na wymiar mają bardzo różne ceny. My decydujemy się na wysoką jakość, która posłuży na lata. W tym przypadku **koszt mebli wraz z montażem to 17 100 zł.** Na wysokie koszty musimy również liczyć przy zakupie sprzętów AGD. Wybraliśmy lodówkę do zabudowy o pojemności 220 litrów, której cena to 1700 zł, kuchenka z piekarnikiem to koszt rzędu 2500 zł. Potrzebujemy również zmywarki do zabudowy (1400 zł) oraz okapu (200 zł). Zdecydowaliśmy się także na zabudowaną mikrofalę w cenie 900 zł.

Pozostaje jeszcze zlewozmywak - 300 zł, bateria - 600 zł, oraz syfon, odpływ i wężyki - 300 zł. Ostatnim elementem, dopełniającym funkcjonalność naszej kuchni jest oczywiście stół. Wybraliśmy taki w zestawie z czterema krzesłami w cenie 1200 zł.

Kwota remontu kuchni z wyposażeniem w zabudowę meblową, sprzęty AGD oraz inne niezbędne elementy to ponad 40 tys. zł.

Ile kosztuje remont przedpokoju?

Przedpokój to kolejne pomieszczenie w naszym modelowym mieszkaniu, które wymaga remontu. Ma powierzchnię 4 m² i wymaga najmniej prac. Wyrównanie posadzki i położenie tynków wyniesie 650 zł. Na podłogę ułożymy płytki w cenie 600 zł. Ściany wymagają malowania farbą gruntującą oraz farbą powierzchniową w kolorze. Koszt odmalowania pomieszczenia to 200 zł.

Dodatkiem będzie lampa sufitowa za 200 zł, natomiast najdroższym elementem okazuje się 2-drzwiowa szafa wnękowa, za którą wraz z montażem zapłacimy 3000 zł.

Koszt całkowitego remontu przedpokoju wyniesie ponad 5000 zł.



32

Ile kosztuje remont salonu i sypialni?

Pozostałe pomieszczenia to 15-metrowy salon oraz dwie 12-metrowe sypialnie. Należy wyrównać w nich posadzkę i położyć nową podłogę. Koniecznie będzie również malowanie ścian i zamontowanie punktów świetlnych i żaluzji, a także zakup podstawowego wyposażenia. Jak przedstawiają się poszczególne ceny?

W salonie zaczniemy od **wymiany elektryki**. 14 punktów będzie nas kosztować ok. 1400 zł. Dwa okna wraz z montażem podniosą nam cenę remontu mieszkania o kolejne 2600 zł. Do tynkowania potrzebujemy 510 kg zaprawy tynkarskiej. Cena tynku wraz z robocizną powinna zamknąć się w kwocie 1400 zł. Kolejny krok to podwieszany sufit - tu koszt z montażem wynosi 3000 zł. Droższym elementem będzie parkiet. Za lakierowane deski, klej, listwy i robocizną zapłacimy ok. 6500 zł.

W obu sypialniach musi zostać **wykonana wylewka samopoziomująca** - 1500 zł. Tynki z kolei wydatek rzędu 3300 zł. Wymieniamy też instalacje elektryczne (1600 zł za 16 punktów), okna (1700 zł) i grzejniki (900 zł). Malowanie sypialni to około 1700 zł. W obu pokojach położymy panele, za które (wraz z montażem) zapłacimy 1800 zł.

Zarówno salon, jak i sypialnie potrzebują sztucznego światła, więc zamontujemy nowe oświetlenie. Lampa sufitowa w salonie to zakup za 200 zł, a dwa kinkiety 155 zł. Koszt ich zamontowania to 600 zł. W sypialni zdecydowaliśmy się jedynie na światło górne w cenie 850 zł.

Konieczny będzie również zakup mebli. W salonie będzie to zestaw mebli wraz z szafką RTV za 5100 zł oraz skórzana sofa i fotel za 4800 zł. W sypialni potrzebne jest podwójne łóżko z materacem (1500 zł), komoda (900 zł) i biurko wraz z krzesłem obrotowym (800 zł).

Przydatny element, zdecydowanie najbardziej kosztowny, to 3-drzwiowa szafa wnękowa za 4400 zł. Sypialnia jest oczywiście zamykanym pomieszczeniem, a więc potrzebujemy jeszcze drzwi. Ich zakup wraz z montażem będzie równał się niecałe 1700 zł.

Remont salonu według naszego budżetu pochłonie 39 000 zł. Ile kosztuje remont sypialni? Przy dwóch pomieszczeniach cena to prawie 28 000 zł.

33

Podsumowanie kosztów remontu mieszkania

Nasza modelowa nieruchomość o metrażu 54 m² przechodzi generalny remont mieszkania. **Koszt robocizny ekipy remontowej i materiałów wykończeniowych to blisko 135 tys. zł.** W przeliczeniu cena remontu mieszkania za metr to prawie 2500 zł. To zdecydowanie więcej niż w roku 2022, gdzie wykonywaliśmy podobny gruntowny remont mieszkania. Koszt za metr wyniósł niecałe 1900 zł/m².

Oczywiście dla stworzenia kosztorysu stworzyliśmy pewne założenia. Każde zwiększenie zakresu prac będzie się wiązało ze skokiem ostatecznej ceny. Trzeba także pamiętać, że podczas prac mogą pojawić się nieoczekiwane sytuacje - co nie zdarza się raczej przy wykończeniu mieszkania deweloperskiego. **Dobrze mieć finansowe zabezpieczenie na taką ewentualność** i odłożyć nieco więcej oszczędności, niż przewiduje przygotowany kosztorys remontu całego mieszkania.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/koszt-remontu-mieszkania/12257/>

Nr 11 Pięć największych błędów przy wyborze geodety.

- **Autor:** budownictwo.co
- **Dodano:** 27 marca 2023 r.



34

Wiele osób nie za dobrze orientuje się w tym, czym konkretnie zajmuje się geodeta – tym samym bagatelizując jego pracę. Dla niektórych jest to osoba stojąca na drodze, posługująca się „tyczką” oraz dziwnym przyrządem, który przypomina aparat fotograficzny. A to nic bardziej mylnego! Jakże najczęściej popełniamy błędy przy wyborze takiej usługi?

Błąd 1 – wybór najtańszej oferty

W pierwszej kolejności na pewno chodzi o wybór najtańszej oferty. Z reguły wiele osób kieruje się względami ekonomicznymi, jak w przypadku usług nie wymagających wiedzy, doświadczenia, profesjonalnego sprzętu i przede wszystkim uprawnień zawodowych w danym zakresie. A to bardzo duży błąd!



Najczęściej niska cena wiąże się z małym doświadczeniem geodety, który chcąc wejść na rynek, próbuje tym sposobem „złapać” klientów – niezależnie od tego, czy na tym zarobi, czy straci. Czasami niska cena jest wynikiem braku prac geodezyjnych na rynku. Przyczyny są różne, niemniej niska cena powinna zastanowić zleceniodawcę, a nawet włączyć czerwone światło, a przynajmniej żółte, ostrzegawcze. Niska cena z reguły generuje dla inwestora przyszłe problemy, bo jest rzeczą oczywistą, że za niskie, odbiegające od rynku wynagrodzenie czynności zostaną „skrócone, okrojone, zrobione na skróty”. Czy szukając lekarza kierujemy się tylko ceną? A może jednak jego doświadczeniem i specjalizacją w jakiej się wykształcił? – mówi Jarosław Raszewski z firmy GEODUS.



Błąd 2 – wybór geodety bez uprawnień zawodowych

Drugim błędem jest **wybór geodety bez odpowiednich uprawnień zawodowych**. Bardzo dużej części klientów wystarczy to, gdy sprawdzi kilka podstawowych aspektów – obecność w sieci, ukończona szkoła czy po prostu status samego zawodu. Część klientów w ogóle nie sprawdza osoby, której chce powierzyć czynności geodezyjne. Pamiętajmy, że geodezja to zawód, który po ukończeniu uczelni wyższej i odbyciu praktyk zawodowych, kończy się państwowym egzaminem z danego zakresu prac geodezyjnych.

– Takowe kwalifikacje nadawane są w kilku różnych zakresach, sprecyzowanych w ustawie Prawo Geodezyjne i Kartograficzne. Najczęściej geodeci posiadają wyłącznie zakres nr 1, umożliwiający wykonywanie prac podstawowych. Zakres 2 to z kolei pozwolenie na podziały i rozgraniczenia działek, a zakres 4 dotyczy już prac przy obsłudze inwestycji budowlanych, urządzeniach przemysłowych, drogach czy liniach kolejowych. Rzecz jasna są zawody geodezyjne, które nie wymagają tego typu uprawnień zawodowych – najczęściej dotyczą one pomiarów w terenie pod nadzorem kierownika prac geodezyjnych, wykonywania obowiązków administracyjnych w stopniu podstawowym, zawodu geodety w branżach pokrewnych czy w geoinformatyce – wyjaśnia geodeta z firmy GEODUS.



36

Jednak nie dochowując staranności w wyborze profesjonalisty z odpowiednimi uprawnieniami, może się to skończyć katastrofą budowlaną i idącą za tym utratą zdrowia lub ogromnymi stratami finansowymi sięgającymi kilkanaście tysięcy złotych (na przykład przez zakup projektu zamiennego, załatwienie formalnych procedur naprawczych, legalizację samowoli budowlanej, bądź wieloletnich problemów z granicą działki ewidencyjnej, co wiąże się również z błędną lokalizacją inwestycji (np. budynku) w stosunku do granic działki budowlanej, czyli znane 4m lub 3m).

Ekspert firmy GEODUS dodaje, że nie sposób wspomnieć także o zatrudnianiu geodetów przez firmy budowlane do obsługi geodezyjnej inwestycji

bez uprawnień (zakres nr 4). W razie błędów w usytuowaniu obiektów budowlanych lub źle wytyczonych osi ścian na kondygnacjach, rodzą się bardzo duże konsekwencje prawne, ubezpieczeniowe oraz te dotyczące odbioru lokali czy mieszkań. Żeby uniknąć takich sytuacji, warto sprawdzić wybranego przez nas usługodawcę na stronie Głównego Geodety Kraju, gdzie znajduje się lista geodetów posiadających odpowiednie uprawnienia do wykonywania danego zakresu prac: <https://www.gov.pl/web/gugik/znajdz-geodete>

Błąd 3 – wybór geodety z „terenu”

Trzeci błąd stanowi **wybór geodety z „terenu” ze względu na niską cenę i „szybsze” wykonanie usługi**. Fakt, że geodeta może szybciej dojechać do celu wcale nie oznacza, że dana usługa będzie wykonana bardziej profesjonalnie.

– *Dobrzy geodeci są jak adwokaci – mogą działać w każdym sądzie i reprezentować klienta w każdym miejscu w kraju* – mówi Jarosław Raszewski z firmy GEODUS.

Błąd 4 – wybór geodety z polecenia sąsiada

Nie wszystkie sąsiedzkie rekomendacje – nawet te, mówiące, że usługa jest „szybka i tania” – warto faktycznie brać pod uwagę. Dobry i szybki niekoniecznie oznacza, że dany geodeta posiada uprawnienia, o których wspominaliśmy w punkcie 2.

– *Co więcej, taki usługodawca może w ogóle nie posiadać doświadczenia zawodowego popartego rekomendacjami* – dodaje ekspert z firmy GEODUS.



błąd 5 – wybór geodety polecanego przez kierownika budowy

Ostatni punkt na liście „win” należy do **decydowania się na geodetów, których poleca kierownik budowy – na przykład przy tyczeniu budynku lub pomiarach inwentaryzacyjnych do odbioru budynku**. Bardzo często jest tak, że przy odbiorze budynku kierownik budowy lub architekt poleca „swojego” geodetę, bo jest „bezproblemowy”.

– *Niestety brak etyki zawodowej dotyka też i ten zawód, mimo ogromnego zaufania społecznego. Praca geodety przy wytyczeniu granic działki, tyczeniu budynku czy pomiarach powykonawczych inwestycji jest bardzo odpowiedzialną procedurą mającą swoje konsekwencje prawne. Stąd ważne jest, by geodeta wykonywał swoją pracę zgodnie z prawem, które go obowiązuje. Nie powinno się powierzać czynności geodezyjnych komuś, kto wskaże punkt czy wymiar tak, by „było dobrze” i przeszło odbiór. Fakt poświadczenia nieprawdy lub jej zatajenia w postaci nieprawdziwego oświadczenia o zgodności z projektem lub wpisu do dziennika budowy oznacza naruszenie przepisów kodeksu karnego – mówi Jarosław Raszewski z firmy GEODUS.*

Jak widać, wybór geodety nie jest prostą sprawą – dlatego w tej decyzji zawsze kierujemy się najpierw sprawdzeniem kwalifikacji danego specjalisty. Dzięki temu mamy pewność, że wszelkie czynności geodezyjne zostaną wykonane profesjonalnie i z należytą starannością oraz uchronimy się przed stratami finansowymi sięgającymi niemałych kwot, utratą zdrowia a czasami wręcz przed katastrofą budowlaną.

38

Źródło: <https://www.budownictwo.co/5-najwiekszych-bledow-przy-wyborze-geodety/>

Nr 12 Rząd uderza w patodeveloperkę. Minister zapowiada zmiany

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 31 marca 2023 r.

Minimalna powierzchnia lokalu użytkowego ma wynosić 25 m kw. - poinformował w piątek minister rozwoju i technologii Waldemar Buda. Podkreślił, że takie rozwiązanie ma przeciwdziałać wykorzystaniu małych lokali użytkowych jako mieszkań.

Szef resortu rozwoju i technologii w piątek na konferencji informował o rozwiązaniach mających przeciwdziałać tzw. patodeveloperce. Jego zdaniem nowe rozwiązania mające ograniczyć to zjawisko powinny być "paktem społecznym". "Mamy szansę wyjść z tej pułapki patodeveloperki" - ocenił.

Waldemar Buda poinformował, że jedno z nowych rozwiązań przewiduje, iż minimalna powierzchnia lokalu użytkowego ma wynieść 25 m kw. Ma to nie dotyczyć lokali na parterze lub pierwszym piętrze, które są dostępne bezpośrednio z zewnątrz.

Szef MRiT wyjaśnił, że proponowane rozwiązanie ma przeciwdziałać zjawisku budowy i wykorzystywaniu małych lokali użytkowych jako lokali mieszkalnych.

Kolejną z propozycji jest zwiększenie odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiadujących działkach. Obecnie są to 4 m do granicy działki (czyli minimum 8 metrów między budynkami); po zmianie ma być to minimum 5 metrów do granicy działki, czyli 10 metrów między budynkami.



Kolejna zmiana dotyczy budowy balkonów. Po zmianie przepisów będą obowiązywały zasady dotyczące przegród między balkonami. Określona zostanie minimalna wysokość i szerokość przegrody; będą musiały one też przepuszczać odpowiednią ilość światła.

Minister poinformował, że jest gotowe rozporządzenie dot. warunków technicznych, i wkrótce zostanie opublikowane.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8691834,rzad-uderza-w-patodeweloperke-minister-zapowiada-zmiany.html>

Nr 13 Nadchodzi rewolucja dla właścicieli mieszkań. Windy to tylko jedna ze zmian.

- **Autor:** businessinsider.pl
- **Dodano:** 11 marca 2023 r.

Rząd chce poważnie wziąć się za mieszkaniówkę. Tym razem na tapecie znalazły się windy w blokach. Władze chcą, by te były obowiązkowe w znacznie większej liczbie budynków. Branża twierdzi, że nowe przepisy automatycznie przełożą się na wyższe o nawet kilkanaście tys. zł ceny mieszkań. I to głównie w mniejszych miejscowościach.



	Liczba dźwigów (wind) pod dozorem UDT w ostatnim dniu roku		
	2020	2021	2022
osobowe	123 245	128 935	134 635
towarowe	18 024	18 044	18 122
towarowo-osobowe	8 228	8 156	8 122
RAZEM	149 497	155 135	160 879

- Rząd zastanawia się nad zmianą przepisów, które regulują konieczność montowania wind w budynkach wielorodzinnych
- Dziś są one obowiązkowe w blokach liczących przynajmniej pięć pięter. Niższe budynki mieszkalne takich wymogów spełniać już nie muszą
- Po zapowiadanych przez resort zmianach takie udogodnienia byłyby obowiązkowe już w trzypiętrowych budynkach
- Zdaniem branży taka zmiana uderzyłaby przede wszystkim w inwestycje w mniejszych miastach i automatycznie podniosłaby cenę mieszkania. Postanowiliśmy oszacować o ile

Dziś w całym kraju jest ponad 100 tys. wind (przez inżynierów i ekspertów nazywanych profesjonalnie dźwigami osobowymi). Ale w **najbliższych latach ta liczba powinna gwałtownie wzrosnąć**. Wszystko przez zmiany przepisów, które już szykuje nam władza.

Najnowsze propozycje rządu wpisują się w program "Dostępność plus". To finansowany z funduszy unijnych projekt, który ma likwidować bariery w życiu publicznym i nie tylko dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami.

Jednym z elementów takich zmian miałyby być kolejna już rewolucja dla deweloperów. Pisaliśmy o niej w Business Insider Polska kilka dni temu, a jako **pierwszy o sprawie informował Portal Samorządowy**.

— Strona rządowa pracuje nad tym, aby obniżyć wymagania, co do instalacji dźwigów windowych. **Obecnie windy są w budynkach mających więcej niż cztery piętra, natomiast jest pomysł, by winda była obowiązkowa już powyżej drugiego piętra** w budynkach mieszkalnych, a w przypadku **budynków użyteczności publicznej, aby taki obowiązek był już przy dwóch kondygnacjach** — mówił podczas posiedzenia sejmowej Komisji Infrastruktury Przemysław Herman, zastępca dyrektora Departamentu Europejskiego Funduszu Społecznego Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej.

Dziś przepisy mówią coś innego. W rozporządzeniu ministra infrastruktury czytamy, że w dźwig osobowy (pot. windę) należy wyposażyć "budynek (...) mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt

więcej niż 50 osób, w których **różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną przekracza 9,5 m**".

W praktyce oznacza to więc, że obowiązek taki dotyczy bloków pięciopiętrowych i wyższych. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy np. na czwartym piętrze znajdują się tylko mieszkania dwupoziomowe, więc automatycznie na piątym są tylko pomieszczenia, które do nich przynależą. Wtedy windy również montować nie trzeba.

Dotychczasowe przepisy oznaczały więc, że często **mieliśmy do czynienia z tzw. więźniami czwartego piętra**. Mowa tu m.in. o osobach starszych czy niepełnosprawnych, które musiały radzić sobie bez windy, wchodząc na czwarte piętro do swojego mieszkania.

Rząd chce zmienić nieco limity w rozporządzeniu. W praktyce oznacza to, że **windy byłyby obowiązkowe już w trzypiętrowych blokach**. Oczywiście w tych, które dopiero będą budowane. W tych już wybudowanych nie trzeba będzie przeprowadzać remontów i montować dźwigów.

Ale jest zachęta od rządu, żeby tak zrobić. Dotacje na montaż wind w już wybudowanych budynkach można dostać właśnie ze wspomnianego programu "Dostępność plus".

41

Branża: będą wyższe ceny, szczególnie w mniejszych miejscowościach

O komentarz do pomysłu zmian rozporządzenia o warunkach technicznych poprosiliśmy w Polskim Związku Firm Deweloperskich. Marcin Walewski, jeden z ekspertów organizacji, powiedział nam, że **nowy pomysł dotknie przede wszystkim jednej grupy deweloperów**.

— **W dużych miastach windy montowane są a priori**. Głównie dlatego, że zazwyczaj powstają w nich bloki przynajmniej pięciopiętrowe, a czasami nawet wyższe — mówi Business Insiderowi Walewski.

Jego zdaniem zmiana w przepisach **dotknie przede wszystkim tych deweloperów, którzy budują w mniejszych miejscowościach**. To właśnie tam powstają niższe budynki, które do tej pory w windę nie musiały być wyposażone.

A skoro to ma się zmienić, to automatycznie wzrosną koszty inwestycji. O ile? Walewski szacuje, że **montaż jednej windy to ok. 160 tys. zł**. Oczywiście może być więcej, w zależności od wybranego producenta czy wielkości dźwigu.

Nie ma żadnych wątpliwości, że wyższe koszty będą musiały więc ostatecznie przełożyć się na cenę mieszkania. Postanowiliśmy oszacować, jakiego rzędu mogą to być podwyżki.

Zakładamy, że w trzypiętrowym budynku w małej miejscowości lub na obrzeżach dużych miast na jedną klatkę schodową przypada ok. 10 mieszkań. **Łatwo więc policzyć, że na jeden adres przypadnie 16 tys. zł dodatkowego kosztu**.

Przy średniej powierzchni na poziomie 50 m kw. cena automatycznie wzrasta więc o ponad 300 zł za metr mieszkania. A już dziś ceny są przecież stosunkowo wysokie.

Do tego dochodzą jeszcze koszty serwisowania takiego dźwigu. Przepisy mówią, że przynajmniej raz na rok winda musi przejść homologację Urzędu Dozoru Technicznego. Producenci często zalecają jednak przegląd częściej niż raz na 12 miesięcy.

Producenci wind przyklasną pomysłowi

Zmiany z pewnością ucieszą jednak producentów i firmy zajmujące się montażem wind. W Urzędzie Dozoru Technicznego zapytaliśmy, ile takich urządzeń jest obecnie pod nadzorem UDT.

Na koniec 2022 r. było to ponad 160 tys. dźwigów, w tym zdecydowaną większość stanowiły te przeznaczone do przewozu osób, bo aż 134 tys. Do tego 18 tys. to urządzenia towarowe i 8 tys. wind osobowo-towarowych.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/nadchodzi-rewolucja-dla-wlascicieli-mieszkanchodzi-o-windy/1kt2z3r>

Nr 14 Gdy planujesz lub budujesz – na co zwrócić uwagę przy wyborze materiałów do wznoszenia ścian?

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 15 marca 2023 r.

42

Wybór materiałów budowlanych ma swoje konsekwencje – zarówno podczas samych prac murarskich, jak i w znacznie poważniejszej, długoterminowej perspektywie całego użytkowania budynku. O najważniejszych aspektach dotyczących właściwości elementów murowych opowiada Robert Janiak, Product Manager firmy H+H.



Wytrzymałość i bezpieczeństwo

Budowa domu to inwestycja na długie lata, a często na wiele pokoleń. Do kluczowych kwestii należy zaliczyć więc z pewnością wytrzymałość, a także trwałość i bezpieczeństwo wszystkich materiałów użytych do jego budowy.

Zarówno w przypadku betonu komórkowego jak i silikatów możemy bezpiecznie budować nawet kilkukondygnacyjne budynki bez żelbetowych wzmocnień. Porównując wytrzymałość na ściskanie tych dwóch materiałów korzystniej wypadają bloczki silikatowe, zwyczajowo nazywane przez tę właściwość sztucznym kamieniem – mają wyższą gęstość, a tym samym są w stanie przenieść większe obciążenia. Oznacza to też jednak, że są cięższe, więc same prace budowlane będą wymagały większego, fizycznego wysiłku, a wykonane z nich ściany będą miały większą masę. To co w niektórych sytuacjach jest zaletą, w innych, np. w przypadku modernizacji istniejących, wysłużonych obiektów, dla ścian opartych na istniejącym stropie może okazać się problemem. W takim wypadku zdecydowanie bardziej rekomendowanym materiałem będzie lżejszy beton komórkowy. Dla nowego budownictwa indywidualnego kwestie wagi materiału są w dużej mierze pomijalne a zarówno jeden jak i drugi materiał zapewnia bezpieczeństwo konstrukcyjne budynku na cały okres użytkowania, mówi Robert Janiak.

W kontekście eksploatacji ważnym jest natomiast, aby materiał, z którego wykonany jest budynek, zapewniał jego bezpieczne użytkowanie. Decydując się na zakup materiałów budowlanych warto zwrócić uwagę na to, aby nie wydzielały podczas pożaru toksycznych substancji oraz na ich odporność na ogień.

43



Wśród aspektów związanych z bezpieczeństwem w przypadku elementów murowych poza samą palnością powinniśmy zwrócić też uwagę na zjawisko żarzenia, czas odporności na otwarty ogień czy temperaturę ognia, z którą ściana będzie sobie w stanie poradzić. Równie istotne jest także aby podczas pożaru żadne elementy w budynku nie wydzielały toksycznych oparów. W trosce o najwyższy poziom bezpieczeństwa wszystkie materiały H+H, zarówno silikatowe jak i z betonu

komórkowego, są odporne na działanie ognia o temperaturze nawet 1200 °C oraz spełniają najwyższe wymagania określone w polskich przepisach dotyczące czasu odporności w przypadku pożaru. Wykonywane są jedynie z naturalnych surowców nie wydzielają więc też szkodliwych oparów ani podczas użytkowania obiektu, ani pod wpływem wysokiej temperatury – Robert Janiak.

A co z ciepłem?

Przy wyborze materiałów budowlanych ocenie poddać należy również izolacyjność termiczną oznaczającą jak wiele energii będziemy musieli zużyć do ogrzania domu. Im lepszy wskaźnik izolacyjności termicznej tym koszty będą niższe.

W tym kontekście z pewnością należy wspomnieć o bloczkach z betonu komórkowego, który ma doskonałe właściwości pod względem ochrony termicznej budynku. W ofercie H+H znajdują się np. bloczki SUPERTERMO o podwyższonych parametrach cieplnych. Możemy przy ich użyciu wybudować spełniającą wszystkie wymagania zewnętrzną ścianę nawet w technologii jednowarstwowej bez dodatkowego ocieplenia. Dołożenie izolacji sprawi, że bez kłopotu osiągniemy nawet standard domu zeroenergetycznego, wyjaśnia ekspert H+H.



44

Z termoizolacyjnością związana jest też kwestia akumulacji energii. Im wyższa gęstość materiału, tym ta zdolność będzie wyższa.

Dlatego bloczki silikatowe przy tej samej grubości co bloczki z betonu komórkowego będą posiadały wyższą zdolność akumulacji, ale niższą termoizolacyjność. Jeśli więc zdecydujemy o wyborze materiałów silikatowych, aby osiągnąć takie same parametry przegrody

w zakresie ochrony termicznej będziemy musieli użyć o kilka centymetrów grubszej warstwy termoizolacyjnej. Zyskamy natomiast ścianę, która dzięki zdolności akumulacji będzie zawsze przyjemnie ciepła w dotyku, a podczas okresowych spadków temperatury odda zmagazynowaną energię zabezpieczając nas przed dobowymi wahaniami temperatury, podpowiada ekspert H+H.

Który materiał budowlany jest najlepszy?

Na tak postawione pytanie nie ma niestety jednoznacznej odpowiedzi – wszystko zależy od oczekiwań inwestora, a ten przy wyborze materiału budowlanego powinien wziąć pod uwagę kilka czynników, np. jeśli lokalizacja budynku może narażać przyszłych użytkowników na działanie hałasu lepiej sprawdzą się te materiały o wyższej gęstości. Decydujący może być też sam rzut budynku – dla domów ze ścianami o łukowych czy krzywoliniowych formach dużo łatwiej będzie wykonać precyzyjne cięcia w betonie komórkowym niż w innych materiałach budowlanych.

Z powodu mnogości czynników, które należy wziąć pod uwagę, o materiałach budowlanych najlepiej myśleć już na etapie wyboru lokalizacji czy wykonywania projektu budowlanego. Dlatego też przed dokonaniem decyzji dobrze skonsultować się z kimś, kto posiada dużą wiedzę fachową i weźmie pod uwagę także mniej oczywiste aspekty jak np. odporność na działanie wysokiego poziomu wód gruntowych czy paroprzepuszczalność materiałów. Doradcy Sprzedaży H+H udzielą pełnej informacji nie tylko na początkowym etapie poszukiwań odpowiednich do oczekiwań materiałów, ale również w trakcie realizacji inwestycji, dodaje Robert Janiak.

45

Źródło: <https://www.budownictwo.co/gdy-planujesz-lub-budujesz-na-co-warto-zwrocic-uwage-przy-wyborze-materialow-do-wznoszenia-scian/>

Nr 15 Ustawa gazowa 2023 – jakie rozwiązania wprowadza?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 15 marca 2023 r.



Jaki jest cel wprowadzenia ustawy gazowej? Kto skorzysta na nowej regulacji? Ile w 2023 roku wyniesie maksymalna stawka za gaz? Jakie dodatkowe rozwiązania zostały przyjęte? Czytaj.

Z tego artykułu dowiesz się:

- **czym jest ustawa gazowa i jakie rozwiązania wprowadza,**
- **kto może skorzystać ze wsparcia państwa i na jakich zasadach,**
- **jak będzie działać zwrot podatku VAT dla gospodarstw domowych.**

Co warto wiedzieć o ustawie gazowej?

W związku z sytuacją na rynku gazu rządzący zdecydowali się na **zamrożenie cen gazu dla odbiorców indywidualnych w 2023 r.** na poziomie cen w roku 2022. Projekt ustawy gazowej powstał już w listopadzie zeszłego roku. Ostatecznie rozwiązanie zostało ustanowione na mocy ustawy o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w związku z sytuacją na rynku gazu przyjętej przez Sejm 15 grudnia 2022 r. i podpisanej przez prezydenta zaledwie 5 dni później, 20 grudnia.

Jaki jest cel wprowadzenia ustawy gazowej?

Głównym celem tzw. ustawy gazowej jest **ochrona niektórych grup odbiorców** - a konkretniej tych, którzy już wcześniej byli objęci ochroną taryfową. Zamrożenie taryfy gazowej na poziomie cen z 2022 r. sprawia, że od 1 stycznia 2023 r. gospodarstwa domowe i pozostałe podmioty objęte ochroną ustawową odczuwają jedynie przywrócenie wcześniejszej stawki VAT na gaz; w 2022 r. stawka ta, w ramach tarczy antyinflacyjnej, została obniżona do poziomu 0 proc.

Jak szacują rządzący, ustawa gazowa będzie kosztować budżet państwa ok. 30 mld zł. Na mocy nowych przepisów sprzedawcy mają obowiązek stosowania w rozliczeniach z odbiorcami końcowymi objętymi ochroną ceny maksymalnej w wysokości 200,17 zł za MWh. **Zamrożeniu podlega również opłata dystrybucyjna.**

Kto i na jakich zasadach skorzysta z ochrony taryfowej?

Ustawa przewiduje, że zamrożenie cen gazu w 2023 r. obejmuje nie tylko **gospodarstwa domowe, ale również wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe** oraz inne podmioty, które produkują ciepło lokalnie dla gospodarstw domowych w spółdzielniach, a także podmioty świadczące kluczowe usługi dla społeczeństwa - czyli podmioty systemu oświaty i szkolnictwa wyższego (m.in. żłobki, przedszkola, szkoły, uczelnie), jednostki opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (przychodnie, szpitale, MOPS-y) czy organizacje pozarządowe i kościoły.

Co istotne, aby skorzystać z ochrony taryfowej, nie trzeba spełniać żadnych dodatkowych warunków. Nie jest również konieczne składanie jakichkolwiek wniosków.

Gospodarstwa domowe o niższych dochodach

Ustawa o ochronie odbiorców paliw gazowych wprowadza jednak nie tylko zamrożenie wysokości stawek opłat dystrybucyjnych i cen gazu dla wybranych grup podmiotów, ale też - specjalny dodatek gazowy. Tym razem wsparcie państwa nie będzie realizowane w postaci dopłat; ustawodawca zaplanował, że **dodatek będzie w rzeczywistości refundacją poniesionych kosztów podatków VAT dla gospodarstw domowych**, których głównym źródłem ogrzewania zgłoszonym lub wpisanym do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków jest kocioł gazowy.

W dodatku zwrot VAT będzie przysługiwać jedynie tym gospodarstwom, które dodatkowo **spełniają kryterium dochodowe dodatku ostonowego**. To oznacza, że dodatek gazowy będzie przysługiwał gospodarstwom jednoosobowym, w których miesięczny dochód jest nie wyższy niż 2100 zł oraz gospodarstwom wieloosobowym, w których miesięczny dochód nie przekracza 1500 zł na osobę. Gospodarstwa, które nie spełniają kryterium dochodowego lub ich głównym źródłem ogrzewania nie jest kocioł gazowy, nie są uprawnione do otrzymania dodatku gazowego. Mogą one natomiast nadal korzystać z zamrożenia cen gazu.

W jaki sposób przyznawana będzie refundacja? Kwestią zwrotu VAT gospodarstwom domowym uprawnionym do refundacji mają zająć się samorządy. Podstawą do otrzymania zwrotu będzie faktura dokumentująca dostarczenie gazu; wniosek o refundację należy złożyć w ciągu 30 dni od otrzymania faktury. Z szacunków rządowych wynika, że ustawa o szczególnej ochronie odbiorców paliw gazowych zapewni refundację blisko 300 tys. gospodarstw domowych.

Rekompensata również dla dostawców gazu

Co istotne, także sprzedawcy gazu mogą liczyć na wsparcie od państwa. Limit rekompensat dla spółek energetycznych został ustalony na poziomie 28 mld zł w 2023 r., natomiast na rok 2024 - na poziomie 1 mld zł. Rekompensaty dla przedsiębiorstw gazowych były stosowane również w 2022 r.

47

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ustawa-gazowa/12251/>

Nr 16 Amortyzacja mieszkania 2023 – co warto wiedzieć?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 14 marca 2023 r.



Na czym polega amortyzacja mieszkania? Jakie zmiany w przepisach zostały wprowadzone z początkiem 2023 roku? Czytaj.

Z tego artykułu dowiesz się:

- **co to jest amortyzacja i jak się jej dokonuje,**
- **czy możliwa jest amortyzacja mieszkania na wynajem,**
- **jak przepisy wprowadzone w ramach Polskiego Ładu wpłynęły na amortyzację budynków i lokali.**

Czym jest amortyzacja nieruchomości?

Co to jest amortyzacja nieruchomości? Warto najpierw wyjaśnić, czym jest sama amortyzacja - według prawa bilansowego i podatkowego - **to koszt związany ze stopniowym zużywaniem się środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych**. Amortyzacji można dokonywać według kilku metod; istotne jest przy tym, by środek trwały był wpisany do ewidencji środków trwałych.

Amortyzacji podlegają nie tylko środki trwałe w postaci np. sprzętu czy maszyn wykorzystywanych przez przedsiębiorcę w firmie, ale również - nieruchomości (które również są zaliczane do środków trwałych). Odpisy amortyzacyjne to jeden z podstawowych rodzajów kosztów uzyskania przychodu, które z kolei obniżają podstawę opodatkowania, a co za tym idzie - kwotę podatku należną do zapłaty.

48

Co do zasady przy odpisach amortyzacyjnych stosuje się stawki amortyzacyjne określone w wykazie stawek amortyzacyjnych. Niekiedy możliwe jest jednak **zastosowanie indywidualnych stawek amortyzacyjnych** - podatnicy mają do tego prawo w przypadku używanych lub ulepszonych środków trwałych, które po raz pierwszy zostały wprowadzone do ewidencji danego podatnika. Należy jednak przy tym zaznaczyć, że przepisy wyznaczają minimalny okres amortyzacji przy zastosowaniu stawek indywidualnych.

Z jakich metod amortyzacji można korzystać?

Do amortyzacji nieruchomości wykorzystuje się jedną z trzech metod - liniową, progresywną lub uproszczoną.

Amortyzacja liniowa

Pierwsza z metod, liniowa, nazywana jest również proporcjonalną lub równomierną. Jak wskazuje nazwa, polega ona na odpisywaniu równych kwot w regularnych odstępach czasu (np. co miesiąc lub co kwartał).

Amortyzacja progresywna

Kolejna metoda, czyli metoda progresywna, zakłada, że spadek wartości środka trwałego jest najmniejszy w pierwszych latach, a zwiększa się wraz z upływem czasu. Przekłada się to na niższe od przeciętnej odpisy amortyzacyjne na początku użytkowania środka trwałego; ich wysokość zwiększa się natomiast w kolejnych latach.

Warto jednocześnie wspomnieć, że do amortyzacji (choć niekoniecznie nieruchomości) wykorzystywana jest również metoda degresywna, stanowiąca odwrotność metody progresywnej. Zakłada ona, że spadek wartości środka trwałego jest największy w pierwszych latach jego wykorzystywania - i stopniowo jest on coraz mniejszy. Z tego względu przy metodzie degresywnej wysokość odpisów amortyzacyjnych jest najwyższa na początku i maleje wraz z upływem czasu.

Amortyzacja uproszczona

W przypadku amortyzacji lokalu mieszkalnego możliwe było również stosowanie amortyzacji uproszczonej - w takiej sytuacji wartość początkowa środka trwałego była ustalana na podstawie stałej stawki 998 zł za m². Ta metoda maksymalnie ułatwia ustalenie wartości początkowej nieruchomości (wystarczy pomnożyć liczbę metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przez 988).

Wartość początkowa jest z kolei istotna o tyle, że wpływa na wysokość odpisów amortyzacyjnych. Amortyzacja uproszczona była korzystna w sytuacji, gdy iloczyn liczby 988 i metrów kwadratowych nieruchomości jest wyższy, niż wartość początkowa ustalona na zasadach ogólnych.

Jak amortyzować mieszkanie w działalności gospodarczej? Zmiany w 2023

Jeszcze do niedawna amortyzacja nieruchomości mieszkalnych w ramach działalności gospodarczej - czyli de facto amortyzacja mieszkania na wynajem - była jak najbardziej możliwa. Wszystko zmieniło się jednak za zmianą przepisów, które 1 stycznia 2022 r. **wprowadzono w ramach tzw. Polskiego Ładu**. Ustawodawca postanowił na ich podstawie zakazać amortyzacji lokali i budynków mieszkalnych.

Dzięki wprowadzeniu przepisu przejściowego nadal możliwe było jednak amortyzowanie lokali i budynków mieszkalnych do końca 2022 r., pod warunkiem, że zostały one nabyte lub wytworzone przed 1 stycznia 2022 r. Tym samym prawo do amortyzacji nieruchomości mieszkalnych nie przysługiwało, jeśli lokal lub budynek został nabyty lub wytworzony po 31 grudnia 2021 r. Po zakończeniu okresu przejściowego, czyli od 1 stycznia 2023 r., **żaden podatnik nie może już jednak zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych**.

Co więcej, zakaz amortyzacji nieruchomości mieszkalnych ma również dalsze konsekwencje. Z interpretacji indywidualnej wydanej przez Dyrektora KIS 9 listopada 2022 r. wynika, że zakaz zaliczania odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych do kosztów uzyskania przychodu pociąga za sobą również brak możliwości wliczenia do kosztów firmowych wydatków związanych z zakupem mieszkania - m.in. takich jak podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC), opłata notarialna czy opłaty skarbowe. Koszty poniesione przy zakupie mieszkania będzie można odliczyć jedynie przy jego sprzedaży. Rozliczenie najmu mieszkania w ramach działalności gospodarczej jest zatem znacznie bardziej skomplikowane niż wcześniej. Zmiany objęły również podatek od wynajmu mieszkania.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że nie zmieniły się przepisy w zakresie amortyzacji nieruchomości użytkowych - w tym przypadku ustawodawca nie wprowadził zakazu dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Zmiany, które zaczęły obowiązywać od 2023, dotyczą wyłącznie nieruchomości mieszkalnych.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/amortyzacja-mieszkania/12250/>

Nr 17 Dzicy lokatorzy w Polsce. Jak się ich pozbyć? Oto, co mówi prawo.

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 21 marca 2023 r.



50

W Hiszpanii od kilku lat coraz głośniejszy jest problem dzikich lokatorów tzw. ocupas. Mieszkania wciąż są nielegalnie zajmowane, a tamtejsze prawo nie chroni właścicieli i nie pozwala na sprawne pozbycie się zamieszkujących. A co w Polsce w analogicznej sytuacji mogliby zrobić właściciele?

Rodzime prawo dopuszcza możliwość eksmisji nielegalnych lokatorów. Specjalizująca się w prawie nieruchomości adwokat Sylwia Mendak krok po kroku przybliży jak przeprowadzić ten proces.

Jak wskazuje rozmówczyni, temat **eksmisji** w ostatnim czasie stał się bardzo popularny ze względu na duże zainteresowanie wynajmem lokali mieszkalnych, a tym samym problemy z nierzetelnymi lokatorami. - Często dochodzi do sytuacji, że pomimo posiadania prawa własności nieruchomości nie możemy z niego korzystać, bowiem ktoś nielegalnie zajmuje nasz lokal. Przepisy prawa niestety chronią takich lokatorów, z kolei procedura ich usunięcia jest czasochłonna i musi zostać wykonana zgodnie z przepisami. W takich właśnie przypadkach musimy przeprowadzić eksmisję - tłumaczy.

Eksmisja w wyjątkowych przypadkach

Sylwia Mendak zaznacza, że w polskich przepisach brak jest definicji pojęcia „eksmisja”, jednak pod tym terminem rozumiemy wszelkie działania prawne i faktyczne zmierzające do wyegzekwowania od lokatora opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości właścicielowi lub innej osobie uprawnionej. - Podstawą prawną eksmisji jest przede wszystkim art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym "właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą." Przez uprawnienia do władania rzeczą rozumiemy posiadanie tytułu

prawnego tej nieruchomości, czyli bycie jej właścicielem, najemcą czy użytkownikiem wieczystym - wylicza adwokat Sylwia Mendak.

Przed zdecydowaniem się na tak radykalny krok jak eksmisja, trzeba sprawdzić czy w określonym przypadku będzie ona w ogóle dopuszczalna. - Z pozwem o eksmisję możemy wystąpić w sytuacji, gdy ktoś zajmuje naszą nieruchomość, nie posiadając do niej tytułu prawnego. W praktyce będzie to przypadek, gdy taka osoba utraci prawo do zajmowania danego lokalu np. wskutek wypowiedzenia jej umowy najmu lub zakończenia okresu obowiązywania takiej umowy, czy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie wyda jej nowemu właścicielowi - podkreśla mecenas. - Eksmisja będzie możliwa również, gdy ktoś bezprawnie wtargnie do naszej nieruchomości i pomimo wzywania go do opuszczenia i opróżnienia będzie w niej pozostawał. Należy jednak pamiętać, że właściciel nie jest uprawniony do samodzielnego usunięcia lokatora ze swojej nieruchomości. Może on bowiem narazić się na odpowiedzialność karną za naruszenie miru domowego z art. 193 kodeksu karnego.

Jak wyjaśnia adwokat, przepisy dopuszczają możliwość wszczęcia i przeprowadzenia postępowania o eksmisję w przypadku wystąpienia z określonymi roszczeniami. Są wśród nich np. pozew o eksmisję, wniosek o zobowiązanie osoby stosującej przemoc w rodzinie do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania czy wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

51

Kiedy kierujemy sprawę do sądu?

Jak przebiega procedura przeprowadzania eksmisji? W pierwszej kolejności należy wezwać lokatora pisemnie do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanej przez niego nieruchomości. Jeżeli lokator nie zgodzi się dobrowolnie wydać nieruchomości, konieczne jest skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Z pozwem o eksmisję występuje się do sądu rejonowego. Sądem właściwym miejscowo będzie sąd miejsca zamieszkania eksmitowanego lokatora.

- W pozwie musimy przedstawić wszelkie okoliczności dotyczące bezprawnego przebywania lokatora w nieruchomości, jak również poprzeć je stosownymi dowodami. W przypadku wykazania w postępowaniu, że lokator zajmuje lokal bezprawnie, sąd wyda wyrok orzekający nakaz opuszczenia lokalu. W wyroku zawarte będzie również rozstrzygnięcie o przyznaniu lub odmowie przyznania prawa do lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu. Sąd orzekając o opróżnieniu lokalu, bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz sytuację materialną i rodzinną lokatorów. Obligatoryjnie o prawie do lokalu socjalnego orzeka się w przypadku kilku grup osób wymienionych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego m.in. wobec kobiet w ciąży, nieletnich, emerytów czy rencistów - wymienia adwokat.

Prawnik zaznacza, że nie ma jednak obowiązku przyznawania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy eksmitowane osoby posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub są one w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

- Czas trwania postępowania sądowego uzależniony jest od wielu czynników: zawiłości sprawy, stanowisk stron czy ilości spraw, które się toczą w danym wydziale sądu. W niektórych miejscowościach uzyskamy wyrok eksmisyjny w ciągu kilku miesięcy natomiast w większych miastach trzeba liczyć się z tym, że sprawa może potrwać nawet kilka lat - mówi Sylwia Mendak.

Adwokat kontynuuje, że następnym krokiem, po uprawomocnieniu się wyroku orzekającego eksmisję oraz nadaniu mu klauzuli wykonalności, będzie wystąpienie do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji w zakresie opróżnienia nieruchomości. - Komornik w pierwszej kolejności podejmie próbę skłonienia osoby, która zajmuje nasz lokal do jego dobrowolnego opuszczenia. W tym celu wysła stosowne wezwanie, pouczając jednocześnie, że po

upływie wskazanego w nim terminu, przystąpi do czynności egzekucyjnych, czyli wyprowadzenia lokatora i osób z nim zamieszkujących do lokalu socjalnego lub innego wskazanego przez właściciela nieruchomości - wyjaśnia adwokat.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/amortyzacja-mieszkania/12250/>

Nr 18 Grupa SELENA przedstawia swoją wizję zrównoważonego rozwoju

- o **Autor:** chemiabudowlana.info
- o **Dodano:** 31 marca 2023 r.

Selena, globalny lider i dystrybutor produktów chemii budowlanej oraz jeden z czterech największych producentów piany montażowej dla budownictwa na świecie, prezentuje obszary zrównoważonego rozwoju dla całej grupy kapitałowej. Składają się na nie: zrównoważone budownictwo (nazwa obszaru: Investors), odpowiedzialne przywództwo (Finance), dobrobyt społeczny (Employees), ergonomia pracy (End Users) i redukcja śladu środowiskowego (Climate) – w skrócie IFEEC. Grupa poświęciła tym zagadnieniom pierwszy raport zrównoważonego rozwoju, robiąc tym samym krok ku realizacji dyrektywy Corporate Sustainability Reporting Directive.

52



definiowanie głównych obszarów strategii IFEEC (części strategii biznesowej Grupy Seleny), które stoją za dotychczasowym sukcesem produktów Grupy Seleny, a jednocześnie są kluczowe dla dalszego rozwoju firmy, świadczy o odpowiedzialnym podejściu do jej interesariuszy – pracowników, klientów i kontrahentów, a także do lokalnych społeczności i środowiska naturalnego. Jest również jasną deklaracją uczestnictwa Seleny w wypełnianiu Celów Zrównoważonego Rozwoju, przyjętych w Paryżu w 2015 roku przez 193 państwa Organizacji Narodów Zjednoczonych. Określenie kluczowych obszarów IFEEC w Grupie Kapitałowej Seleny stanowi więc odpowiedź na globalne wezwanie do działania na rzecz lepszego świata.

– *Wszystkim spółkom z Grupy Seleny przyświeca zobowiązanie do budowania bezpieczeństwa dla zrównoważonego świata na gruncie ekonomicznym, społecznym i środowiskowym. Zrównoważony rozwój to właściwy kierunek działania dla firm, które chcą opierać swój rozwój i wzrost nie tylko na czynnikach finansowych, ale także na stałych wartościach, jak dbałość o środowisko i zaangażowanie pracowników, klientów oraz innych interesariuszy. Dokładamy najwyższych starań, aby być zaufanym i innowacyjnym partnerem dla naszych klientów, jak również dobrym i bezpiecznym miejscem pracy* – mówi Jacek Michalak, prezes zarządu Grupy Seleny.

Lider zeroemisyjnego budownictwa

Selena powstała w 1992 roku we Wrocławiu. Trzy dekady działalności firmy zaowocowały funkcjonowaniem 30 spółek w ramach grupy kapitałowej w 19 krajach na 4 kontynentach. Obecnie jej produkty dostępne są na blisko 100 rynkach; firma stała się jednym ze światowych liderów, wytyczających dziś globalne kierunki rozwoju budownictwa zeroemisyjnego w oparciu o własne kluczowe technologie.

– *Dzisiaj, bardziej niż kiedykolwiek wcześniej, sukces organizacji zależy od umiejętności patrzenia w przyszłość i adaptacji do wyzwań jutra. Nasze rozwiązania odpowiadają na potrzeby partnerów biznesowych, inwestorów i użytkowników. Odpowiedzialnie zarządzamy obszarami rozwoju finansowego; mądrze inwestujemy w innowacje i aktywnie działamy, aby pozytywnie wpływać na klimat* – mówi Ewa Kosmała, Global Sustainability Director w Grupie Seleny.

53

Strategicznym celem Seleny, zawartym w IFEEC, jest dostarczanie produktów dla budownictwa neutralnego klimatycznie, przy jednoczesnym stosowaniu najwyższych standardów zrównoważonego rozwoju korporacyjnego. Seleny tworzy produkty przyjazne dla środowiska i dla użytkownika końcowego, podnoszące efektywność środowiskową oraz energetyczną budynków. Dodatkowo przyczyniają się one do podniesienia komfortu użytkowania budynków oraz pozwalają uzyskać dodatkowe punkty w systemach certyfikacji środowiskowej budynków, takich jak LEED, BREEAM, DGNB czy HQE oraz spełniają wymagania CAM. Wypracowane systemy i rozwiązania wpisują się w społeczną odpowiedzialność biznesu Grupy Seleny.

Źródło:

https://www.chemiabudowlana.info/wiadomosci,art,15303,grupa_selena_przedstawia_swoja_wizje_zrownowazonego_rozwoju

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Dlaczego warto wybudować dom z betonu komórkowego?

- o **Autor:** muratordom.pl
- o **Dodano:** 16 marca 2023 r.



54

Elementy konstrukcyjne budynku, w tym ściany, wznosi się bez możliwości ich późniejszej wymiany, dlatego wybór materiału ściennego to jedna z najważniejszych decyzji podejmowanych przed budową domu. Beton komórkowy SOLBET to materiał, który pozwala wybudować trwały, ciepły i zdrowy dom.

Najważniejsze zalety bloczków z betonu komórkowego

- **Materiał na ciepłe ściany**

Ściany z betonu komórkowego wyróżnia wysoka izolacyjność termiczna. Zamknięte w porowatej strukturze materiału powietrze pełni funkcję bufora termicznego, dzięki czemu wymurowane z betonu komórkowego ściany skutecznie izolują przed chłodem zewnętrznym i stratami ciepła z wnętrza budynku. Bardzo dobra izolacyjność termiczna bloczków SOLBET pozwala wznosić ciepłe ściany zewnętrzne – zarówno warstwowe, jak i jednowarstwowe, a więc bez zewnętrznego ocieplenia ze styropianu czy wełny mineralnej.

- **Trwałość na lata**

Bloczki z betonu komórkowego SOLBET mimo swej porowatej struktury są bardzo wytrzymałym materiałem budowlanym. Ich wytrzymałość na ściskanie wystarcza, aby budować trwałe ściany konstrukcyjne, również w budynkach wielokondygnacyjnych. O trwałości budynków wzniesionych z betonu komórkowego świadczy m.in. to, że materiał ten stosowany jest w budownictwie już od ponad 100 lat. Według badań parametry wytrzymałościowe betonu komórkowego nie ulegają pogorszeniu z upływem czasu.

- **Zdrowy materiał**

Beton komórkowy powstaje z surowców naturalnego pochodzenia: piasku, wody, wapna, cementu, gipsu. Taki skład sprawia, że jest materiałem zdrowym i przyjaznym środowisku. Beton komórkowy tworzy też komfortowy mikroklimat we wnętrzach. Dzięki porowatej strukturze bloczków wykonane z nich ściany są w stanie przyjąć nadmiar wilgoci z pomieszczenia i oddać ją, gdy powietrze stanie się zbyt suche. Skład chemiczny oraz mocno zasadowy odczyn bloczków SOLBET nie sprzyjają rozwojowi na powierzchni ścian drobnoustrojów – bakterii, grzybów czy pleśni.

- **Szybka i łatwa budowa**

Beton komórkowy to materiał łatwy w użyciu i obróbce. Aby prawidłowo z niego murować, wystarczy znać proste zalecenia wykonawcze i zaopatrzyć się w kilka powszechnie dostępnych narzędzi. Przebieg prac murarskich przyspieszają duże wymiary bloczków SOLBET (na 1 m² muru przypada tylko 7 bloczków). Na szybsze tempo prac wpływa również wysoka dokładność wymiarowa bloczków. Do zalet betonu komórkowego, które usprawniają prace budowlane, zalicza się również łatwość obróbki, a więc cięcia i szlifowania. Dzięki temu niewielkim nakładem pracy można uzyskać materiał o żądanym kształcie – niekoniecznie prostym - i murować budynki o dowolnej bryle, kreując ciekawą zabudowę wnętrz, realizując śmiałe architektoniczne wizje.

Energooszczędny dom z betonu komórkowego

Beton komórkowy to materiał budowlany o bardzo korzystnych parametrach cieplnych. Jego zastosowanie pozwala zredukować zarówno koszty budowy domu, który dla uzyskania odpowiedniej izolacyjności termicznej nie wymaga inwestowania w drogie rozwiązania, jak również koszty utrzymania budynku.

Zadaniem ścian zewnętrznych jest także ochrona wnętrz przed ich nadmiernym nagrzewaniem się w czasie upalnych dni. Ściany z betonu komórkowego gwarantują dobry komfort termiczny nie tylko zimą, ale i latem, chroniąc budynki przed przegrzewaniem się. Pozwala to na oszczędności na kosztach chłodzenia pomieszczeń w miesiącach letnich. Nawet przy dużych wahaniach temperatury na zewnątrz wysoka bezwładność cieplna betonu komórkowego pozwala utrzymać stałą temperaturę w pomieszczeniach.



Murowanie ścian bez mostków termicznych

Na izolacyjność termiczną ścian zewnętrznych wpływa również sposób murowania materiałów ściennych. Ponieważ bloczki z betonu komórkowego SOLBET mają bardzo dokładne wymiary mogą być murowane na cienką spoinę. Dzięki temu mur jest jednorodny pod względem termoizolacyjnym, co ma kluczowe znaczenie zwłaszcza w przypadku ścian jednowarstwowych. Wykonanie cienkich spoin nie wpływa bowiem na pogorszenie parametrów izolacyjności termicznej i nie powoduje powstawania mostków termicznych w warstwie zaprawy, co wpływałoby na zmniejszenie strat ciepła z budynku.

Szybka budowa z betonem komórkowym SOLBET

Bloczki z betonu komórkowego SOLBET to trafny wybór, gdy zależy nam na szybkim zakończeniu prac budowlanych. Ich zastosowanie znacznie usprawnia prace ekipy murarskiej.

- Przyspieszenie tempa budowy z zastosowaniem tego materiału jest możliwe m.in. z uwagi na stosunkowo duże wymiary bloczków SOLBET. Na jeden metr kwadratowy muru potrzeba jedynie 7 elementów.
- Kolejną zaletą jest niewielka, przy takich wymiarach, masa tego materiału, wynikająca z jego porowatej struktury.
- Prace na budowie przyspieszają również uchwyty montażowe, znajdujące się po bokach bloczków - ułatwiają przenoszenie materiału w docelowe miejsce, oraz powierzchnie czołowe wyprofilowane na pióra i wpusty. Ten sposób łączenia bloczków SOLBET sprawia, że podczas murowania nie ma konieczności

wypełniania spoin pionowych zaprawą. To spora oszczędność czasu.

- Ponadto bloczki SOLBET, dzięki dużej dokładności wymiarowej, mogą być murowane na cienką spoinę. Takie rozwiązanie przy zastosowaniu kielni systemowej znacznie przyspiesza i ułatwia proces murowania ścian. Murarz nie musi stale kontrolować grubości spoin, wykonuje je też znacznie szybciej niż podczas murowania z wykorzystaniem zaprawy tradycyjnej.
- Budowę domu przyspiesza także zastosowanie elementów systemowych SOLBET Perfect, takich jak gotowe nadproża ze zbrojonego betonu komórkowego, kształtki U i płytki SOLBET.
- Dużą zaletą tego materiału jest także niewymagająca specjalistycznych narzędzi i wprawy obróbka bloczków SOLBET - można je bez problemu docinać i szlifować.

Źródło: <https://murator-dom.pl/budowa/sciany-murowane/dlaczego-warto-wybudowac-dom-z-betonu-komorkowego-aa-K2rM-ddqy-yvn9.html#source=nces&medium=coll>

57

Nr 02 Jaki grzejnik elektryczny zużywa najmniej prądu?

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 27 marca 2023 r.



Zmieniająca się wciąż pogoda, dominujące niskie temperatury sprawiają, że ogrzewanie w naszych domach wciąż chodzi pełną parą. To generuje niestety wzrost rachunków za prąd. Jak sobie tym radzić? Jednym ze sposobów jest wybór odpowiedniego energooszczędnego grzejnika elektrycznego. Na rynku dostępnych jest wiele modeli,

zróżnicowanych pod kątem m.in. sposobu generowania ciepła, funkcjonalności, materiału, designu etc. Podpowiadamy, jak wybrać dobry grzejnik elektryczny, który obniży miesięczne koszty.

Rodzaje grzejników elektrycznych

Do nowoczesnych grzejników, które mogą wpłynąć na obniżenie rachunków, jednocześnie podwyższyć nasz codzienny komfort życia należą na pewno **grzejniki elektryczne**. Jak sama nazwa wskazuje zasilane są prądem, dzięki temu są niezależne od instalacji grzewczej zamontowanej na stałe w pomieszczeniu. Sprawdzają się więc nie tylko zabudowie miejskiej, ale też w domach poza miastem, domkach wakacyjnych, czy letniskowych gdzie nie ma potrzeby inwestowania w skomplikowaną instalację grzewczą. Do najbardziej popularnych rodzajów grzejników elektrycznych należą grzejniki konwektorowe oraz olejowe.

Elektryczne grzejniki konwektorowe – seria TERMOGLASS

Grzejniki konwektorowe podnoszą temperaturę, dzięki ogrzewaniu powietrza, które przepływa wokół znajdujących się wewnątrz obudowy grzałek. Jest to tak zwane zjawisko konwekcji. Zimne powietrze jest zasysane wewnątrz urządzenia, podgrzewane i następnie unosi się do góry, ogrzewając pomieszczenie. Na czym polega energooszczędność grzejników konwektorowych? Przede wszystkim na tym, że generują ciepło od razu po podłączeniu do prądu. Jeśli zależy nam, żeby szybko ogrzać mieszkanie, czy przestrzeń użytkową (np. restaurację, sklep), grzejnik konwektorowy będzie idealnym wyborem. Wielu z nas też wciąż mieszka w budownictwie, które wykorzystuje starsze technologie i nie utrzymuje ciepła na odpowiednim, stałym poziomie. Elektryczny grzejnik konwektorowy będzie więc świetnym rozwiązaniem w tym wypadku jako dodatkowe, energooszczędne źródło ciepła. Urządzenie jest bardzo wygodne w użytkowaniu, z łatwością można je przenosić w różne części mieszkania. Nasze modele można zarówno zawiesić na ścianie, jak i postawić na podłodze. Energooszczędne funkcje, które pozwalają obniżyć koszty to m.in.:

58

1. Tryb Eco: w tym trybie grzejnik pracuje z połową swojej mocy maksymalnej. Jeżeli całkowita moc grzejnika wynosi 1600W, w trybie Eco moc grzejnika wyniesie 800W.
2. Tryb Ochrona przed zamarzaniem: tryb zaprojektowany, aby zapobiec zamarzaniu. Gdy temperatura otoczenia wynosi mniej niż 5 stopni, grzejnik sam się włączy. Jeżeli temperatura otoczenia wzrośnie powyżej 7 stopni, grzejnik przestanie grzać automatycznie, oszczędzając energię.
3. Blokada rodzicielska, która chroni urządzenie przed niekontrolowanym ustawianiem parametrów grzejnika przez dzieci i marnowaniem energii.

Elektryczne grzejniki olejowe – seria COMFORT

W przeciwieństwie do grzejników konwektorowych, grzejniki olejowe wolno się nagrzewają. Wypełnione są olejem, który podgrzewa się pod wpływem energii elektrycznej i oddaje ciepło na zewnątrz. Przypominają tradycyjne kaloryfery z żeliwnymi żeberkami przez są cięższe niż grzejniki konwektorowe i mniej mobilne. Do zalet można zaliczyć dużą wydajność, przystosowanie do długiej pracy w dużych pomieszczeniach, dzięki temu, że grzejniki olejowe oddają ciepło również po skończonej pracy, czyli wtedy, gdy nie są podłączone do prądu. Znajdują zastosowanie bardziej w dużych przestrzeniach publicznych niż domowych.

Jak dobrać moc grzejnika?

Niezależnie od tego, czy zdecydujemy się grzejnik konwektorowy, czy olejowy, aby wykorzystać jego energooszczędne możliwości należy wziąć pod uwagę jego moc. Im wyższa moc, tym szybsza gotowość do pracy. Druga rzecz to kubatura pomieszczenia. Aby dobrać odpowiedni grzejnik do wielkości pomieszczenia, można skorzystać z popularnego wzoru - przyjmuje się umownie, że na każdy m² pokoju o maksymalnej wysokości 2,8 m powinno przypadać co najmniej 85W. Zatem do energooszczędnego ogrzania średniej wielkości salonu o powierzchni 20 metrów kwadratowych wystarczy nam grzejnik o mocy 1700 W.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1548/jaki-grzejnik-elektryczny-zuzywa-najmniej-pradu.html>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Jak zmieniają się ceny materiałów budowlanych. Ile zapłacimy za materiały budowlane?

- o **Autor:** dziennikbałtycki.pl
- o **Dodano:** 29 marca 2023 r.



60

Jak kształtują się ceny materiałów budowlanych w dobie szalejącej inflacji? Eksperti z portalu rynekpierwotny.pl przygotowali podsumowanie. Z zebranych danych wynika, że ceny materiałów budowlanych rosną coraz wolniej. Ile podskoczyły w ciągu ostatniego roku? Za jakie materiały budowlane zapłacimy najwięcej, a za jakie najmniej?

Ceny materiałów budowlanych

Jak wynika ze wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego inflacja konsumencka w lutym wyniosła 18,4 proc., a **dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych** (opracowana przez rynekpierwotny.pl na podstawie danych Grupy PSB) wyniosła 15 proc. Zdaniem ekspertów daje to szansę na powrót do normalności, za którą w obecnych czasach należy uznać powrót parametrów **wzrostu cen do wartości jednocyfrowych**.

Jaki materiał budowlany najszybciej drożeje?

Co pokazuje najnowszy odczyt dynamiki cen materiałów budowlanych? Przede wszystkim umacnia przekonanie o nieodwracalności tendencji z ostatnich miesięcy. Jak zauważają **eksperti portalu rynekpierwotny.pl** w dalszym ciągu pozycją najmocniej zwiększającą jest **cement - wapno** - z dynamiką wzrostu 38%.

- Jednak tempo wzrostu cen tego spoiwa z lutego jest mdm słabsze aż o 17 pp., co jest głównym czynnikiem hamowania trendu wzrostowego - **dodają**. - Podobnie, choć w znacznie skromniejszym stopniu dzieje się prawie we wszystkich pozostałych przypadkach grup towarowych.

Jakie materiały budowlane jeszcze drożeją?

Ceny rosnące w dwucyfrowym tempie dały się mocno we znaki w budowlance. Przy stale rosnących cenach materiałów budowlanych nie sposób myśleć o **budowie czy remoncie**. Na co jeszcze wydamy najwięcej więcej pieniędzy? Tuż za grupą towarową cement-wapno, są m.in. takie grupy towarowe jak: **ściany i kominy, wykończenia, farby i lakiery, płytki, łazienki i kuchnie**, instalacje i ogrzewanie, ogród. W drugiej połowie zestawienia znalazło się m.in. wyposażenie, dekoracje, oświetlenie. Klasyfikację zamykają **plyty OSB i drewno** z dynamiką rzędu zaledwie 2 proc.

Źródło: <https://dziennikbaltycki.pl/jak-zmieniaja-sie-ceny-materialow-budowlanych-ile-zaplacimy-za-materialy-budowlane-marzec-2023/ar/c1-17408633>

Nr 02 Jak zdobyć dofinansowanie do wymiany okien, drzwi i bramy w 2023 roku?

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 16 marca 2023 r.

Wiosna to dobry czas na remont i termomodernizację domu. Dzięki temu pozbędziemy się starego kopciucha i wymienimy okna, drzwi zewnętrznych oraz bramę garażową. Jak dofinansowanie możemy zdobyć na te prace w 2023 roku? Sprawdźmy możliwości wsparcia inwestycji w ciepły i oszczędny dom.

Wymiana okien, drzwi zewnętrznych i bramy garażowej to ważny etap kompleksowej termomodernizacji domu i skuteczny sposób na zmniejszenie zużycia energii, ograniczenie kosztów ogrzewania budynku oraz poprawę komfortu życia. W 2023 roku dostępnych jest kilka programów zapewniających dotacje w tym zakresie. W zależności od dochodów, można zyskać nawet 100% dofinansowania. Jak skorzystać ze wsparcia?

Dofinansowanie z programu „Czyste Powietrze”

Najpopularniejszy program wspierający termomodernizację budynków to „Czyste Powietrze”. Program jest podzielony na trzy poziomy dofinansowania zależne od dochodu: podstawowy, podwyższony i najwyższy. O dotacje może wystąpić każda osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel domu. Wsparcie finansowe nie jest natomiast przyznawane lokatorom oraz osobom wynajmującym dany budynek.

W ramach „Czystego Powietrza” złożymy wniosek na kompleksową termomodernizację swojego domu (w tym wymianę stolarki otworowej) oraz wymianę starych źródeł ciepła na nowoczesne. Jeśli dzięki kompleksowej termomodernizacji osiągniemy zakładany w programie wskaźnik (np. zapotrzebowanie na ciepło zmniejszy się o min. 40%), wówczas otrzymamy zwrot kwot netto wydanych na tą inwestycję. Aby zdobyć dofinansowanie, konieczne jest też przeprowadzenie audytu energetycznego budynku. Dowiemy się w ten sposób, jak dokładnie sprawić, że nasz dom będzie bardziej eko, a my wydamy mniej na energię. Audyt energetyczny jest dotowany w ramach programu, w kwocie 1200 zł.

W 2023 roku „Czyste Powietrze” funkcjonuje na nowych zasadach. Najważniejsze zmiany to: zwiększone kwoty dotacji, podwyższenie progów dochodowych (dla przykładu, przy podstawowym poziomie dofinansowanie było wcześniej dostępne dla osób, których roczne dochody nie przekraczają 100 tys. złotych, teraz jest to kwota 135 tys. złotych), prostsze zasady rozliczeń oraz możliwość złożenia dwóch wniosków o dofinansowanie w ramach programu. Dla osób najmniej zarabiających – przy najwyższym poziomie dofinansowania – dopłata może wynieść nawet 100%, a więc wymiana okien, drzwi i bramy jest możliwa niemal za darmo.

Minimalna wysokość wnioskowanej dotacji w „Czystym Powietrzu” (w przypadku braku wymiany źródła ciepła) to minimum 3 tys. zł. Dlatego, gdy wymieniamy same okna czy drzwi w ramach jednej umowy, warunek ten musi być spełniony. – *Kosztem kwalifikowanym w ramach programu jest nie tylko zakup i montaż, ale też demontaż starej stolarki okiennej i drzwiowej oraz transport na miejsce nowej stolarki. Aktualne informacje odnośnie dofinansowania termomodernizacji domu, w tym wymiany okien, drzwi zewnętrznych i bramy garażowej prezentuje webinar na temat nowej wersji programu „Czyste Powietrze”, zorganizowany we współpracy z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej – mówi Paweł Wróblewski, Dyrektor Zarządzający Związku POiD, organizatora kampanii społecznej „DOBRY MONTAŻ-Zadbaj o ciepły dom”.*

Ulga termomodernizacyjna

62

Oprócz wsparcia z programu „Czyste Powietrze” możemy także skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej. Przysługuje ona właścicielom i współwłaścicielom domów jednorodzinnych, także w zabudowie szeregowej lub tzw. bliźniakach. Dotyczy tylko już istniejących, oddanych do użytku budynków, a więc nie można jej zastosować w przypadku domów będących w budowie. Ulga polega na odliczeniu od podstawy obliczenia podatku (przychodów – w przypadku podatku zryczałtowanego) wydatków poniesionych na realizację tzw. przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w domu jednorodzinnym. Obejmuje więc m.in. zakup nowego pieca, docieplenie ścian, a także wymianę okien, drzwi i bramy garażowej. Dowodem są faktury VAT dokumentujące podniesione na termomodernizację wydatki.

Wysokość ulgi to 53 tys. zł w odniesieniu do wszystkich przedsięwzięć termomodernizacyjnych w poszczególnych budynkach, w których podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem. Przysługuje ona też współmałżonkom, więc jeśli są oni współwłaścicielami domu jednorodzinnego i wspólnie ponoszą wydatki objęte ulgą, to łącznie mogą odzyskać 106 tys. zł. Ulgę można łączyć z dotacją z „Czystego Powietrza”, ale form wsparcia nie można dublować, czyli jedna i ta sama faktura nie może być jednocześnie kosztem kwalifikowanym przy ubieganiu się o dotację z „Czystego Powietrza” i ulgę termomodernizacyjną. Odliczeniu z ulgi podlega więc tylko ta część poniesionych kosztów, która nie została dofinansowana. Wydatki np. na wymianę okien można zatem rozdzielić na dwie części i na każdą z nich pozyskać wsparcie finansowe tylko w ramach jednego z tych programów.

Program „Ciepłe mieszkanie”

Uzupełnieniem programu „Czyste Powietrze” jest „Ciepłe Mieszkanie”, adresowane do właścicieli mieszkań w budynkach wielorodzinnych. O dofinansowanie można starać się w gminach, które ogłaszają nabór do programu na swoim terenie. Dopłaty w ramach „Ciepłego mieszkania” są przeznaczone m.in. na nowe źródło ciepła, podłączenie lokalu do wspólnego efektywnego źródła ciepła, a także wymianę okien i drzwi.

Podobnie jak w programie „Czyste Powietrze”, tak i tutaj wysokość dotacji uzależniona jest od dochodu. W przypadku najwyższego poziomu finansowania może ona wynieść do 37,5 tys. zł na lokal, czyli do 90% kosztów kwalifikowanych. Dla przedsięwzięć termomodernizacyjnych realizowanych na terenie najbardziej zanieczyszczonych gmin maksymalna dotacja może być jeszcze wyższa – do 39,9 tys. zł. Żeby skorzystać ze wsparcia z „Ciepłego Mieszkania” wniosek o dofinansowanie należy zgłosić do swojego urzędu gminy. Wcześniej gmina ta musi przystąpić do programu.

Jakie okna, drzwi i bramę wybrać?

Jeśli decydujemy się na wymianę okien, drzwi i bramy garażowej, to wszystkie zakupione i zamontowane wyroby muszą spełniać odpowiednie wartości współczynnika przenikania ciepła U (zgodnie z WT 2021). W przypadku drzwi zewnętrznych współczynnik ten nie może być większy niż $1,3 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, natomiast dla okien pionowych (fasadowych) może wynosić nie więcej niż $0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Gdy chcemy uzyskać wsparcie z „Czystego Powietrza”, pomocne przy wyborze konkretnych rozwiązań będzie skorzystanie z listy zielonych urządzeń i materiałów (ZUM), które spełniają określone w programie wymagania techniczne i kwalifikują się do dofinansowania.

Wymiana okien, drzwi i bramy garażowej z dofinansowaniem to podwójny zysk. Możemy dzięki temu otrzymać zwrot części wydatków na inwestycję oraz zyskać ciepły dom, gdyż ograniczamy koszty jego ogrzewania. Pamiętajmy również o dobrym montażu wybranych wyrobów. To sposób na oszczędność i spokój na długie lata – dzięki termomodernizacji, nie musimy się już tak przejmować rosnącymi cenami nośników energii.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/jak-zdobyc-dofinansowanie-do-wymiany-okien-drzwi-i-bramy-w-2023-roku/>

63

Nr 03 Ile trzeba zarabiać aby dostać kredyt hipoteczny?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 27 lutego 2023 r.



W 2022 roku Polacy zaciągali kredyty mieszkaniowe o wartości 45,4 mld zł. Liczba czynnych umów kredytowych to ponad 2,5 mln. Ostatni rok był jednak okresem gwałtownego hamowania na rynku kredytowym. W porównaniu do roku 2021 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych spadła o prawie połowę (-49,1 proc.). W styczniu 2023 liczba złożonych wniosków o kredyt hipoteczny wyniosła w całej Polsce zaledwie nieco ponad

13 tys. Jest to mniej o prawie 53% niż w styczniu 2022 r., ale aż o 65% mniej niż w styczniu 2021 r. - podało Biuro Informacji Kredytowej.

Ostre hamowanie akcji kredytowej wynika oczywiście z drastycznego osłabienia zdolności kredytowej Polaków. Sprawdziliśmy, na jakie pieniądze z banku obecnie można liczyć przy przeciętnych zarobkach, a także jakie warunki trzeba spełnić, by w trudniejszych czasach otrzymać kredyt hipoteczny.

Z tego artykułu dowiesz się:

- **na jaki kredyt może liczyć modelowa rodzina z przeciętnymi zarobkami**
- **ile wynosi przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych**
- **jakie dodatkowe warunki trzeba spełnić, by dostać kredyt**

Przeciętna wartość kredytu

Na koniec stycznia 2023 przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego, na którego zaciągnięcie podpisano umowę w ciągu ostatnich 30 dni wyniosła **345,94 tys. zł** - poinformował BIK. Biuro podaje, że względem tego samego okresu zeszłego roku średnia wysokość zaciągniętego kredytu nawet nieznacznie spadła (**o 2,7 proc.**). Suma wartości zaciągniętych kredytów mieszkaniowych w zeszłym roku okazała się natomiast aż o połowę proc. niższa niż rok wcześniej.

64

Ekspert Biura Informacji Kredytowej podkreślają, że mocny spadek dynamiki sprzedaży kredytów mieszkaniowych wynika ze splotu niekorzystnych czynników - wysokiej inflacji, drogich mieszkań i wysokich stóp procentowych. Prognozują, że w roku 2023 wartość akcji kredytowej w segmencie kredytów hipotecznych wyniesie 28 mld zł – czyli **o 38 proc. mniej niż w 2022 r.** oraz o prawie 70 proc. mniej niż w rekordowym 2021 r.

Wysokość kredytu hipotecznego a zarobki

Już na koniec kwietnia 2022 analitycy banku PKO BP raportowali o **drastycznym spadku zdolności kredytowej Polaków**. Z ich analiz wynika, że w Warszawie modelowa rodzina z jednym dzieckiem, gdzie oboje dorosłych otrzymuje przeciętne wynagrodzenie na rynku warszawskim (**około 5600 zł netto**) może liczyć zaledwie na maksymalną kwotę kredytu **w wysokości niecałych 500 tys. zł kredytu**.

Jeszcze rok temu było to blisko **1,2 mln zł**. Spadek zdolności kredytowej wyniósł aż ponad 60 proc. Podobne głębokie spadki dotyczą także innych miast wojewódzkich, co pokazują w ujęciu kwotowym i procentowym poniższe wykresy z raportu PKO BP.

Warto zaznaczyć, że od momentu publikacji tamtego badania, **stopy procentowe** poszły jeszcze mocno do góry. Na koniec kwietnia 2022 WIBOR 3M wynosił niecałe 6 proc., później jego maksymalna wysokość kształtowała się na poziomie 7,06 proc., a więc wzrosła o ponad 16 proc., co oczywiście dodatkowo uderzało w możliwości finansowe Polaków i ograniczało wysokość kredytu na mieszkaniowe możliwe do uzyskania.

Aktualnie, od kilku miesięcy, po serii decyzji NBP utrzymujących stopy procentowe na niezmiennym poziomie, sytuacja kredytobiorców nieco się poprawia. WBOR 3M obecnie wynosi 6,9 proc. Jego wartość zmniejsza się od listopada 2022. Obecnie wraz ze średnią marżą banków w wysokości 2 proc. przeciętne **oprocentowanie kredytu mieszkaniowego (RRSO)** kształtuje się na poziomie **około 9 - 9,5 proc.**

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/jestes-zarobkowym-przecietniakiem-sprawdzamy-na-jaki-kredyt-mieszkaniowy-mozesz-liczyc/10320/>

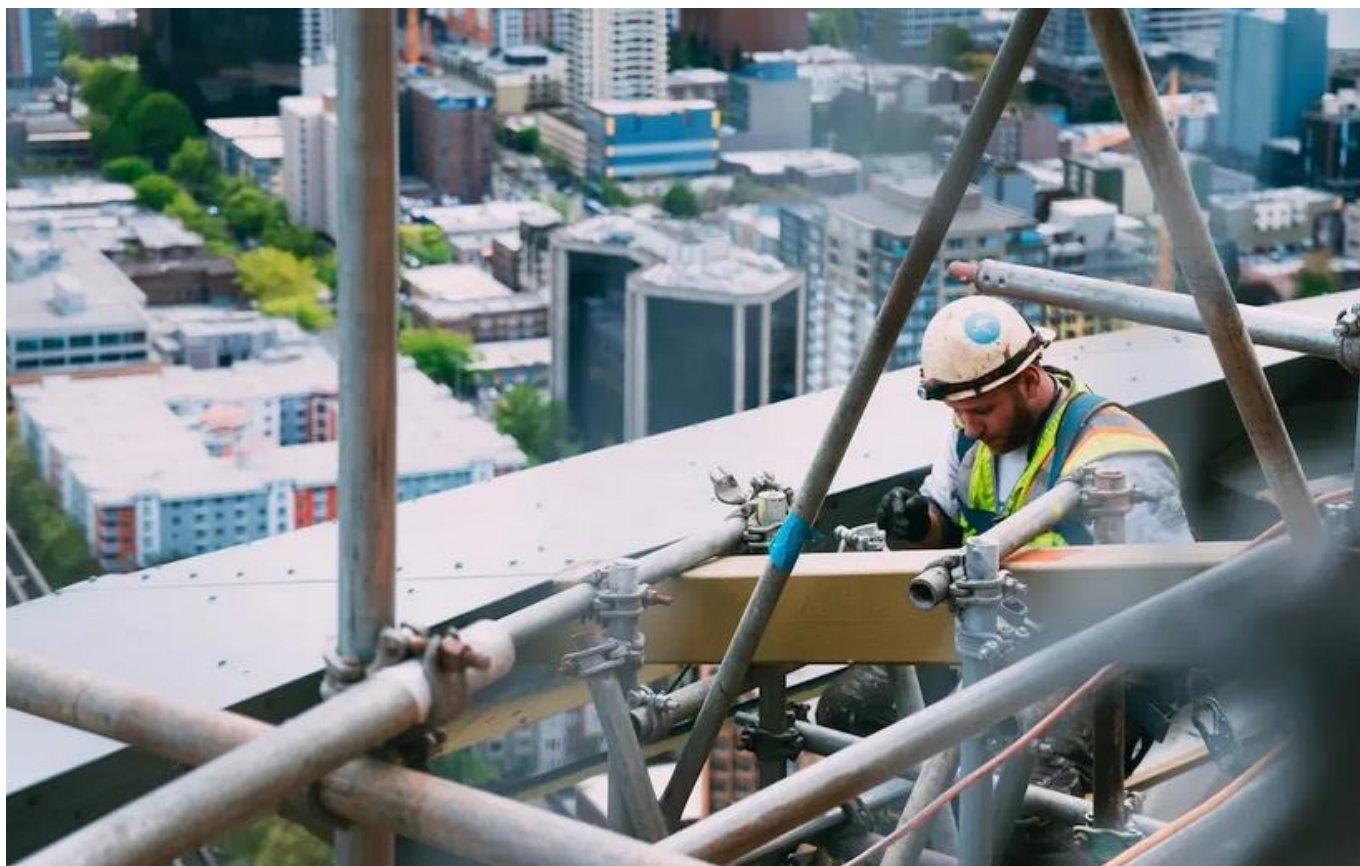
Nr 04 Branża budowlana nadal pod presją kryzysu wywołanego wojną na Ukrainie

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 28 marca 2023 r.

28 marca 2023 r. – Zdecydowana większość firm budowlanych w Polsce nadal odczuwa skutki szoku cenowego związanego z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, wynika z raportu przygotowanego przez kancelarię DLA Piper oraz firmę doradczo-inżynierską CCM (Construction & Claims Management). Aż 8 na 10 firm realizujących długoterminowe kontrakty budowlane mierzy się z ogólnym wzrostem kosztów realizacji inwestycji, w tym zwłaszcza materiałów budowlanych. Tylko co czwarta firma zdołała osiągnąć porozumienie z inwestorem i dokonać waloryzacji wynagrodzenia.

Skutki inwazji Rosji na Ukrainę w 2022 roku przekładające się na utrudnienia w realizacji inwestycji odczuwa do dziś 88 proc. firm budowlanych w Polsce, wynika z badania przeprowadzonego wśród największych spółek z branży. Badanie objęło m.in. wszystkie firmy zrzeszone w Polskim Związku Pracodawców Budownictwa.

65



Ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji wskazuje 84 proc. przedsiębiorstw, a 78 proc. odczuwa przede wszystkim wzrost cen materiałów budowlanych. Połowa firm ocenia wzrost kosztów na 10-20 proc., a jedna trzecia twierdzi, że przekroczył on 20 proc. Zakłócenia w łańcuchach dostaw spowodowały opóźnienia w dostawach materiałów lub niemożność ich zakupu, na co zwróciło uwagę odpowiednio 48% i 40% respondentów. Jedna na trzy firmy odnotowała exodus wykwalifikowanych pracowników.

– *Problem dotyczy w szczególności umów zawartych jeszcze przed eskalacją wojny w Ukrainie w 2022 roku i dotyczy na równi generalnych wykonawców i podwykonawców realizujących kontrakty długoterminowe – mówi Piotr Olkowski, adwokat z kancelarii DLA Piper. – Przewidujemy, że w 2023 roku wiele spółek z sektora budowlanego i infrastruktury w dalszym ciągu będzie próbować renegotjować kontrakty, aby dostosować je do zmienionych okoliczności.*

Jak pokazało badanie, w ciągu minionego roku jedynie 26 proc. firm osiągnęło porozumienie z inwestorem w sprawie zmiany warunków wynagrodzenia, a w 27 proc. przypadków okazało się to niemożliwe. Reszta, czyli niemal połowa ankietowanych, w dalszym ciągu prowadzi jeszcze negocjacje z zamawiającymi.

– *Obecna sytuacja jest niezwykle trudna, porównywalna tylko z kryzysem sprzed 10 lat z okresu przygotowań do Euro 2012. Jednak z takim szokiem cenowym nie mieliśmy nawet wtedy do czynienia. Dążenie firm budowlanych do waloryzacji wynagrodzenia jest zatem całkowicie uzasadnione, przy czym każdy wniosek o waloryzację należy rozpatrywać indywidualnie, uwzględniając specyfikę i warunki realizacji danego kontraktu – mówi Michał Lempkowski, partner zarządzający i ekspert ds. analiz terminowych i kosztowych w CCM. – Z naszych doświadczeń wynika, że kluczem do sukcesu jest w szczególności właściwie przygotowana analiza kosztowa w tym wykazanie, że wykonawca na etapie składania swojej oferty dochował należytej staranności i uwzględnił możliwe do przewidzenia ryzyka związane ze zmianami cen. Jest to szczególnie ważne w negocjacjach z inwestorem z sektora publicznego.*

66

W pierwszych tygodniach od wybuchu wojny w lutym 2022 roku ceny ropy naftowej i asfaltów drogowych wzrosły o około 30 proc. W tym czasie cena paliwa ON wrosła o ponad 40 proc., natomiast cena węgla (ARA i RB) była niemal dwukrotnie wyższa niż przed inwazją Rosji na Ukrainę. Choć ceny wszystkich analizowanych gatunków ropy naftowej wróciły do poziomu sprzed wojny już na przełomie lipca i sierpnia 2022 roku, nie odnotowano równie szybkich spadków cen materiałów ropopochodnych, w tym asfaltów drogowych oraz paliw. Ceny asfaltów wróciły do poziomu notowanego przed 24 lutego dopiero w grudniu 2022 roku. Z kolei ceny paliw, stanowiących istotny koszt robót budowlanych, nadal utrzymują się na poziomie co najmniej 20 proc. wyższym niż przed rokiem, wskazując autorzy raportu.

W obliczu silnego wzrostu kosztów coraz więcej spółek budowlanych podejmuje negocjacje, aby dostosować zapisy zawartych umów do aktualnych realiów rynkowych. Jeżeli w umowie nie ma klauzuli adaptacyjnej lub waloryzacyjnej, bądź zasady waloryzacji są niewystarczające do skompensowania wzrostu kosztów, to w wielu przypadkach wykonawcy są uprawnieni do występowania do sądu, aby sąd, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, dostosował treść umowy do zmienionych okoliczności (np. poprzez podwyższenie wynagrodzenia należnego wykonawcy). Zgodnie z dotychczasową linią orzecniczą sądy dążą do rozdzielenia między strony ryzyka gospodarczego związanego z nadzwyczajnym wzrostem cen, więc decydując się na drogę sądową wykonawcy mają szansę odzyskać przynajmniej część poniesionych strat, wynika z raportu.

Z badania wynika, że 14 proc. przedsiębiorców planuje dochodzić pełnej rekompensaty wzrostu kosztów na drodze sądowej.

– *Zgodnie z przeważającym poglądem wyrażonym w doktrynie i orzecznictwie, pozew zawierający wniosek o sądową zmianę umowy, dostosowanie jej do zmienionych okoliczności np. poprzez podwyższenie wynagrodzenia, powinien być złożony jeszcze w okresie, gdy kontrakt jest realizowany, a nie po jego zakończeniu – dodaje Piotr Olkowski z DLA Piper. – Wszczęcie sporu sądowego nie musi oznaczać zakończenia negocjacji. Z naszego doświadczenia wynika, że wielokrotnie w trakcie negocjacji ich pomyślne zakończenie i podpisanie porozumienia lub aneksu do kontraktu udawało się dopiero po wszczęciu postępowania sądowego. Gdy formalnie rozpoczęty zostaje spór w sądzie, obie strony mają świadomość, że brak wypracowania ugodowego stanowiska spowoduje konieczność angażowania się w kosztowny i długotrwały proces.*

W przeciwieństwie do szczególnie trudnych dla budowlanki lat 2009-2012, obecnie wyraźnie widać wysiłki inwestorów, a także urzędów publicznych, zmierzające do usprawnienia procesu realizacji kontraktów w związku z sytuacją gospodarczą, oceniają przedstawiciele DLA Piper i CCM.

Dostrzegają to również spółki z sektora budowlanego i infrastruktury. Ankietowani przedsiębiorcy, którzy zawarli porozumienie z inwestorem uważają, że pomocne w jego osiągnięciu były zwiększone limity waloryzacyjne zastosowane między innymi przez GDDKiA, a także opinie Urzędu Zamówień Publicznych i rekomendacje Prokuratury Generalnej RP. Z opinii tych wynika, że gwałtowne zmiany cen materiałów i robót budowlanych spowodowane konfliktem zbrojnym w Ukrainie uzasadniają zmianę umów po spełnieniu określonych warunków. Obie opinie przyczyniły się do stworzenia pozytywnego klimatu do rozmów o waloryzacji zawartych kontraktów.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/branza-budowlana-nadal-pod-presja-kryzysu-wywolanego-wojna-w-ukrainie/>

Nr 05 Ceny i koszty w górę. Budowlanka z kłopotami.

67

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 31 marca 2023 r

Ceny materiałów budowlanych przestały gwałtownie rosnąć, tempo wzrostu maleje już od kilku miesięcy i nie ma dużych problemów z dostępnością. Na rynku jest mniej zakontraktowanych inwestycji, tych dużych i mniejszych. Mimo okresowych stabilizacji, koniunktura w budownictwie znów hamuje, a niektóre branże notują niewielkie spadki. Branżę budowlaną czekają trudne miesiące zapowiadają eksperci ze Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji.



Ceny części materiałów budowlanych są niższe niż w kwietniu czy maju ubiegłego roku, czyli niedługo po wybuchu wojny w Ukrainie i zerwaniu łańcuchów dostaw, kiedy rynkiem wstrząsnęły problemy z zamówieniami, a stawki poszybowały w górę. Teraz większość cen się stabilizuje i nie ma problemów z dostawami. A mimo to przychody ze sprzedaży maleją.

– Sytuacja na rynku budowlanym po pierwszych miesiącach nowego roku nie napawa optymizmem. Część inwestycji została wstrzymana, nowych jest niewiele. A względnie łagodna zima sprawiła, że budowy zaplanowane na kilka miesięcy, udało się skończyć wcześniej. Przez to zrobiło się luźniej w kalendarzach firm, a i zapotrzebowanie na pracowników jest nieco mniejsze – mówi Tymoszewski, prezes Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji i podkreśla, że kwiecień może być weryfikatorem sytuacji cenowej na rynku.

Niezmienne, i zgodnie z zapowiedziami producentów, w górę idą ceny chemii budowlanej (wzrost o 16%), co jest efektem drożęjącego cementu, który średnio kosztuje teraz 650 zł za tonę. W porównaniu rok do roku, więcej trzeba też zapłacić za wapno (skok aż o 49%), suchą zabudowę (wzrost o 25%), stolarkę czy izolacje termiczne – odpowiednio – 14% i 12% drożej. Spadła za to cena wełny elewacyjnej i teraz za metr kwadratowy trzeba zapłacić średnio 66 zł. Z kolei stal, która w ubiegłym roku kosztowała rekordowe 9 000 zł za tonę, spadła do 3 500 zł. Od maja tamtego roku, kiedy styropian kosztował najwięcej, cena systematycznie spada i teraz kosztuje średnio od 173 zł do 190 zł, w zależności od jego rodzaju i parametrów. Problemu nie ma też z jego dostępnością. A na dostawę czeka się teraz zaledwie kilka dni.

68

Koniunktura w budownictwie słabnie. W lutym ruszyły budowy niecałych 6,6 tys. lokali. To o prawie 42% mniej, niż w analogicznym okresie 2022 roku. To złe prognozy dla całego sektora nieruchomości, bo w przyszłości luka mieszkaniowa się pogłębi i może przekroczyć nawet milion brakujących mieszkań. Przełomem dla branży może być wprowadzenie niskooprocentowanych kredytów na zakup pierwszego mieszkania, które zapowiada rząd. Jak podkreślają eksperci ze Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji, rezultat rządowych pomysłów będzie widoczny najwcześniej za rok, jeśli klienci indywidualni zdecydują się na zakup nieruchomości.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/ceny-i-koszty-w-gore-budowlanka-z-klopotami/>

Nr 06 Zmiana mieszkania lub domu. W Niemczech to „nowy trend”, a jak jest w Polsce?

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 27 luty 2023 r.

Problemy na rynku nieruchomości w Europie z zakupem lub najmem zmuszają lokatorów do szukania innych rozwiązań. W Niemczech rośnie zainteresowanie zamianą mieszkań lub domów. Sprawdzamy, jak wygląda sytuacja w Polsce.

„Mam wiele **nieruchomości** od klientów, którzy chcą się przeprowadzić tylko wtedy, gdy znajdą w zamian coś odpowiedniego” – mówi w rozmowie z niemieckimi mediami Julia Feldkamp, właścicielka agencji „Change Your Home”. Zamiana lokali „to nowy trend na **rynku mieszkaniowym**” – pisze „Tagesschau”.

Czy w **Polsce** zamiana [mieszkania](#) lub domu to popularny trend, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową? W lutym Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła **stóp procentowych**. Główna stopa NBP, referencyjna, pozostała na poziomie **6,75 proc.** Przeciętna cena m2 w **Warszawie** w styczniu 2023 r. wyniosła 13 148 zł. W **Krakowie** to 11 400 zł, z kolei dla **Wrocławia** 10 494 zł, a dla mieszkańców **Lublina** 8 370 zł.



Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl podkreśla, że w **Polsce** oferty ws. zamiany „pojawiają się nie tylko w ostatnich miesiącach, ale są obecne na portalach ogłoszeniowych praktycznie od zawsze. Najczęściej jednak nie dotyczą samej zamiany, ale oferty »sprzedam lub zamienię«. W ten sposób właściciel oferowanego do sprzedaży lokum poszerza sobie grono potencjalnych oferentów o osoby, które również skłonne są do zamiany”.

Miasto	Przeciętna cena m2	Zmiana od stycznia 2022	Zmiana od maja 2022
Częstochowa	5 946 zł	2%	-10%
Szczecin	8 438 zł	0%	-6%
Toruń	7 500 zł	0%	-6%
Gdańsk	10 877 zł	0%	-5%
Radom	6 376 zł	3%	-4%
Gdynia	10 184 zł	2%	-4%
Bydgoszcz	7 100 zł	2%	-3%
Katowice	7 168 zł	-7%	-2%
Poznań	9 325 zł	5%	-1%
Sosnowiec	6 081 zł	4%	-1%
Białystok	8 534 zł	5%	-0,7%
Łódź	7 442 zł	0%	-0,6%
Warszawa	13 148 zł	3%	-0,5%
Kraków	11 400 zł	3%	-0,4%
Lublin	8 370 zł	2%	0,1%
Wrocław	10 494 zł	6%	0,7%
Rzeszów	7 980 zł	6%	1%

Źródło: Raport **expander** i **R** Rentier.io

Specjalista przypomina, że klienci, którzy decydują się wyłącznie na zamianę „w sposób drastyczny” ograniczają sobie „wolumen potencjalnych ofert” lub skazują się na „często nieskończenie długi okres poszukiwania”.

„Spotkanie dwóch stron, którym wzajemnie odpowiadają **nieruchomości** pod względem wielkości, standardu, ceny i lokalizacji, jest przypadkiem relatywnie trudnym do osiągnięcia. Niemniej jednak do takich transakcji dochodzi, choć zapewne stanowią one mało istotny statystycznie odsetek obrotu rynku mieszkaniowego” – ocenia Jędrzyński.

Polacy szukają lokali na zamianę?

Najwięcej „aktywnych ogłoszeń” ws. **zamiany mieszkania w Polsce** pojawia się w styczniu – wynika z danych OLX. Na początku 2023 r. było to średnio 346 ogłoszeń dziennie. W ubiegłym roku takich ofert w tym samym miesiącu dziennie było średnio 417.

Z kolei w przypadku **domów** średnia dzienna liczba aktywnych ofert to około 20-30, biorąc pod uwagę ostatnie dwa lata.

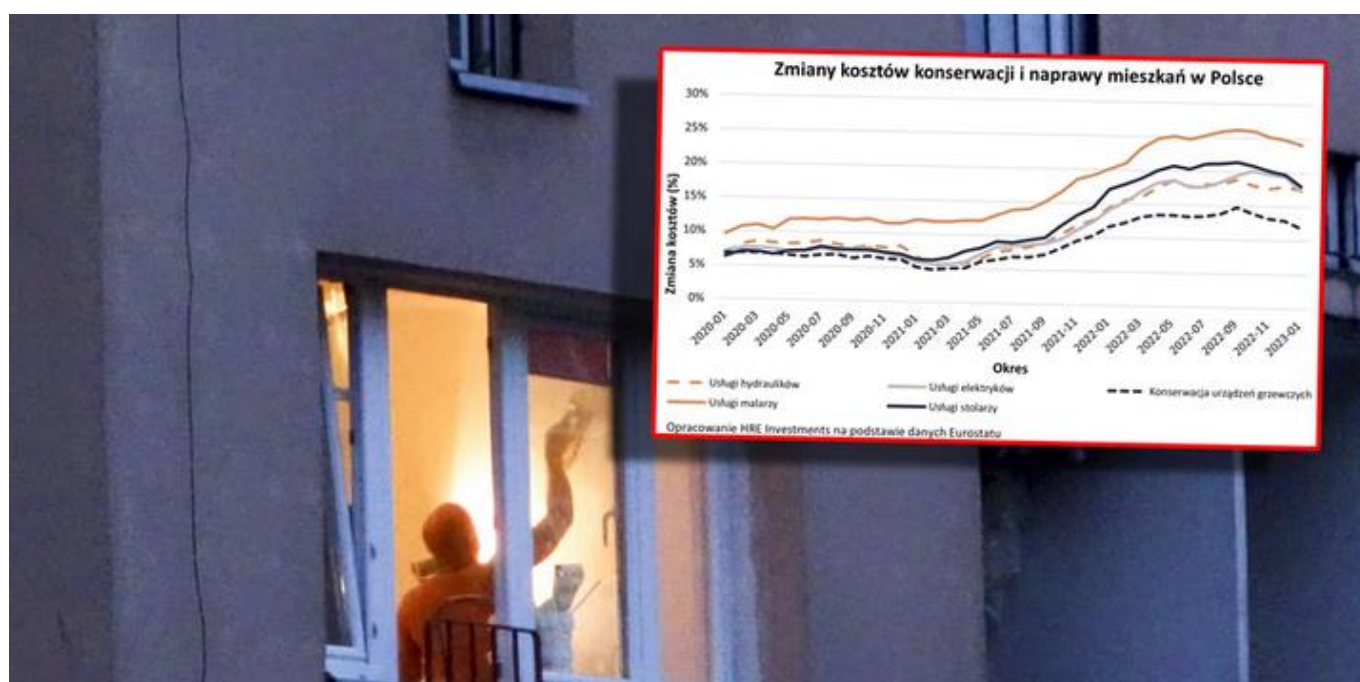
Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8667291,zamiana-mieszkania-zamiana-domu-nieruchomosci.html>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 W budowlance kolejna oznaka przełomu. Widać zmianę trendu na wykresie

- o **Autor:** businessinsider.com.pl
- o **Dodano:** 02 marca 2023 r.

Znalezienie ekipy remontowej to duże finansowe wyzwanie. Tanio nie jest, ale przynajmniej od kilku miesięcy tempo wzrostu stawek maleje — zauważa HRE Investments po analizie danych Eurostatu. To kolejny taki sygnał w budowlance, bo pierwsze oznaki dezinflacji widać też w cenach materiałów.

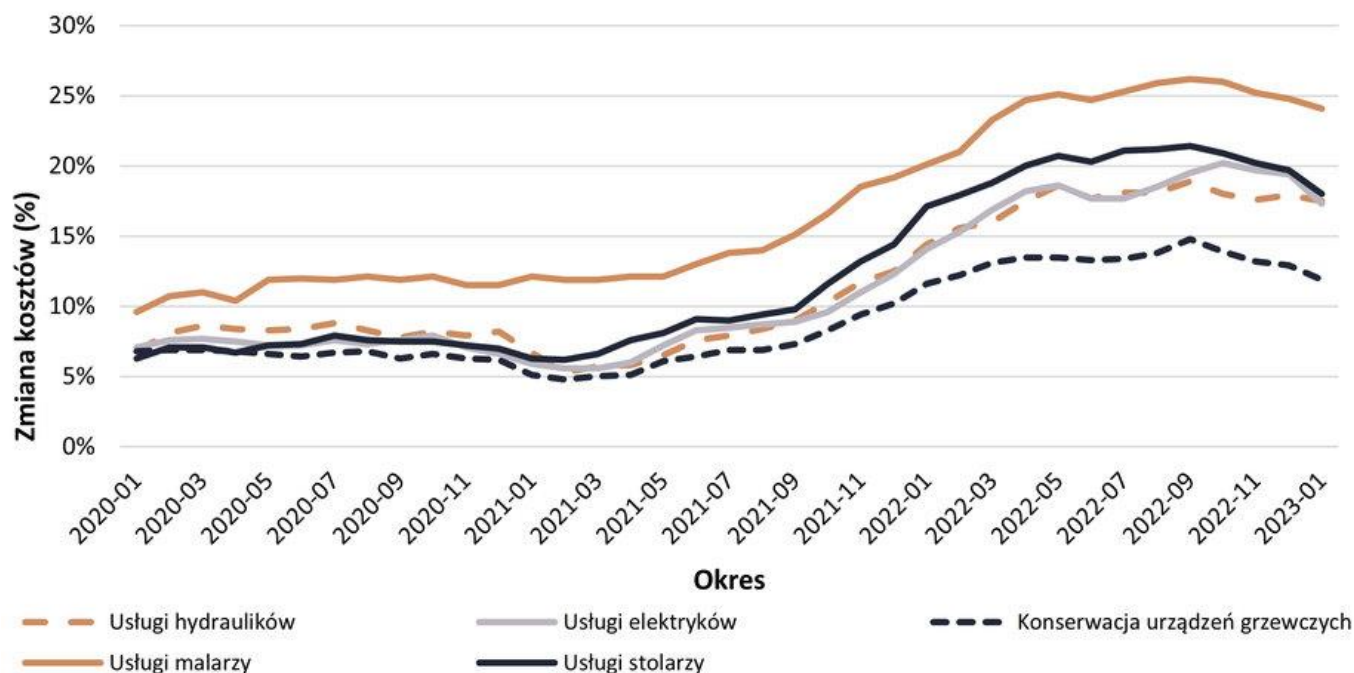


71

Jak pisaliśmy niedawno, ceny materiałów budowlanych w większości przypadków wciąż rosną, ale już nie w takim tempie, jak rok temu. Do tego są nawet produkty tańsze niż przed rokiem.

Kolejna jaskółka poprawy sytuacji branży dotyczy wyceny prac ekip remontowych. **"Malarze, stolarze czy elektrycy już od kilku miesięcy powstrzymują się od podnoszenia swoich cenników"** — czytamy w analizie HRE Investments.

Zmiany kosztów konserwacji i naprawy mieszkań w Polsce



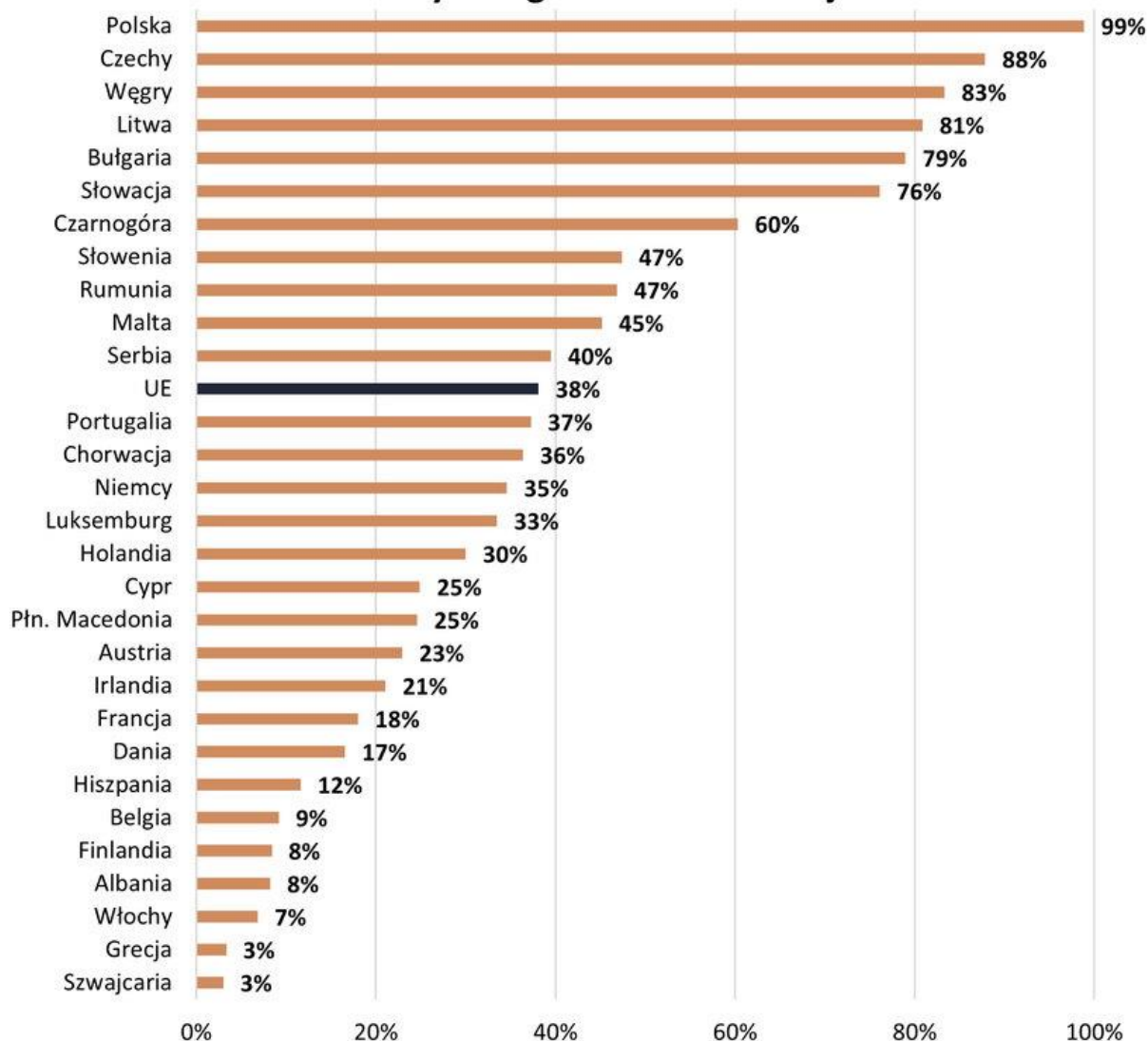
Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Eurostatu

"Przy tym trzeba podkreślić, że dezinflacja, to tak naprawdę tylko niższa dynamika wzrostu cen. **W omawianym przykładzie nie chodzi więc o to, że remont jest tańszy niż przed rokiem.** Za usługi remontowe nadal musimy płacić więcej niż na początku 2022 r., ale stawki nie rosną już tak szybko, jak jeszcze kilka miesięcy temu" — podkreślają analitycy Oskar Sękowski i Bartosz Turek.

To by było na tyle dobrych informacji. Gdy porównamy dane od stycznia 2018 r. to — jak zauważają eksperci — widzimy, że "koszt usługi malowania mieszkań w Polsce bez mała się podwoił".

"Wynik ten jest jednocześnie najwyższy w całej Europie, co sugeruje, że polscy malarze mogą mieć dziś z czego schodzić. Gdyby bowiem wziąć pod uwagę dane ze wszystkich krajów starego kontynentu, to okazuje się, że w ciągu 5 lat malowanie ścian zdrożało o 38 proc. To ponad 2,5 razy wolniej niż w naszym kraju".

O ile zdrożały usługi malarskie w krajach UE



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Eurostatu

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/w-budowlance-kolejna-oznaka-przelomu-widac-zmiane-trendu-na-wykresie/k7k52yc>

Nr 02 Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-luty 2023 roku

- **Autor:** stat.gov.pl
- **Dodano:** 21 marzec 2023 r.

W dwóch pierwszych miesiącach 2023 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Według wstępnych danych, w okresie styczeń- luty 2023 roku oddano do użytkowania 34,1 tys. mieszkań, tj. 2,9% mniej niż w analogicznym okresie roku 2022. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 18,8 tys. mieszkań – o 2,4% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni – 14,8 tys. mieszkań, tj. o 1,7% mniej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,7% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 0,5 tys. mieszkań (wobec 0,8 tys. przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 3,3 mln m², czyli o 3,5% mniej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 96,5 m².

74

Tablica 1. Mieszkania oddane do użytkowania

Wyszczególnienie	02 2023			01-02 2023	
	Liczba mieszkań	02 2022=100	01 2023=100	Liczba mieszkań	01-02 2022=100
Ogółem	15 838	86,1	86,8	34 082	97,1
Indywidualne	7 165	93,1	94,2	14 775	98,3
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	8 433	81,5	81,0	18 847	97,6
w tym na wynajem	75	63,0	94,9	154	86,5
Spółdzielcze	141	293,8	671,4	162	51,3
Komunalne	49	38,3	44,1	160	113,5
Społeczne czynszowe	48	27,9	54,5	136	48,7
Zakładowe	2	.	.	2	15- krotnie mniej

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

W okresie styczeń-luty 2023 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 31,4 tys. mieszkań, tj. o 34,3% mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (20,9 tys., spadek o 37,3% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (9,6 tys., spadek o 31,4%). Łącznie w

ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 97,2% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 0,9 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (0,4 tys. w roku ubiegłym).

Tablica 2. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

Wyszczególnienie	02 2023			01-02 2023	
	Liczba mieszkań	02 2022=100	01 2023=100	Liczba mieszkań	01-02 2022=100
Ogółem	16 186	64,0	106,6	31 375	65,7
Indywidualne	4 803	64,1	100,2	9 598	68,6
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	10 739	61,5	105,6	20 913	62,7
Spółdzielcze	40	266,7	20-krotnie więcej	42	64,6
Komunalne	277	152,2	ponad 12-krotnie więcej	300	121,5
Spółeczne czynszowe	326	291,1	167,2	521	465,2
Zakładowe	1	50,0	.	1	33,3

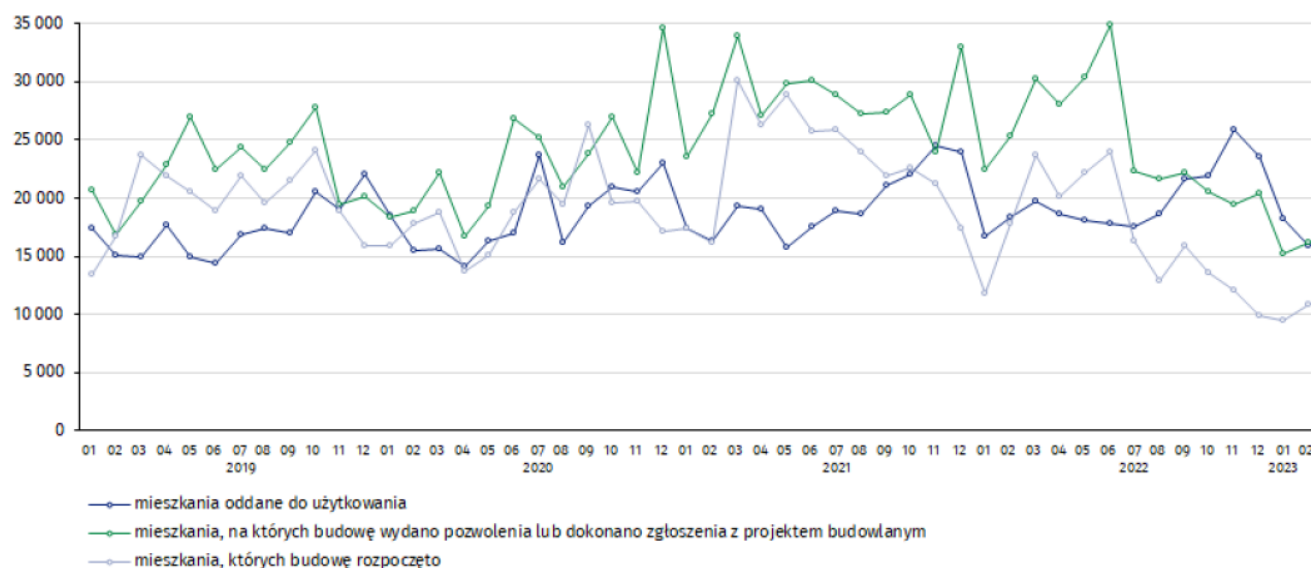
75

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W dwóch pierwszych miesiącach 2023 r. rozpoczęto budowę 20,3 tys. mieszkań, tj. o 31,7% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 12,4 tys. mieszkań (o 33,5% mniej), a inwestorzy indywidualni 7,5 tys. (o 28,9% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,3% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 0,4 tys. mieszkań (zbliżona wartość w roku poprzednim).

Szacuje się, że na koniec lutego 2023 roku w budowie pozostawało 819,2 tys. mieszkań, tj. o 5,4% mniej niż w analogicznym miesiącu 2022 r.

Wykres 1. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce



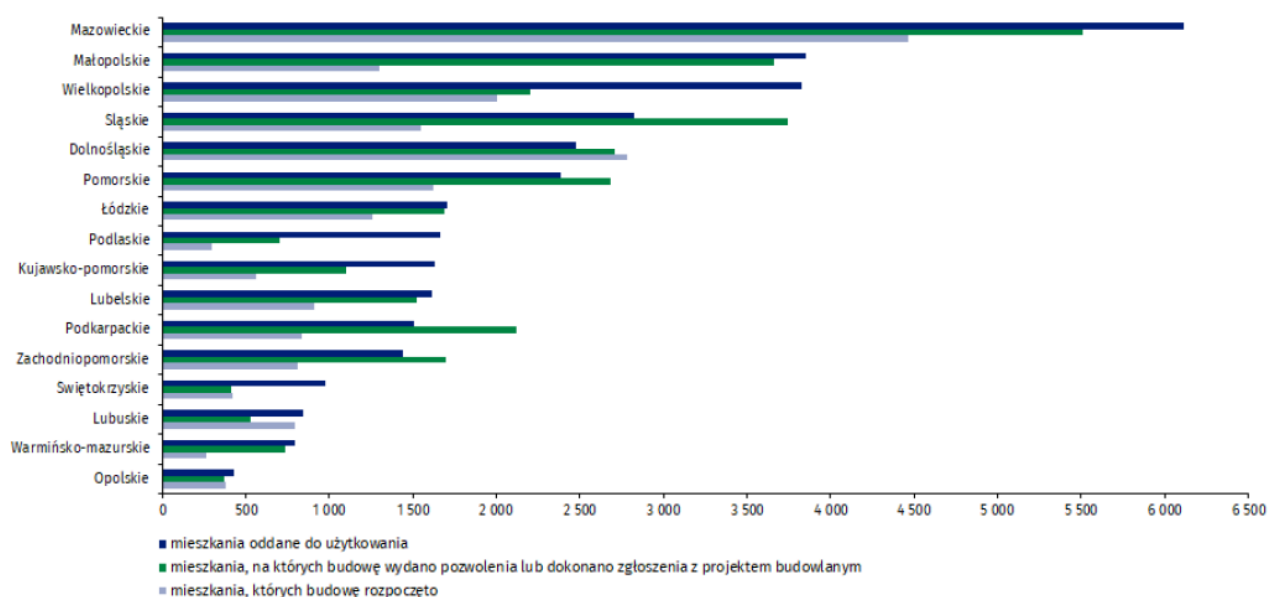
Tablica 3. Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Wyszczególnienie	02 2023			01-02 2023	
	Liczba mieszkań	02 2022=100	01 2023=100	Liczba mieszkań	01-02 2022=100
Ogółem	10 817	60,6	114,5	20 263	68,3
Indywidualne	3 949	63,7	111,0	7 506	71,1
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	6 588	58,2	113,3	12 405	66,5
w tym na wynajem	5	.	55,6	14	9,0
Spółdzielcze	-	.	.	-	.
Komunalne	132	244,4	.	132	161,0
Spółeczne czynszowe	148	53,0	205,6	220	61,3
Zakładowe	-	.	.	-	.

76

W okresie od stycznia do lutego 2023 r. najwyższe wartości dla mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, odnotowano w województwie mazowieckim (odpowiednio: 6,1 tys., 4,5 tys., 5,5 tys. mieszkań). Wysokie wartości zanotowano również w województwie małopolskim (3,9 tys., 1,3 tys. i 3,7 tys.) i wielkopolskim (3,8 tys., 2,0 tys. i 2,2 tys.).

Wykres 2. Budownictwo mieszkaniowe według województw w okresie styczeń-luty 2023 r.



W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło danych GUS”, a przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Opracowanie własne na podstawie danych GUS”.

Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-luty-2023-roku,5,137.html>