



Buduj marzenia

projekty domów jednorodzinnych

„Wybudować dom, posadzić drzewo, splodzić syna...” o ile w dwóch ostatnich kwestiach każdy radzi sobie sam, to w pierwszej najlepiej zasięgnąć porady.

Dobry projekt budowlany stanowi połowę sukcesu przy budowie domu. I to przynajmniej z kilku powodów: projekt wpływa bardzo mocno na przyszły koszt utrzymania domu; decyduje o komforcie mieszkania, możliwości przyszłej rozbudowy itd. jest niezbędny, aby dostać pozwolenie na budowę. Zanim wybierzesz konkretny projekt, siądź z rodziną i zastanówcie się, czego potrzebujecie. Pomyśl, ile metrów kwadratowych ma mieć dom, ile kondygnacji, ile pokoi. Zawsze zastanów się, jaki planujesz rodzaj ogrzewania (elektryczne, olejowe, gazowe itp.) czy budynek ma mieć piwnicę, kominek, czy wybudować garaż jako osobny budynek, czy jako część domu.

Poniżej prezentujemy Dom Meus - niewielki dom przeznaczony dla małej rodziny (3-4 osobowej)

Dom Meus (mój!)

Meus to niewielki dom przeznaczony dla małej rodziny (3-4 osobowej). Dom posiada wygodną i wysoką część dzienną – duży 30 m² pokój dzienny połączony z kuchnią, a obok kuchni spiżarnię. Część sypialniana naturalnie została oddzielona od części wspólnej. To wyraźne wydzielenie strefy nocnej i dziennej, wysoki salon oraz wyjścia do ogrodu z dwóch stron domu to bez wątpienia atuty tego projektu. Uniwersalna architektura oraz zaproponowane różnorodne warianty kolorystyczne i stylistyczne sprawiają, że dom będzie pasował do każdego krajobrazu. Prosta konstrukcja oraz ekonomicznie zastosowane materiały, czynią ten dom łatwym i szybkim w budowie.

Projekt z kolekcji

DOM PIĘKNY I PROSTY®



...Dom 031 MEUS

ZAWIERA PAKIET ENERGOOSZCZĘDNY



Zestawienie powierzchni i kubatura

powierzchnia pomieszczeń	135.1 m ²
powierzchnia zabudowy	163.00 m ²
kubatura	725.50 m ³
kąt nachylenia dachu	30°
wysokość gruntu do najwyższego punktu dachu	5,85 m

Koty wysokościowe: grunt -0,32, najwyższy punkt dachu 5,53; kota 0,00 jest tożsama z poziomem posadzki części mieszkalnej (dla garażu to: -0,16)

Przykładowa technologia:

Ściany zewnętrzne z gazobetonu. Fundamentu betonowe. Strop gęstożebrowy. Pokrycie dachu - dachówka ceramiczna.

Autorzy:

Arch. Paweł Wład. Kowalski

Arch. Monika Kowalska

Arch. Hubert Kowalski

WM Pracownia Projektowania Miasta

Zestawienie powierzchni pomieszczeń

1	Sień	4.25 m ²
2	Hall	7.64 m ²
3	Pokój dzienny	27.46 m ²
4	Kuchnia	7.84 m ²
5	Spiżarnia	2.19 m ²
6	Sypialnia	11.31 m ²
7	Garderoba	1.43 m ²
8	Sypialnia	14.73 m ²
9	Garderoba	1.77 m ²
10	Sypialnia	10.15 m ²
11	Łazienka	5.65 m ²
12	Pom. gospodarcze	5.03 m ²
13	Garaż	35.65 m ²
Powierzchnia pomieszczeń		135.1 m ²



W.M. Pracownia Projektowania Miasta
www.wm.com.pl

80-264, ul. Klonowa 1, tel. (58) 345 69 26, fax 345 69 27

Elewacja frontowa



Elewacja ogrodowa

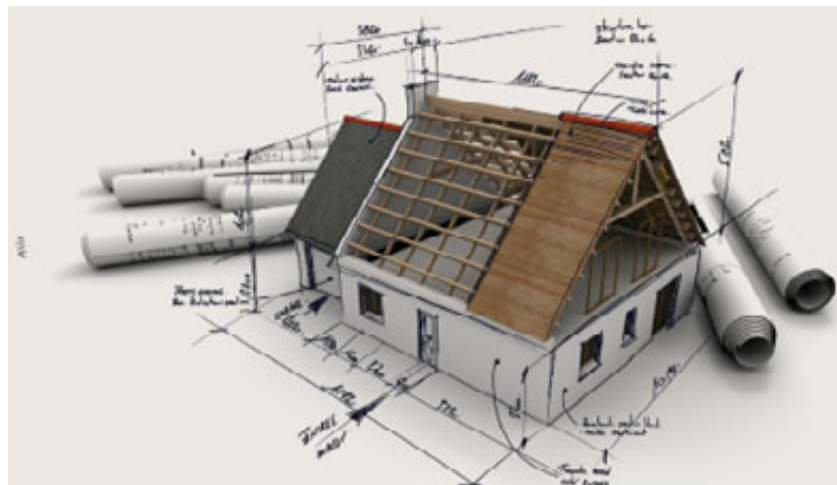


Elewacja boczna



Elewacja boczna





Buduj marzenia

projekty domów jednorodzinnych

DZIAŁKA BUDOWLANA

Dokumenty geodezyjne

Kupując grunt pod budowę domu kupujemy wydzieloną geodezyjnie działkę budowlaną. Trzeba zwrócić uwagę czy kupowany teren ma nazwę gruntu budowlanego czy jest to grunt rolny, leśny lub inny. Na nich budowa jest wykluczona, by była możliwa grunt musi być „odrolniony” w specjalnej procedurze. Do aktu notarialnego powinien być dołączony odpis z księgi wieczystej zawierający tekst i rysunek geodezyjny kształtu działki z jej granicami i z określeniem jej przeznaczenia (czy jest to grunt budowlany, rolny, leśny lub inny) kto jest sąsiadem i z której strony jest do niej dojazd. Z mapy można odczytać czy działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej, czy prowadzi do niej osobny dojazd, kto jest wła-

ścicielem terenu, na którym znajduje się droga. Jeżeli jest nim skarb państwa lub gmina, a więc droga znajduje się na terenie publicznym – problemu nie ma. Jeżeli jest to osoba fizyczna lub jakaś firma, koniecznie należy zapewnić sobie notarialnie poświadczony prawo do korzystania z tej drogi, jej służebność.

Warunki zabudowy

Każda gmina powinna mieć uchwalone prawo miejscowe – plan zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się wszystkie warunki jakie musi spełniać zabudowa na terenie objętym planem. Plan ustala jakiego rodzaju zabudowa na nim jest możliwa i planowana. Czy i gdzie można budować domy mieszkalne jednorodzinne, wielorodzinne, usługi, warsztaty, zakłady przemysłowe i inne

funkcje. Gdzie i jakie drogi tworzą układ komunikacji, z których można robić zjazdy, gdzie planuje się zbudować nowe ulice. Trzeba to sprawdzić w planie, gdyż to, że widzimy, że obok jest droga nie oznacza, że władze pozwolą się do niej podłączyć, bo być może zaplanowano ograniczenie ilości zjazdów z uwagi na bezkolizyjność ruchu czy nowe skrzyżowanie. Plan określa odległość usytuowania domu od ulicy, w jakiej linii domy powinny stać obok siebie, określa wysokość domu, rodzaj dachu i inne parametry. Trzeba je sprawdzić, bo projekt musi je respektować, inaczej nie dostaniemy pozwolenia na budowę.

Nie kupujemy „w ciemno” pięknie wyglądającej działki, bo potem, po sprawdzeniu ustaleń planu zagospodarowania może się okazać, że

nic na niej zbudować się nie da. Przynajmniej nie to co chcieliśmy. Gdy gmina nie ma uchwalonego planu zagospodarowania, na wniosek zainteresowanego musi wydać indywidualną decyzję o warunkach zabudowy dla konkretnej działki i konkretnego inwestora. W tym dokumencie są zawarte ustalone indywidualnie warunki zabudowy i warto przed jego uzyskaniem przedstawić w urzędzie koncepcję domu jaki chce się zbudować i podyskutować z urzędnikiem, by wydał odpowiednie warunki zabudowy. Musimy brać pod uwagę to, że wpływ na warunki zabudowy ma rodzaj istniejącej w pobliżu zabudowy i dążenie do zapewnienia harmonii i ładu w przestrzeni. Nikt nam w szczerym polu wieżowca nie pozwoli postawić.

Dojazd

Teren bez możliwości dojazdu i bez możliwości doprowadzenia energii elektrycznej nie jest samodzielną działką budowlaną. Pamiętajmy o tym, gdyż nie tylko w stosunku do działek pod dom jednorodzinny, ale również pod budowę domu wielorodzinnego reguły są te same. Grozi nam to, że właściciel gruntu, przez który przejeżdżamy, ogrodzi go płotem, postawi szlaban, uniemożliwi dostęp chcąc po swojemu ją zagospodarować i wpadniemy w spore kłopoty.

Uzbrojenie działki

Działka aby faktycznie była działką budowlaną musi mieć zapewniony dojazd i doprowadzenie energii elektrycznej. Jeżeli nie ma sieci wodociągowej, wówczas wodę, po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń, można czerpać ze studni, oczywiście jeżeli

Wybuduj marzenia Z Anonsami

Zbieraj punkty i wygraj projekt domu jednorodzinnego



Szukaj str. 38

w obrębie działki występuje odpowiednia woda pod ziemią. Ścieki sanitarne można odprowadzić do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez gminie lub w warunkach zabudowy taki sposób dopuszczono. Jeżeli nie dopuszczono zastosowania szamba, w pobliżu działki powinna być kanalizacja sanitarna. Jeżeli jej nie ma, to jej budowę trzeba wymusić na gminie lub zawiązać z sąsiadami spółkę wodną do jej budowy.

Nadzór budowlany nie pozwoli nam potem użytkować domu gdy nie będą spełnione wszystkie warunki zabudowy. Również te związane z uzbrojeniem działki i przyłączami do sieci. Wody deszczowe z dachu budynku zwykle odprowadza się do gruntu i pilnować trzeba aby deszcz nie sphywał na działkę sąsiada. Jeżeli spadek terenu jest niekorzystny to chociaż ogrodzenie powinno mieć odpowiednią

podbudowę, murek zapobiegający przelewaniu się wody. Ogrzewanie domu można zapewnić z kilku rodzajów paliwa: gazu, gazu płynnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, węgla, biopaliw, pompy ciepła. Rodzaj paliwa do ogrzewania może być określony w warunkach zabudowy z uwagi na potencjalne zanieczyszczenie środowiska.

Wszystkie warunki do zabudowy działki należy sprawdzić przed jej zakupem, gdyż wpływają one na cenę, podnosząc lub obniżając wartość działki. Ustne zapewnienia sprzedającego, że nie ma problemów i „sprawy są w trakcie załatwiania” najczęściej są bez pokrycia. Skoro jeszcze nie wszystko zostało udokumentowane to znaczy, że problemy jednak są. Wtedy nie jej kupuj myśląc, że coś na lokalnej władzy wymusisz. Prasa jest pełna informacji o zbudowanych domach, w których nie można zamieszkać z powodów, które już w momencie kupowania działki mogły być znane.

arch. Paweł Wład Kowalski



W.M. Pracownia Projektowania Miasta

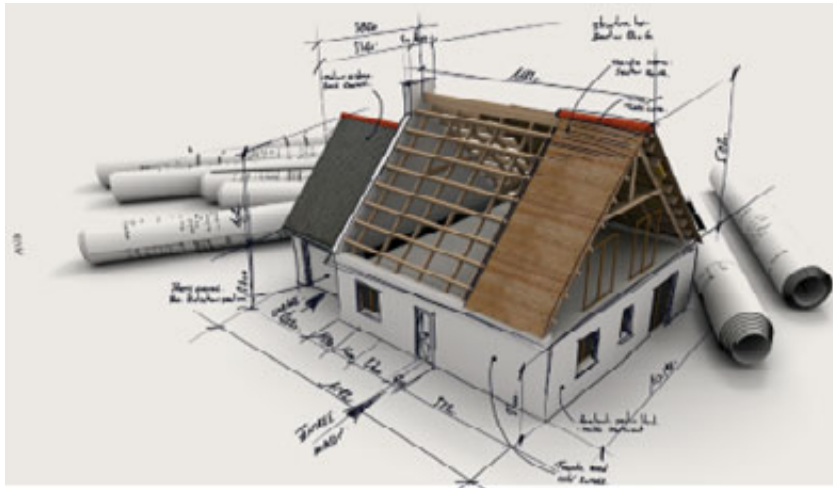
www.wm.com.pl

Kupon rabatowy umożliwiający zakup jednego projektu gotowego z kolekcji **DOM PIĘKNY I PROSTY*** z rabatem 30% w siedzibie WM Pracowni Projektowania Miasta Gdańsk Wrzeszcz ul. Klonowa 1, www.wm.com.pl.

Zakup można dokonać osobiście w siedzibie pracowni przynosząc niniejszy kupon wycięty z gazety lub przesyłając go w kopercie wraz z zamówieniem określonego projektu. Projekt zostanie wysłany kurierem.

W pracowni nieodpłatnie można uzyskać poradę dotyczącą możliwości zagospodarowania działki budowlanej pod budowę domu jednorodzinnego i wyboru projektu przedstawiając swoje indywidualne wymagania.

Proszę wpisać zamawiany nr projektu: Patrz > <http://projekty.wm.com.pl>



Buduj marzenia

projekty domów jednorodzinnych

REKOMENDACJA T

Już od września banki muszą wdrożyć część przepisów rekomendacji T, którą w lutym br. wydała Komisja Nadzoru Finansowego. Nowe przepisy utrudnią uzyskanie kredytów – zarówno hipotecznych, jak i zwykłych gotówkowych.

We wstępie dokumentu wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego czytamy czym było podyktowane wprowadzenie tych przepisów. „Dynamicznemu wzrostowi wartości portfela kredytów towarzyszył, a nawet go stymulował, proces rozluźnienia przez banki zasad polityki kredytowej. W szczególności obserwowane było:

1. obniżanie wymogów w analizie zdolności kredytowej,
 2. nadmierne i nieuzasadnione wydłużanie okresu kredytowania (w celu zmniejszenia wysokości rat),
 3. zwiększanie relacji zadłużenia do zabezpieczenia (LTV).
- Na sytuację taką wskazywały wyniki działań inspekcyjnych prowadzonych w bankach oraz m. in. opracowane przez Narodowy Bank Polski raporty nt. sytuacji na rynku kredytowym.

Jako przyczynę rozluźnienia zasad polityki kredytowej, banki wskazywały przede wszystkim presję konkurencyjną ze strony innych instytucji finansowych, w tym innych banków.

Do obniżania warunków i kryteriów udzielania kredytów skłaniały banki również:

- ♦ optymistyczna ocena przyszłej sytuacji gospodarczej,
- ♦ a w przypadku kredytów mieszkaniowych utrzymujący się wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych (wzrost ten został zahamowany w drugiej połowie 2007 r.).

Ponieważ wskazane zjawiska mają charakter cykliczny (nietrwały) KNF uznał proces oceny zdolności kredytowej, za szczególnie istotny dla prawidłowego zarządzania ryzykiem, w bankach („Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych”).

Niewątpliwie na opracowanie i wydanie takiego dokumentu wpływ miał kryzys światowy, który wstrząsnął rynkami finansowymi na całym świecie.

Młodzi w mniejszych mieszkaniach

Krzysztof Pietraszkiewicz, prezes Związku Banków Polskich, w wypowiedzi dla Polskiego The Times zauważył, że kredytobiorcy najbardziej odczuwają wymóg posiadania 20-procentowego wkładu własnego, który będzie obowiązkowy przy pożyczce hipotecznej zaciąganej na okres powyżej 5 lat. – Najbardziej zapis ten dotknie ludzi młodych, wchodzących na rynek pracy. Będą musieli startować od trochę mniejszych mieszkań niż obecnie – ocenia prezes Pietraszkiewicz.

Doradcy finansowi jednak uspokajają. Banki informują ich, że nadwyżka ponad 80 proc. wartości nieruchomości LTV będzie przez klienta ubezpieczana. Wtedy ryzyko kredytowania ponad 80 proc. ceny nieruchomości bierze na



siebie ubezpieczyciel. A przecież tak jest obecnie. Rewolucji nie będzie? Będzie.

Przepisy wyraźnie mówią o 20-procentowym wkładzie własnym – podkreśla Pietraszkiewicz. – Takim wkładem mogłoby być zabezpieczenie na hipotece innej nieruchomości albo poręczenie ze strony rodziców, co może być istotne w przypadku ludzi młodych – mówi prezes ZBP.

Złotowe mają pierwszeństwo

Z Rekomendacji T jasno wynika, że banki mają obowiązek przedstawiać swoim klientom przede wszystkim kredyty w walucie, w której osiągają oni przychody. Dopiero w dalszej kolejności może być proponowany kredyt walutowy i to dopiero po pisemnym oświadczeniu kredytobiorcy, że zapoznał się z warunkami kredytu złotowego. Kredytobiorcy mają

otrzymywać symulację spłaty kredytów także przy założeniu zmian warunków makroekonomicznych, takich jak zmiana kursu walutowego lub zmiana stóp procentowych, by mogli przekonać się jak bardzo mogą zmieniać się raty kredytów, które zaciągają. Mają także zostawić w banku oświadczenie, że zapoznali się z kwestią ryzyka zmiany stopy procentowej i ryzyka walutowego.

Nie będzie kredytów na dowód

Znacznie trudniej będzie nam zaciągnąć jakikolwiek kredyt, czyniąc o niego starania będziemy musieli udokumentować dochody, a to oznacza, że pożyczki na dowód już nie mogą być przyznawane.

Trudniej o samochód

Ograniczeniom podlegać będzie także rynek kredytów samochodowych, dla których banki muszą kalkulować ryzyko stopy procentowej równie rygorystycznie jak przy kredytach hipotecznych.

Kolejne przepisy od stycznia

Część z 25 zapisów rekomendacji T wejdzie w życie dopiero za pół roku, m. in. przepis określający, że łączna suma rat i innych zobowiązań finansowych klienta nie będzie mogła przekroczyć 50 proc. jego dochodów. Dla osób zarabiających powyżej średniej krajowej limit jest wyższy – wynosi 65 proc. dochodów rodziny.

Związek Banków Polskich szacuje, że po wejściu tych przepisów w życie, 10 tys. rodzin nie dostanie kredytów. Eksperti Deloitte są mniej optymistyczni, piszą oni nawet o 3 mln osób, które mogą stracić dostęp do kredytów gotówkowych.

Co robić w takiej sytuacji? Powinniśmy już teraz zadbać o naszą wiarygodność kredytową, spłacającmy regulaminie zaciągnięte kredyty oraz czynsz za mieszkanie, rachunki za energię, gaz i telefon. Od tego, czy uzyskamy od września kredyt, zależy m. in. pozytywna historia w Biurze Informacji Kredytowej.

Według danych BIK-u liczba osób, które mają problemy z regulacją spłat pożyczek, wzrosła w ciągu dwóch lat o 622 tys., do 1,821 mln. Tylko w ostatnich trzech miesiącach liczba klientów, którzy zalegają z płatnością zobowiązań powyżej 60 dni, wzrosła prawie o 100 tys.

Oprac. Urszula Abućewicz

REKLAMA

db kredyt To bank dobrych kredytów
Grupa Deutsche Bank

Wybierz swoje oprocentowanie



Biorąc kredyt gotówkowy w db kredyt, możesz zdecydować o wysokości zniżek na oprocentowaniu i prowizji kredytu.

Zapraszamy do Placówki:
Gdańsk, ul. Rajska 12B

tel. (58) 326 67 80
ul. Grunwaldzka 69
tel. (58) 524 50 30

DOBIERZ SWOJE KORZYŚCI

Przy założeniu konta db Life w Deutsche Bank PBC S.A. oraz kwocie kredytu 80 000 zł, ubezpieczeniu i okresie kredytowania 72 m-cy, oprocentowanie kredytu obniżone zostanie nawet do 12%, a prowizja do 1%. RRSD na dzień 19.05.2010 wynosi 13,1%. Szczegóły u doradcy w placówkach banku oraz na stronie www.dbkredyt.pl. Deutsche Bank PBC S.A. Centrala, al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa.

db kredyt gotówkowy

Regulamin Konkursu „Wybuduj marzenia z Anonsami”

Niniejszy regulamin określa zasady uczestnictwa w konkursie „Wybuduj marzenia z Anonsami”

1. Organizatorem konkursu jest Wydawnictwo Steinborn Sp. J. wydawca Gazety Bezpłatnych Ogłoszeń Anonse z siedzibą w Gdyni (kod 81-346), przy ul. Żeromskiego 26 (zwane dalej Organizatorem).
2. W konkursie może wziąć udział każda pełnoletnia osoba fizyczna z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w niniejszym Regulaminie. Celem konkursu jest wzrost sprzedaży egzemplarzowej Gazety Bezpłatnych Ogłoszeń „Anonse”.
3. We wszystkich sprawach związanych z niniejszym Konkursem właściwy jest zespół osób powoływany przez Organizatora spośród pracowników. Przewodniczącym zespołu jest Anna Hulek, A. Hulek@anonse.pl
4. Konkurs przeznaczony jest dla czytelników tytułów wydawanych przez organizatora, którzy ukończyli 18. rok życia i nie są pracownikami, ani członkami rodzin pracowników organizatora.
5. Czas trwania konkursu: od dnia 7.07.2010 do 27.08.2010 r. **Rozstrzygnięcie konkursu nastąpi w dniu 7.09.2010 r.**
6. Informacje o konkursie publikowane będą w gazetach Anonse (wydanie pomorskie oraz kujawsko-pomorskie oraz na stronie internetowej www.anonse.pl, www.znajdzto.pl
7. Zasady Konkursu: Przez dwa miesiące Czytelnicy zbierają ukazujące się w gazecie Anonse KUPONY. Konkurs polega na zebraniu jak największej liczby punktów znajdujących się na kuponach drukowanych w gazetach: Pomorskiej Gazecie Bezpłatnych Ogłoszeń Anonse (poniedziałek, środa, piątek) Kujawsko-Pomorskiej Gazecie Bezpłatnych Ogłoszeń Anonse (wtorek, piątek) i dostarczeniu ich do jednego z BOK-ów (Gdańsk, Gdynia, Bydgoszcz) drogą pocztową lub osobiście do dnia 6.09.2010.
8. **Adresy BOK-ów:**
 - Gdynia, ul. Żeromskiego 26, tel.58 620 05 16
 - Gdańsk: ul. Wały Piastowskie 24, tel.58 305 32 05
 - Bydgoszcz: ul. Gdańska 119, tel.52 321 30 20

Punktacja kuponów uzależniona jest od rodzaju wydania i przedstawia się następująco:

- Anonse pomorskie wydanie poniedziałek – 5 pkt.
 - Anonse pomorskie wydanie środa – 5 pkt.
 - Anonse pomorskie piątek – 10 pkt.
 - Anonse wydanie kujawsko-pomorskie wtorek – 10 pkt.
 - Anonse piątek – 5 pkt.
- Dopuszcza się łączenie kuponów z różnych wydań gazet (pomorska i kujawsko-pomorska). W konkursie biorą udział tylko oryginalne kupony wycięte z gazet. Kserokopie nie będą uwzględniane.
8. Konkurs wygrywa osoba, która dostarczy największą liczbę punktów zebranych z kuponów i poda swoje dane kontaktowe. W przypadku identycznej ilości punktów, decyduje kolejność złożenia kuponów w Redakcji.
 9. Rozstrzygnięcie i ogłoszenie wyników konkursu nastąpi na łamach gazet wydawanych przez organizatora w dniu 10.09 (kujawsko-pomorska) i 8.09.2010 r. (pomorska). Skład komisji konkursowej ustala organizator.
 10. Nagrodą główną w konkursie jest wybrany przez laureata projekt gotowy domu jednorodzinnego autorstwa WM Pracowni Projektowania Miasta o wartości 2500 zł brutto oraz nagroda pieniężna w wysokości 278 zł (na pokrycie podatku), nagrody pocieszenia: 3 torby podróżne.
 11. Wygrana nagroda nie podlega wymianie na jej równowartość pieniężną. W przypadku nieodebrania nagrody w terminie 30 dni od powiadomienia zwycięzcy nagroda zostanie przekazana kolejnej osobie, która uzyskała największą liczbę punktów.
 12. Organizatorzy konkursu nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za odwołanie konkursu w wyniku nieprzewidzianych okoliczności.
 13. Udział w konkursie oznacza pełną akceptację regulaminu.

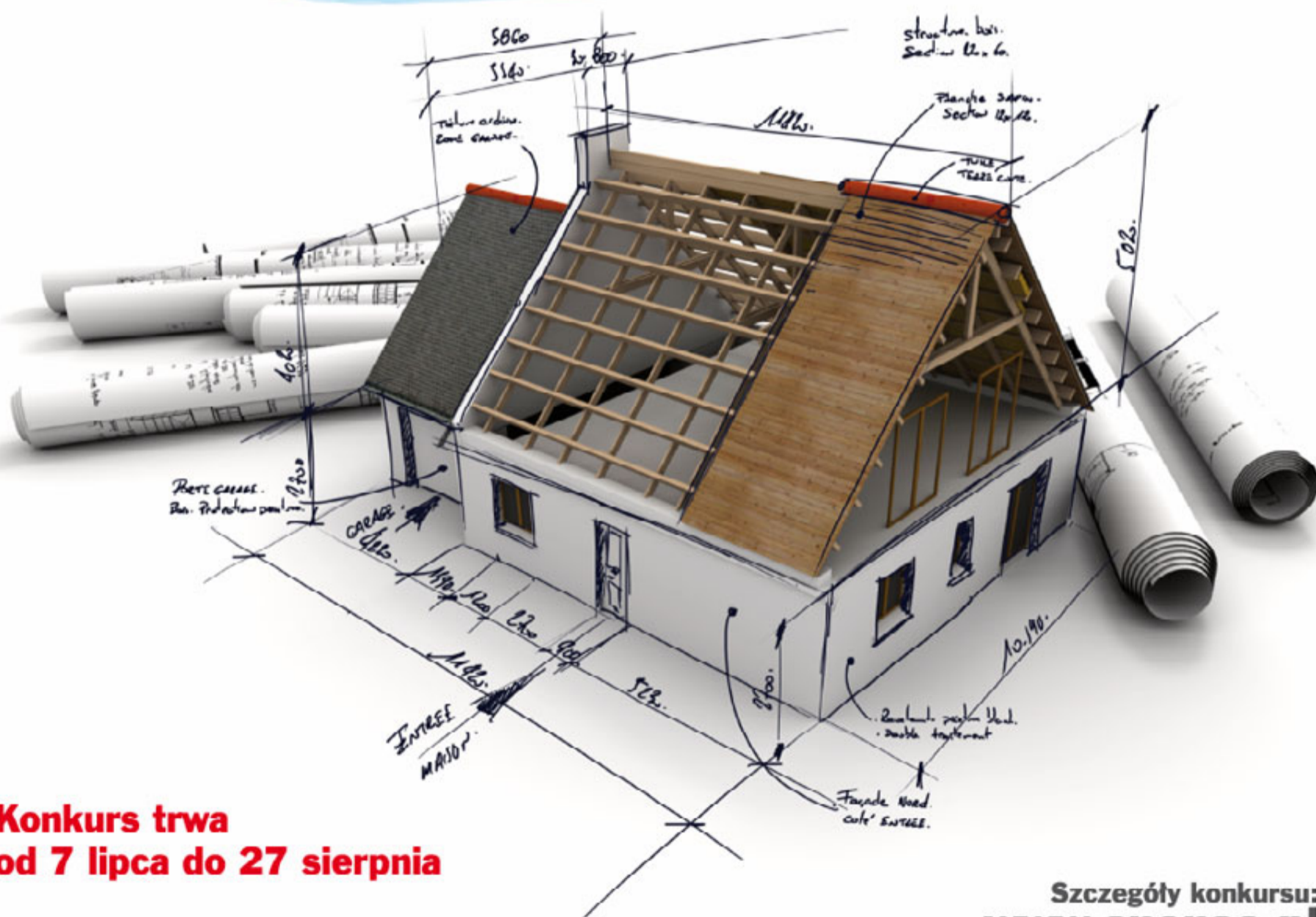
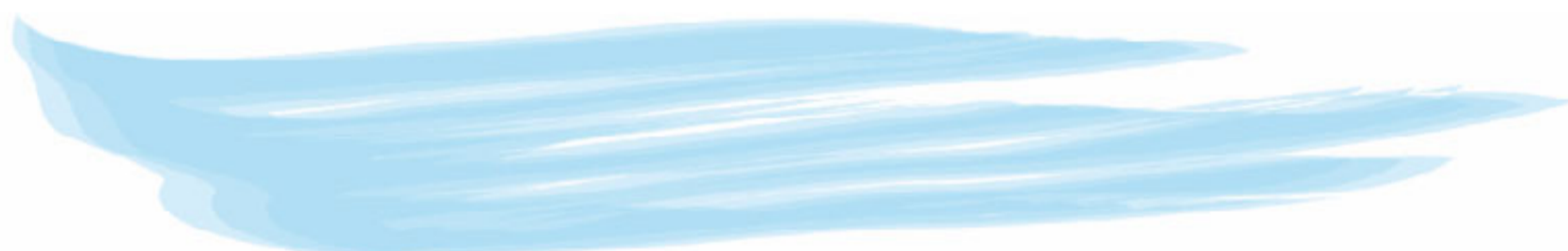
Gdynia, 18.06.2010

Wybuduj marzenia z **Anonsami**

kup gazetę

weź udział w naszym **KONKURSIE!**

wygraj projekt domu jednorodzinnego



Konkurs trwa od 7 lipca do 27 sierpnia

Szczegóły konkursu: www.anonse.pl

Sponsor nagrody:
**W.M. Pracownia Projektowania Miasta**
www.wm.com.pl

Anonse
Gazeta Bezpłatnych Ogłoszeń