



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2017

Najciekawsza inwestycja, czyli jaka? Co musi mieć w sobie projekt dewelopera, żebyśmy zwrócili na niego uwagę? Czy wystarczy niska cena za metr, czy może jednak dziś potencjalny nabywca oczekuje już czegoś więcej? A jeśli tak, to czego? Lokalizacja, materiały, z których wykonany jest obiekt, dostępność komunikacji miejskiej, infrastruktury niezbędnej do codziennego, sprawnego funkcjonowania, części wspólne pozwalające na relaks i ciekawe spędzanie czasu. To powoli

zaczynają być rzeczy wpisane w standard oferty deweloperów. Każdego dnia, aby przyciągnąć potencjalnych kupców, deweloperzy muszą wymyślać nowe, interesujące wartości dodane do powierzchni mieszkaniowej. Tych, którzy w naszej ocenie robią to w sposób najbardziej interesujący, prezentujemy w zestawieniu Najciekawsze Inwestycje 2017 r. Zachęcam do zapoznania się z tymi inwestycjami. Być może znajdą Państwo wśród nich coś interesującego ze swojego punktu widzenia.

GAZETA FINANSOWA

19 – 25 maja 2017 r.

BIZNES RAPORT

Archicom

INWESTYCJA:

**RIVER POINT – APARTAMENTOWCE
NAD ODRĄ**

Inwestycja River Point znajduje się na Kępie Mieszczańskiej, przy ul. Mieszczańskiej w centrum Wrocławia. Cały projekt składa się ze 144 nowych mieszkań. Budynki posiadają 10 kondygnacji naziemnych wraz z parterem oraz 1 kondygnację podziemną. Inwestycja pozwala w pełni korzystać z uroków Wrocławia. Wyjątkowa lokalizacja osiedla, nad samym brzegiem Odry przypadnie do gustu wszystkim miłośni-

kom przyrody, którzy jednocześnie nie chcą rezygnować z udogodnień oferowanych przez duże miasto. Na mieszkańców czekają przestronne, ustawne apartamenty i penthousey o doskonałym nasłonecznieniu, uzupełnione o tarasy i loggie. Części wspólne osiedla: taras widokowy, recepcja, fitness, klub mieszkańca, bulwary nadrzeczne zaprojektowano tak, aby zapewnić maksymalny komfort jej użytkownikom.



Atlas Estates

INWESTYCJA:

APARTAMENTY PRZY KRASIŃSKIEGO

Zlokalizowane w południowej części Żoliborza, na rogu ul. Przasnyskiej i Krasińskiego budynki, to idealne miejsce dla osób ceniących sobie komfort i wygodę oraz niepowtarzalny klimat dzielnicy. Projekt powstał w renomowanej pracowni dip BIURO PROJEKTÓW. Dwa budynki, o zróżnicowanej wysokości od 6 do 9 pięter, mieszczą 303 przestronne, funkcjonalne mieszkania o powierzchni od 28 m² do 125 m² wyposażone w komfortowe balkony, tarasy, loggie lub ogródki. Podziemną część budynków zajmują 2-kondygnacyjny garaż i dodatkowe

pomieszczenia gospodarcze. W parterze zaprojektowano lokale usługowe. – Niewątpliwym atutem tej inwestycji są lokale projektowane ściśle według wymagań potencjalnych klientów. W budynku znajduje się Państwo pokoje wyposażone w duże okna, przestronne balkony oraz ogródki stworzone z myślą o przyszłych mieszkańcach. Dodatkowo wybrane mieszkania na piętrach mają przestronne tarasy, które będziecie Państwo mogli zaaranżować według własnego uznania – powiedziała Ewa Kuryłowicz, generalny projektant Apartamentów przy Krasińskiego.

EKO-PARK

INWESTYCJA:

HARMONICA HOUSE

Harmonica House to oryginalny w swojej koncepcji i wykonaniu kameralny projekt apartamentowy położony w zabytkowej części krakowskiego Kazimierza u zbiegu ulic Trynitarskiej i Bonifraterskiej. Zaprojektowany z myślą o najbardziej wymagających użytkownikach, estetyczny, a zarazem bardzo funkcjonalny obiekt, wyposażony będzie w starannie zaaranżowany

hall z 24-godzinną recepcją, wewnętrzny dziedziniec z oryginalnym ogrodem, 2 wysokiej klasy windy, część usługową i podziemny parking. Harmonica House oferuje apartamenty o bardzo zróżnicowanych rozkładach pomieszczeń i powierzchni od 30 do 140. Apartamenty położone na czwartym piętrze są dwukondygnacyjne i posiadają niepowtarzalne nowoczesne widokowe przeszklone tarasy.





RONSON
DEVELOPMENT

NOVA  KRÓLIKARNIA

Zamieszkaj w Królestwie Zieleni

Osiedle **Nova Królikarnia** to miejsce wyjątkowe.

W samym sercu Mokotowa, a jednak otoczone
najprawdziwszą przyrodą. Domy, apartamenty
i wille miejskie w parku, tuż nad jeziorem.

To Królestwo Zieleni jest stworzone
dla Ciebie i Twojej Rodziny.



ronson.pl

Zapraszamy do Salonu Sprzedaży przy ulicy Jaśminowej
lub umów się z naszym Specjalistą, tel.: **604 443 728**



Grupa Inwest

INWESTYCJA: SZKLANYCH DOMÓW

Inwestycja realizowana jest na warszawskim Grochowie. Budynek położony jest na zielonym terenie spokojnego i cichego „osiedla młodych”, wzniesionego w II połowie lat 50. ubiegłego wieku, bez wzmożonego ruchu samochodowego. W nowoczesnym, pięciopiętrowym, składającym się z dwóch klatek schodowych, budynku na wszystkich jego kondygnacjach przewidziano wyłącznie lokale mieszkalne.

Mieszczą się w nim 63 mieszkania, dobrze oświetlone, jednopoziomowe o zróżnicowanej powierzchni od 30 m² do 70 m². Dla lokali na parterze przewidziano okazałych rozmiarów ogródki, usytuowane wokół budynku i położone na płycie garażu podziemnego całkowicie zagłębionego w terenie. Pozostałe mieszkania posiadają balkony, tarasy bądź okna portfenetrowe otwierające się na otaczającą zieleni.

Grupa Matexi

INWESTYCJA: APARTAMENTY MARYMONT

Kameralne osiedle na styku Żoliborza i Bielan. Enklawa składać się będzie z kameralnych, trzykondygnacyjnych budynków otoczonych parkową zielenią. Elegancki charakter osiedla, utrzymanego w stylu nowoczesnych willi miejskich z dużymi przeszkleniami, doskonale kom-

ponuje się z sielankową okolicą małych uliczek w jednorodzinnej zabudowie. Apartamenty Marymont to doskonałe miejsce dla osób poszukujących własnej przestrzeni i przyjaznego sąsiedztwa nie chcących przy tym rezygnować z wygód infrastruktury wielkiego miasta.



J.W. Construction

INWESTYCJA: OSIEDLE BLISKA WOLA

Atrakcyjny projekt zarówno pod względem lokalizacji, jak i koncepcji. Całe osiedle zajmuje 8-hektarową działkę, na której docelowo powstanie blisko 5 tys. lokali mieszkalnych, apartotelowych i komercyjnych. W najbliższym roku deweloper planuje włączyć do sprzedaży, ostatni – IV etap inwestycji. We wszystkich lokalach osiedla zaprojektowano drewniane okna, eleganckie balkony oraz tarasy. Kaskadowa architektura budynku sprawia, że najwyższe

położone mieszkania dostępne są z tarasami o powierzchni sięgającej nawet 60 mkw. Z kolei mieszkańcom zlokalizowanym na parterze przypisane są przestronne ogródki. Na terenie osiedla Bliska Wola powstał już zespół boisk, m.in. do koszykówki, piłki ręcznej, piłki nożnej, siatkówki, minihokeja, badmintona i tenisa stołowego, a także ścieżki spacerowe oraz przestrzeń do uprawiania jogi i tai-chi. Z kolei w tym roku zaplanowano budowę parku fontann oraz sezonowego sztucznego lodowiska.



ARCHICOM



RIVER POINT

WROCŁAW, KĘPA MIESZCZAŃSKA

Apartamenty nad Odrą z widokiem premium

archicom.pl

71 78 58 111

GAZETA FINANSOWA

19 – 25 maja 2017 r.

BIZNES RAPORT



Prestige

INWESTYCJA:
BEL MARE

Investycja Bel Mare wyznacza zupełnie nowy standard budownictwa apartotelowego nie tylko w Międzyzdrojach, ale w całym kraju. Obiekt, liczący 192 apartamenty wykończone pod klucz, stanowi pierw-

szy etap budowy nowego centrum miasta, w którym znajdzie się ratusz, biblioteka i plac miejski. Patio o powierzchni blisko 4 tys. metrów kwadratowych (z brodzikami, fontannami i placem zabaw dla dzieci

oraz leżakami i kawiarnią) zapewni odpowiednie warunki do bezpiecznego wypoczynku dla całych rodzin. Wszystko to w Międzyzdrojach – polskim kurorcie o najwyższej średniej temperaturze wody położonym na

skraju malowniczego Wolińskiego Parku Narodowego. Obiekt realizuje znany warszawski deweloper, firma Prestige, która jest obecna na rynku już od 25 lat i oddała w tym czasie do użytku blisko 2 tys. mieszkań.

LAYETANA

INWESTYCJA:
**MOZAIKA
MOKOTÓW**

To kameralna inwestycja w cichej części Służewca na Mokotowie, oddalona od ruchliwych ulic, zlokalizowana wśród zieleni. Rozwinięta infrastruktura miejska i bardzo dobra komunikacja gwarantują mieszkańcom Mozaiki pełen komfort. To wymarzone miejsce do życia i spędzania czasu z rodziną oraz w kręgu przyjaciół. Służewiec to jedna z najszybciej rozwijających się części Mokotowa. Z jednej strony, znajduje się tu biznesowe centrum Warszawy z ekskluzywnym centrum handlowym, jakim jest Galeria Mokotów, z drugiej powstają nowoczesne osiedla mieszkaniowe i stale rozbudowuje infrastruktura miejska. To wszystko sprawia, że przemysłowy niegdyś Służewiec zmienia swój charakter i staje się jednym z najmodniejszych adresów nie tylko na Mokotowie, ale i w całej Warszawie.



BIZNES RAPORT

GAZETA FINANSOWA

19 – 25 maja 2017 r.

NOWE CENTRUM MIASTA DLA PRZYSZŁYCH POKOLEŃ

O tym, dlaczego budując nowe centrum miasta nie można poddać się chwilowej modzie, czym różni się lokale w apartotelu od tradycyjnych mieszkań i ile mogą zarobić na nich właściciele opowiada Piotr Puchała, prezes firmy Prestige realizującej inwestycję Bel Mare w Międzyzdrojach.

Dlaczego zdecydowali się Państwo na inwestycję właśnie w Międzyzdrojach?

Zdecydowaliśmy się na Międzyzdroje, bo dały nam szansę stworzenia wyjątkowej inwestycji. Budujemy całe centrum znanego polskiego kurortu. Międzyzdroje, dawna wioska rybacka, rozrosły się do wielkości małego miasteczka. Nie mają dziś jednak klasycznego centrum. Władze miejskie zdecydowały się wybudować ratusz oraz centralny plac miejski. Żeby móc sfinansować to przedsięwzięcie, postanowiły sprzedać teren otaczający ratusz. W ten sposób staliśmy się właścicielami 8 działek, w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczonych na budowę mieszkań oraz hotelu. Daje nam to możliwość zbudowania spójnego architektonicznie oraz funkcjonalnie centrum miasta.

Na czym polega największa trudność zbudowania nowego centrum miasta?

Realizując taką inwestycję, trzeba wziąć odpowiedzialność za centrum, które będzie wizytówką miasta przez prawdopodobnie najbliższe sto lat. Design musi być więc neutralny wobec bieżących trendów, a architektura budynków – ponadczasowa. Oczywiście wyzwaniem przy tak dużym projekcie jest jego skala – mówimy o inwestycji wartej 600 mln zł. Trzeba zadbać o jej finansowanie, realizację i rentowność. Do tego dochodzi też łączenie różnych, często sprzecznych oczekiwań społeczności lokalnej.

Wybudowali Państwo już prawie 2 000 mieszkań. W czym budowa lokali mieszkalnych różni się od stawiania apartotelu?

Apartotel musi być wyposażony w atrakcje służące obsłudze mieszkańców i najemców. W Bel Mare znajdzie się liczące

blisko 4 000 metrów kwadratowych patio. Zbudujemy tam wodny park zabaw dla dzieci, scenę, gdzie latem odbywać się będą koncerty i animacje, plac zabaw, miejsce z leżakami oraz kawiarnię. Do tego dochodzą także: recepcja, restauracja z zapleczem kuchennym czy kryta sala zabaw o powierzchni 250 metrów kwadratowych.

Wszystkie mieszkania w apartotelu są w pełni wykończone w standardzie hotelowym – nie sprzedajemy ich w stanie deweloperskim, by ekipy wykończeniowe nie przeszkadzały sąsiadom i nie dewastowały budynku oddanego do eksploatacji.

Czym różni się zakup apartamentu w apartotelu od zakupu zwykłego mieszkania?

Sam zakup – niczym. Oba produkty są równie bezpieczne, bo objęte ochroną wynikającą z ustawy o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego (ustawy deweloper-



skiej). Apartotel daje jednak lepsze możliwości najmu ze względu na atrakcje i całonocną obsługę hotelową, które podnoszą atrakcyjność oferty. Zwiększa to wydawnie obłożenie obiektu oraz podnosi ceny, przekładając się na wyższe zwroty z inwestycji. Operator apartotelu zwalnia nas też całkowicie z obowiązków związanych z zarządzaniem najmem – wystarczy przekazać mu apartament i... zarabiać.

Na jaki zwrot z inwestycji mogą liczyć osoby decydujące się na zakup apartamentu?

Założmy, że mamy do dyspozycji 400 000 zł. Gdy ulokujemy je na lokacie bankowej możemy liczyć na przychód ok. 4 000 zł rocznie. Gdy kupimy za tę kwotę mieszkanie w Warszawie – wygeneruje ono nam ok. 24 000 zł (ciągle mówimy o przychodzie, a nie zysku). Gdy tę samą kwotę przeznaczymy na inwestycję w apartotel, to przy cenie wynajmu 350 zł za dobę i założonym obłożeniu na poziomie zaledwie 33 proc. otrzymamy 42 000 zł rocznie. Warto pamiętać, że w hotelach całonocnych obłożenie sięga 66 proc. W takiej sytuacji przychód mógłby osiągnąć poziom nawet 84 000 zł rocznie! Dodatkowym plusem zakupu mieszkania czy apartamentu jest fakt, że do jego zakupu potrzebny jest wkład własny w wysokości 20 proc. jego wartości. Resztę można sfinansować kredytem hipotecznym. Na start potrzebujemy więc nie 400 000, a 80 000 zł.

Czy Bel Mare to pojedyncza inwestycja, czy też planuje Pan budować apartotele także w innych miejscach kraju?

W związku z dużym zapotrzebowaniem na nieruchomości inwestycyjne, planujemy budowę condotelu na warszawskim Mokotowie (jesteśmy w trakcie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz kupiliśmy i projektujemy condotel w pobliżu świątyni Wang w Karpaczu. Bel Mare to więc pierwsza z całej serii inwestycji tego typu.



GAZETA FINANSOWA

19 – 25 maja 2017 r.

BIZNES RAPORT



Tacit Investment

INWESTYCJA:

**APARTAMENTY COSMOPOLITAN
TWARDA 4**

44-piętrowy Cosmopolitan Twarda 4 jest dziś jedynym wykończonym wysokościowym budynkiem apartamentowym w Warszawie, w którym można zamieszkać w dniu podpisania umowy zakupu. Położony tuż przy placu Grzybowskim, uchodzi za jeden z najlepszych adresów w stolicy. Z każdego z 236 apartamentów o powierzchniach od 54 do 194 m² rozciąga się widok na pano-

ramę Warszawy. Dębowe podłogi, włoski marmur w łazienkach, ceramika i armatura prestiżowych światowych marek, meble kuchenne i sprzęt AGD firmy Miele, wbudowane szafy, przeszklone garderoby, oświetlenie punktowe, rolety i klimatyzacja. Każdy apartament dysponuje ponadto inteligentnym systemem zarządzania HMS. Parter budynku jest całkowicie zagospodarowany, przy patio wychodzącym na plac Grzybowski znajdują się nowoczesne koncepty kulinarne.

Ronson Development

INWESTYCJA:

**NOVA
KRÓLIKARNIA**

15 minut do Centrum Warszawy, 4 min do stacji metra Wilanowska, 10 min do Galerii Mokotów, tuż obok Królikarni..., czyli w samym parku. W tym prawdziwym, na nowo odkrytym, królestwie zieleni powstaje osiedle, które swoim mieszkańcom zapewni bliskość natury i wyjątkową przestrzeń. Nova Królikarnia to doskonałe miejsce dla rodzin i osób ceniących sobie spokój. Rozmieszczenie budynków gwarantuje poczucie przestronności i swobody. W każdej z eleganckich wili miejskich będzie się mieścić jedynie sześć luksusowych apartamentów, co zapewni mieszkańcom odpowiedni komfort. Wszystko to w otoczeniu zieleni parku, jeziora i zaciśnionego placu miejskiego. W ofercie dostępne są zarówno apartamentowce, jak i domy. Ronson Development już od 17 lat buduje mieszkania z najwyższą dbałością o jakość. Osiedla inwestora to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach, tworzone z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów i innowacyjnych technologii.





Nasze osiedla budujemy w **prestiżowych dzielnicach**: Żoliborz i Mokotów



Budujemy kameralnie - nasze mieszkania to **azyl i miejsce odpoczynku**



Projektujemy inteligentnie - rozkłady mieszkań gwarantują prywatność,
ale nie ograniczają wyobraźni



Dbamy o wykończenie - stosujemy **wysokiej klasy materiały**,
które w maksymalny sposób wyciszają mieszkania i części wspólne budynku



Wybieramy naturę - na naszych osiedlach jest **zielono, spokojnie i cicho**

TRWA PRZEDSPRZEDAŻ NOWYCH ETAPÓW INWESTYCJI

 **sPlace Park**

4 i 5
ETAP
Żoliborz

 **mozaika**
mokotów

Mokotów
5 ETAP

CO JEST NAJCENNIJSZE DLA INWESTORÓW?

W ubiegłym roku deweloperzy kolejny raz pobili rekord sprzedaży mieszkań. W Warszawie, Wrocławiu i Trójmieście poprawili wynik o ponad jedną czwartą. Hossa w mieszkaniówce trwa nadal. Popyt w znacznej mierze generują osoby, które z zaoszczędzonych środków kupują nowe mieszkania z przeznaczeniem na wynajem.

Dane NBP pokazują, że za gotówkę nabywanych jest teraz tyle mieszkań, ile jeszcze nigdy wcześniej nie było kupowanych. W siedmiu największych miastach w kraju tylko na zakup mieszkań z rynku deweloperskiego inwestorzy wydali 14,2 mld zł w gotówce.

Boom rynkowy podbija zakupy inwestycyjne

Jeszcze trzy lata temu większość mieszkań kupowana była z udziałem kredytu, ale w 2015 roku sytuacja uległa zmianie. Dwa lata temu prawie połowa transakcji dokonywana była za gotówkę, a w ubiegłym roku ich ilość wzrosła do 60 proc. Pieniądze wycofane z rynku kapitałowego i lokat bankowych inwestorzy przeznaczają na zakup nieruchomości, które później trafiają na rynek najmu. Większość kupuje z oszczędności, choć część z nich sięga też po kredyty licząc, że czynsz pokryje miesięczną ratę spłaty.

Im mniej metrów, tym większy zysk

Liczba osób chcących zarabiać na mieszkaniach stale wzrasta, dlatego w ofercie deweloperów pojawia się coraz więcej projektów przygotowanych specjalnie dla tej grupy klientów. Poza lokalizacją dla nabywców inwestycyjnych ważna jest też relacja liczby pomieszczeń do powierzchni mieszkania, czyli możliwie najmniejszy metraż lokalu przy określonej liczbie pokoi. Takie nieruchomości są najbardziej rentowne. Największą popularnością cieszą się małe kawalerki, czterdziestometrowe mieszkania dwupokojowe i lokale trzypokojowe o maksymalnej powierzchni nieznacznie przekraczającej 50 mkw. Projekty przygotowywane pod inwestorów zlokalizowane są w centralnych rejonach miast, w miejscach dobrze skomunikowanych, w pobliżu ośrodków akademickich i biznesowych. W Warszawie takim ob-



szarem jest Wola, która graniczy ze Śródmieściem i dysponuje świetną infrastrukturą komunikacyjną. Jest najszybciej rozbudowującą się dzielnicą w mieście, zarówno jeśli chodzi o segment mieszkaniowy, jak i komercyjny. Dla klientów inwestycyjnych projektowane są kompaktowe mieszkania o funkcjonalnym rozkładzie, które przeważnie aranżowane tak, by można było wydzielić w nich dodatkowy pokój. A bywa, że rozkład większych mieszkań pozwala na ich po-

dział na dwa lokale z odrębnymi kuchniami i łazienkami.

W inwestycjach projektowanych z myślą o nabywcach inwestycyjnych pojawiają się coraz częściej przechowalnie bagażu, czy różne punkty serwisowe. Poza wykończeniem mieszkań pod klucz, oferowane jest w nich także zarządzanie wynajmem. Właściciele mogą skorzystać z usług operatora, który zarządza lokalem w ich imieniu. Deweloperzy przyznają, że w budynkach, które spełniają wymagania klientów lokujących ka-

pitał na rynku nieruchomości zakupy inwestycyjne obejmują nawet 80 proc. wszystkich transakcji. Najnowsze analizy mówią, że największe zyski z najmu inwestorzy osiągają w Warszawie i Gdańsku. W tych miastach zwrot z inwestycji przekracza 6 proc. rocznie. Wspomniane aglomeracje oferują także dużą płynność rynku, czemu sprzyja między innymi migracja do dużych miast i zmiany na rynku pracy, na którym premiowana jest mobilność.

ka.nalochnik development

PRAWA I OBOWIĄZKI WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

Wspólnota mieszkaniowa, jako forma zarządzania wielorodzinnym budownictwem mieszkaniowym, staje się powoli kanonicznym elementem współczesnego krajobrazu miasta. Przynależność do wspólnoty to jednak sformalizowany zbiór praw i przepisów, a szereg przywilejów występuje tu obok katalogu zobowiązań. W tym kontekście, bardzo ważną kwestią jest aktywność właścicieli i ich partycypowanie w codziennym życiu społeczności.



Łukasz Baryłka

dyrektor ds. zarządzania
nieruchomościami
Integrum Management

cją lokali komunalnych oraz intensywnym rozwojem prywatnych inicjatyw budowlanych. Dziś już tylko część nieruchomości przechodzących w zarząd wspólnoty ma komunalną genezę. Większość zarządzanej powierzchni to budynki nowe, przekazywane zarządom bezpośrednio przez deweloperów.

Zarządzanie to odpowiedzialność

Do należytego utrzymania wspólnoty niezbędne jest powołanie zarządu lub zarządcy. Ponadto wspólnota duża (obejmująca ponad siedem lokali) do wyznaczenia zarządu zobowiązana jest przepisami prawa. W skład takiego gremium wchodzi najczęściej przedstawiciele właścicieli lokali, nierzadką jednak jest sytuacja, w której zarząd tworzą osoby spoza wspólnoty. Ustawa o własności lokali przewiduje również możliwość powołania tzw. zarządu powierzonego. Takie zdefiniowanie sytuacji administracyjnej oznacza

wydelegowanie części kompetencji zarządczych na rzecz profesjonalnego podmiotu. Jest to coraz częstsza tendencja, ponieważ efektywne utrzymanie nieruchomości to cały szereg złożonych czynności, wymagających pogłębionych kompetencji, w tym znajomości przepisów prawa. To właśnie w tym kontekście, odpowiedzialni mieszkańcy decydują się na powierzenie losów wspólnoty licencjonowanemu zarządcy. Co ważne, nie oznacza to utraty kontroli nad nieruchomością. Każdy członek ma prawo współuczestniczyć w zebraniach i czynnościach zarządczych, a także mieć wpływ i kontrolę nad dokumentami wspólnoty. Ponadto, aktywne uczestnictwo w głosowaniach ma charakter proaktywny, podczas gdy bierność oznacza, iż zarządca może jedynie dbać o nie pogorszenie stanu nieruchomości. W ostatnich latach obserwujemy coraz wyższą świadomość właścicieli, dotyczącą możliwości praktycznego uczestniczenia w życiu wspólnoty. Aktywny członek społeczności to wartościowy partner i co za tym idzie, praktyczne wsparcie procesów decyzyjnych.

Ekspert we własnym domu

Każdy członek wspólnoty mieszkaniowej, korzystając z tzw. nieruchomości wspólnych, czyli

wind, dojść i dojazdów do parkingu, atrium czy kontenerów na śmieci, staje się niejako infrastrukturalnym ekspertem wśród lokalnej społeczności. Każde wyjście czy powrót z pracy, to praktycznie wizja lokalna i rodzące się uwagi, które mogą przyczynić się do optymalizacji procesów decyzyjnych, a przez to, do lepszego funkcjonowania budynku i jego peryferii. Właściciele lokali dysponują prawem zwołania zebrania poprzez wniosek podmiotów dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Oddolna inicjatywa, stanowiąca takie cykliczne forum, to standard nowoczesnego zarządzania i dynamiczny, elastyczny sposób na rozwiązywanie wielu bieżących kwestii.

Obowiązki zarządzającego wspólnotą

Druha strona medalu to oczywiście obowiązki zarządcy. Należy do nich prowadzenie dokumentacji obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów i regularna konserwacja infrastruktury. Odpowiedzialny podmiot jest też odpowiedzialny za umowy na wywóz śmieci, sprzątanie, usuwanie śniegu i ochronę budynku. Katalog zobowiązań uzupełniają kwestie skarbowo-księgowe, czyli

prowadzenie księgowości i rozliczeń poprzez rachunek bankowy, uzyskanie numeru REGON, wraz ze zobowiązaniem do prowadzenia sprawozdawczości finansowej, uzyskanie NIP oraz cykliczne rozliczanie podatkowe formularza CIT. Zarządca ma przy tym prawo zwołać zebranie wspólnoty, a raz w roku, najpóźniej do końca pierwszego kwartału, obowiązek zwołania zebrania właścicieli lokali, zawiadamiając każdego zainteresowanego na piśmie przynajmniej na tydzień przed planowanym terminem.

Uczestniczenie w życiu wspólnoty to przejaw odpowiedzialności właściciela lokalu. Świadome i aktywne decydowanie o wspólnym mieniu to element operacyjnej demokracji i walny przyczynek do skutecznego zarządzania własnością.

Poprzez przynależność do danej wspólnoty zyskujemy szeroki katalog praw i przywilejów. Ponadto, przepisy prawa, egzekwowane przez doświadczonych zarządców, koordynującą strategię postępowania, to komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Fuzja oddolnej, odpowiedzialnej inicjatywy, z doświadczeniem zarządcy-eksperta, przejawia się synergią, która w praktycznym wymiarze oznacza po prostu bezpieczeństwo i dobrostan lokatorów.

Wspólnota mieszkaniowa jest ustawowym pojęciem (Ustawa o własności lokali z czerwca 1994 roku, stanowiąca uszczegółowienie przepisów Kodeksu cywilnego) określającym ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

Umocowanie prawne

Doprecyzowanie przepisów i stworzenie nowego kodeksowego podmiotu, wymusiła na ustawodawcy postępująca dynamika przemian statusu nieruchomości w Polsce, charakteryzująca się prywatyza-

YOU'RE IN

COSMOPOLITAN
TWARDA 4



EKSKLUZYWNE I KOMFORTOWO WYPOSAŻONE APARTAMENTY
W SAMYM CENTRUM WARSZAWY. GOTOWE DO ZAMIESZKANIA.

+48 535 10 10 10 | www.apartamentycosmopolitan.pl |

TACIT
INVESTMENT