

Bezpieczna inwestycja – umowa deweloperska chroni interes nabywcy

2

Koszalin po wiekach wraca nad jezioro Jamno

4

Kawałek Norwegii w Koszalinie

Choć geograficznie bliska, większości Polaków Norwegia wydaje się krajem odległym. Wiemy o niej niewiele. Prawdopodobnie jeszcze mniej o Polsce wiedzą przeciętni Norwegowie. Od lat pomost między Norwegią a Polską poprzez swoje inwestycje tworzy Firmus Group, grupa spółek deweloperskich z kapitałem norweskim, działająca w Mielnie. Właśnie robi na tej drodze kolejny krok: rozpoczyna w Koszalinie budowę Osiedla Norweskiego.



Wszystko zaczęło się kilkanaście lat temu. Stein Christian Knutsen, prezes Firmus Group, zafascynował się wtedy Środkowym Wybrzeżem, a szczególnie Mielnem. Zdecydował, że chce w tym miejscu mieszkać i pracować. Zaczęły powstawać plany

i pierwsze inwestycje. Firmus wybudował na zlecenie norweskiej firmy Hatteland nowoczesny obiekt przemysłowy w koszalińskiej strefie ekonomicznej, później apartamentowiec Tarasy w Mielnie, w którym urządził swoje - działające nieprzerwanie w tym miejscu - Biuro Sprzedaży. Ostatnie lata pra-

cy przyniosły kolejne owoce: apartamentowiec Dune, kompleks czterech kameralnych apartamentowców Rezydencja Park oraz bliską im w stylu i charakterze, ale znaczenie większą Rezydencję Park Rodzinną. Obecnie trwa budowa drugiej i trzeciej części Dune Resort, gdzie docelowo znajdzie się

około 330 eleganckich apartamentów z bogatym zapleczem SPA, lokalami gastronomicznymi i wszystkim, co potrzebne do komfortowego wypoczynku wymagających gości. Powstaje również Rezydencja Park Rodzinną II.

Rozpoczynając wznoszenie Osiedla Norweskiego, czyli kompleksu 48 wolno-

stojących domów jednorodzinnych w dzielnicy Jamno, Firmus da się koszalinianom poznać nie tylko jako sponsor ważnych wydarzeń, ale również jako deweloper oferujący komfortowe inwestycje mieszkaniowe.

Nazwa Osiedla Norweskiego nie jest przypadkowa. Będzie ono w swoim

charakterze i klimacie przypominać miasta skandynawskie, z ich ładem, funkcjonalną prostotą. Przyszli mieszkańcy mogą wybrać jeden w czterech proponowanych projektów domów, których określenia pochodzą od nazw norweskich miast: Alesund, Bergen, Oslo i Trondheim.

Komfort w skandynawsk

Firmus Group, deweloper kojarzony dotychczas z udanymi inwestycjami apartamentowymi w Mielnie, wkracza do Koszaliny domów jednorodzinnych pod nazwą Osiedle Norweskie. Przynosi z sobą to, co wyróżnia jego realizacje nadmorskie: najwyższe wykonawstwo oraz zapewniającą poczucie codziennego komfortu funkcjonalność rozwiązań.



Osiedle Norweskie powstaje przy ulicy Gradowej. Pomyślane zostało jako spójna całość, składająca się docelowo z 48 wolnostojących domów jednorodzinnych usytuowanych na różnych rozmiarach działkach gruntowych. W tej części miasta będzie to pierwsza zaplanowana w ten sposób enklawa nowoczesnej zabudowy jednorodzinnej. Klienci mają do wyboru cztery projekty domów o powierzchni użytkowej od 125,72 m² do 178,7 m² oddane im w stanie deweloperskim.

Koszalin idzie na północ

Włączenie 1 stycznia 2010 roku sołectw Jamno i Łabusz w granice Koszaliny było naturalną konsekwencją strategii rozwojowej miasta, która zakładała rozwój w kierunku północnym. Koszalin dynamicznie rozbudowuje się w stronę morza już od kilkunastu lat. Powstało dzięki temu

Osiedle Unii Europejskiej. Zasób terenów pod budownictwo mieszkaniowe w jego ramach praktycznie się wyczerpał. Oznacza to, że zabudowa przesunie się wkrótce dalej na północ, w kierunku jeziora Jamno. Osiedle Norweskie jest wyjściem naprzeciw temu procesowi.

Dopasowanie do potrzeb

Wybór docelowego mieszkania dla rodziny to z pewnością jedna z prawdziwie życiowych decyzji. Dlatego powinna być dobrze przemyślana pod każdym względem. Kluczowe jest pytanie o szeroko rozumiany komfort. Nie chodzi wyłącznie o to, by wygodnie było nam w naszych czterech ścianach. Równie ważne jest to, w jakim otoczeniu mieszkamy.

Osiedle Norweskie, choć położone niedaleko od centrum miasta, zapewni swoim mieszkańcom warunki, jakich nie znajdą oni w żadnym innym miejscu w Ko-

szalinie. Dookoła zieleni, bliskość jeziora, świeże powietrze. Można powiedzieć, że morskie, bo przecież od Bałtyku dzieli nas zaledwie tafla wód Jamno i wąska, porośnięta drzewami mierzeja. Dla osób preferujących aktywny wypoczynek to miejsce idealne. Urozmaicone trasy znajdą tu dla siebie biegacze, zwolennicy marszów z kijkami. Ze ścieżek rowerowych okalających jezioro Jamno mogą korzystać zarówno zwolennicy krótkich przejażdżek, jak i wypraw parogodzinnych. Najdłuższa z tras liczy 46 km. Zadowoleni będą również wędkarze, bo 10 minut spaceru wystarczy, by dotrzeć do jeziora Jamno i w ciszy przysiąść na jego brzegu z wędką.

Komfort to również poczucie bezpieczeństwa. Pod tym względem Osiedle Norweskie oznacza w Koszalinie nową jakość. Całe będzie ogrodzone i wyposażone w system wideo-domofonowy.

Świat młodej rodziny

Nabywcami nowych domów w Polsce są najczęściej ludzie młodzi (wg ogólnopolskiego raportu pracowni TNS zaledwie co piąty spośród kupujących przekroczył „czterdziestkę”). Świadomość tego faktu kierowała projektantami Osiedla Norweskiego na każdym etapie pracy. Wyobrażone potrzeby młodych rodzin i ich zróżnicowanych możliwości finansowych doprowadziły do zaproponowania różniących się powierzchnią użytkową czterech wariantów komfortowego domu jednorodzinnego z garażem i ogródkiem.

Każdy z projektów wyraźnie wydziela strefę aktywności dziennej i tę bardziej intymną – sypialnię. Parter to kuchnia, salon z jadalnią, kotłownia z pralnią, garaż oraz taras. Na piętrze pokoje z bardzo praktycznymi garderobami, dwie łazienki, balkon. Zaplanowanie dwóch łazienek może zaskakiwać, ale jest

przemyślane i oparte na praktycznych obserwacjach. Wyobraźmy sobie dwoje dorosłych szykujących się rano do pracy i dwójkę ich dzieci, które przygotowują się do szkoły...

Dużo słońca

Wszystkie pokoje są w naturalny sposób doskonale doświetlone – to kolejny wyróżnik domów, które powstaną na Osiedlu Norweskim. Przypomina to rozwiązania stosowane w Skandynawii, gdzie światło słoneczne bardzo się ceni. Domy na Osiedlu Norweskim ustawione będą na osi wschód – zachód, czyli wobec słońca w taki sposób, by wykorzystać jego obecność do maksimum.

Nawiązań do Skandynawii i samej Norwegii jest więcej. Na pewno jednym z nich jest dominujący klimat estetyczny osiedla, który opisują takie określenia jak: doskonałe wyważona wielkość budynków, idealny ład w przestrzeni, pastelowe kolory

elewacji, jednolite kolorystycznie dachy domków, zadbane zielone otoczenie domów. Trawnik własnego ogródka, zieleń widoczna aż po horyzont, świeże powietrze, odgłosy natury a nie miejskiego ruchu – wszystko to zaprasza do odpoczynku po pracy, a dzieciom stwarza wymarzone warunki do codziennych zabaw.

Skandynawskim śladem

Osiedle nosi nazwę „Norweskie”. Nie bez przyczyny więc poszczególne cztery projekty domów zostały oznaczone nazwami norweskich miast. Tak jak są różne a jednocześnie w pewien sposób podobne do siebie Alesund, Bergen, Oslo i Trondheim, tak również cztery proponowane przez dewelopera projekty domów na Osiedlu Norweskim mają cechy wspólne przy zachowaniu indywidualnych wyróżników.

Osiedle Norweskie będzie powstawało etapami. W pierwszym za-

kim klimacie

a. W dzielnicy Jamno rozpoczyna budowę kompleksu
 zszej próby architekturę, dyskretną elegancję, perfekcyjne



planowana jest budowa sześciu domów (trzech typu Alesund, dwóch typu Oslo, jednego – Bergen). Warto podkreślić kluczo-

ALESUND – powierzchnia użytkowa domu: 125,72 m² (w tym garaż 21,8 m²); powierzchnia użytkowa działki: 648 m²

BERGEN - powierzchnia użytkowa domu: 136,34 m² (w tym garaż 22,25 m²); powierzchnia użytkowa działki: 834 m²

OSLO - powierzchnia użytkowa domu: 152,12 m² (w tym garaż 20,28 m²); powierzchnia użytkowa działki: 799 m² - 834 m²

TRONDHEIM - powierzchnia użytkowa domu: 178,7 m² (w tym garaż dwustanowiskowy 31,72 m²); powierzchnia użytkowa działki: 1064 m²

we założenie dewelopera, które wyraźnie wyróżnia jego ofertę na tle konkurencji. Polega ono na tym, że nabywcy nieruchomości w ramach poszczególnych etapów budowy będą się wprowadzać do domów z urządzoną docelowo zielenią i zapewnionym wygodnym dojazdem. To dodatkowy czynnik komfortu. W polskich warunkach niemal normą jest to, że deweloperzy skupiają się wyłącznie na swoich inwestycjach (domach lub grupach domów), samorządom pozostawiając budowę niezbędnej infrastruktury, czyli dróg, chodników, oświetlenia oraz zagospodarowanie terenów wspólnych takich jak zieleńce czy place zabaw. Bywa, że z tego powodu mieszkańcy przez lata mają kłopoty z dojazdem do swoich posesji i odczuwają inne niedogodności. Tutaj będzie inaczej. Poszczególne etapy budowy stanowiąc będą małe, odrębne całości. Dopiero po

zakończeniu budowy jednej grupy domów, rozpoczną się prace przy kolejnym.

WĘZEL KOMUNIKACYJNY

Trasa budowanej już obwodnicy Koszalina, która stanie się wkrótce częścią przyszłej drogi szybkiego ruchu S6 ma przebieg tak wyznaczony, że mieszkańcy Jamna, a więc również Osiedla Norweskiego, uzyskają możliwość szybszego i wygodniejszego dotarcia do centrum miasta. Z drugiej strony bliskość obwodnicy oznacza dla nich łatwiejszy wyjazd w kierunku Trójmiasta i Szczecina, skracając jednocześnie czas dotarcia nad morze.

Bezpieczna inwestycja

Dobrą praktyką stosowaną przez Firmus Group jest zawieranie z nabywcami nieruchomości umów deweloperskich, które maksymalnie chronią interesy klientów i w bardzo przejrzysty sposób ustalają zasady rozliczania kosztów inwestycji. Deweloper rekomenduje jednocześnie współpracę z doświadczonym doradcą kredytowym przy staraniach o kredyt hipoteczny.

Umowa hipoteczna

Od 29 kwietnia 2012 r. obowiązuje Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377, dalej „Ustawa”). Zgodnie z nią, deweloper rozpoczynający sprzedaż zobowiązany jest sporządzić prospekt informacyjny danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Dodatkowo na deweloperze ciąży obowiązek przedstawienia nabywcy szczegółowych informacji dotyczących jego sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, którego wzór określa załącznik do Ustawy. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

Pod rygorem nieważności umowa deweloperska zawierana jest w formie aktu notarialnego. Zgodnie z Ustawą wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Bardzo istotny jest sposób rozliczania się dewelopera z klientem. Deweloper otwiera dla danej nieruchomości bankowy rachunek powierniczy – otwarty lub zamknięty. W przypad-

ku rachunku otwartego, bank „uwalnia” na rzecz dewelopera transze płatności zgodnie z opisanymi w umowie etapami inwestycji. Tak więc, deweloper otrzymuje każdorazowo część pieniędzy dopiero po tym, jak bank potwierdzi wykonanie określonych prac w sposób zgodny z zapisami umowy. Tym samym bank staje się gwarantem bezpieczeństwa pieniędzy klienta. W przypadku rachunku zamkniętego deweloper uzyskuje wynagrodzenie po zakończeniu ostatnich prac, ale również tylko wtedy, kiedy bank potwierdzi wykonanie zadania zgodnie z zapisami umowy.

Doradca kredytowy

Doradca jest niezależny od dewelopera i banków. Jego zadaniem jest znalezienie na rynku najodpowiedniejszej dla danego klienta oferty bankowej. Firmus Group rekomenduje współpracę z panem Arturem Tomaszewskim, który ma 22-letnie doświadczenie w branży, a w Koszalinie był jednym z pierwszych profesjonalnych doradców.

Dlaczego warto skorzystać z pomocy doradcy? Odpowiada Artur Tomaszewski: - Jestem w stanie w ciągu kilku minut porównać oferty wielu banków. Klient szukając samodzielnie najlepszego dla siebie kredytu hipotecznego straci mnóstwo czasu, a na dodatkę – nie mając takiej wiedzy jak mam na przykład ja – nie zawsze jest w stanie prawidłowo oszacować pełne koszty kredytu, a to najważniejsze kryterium wyboru.

Dodajmy, że dzięki współpracy z doradcą kredytowym klient załatwia wszystko w jednym miejscu i robi to bezpłatnie! Prawo zabrania doradcom

pobierania wynagrodzenia od klientów za przygotowanie umów kredytowych. Oczywiście, również kredyt nie kosztuje więcej. Zastanawiają się Państwo, jak to możliwe? Otóż wynagrodzenie doradcy ponoszą banki. A na czym polega interes banku? Chodzi głównie o to, że pracując z doradcą oszczędzają na pracy swoich ludzi. Żmudny i długotrwały proces przygotowania umowy na kredyt hipoteczny trwa dzięki temu krócej i jest bardziej uporządkowany, wymaga dużo mniejszego zaangażowania energii i czasu ze strony pracowników banku. Dlatego bankom bardziej opłaca się współpraca z doradcami i wynagradzanie ich, niż samodzielne poszukiwanie klientów, objaśnianie im ofert, weryfikacja ich sytuacji finansowej i prawnej, gromadzenie potrzebnych dokumentów.

Jaka jest gwarancja, że doradca wybiera ofertę najlepszą z punktu widzenia interesu klienta a nie własnego? Artur Tomaszewski mówi: - Wszystko jest sprawdzalne. Jeśli ktoś po mojej rekomendacji określonego kredytu przychodzi z ofertą korzystniejszą a znalazł ją samodzielnie, wspólnie analizujemy tę propozycję i jeśli okazuje się, że jest ona korzystniejsza, mówię „brać”. Rzecz tylko w tym, że oceniać trzeba całkowity koszt kredytu do poniesienia w całym okresie kredytowania. I tu jest istota sprawy: kalkulacje przedstawiane klientom w bankach czasami nie uwzględniają z pozoru drobnych elementów. Po zestawieniu wszystkich danych wychodzi wówczas, że całkowity koszt jest jednak inny niż wydawałoby się wcześniej.

Koszalin wraca nad jezioro Jamno

Udokumentowane dzieje Jamna sięgają XIII wieku i związane są ściśle z historią Koszalina. Pierwsza historyczna wzmianka na temat tej wsi pochodzi z roku 1278, kiedy to klasztor cysterek z Koszalina otrzymał patronat nad kościołem w Jamnie. Można przypuszczać, że już wtedy było ono wsią znaczącą - ludną, bogatą, z kościołem i zabudowaniami gospodarskimi.



Foto: Katarzyna Szapka

Po nadaniu Koszaliniowi praw miejskich w 1266 roku Jamno stało się obiektem żywego zainteresowania ze strony miasta, które chciało osiągnąć status ośrodka handlu morskiego. Później geograficzne Koszalina stanowiło jednak przeszkodę w urzeczywistnieniu tych aspiracji. W 1313 roku Koszalin zakupił obszary, dzięki którym posiadłości miejskie poszerzyły się znacznie w kierunku północnym, dotykając granic Jamna, Podamirowa i Strzeżenic, lecz nie sięgały jeziora Jamno. Dopiero wydarzenia roku 1331 umożliwiły przesunięcie granic miasta aż do południowych brzegów jeziora. Dzięki darowiźnie biskupa kamieńskiego Fryderyka von Eickstedta miasto uzyskało wówczas

wieś Jamno „z wszystkimi jej przydatkami i przynależnościami, z polami uprawnymi i nieużytkami, łąkami, pastwiskami, zagajnikami i lasami, z wodami”.

Wieś miejska

Wieś komunalna, jaką było odtąd Jamno, miała inne prawa od wsi folwarcznej. Urzędowym przedstawicielem miasta w Jamnie był sottys, który miał prawo zbierać podatek, a także za brak posłuszeństwa i inne przewinienia skazywać mieszkańców na różne kary.

Chłopi byli poddanyami rady miejskiej. Spoczywał na nich obowiązek płacenia na rzecz miasta czynszów w pieniądzu i naturze, ponieważ ziemia stała się własnością miasta, a chłopi byli tylko jej dzierżawcami. Stopniowo

wytworzyły się warstwy społeczne - w zależności od posiadanego majątku. W XVIII w. najliczniejszą grupą byli kmiecie (chłopi dziedziczący), których gospodarstwa stanowiły własność miasta, ale ich dzierżawa przechodziła dziedzicznie z ojca na syna. Kmieć oddawał miastu określone w przywilejach osadniczych daniny, a to co wypracował ponadto, stanowiło jego własność.

Dla przykładu: w roku 1733 wartość gospodarstwa kmieckiego została przez magistrat Koszalina ustalona na 166 talarów. Roczny przychód z gospodarstwa wynosił do 70 talarów, z czego miasto jako podatek otrzymywało 46 talarów. Kmiećowi zatem pozostawała poważna kwota. Stąd Jam-

no przez wieki miało opinię jednej z najbogatszych wsi w okolicach Koszalina.

Drugą, o wiele mniej liczną grupę, stanowili zagrodnicy. Ich gospodarstwa nie podlegały dziedziczeniu, miasto nimi dysponowało, zwyczajowo jednak oddawano je synowi zmarłego gospodarza. Gospodarstwo zagrodnika było o wiele uboższe od kmieckiego.

Trzecią warstwę społeczną Jamna stanowili rzemieślnicy. Poza nimi mieszkali w Jamnie również tzw. budnicy (chałupnicy), którzy nie mieli gospodarstw i najmowali się do pracy u kmieciów lub zagrodników.

W kulturowym tygłu

Już w średniowieczu na Pomorze napływali osadnicy niemieccy, holenderscy i fryzyjscy. Osiedlali oni

również w Jamnie i pobliskim Łabuszu. Na podglebie słowiańskie, którego ślady zachowały się w nazewnictwie miejscowości, w folklorze, w elementach ubioru i budownictwie, nakładały się setkami lat elementy kulturowe przyniesione przez grupy napływowe. Powstała w ten sposób mieszanka, która była na tyle odrębna, że z czasem została nazwana kulturą jamneńską.

Fenomen kultury jamneńskiej

Etnograficzna grupa jamneńska stanowi od lat przedmiot zainteresowań zarówno historyków, jak i etnografów. Tworzyła ją bowiem ludność zaledwie dwóch wsi. Więzy obyczajów i pokrewieństwa łączyły ściśle jamneńczyków wyłącznie z mieszkańcami

sąsiadującego Łabusza - tylko we własnym gronie utrzymywali stosunki towarzyskie, tylko we własnym gronie zawierali związki małżeńskie. Dopiero około 1890 roku pierwszy zamiejskowy „wzeńił się” do jednej z miejscowych rodzin. Do najnowszych czasów pielęgnowane były tradycje regionalne stroju jamneńskiego, który noszony był jako codzienny aż do roku 1921.

Wytworzenie na tak ograniczonym terenie swoistej i długo żywotnej enklawy kulturowej jest zjawiskiem rzadko występującym, a na obszarze Pomorza Środkowego ewenementem.

Zbiory przedmiotów związanych z kulturą jamneńską są zasadniczą częścią stałej etnograficznej ekspozycji Muzeum w Koszalinie.