Tylko u nas: **RANKING INWESTYCJI DEWELOPERSKICH**

Temat numeru: Kraków drożeje, krakowianie protestują

KRAKOWSKI RYNEK

NIERUCHOMOŚCI

UKAZUJE SIĘ OD 1994 ROKU „SŁOWO DRUKOWANE JEST SŁOWEM PRAWDZIWYM”

krakowskiryneknieruchomosci.pl **13** 2020 (nr 644) 9,90 zł (w tym 8% VAT) 9 771231 574011 36 >

Wiarygodny Deweloper . pl
ul. Domagały 29A, Kraków, tel. 12 359 84 94

GRUPA KAPITAŁOWA Instal KRAKÓW S.A.

ANGEL APARTMENTS SKI RESORT

anielSKI spokój w sercu Karpacza

ZAINWESTUJ W BEZPIECZNY AZYL DLA SWOJEJ RODZINY I **ZARABIAJ NAWET** 9.12%

KONTAKT

Katarzyna Mucha
605-877-520
katarzyna.mucha@krnmedia.pl

Mateusz Marchewka
510-211-589
mateusz.marchewka@krnmedia.pl

Życie drożeje, deficyt rośnie

Drogi Czytelniku

Dopłaty do czynszu dla osób wynajmujących mieszkanie, których przychody ucierpiały w wyniku pandemii COVID-19, zmiany w inwestycjach realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, 1,5 mld złotych na dofinansowanie dla gmin realizujących inwestycje mieszkaniowe, to zmiany wprowadzone w ramach społecznej części pakietu mieszkaniowego które mają utrzymać dynamiczny rozwój polskiego budownictwa, szczególnie czynszowego i komunalnego. Tym bardziej, że jest do czego dopłacać.

Drożejące mieszkania w Krakowie to już norma, do tego dochodzi także perspektywa drożejących biletów komunikacji miejskiej, która czas kryzysu zniosła nie najlepiej. Wiele wskazuje na to, że deficyt budżetowy transportu publicznego osiągnie do końca bieżącego roku ok. 440 mln złotych. Prawdopodobnie będzie to skutkować kilkudziesięcioprocentowymi podwyżkami cen biletów. Może więc warto (już teraz czyni to wielu mieszkańców) przesiąść się na rower lub hulajnogę?

Jeśli odrabianie strat wynikających z lock-outu nadal wprost będzie się odbijać na konsumencie, być może słowo wstępne w kolejnych numerach „Krakowskiego Rynku Nieruchomości" będę zaczynał zwrotem „Drogi Czytelniku w coraz droższym Krakowie".

Czego, rzecz jasna, nikomu z nas nie życzę.

Krzysztof Maksinski

redaktor naczelny

Wydawca: KRN media Sp. z o.o.

ADRES REDAKCJI
ul. Dolnych Młynów 10/2a/M
krn@krn.pl
www.dwutygodnik.krn.pl

Wydawca: KRN media Sp. z o.o.

www.dwutygodnik.krn.pl

Materiałów niezamówionych redakcja nie zwraca.
Redakcja zastrzega sobie prawo do redagowania, skracania i adiustowania tekstów.
Za treść reklam i ogłoszeń redakcja nie odpowiada.

REDAKTOR NACZELNY
Krzysztof Maksiński
Tel. 784 001 837

REDAKTOR PROWADZĄCA
Magdalena Hojniak
Tel. 605 877 490

REDAKTOR TECHNICZNA
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

WSPÓŁPRACA REDAKCYJNA
Anna Bruzda
Renata Piechutko
Joanna Herman
Marcin Jakubaszek
Krzysztof Janowski
Józef Kajta
Anna Maria Naściszewska
Albert Opoka
Katarzyna Mach-Opoka
Katarzyna Pastor
Grzegorz Pastuch
Michał Podolec
Adrianna Stachura
Kajetan Wałęga
Michał Strzylak
Maria Gil
Anna Kozioł

BIURO REKLAMY
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

PROJEKT GRAFICZNY
Urszula Sadowska
Adrianna Czajka

DRUK
Drukarnia Skleniarz
Kraków, ul. B. Czerwieńskiego 3d

redakcja poleca:

Ranking Inwestycji Deweloperskich

str. 48-59

spis treści:

TEMAT NUMERU
Kraków drożeje, krakowianie protestują

8 **Pakiet mieszkaniowy 2020. Kto może liczyć na wsparcie?**
Katarzyna Jóźwik

10 **Podwyżki cen nieruchomości – rynkowa norma czy skutki pandemii?**
Magdalena Hojniak

18 **Czy krakowian czekają ogromne podwyżki cen biletów komunikacyjnych?**
Maria Gil

OBIEKTYWNIE O NIERUCHOMOŚCIACH

12 **NoveSkotniki**
Adrianna Stachura

ZAPROSZONO NAS

14 **Osiedle Podgaje – kameralny komfort na co dzień**
Magdalena Hojniak

WARTO WIEDZIEĆ

6 **Ozonowanie mieszkań sposobem na walkę z COVID-19**
Katarzyna Jóźwik

16 **Kraków z uchwałą krajobrazową, czyli kulisy reklamowej rewolucji**
Maria Gil

20 **Rowerem przez miasto. Czy Kraków jest na to gotowy?**
Magdalena Hojniak

62 **O przyszłości branży biurowej zdecyduje efektywne zarządzanie**
Tatiana Tynochowicz

70 **Umowy pośrednictwa cz. 1 – zagrożenia i obowiązki**
Ilona Mastelarz

str. 23 perły z sieci
str. 24 notki
str. 26 niezbędnik
str. 28 rynek pierwotny
str. 48 ranking inwestycji
str. 60 rynek komercyjny
str. 68 rynek wtórny

spis firm:

Apartamenty Angel . . . . . II okładka
Apartamenty Klimaty 43
CHB 14 65
DDS Investment 44
Dom- Bud . . . . . III okładka, .34- 38, 64
ESSA 66
Imperial Capital 39-40
INSTAL Kraków . . . . . I okładka
KREODOM . . . . . IV okładka
MSPON 77
OAZA Bronowice 45
Offices4you 78
Plan A 76
Płaza 79
PROINS 41-42
SAVAN Investment 46
Tecnocasa 74-75
WAKO BIS 47

KRAKOWSKI RYNEK

NIERUCHOMOŚCI

DZIENNIK | KRAKÓW I OKOLICE

Serwis, jakiego dotąd nie było, dla:

kupujących mieszkania i domy

w Krakowie i okolicach

chcących oszczędzać pieniądze

przy wykończeniu mieszkania

osób prywatnych i inwestorów

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
DZIENNIK | KRAKÓW I OKOLICE
gród zimowy
Zdrowy sen a wystrój mieszkania
Wystrój kuchni z elementami przyrody
Obciążenie kosztów użytkowania nieruchomości
cane artykuły
PIASTA TOWERS
INTER-BUD DEVELOPER
PANORAMA KLINY
INTER-BUD DEVELOPER
FABRYCZNA CITY
INTER-BUD DEVELOPER
4
W siedzibie redakcji
odbierasz "Książeczkę Rabatów Ekskluzywnych"
i urządzasz mieszkanie oszczędzając 15 000 zł.
COMING SOON COMING SOON COMIN

Ozonowanie mieszkań sposobem na walkę z COVID-19

Informacje o wykryciach coraz większej liczby zachorowań na koronawirusa skłania rząd do ponownego wprowadzania dobrze nam już znanych restrykcji w poszczególnych rejonach kraju. Walka z pandemią opiera się bowiem przede wszystkim na minimalizowaniu sposobności do zarażenia się. Jednym ze sposobów zwalczania obecności wirusa jest dezynfekcja – ta, w przestrzeni publicznej, często odbywa się przy pomocy ozonu. Czy ozonowanie można wprowadzić także do mieszkań? Czy jest to bezpieczna i skuteczna metoda?

Ozon do walki z wirusem

Ozon dzięki swoim właściwościom chemicznym jest skutecznym antyseptykiem. Zwalcza nie tylko bakterie czy wirusy, ale także niweluje zapachy czy pleśń. W stosunku do innych środków zyskuje przewagę ze względu na swoją postać – jako gaz z łatwością dociera do tych miejsc, które są trudno dostępne, co uskutecznia dezynfekcję. Nie dziwi więc fakt, że jest wykorzystywany jako środek dezynfekujący nawet w szpitalach. Ponadto ozonowanie odbywa się bez użycia chemikaliów, a zatem jest metodą ekologiczną.

Czy naturalnie zawsze znaczy bezpiecznie?

Choć ozonowanie uznaje się za naturalną metodę dezynfekcji, trzeba mieć na uwadze, że to, co naturalne nie jest jednoznaczne z bezpieczeństwem. Co prawda Ministerstwo Rozwoju zaleca tę właśnie metodę do odkażania hoteli, jednak należy pamiętać, iż dezynfekcja ozonem to bezpieczny sposób o tyle, o ile zabieg przeprowadza się zgodnie z wytycznymi. Przede wszystkim powinny go wykonywać specjalizujące się w ozonowaniu firmy. Dysponują one przystosowanymi to tego generatorami ozonu i znają zasady bezpieczeństwa. Jednym z najważniejszych

elementów bezpieczeństwa dezynfekcji ozonem jest wymóg opuszczenia pomieszczenia zarówno przez ludzi, jak i zwierzęta. Nie powinny się w nim znajdować również rośliny. Dodatkowo ozonowany lokal trzeba dokładnie uszczelnić, a nim powrócą do niego ludzie, musi upłynąć określony okres. Należy też przeprowadzić przewietrzanie. Zlekceważenie wspomnianych wymogów stanowi zagrożenie dla ludzkiego zdrowia.

Biobójcze cechy ozonu znajdują nieocenione zastosowanie w dezynfekcji, ale właściwości utleniające nie tylko niszczą patogeny, ale jednocześnie podrażniają spojówki czy błonę śluzową dróg oddechowych. Jest to szczególnie niebezpieczne dla osób cierpiących na astmę lub inne schorzenia dróg oddechowych, co podkreśla dr n. med. Grzegorz Juszczyk, Dyrektor Narodowego Instytutu Zdrowia Publicznego Państwowego Zakładu Higieny.

Ozonowanie a skuteczność

Czy ozonowanie skutecznie zniszczy bakterie i wirusy? Jest to uzależnione od kilku czynników. Jednym z nich są techniczne możliwości generatora ozonu, który zostanie wykorzystany do dezynfekcji. Trudność w tym zakresie stanowi także niedostateczna wiedza, co nie pozwala na precyzyjne określenie skuteczności metody, jeśli chodzi o pokonywanie wirusów, a tym samym uniemożliwia opracowanie odpowiednich zaleceń. Dr n. med. Grzegorz Juszczyk dodaje, że niektóre generatory ozonu tylko redukują liczebność cząstek wirusa do wymiaru, który pozwala na uznanie tych urządzeń jedynie za higienizujące. Jak mówi, w procesie ozonowania liczba drobnoustrojów powinna obniżyć się do poziomu niewywołującego infekcji. W przeciwnym wypadku nie możemy mieć pewności co do skuteczności zabiegu.

Ozonowanie mieszkań – ile trzeba zapłacić?

Bez względu na naukowe doniesienia rynek stara się zaspokoić aktualne potrzeby i nadążać za bieżącą sytuacją. Jeśli nawet ozonowanie nie gwarantuje pełnego wyeliminowania chorobotwórczych cząsteczek, pozostaje zadać sobie pytanie, czy dysponujemy skuteczniejszym niż ozon środkiem do walki z koronawirusem? Nie dziwi więc fakt, że usługa ozonowania pomieszczeń staje się coraz popularniejsza w odniesieniu do mieszkań, a w usługach pojawiły się firmy zajmujące się tego typu procesem. Cena ozonowej dezynfekcji lokalu mieszkalnego zależy oczywiście od rozmiarów odkażanej powierzchni czy też lokalizacji mieszkania. Stawki za usługę przeliczane są według metra kwadratowego. Niektóre firmy dokonują indywidualnej wyceny za ozonowanie mieszkania. Poniższa tabela prezentuje przykładowe ceny ozonowania mieszkań.

Przedstawione ceny być może nie należą do zbyt wygórowanych, jednak trzeba wziąć pod uwagę jakość sprzętu, jakim dysponuje dana firma, gdyż od niej będzie zależała skuteczność zabiegu – tym bardziej, że nawet przy zastosowaniu odpowiedniego urządzenia nie mamy naukowej gwarancji skuteczności w pokonaniu koronawirusa. Należy wziąć po uwagę również to, że czasem dezynfekcję ozonom należy powtórzyć za jakiś czas, co zwiększa koszty wykorzystania tej metody.

tekst / **Katarzyna Jóźwik**

Warszawa	**Do 20 mkw.**	**120,00 zł**
	20-35 mkw.	**250,00 zł**
	Powyżej 35 mkw.	**250 zł+100 zł za każdą godz. pracy generatora ozonu**
Śląsk	**Do 75 mkw.**	**300,00 zł**
	75-150 mkw.	**400,00 zł**
Pomorze	**Do 50 mkw.**	**90,00 zł**
	51-100 mkw.	**130,00 zł**
	101-150 mkw.	**160,00 zł**

Zestawienie cen ozonowania mieszkań na przykładzie cennika wybranych firm w poszczególnych rejonach wartości;

Pakiet mieszkaniowy 2020

Kto może liczyć na wsparcie?

W lipcu rząd przyjął społeczną część pakietu mieszkaniowego. Wprowadzone zmiany obejmują m.in. wsparcie finansowe dla najemców mieszkań, wakacje od czynszu w TBS czy pomoc dla gmin w realizacji inwestycji w zakresie budownictwa społecznego. Kto konkretnie skorzysta na zmianach i jak te przełożą się na rozwój polskiego budownictwa?

Zmiana nr 1: dopłaty do czynszu

Jedną z kluczowych pomocy zaoferowanych przez rząd w ramach pakietu mieszkaniowego 2020 są dopłaty do dodatków mieszkaniowych dla najemców. Ze wsparcia mogą skorzystać wszyscy lokatorzy, którzy ucierpieli finansowo z powodu pandemii COVID-19. Aby móc otrzymać dopłatę, należy spełnić określone w pakiecie mieszkaniowym warunki, tj: wykazać w ciągu ostatnich trzech miesięcy spadek średnich miesięcznych dochodów o min. 25 proc. w odniesieniu do dochodów z 2019 r. Sama zaś dopłata może zostać przyznana za minione miesiące od dnia ogłoszenia w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego. Jej wysokość może sięgnąć 75 proc. należnego czynszu (do 1500 zł), a świadczenie będzie wypłacane przez pół roku. Wnioski o udzielenie wsparcia dla najemców można składać do końca roku.

Dopłaty do czynszu obejmują również osoby korzystające z programu „Mieszkanie na start". Jednak w tym przypadku warunki uprawniające najemców do skorzystania ze wsparcia będą określać gminy. Pakiet mieszkaniowy przewiduje także możliwość dojścia do własności w ramach ww. programu. *Część społeczną pakietu mieszkaniowego adresujemy do osób, które nie mają zdolności kredytowej. Instrumenty wsparcia, które przyjęła Rada Ministrów, dotyczą rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego* – wyjaśnia Robert Nowicki, wiceminister rozwoju.

Nowe zasady przyznawania dodatku mieszkaniowego

Pakiet mieszkaniowy wprowadza zmiany w sposobie szacowania progu dochodowego uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego. Dotychczasowy dochód brutto będzie zastąpiony dochodem netto, a sam dodatek nie będzie podlegał egzekucji administracyjnej.

Zmiana nr 2: (r)ewolucja w TBS-ach

Część wprowadzonych przez rząd zmian dotyczy inwestycji realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Pakiet mieszkaniowy przewiduje uelastycznienie reguł związanych z czynszem, jeśli TBS-y będą inwestować w odnawialne źródła energii, termomodernizację budynków czy poprawę dostępności lokali dla osób niepełnosprawnych oraz seniorów. Zmniejszono również limit wieku budynków, na które TBS może otrzymać premię remontową. Dotychczasowy próg wieku lokalu wynoszący niemal 60 lat (lokale wybudowane przed 1961 r.) zmniejszono do 25 lat.

Pakiet mieszkaniowy wprowadza również zmiany istotne dla najemców mieszkań w TBS-ach. Lokatorzy, którzy będą posiadać wyższą partycypację w kosztach budowy (20 proc., a w przypadku większych miast – 25 proc.), będą mogli skorzystać z umowy najmu z dojściem do własności. Wszyscy lokatorzy TBS mają szansę skorzystać z wakacji czynszowych, tj. będą mogli ubiegać się o jego obniżenie nawet o 20 proc. w momencie spłaty kredytu przez TBS.

Zmiana nr 3: wsparcie dla gmin

Pakiet mieszkaniowy to szereg rozwiązań skierowanych również do gmin realizujących inwestycje mieszkaniowe. Samorządy mogą liczyć na wyższe niż dotychczas dofinansowanie z Funduszu Dopłat w BGK na budowę mieszkań społecznych i komunalnych. W przypadku TBS-ów nawet do 35 proc., a w przypadku mieszkań komunalnych – 50 proc. kosztów inwestycji. Ważną modyfikacją jest wypłata środków już na etapie realizacji inwestycji, a nie dopiero po jej zakończeniu. Takie rozwiązanie zwiększa dostępność bezzwrotnych funduszy dla biedniejszych gmin, które nie posiadały dotąd środków na pokrycie kosztów inwestycji. *Mieszkanie ma nam dawać poczucie bezpieczeństwa, ma być realizacją prawa do wolności i służyć rozwojowi. Ale państwo ma też wspierać najsłabszych, zwłaszcza teraz, w obecnej, trudnej sytuacji wywołanej koronawirusem* – wyjaśnia minister rozwoju Jadwiga Emilewicz. *Stworzyliśmy rozwiązania, które dają narzędzia, środki oraz zachęty do rozwoju samorządom tak, aby efektywnie kształtowały one politykę mieszkaniową i dostosowywały ją do potrzeb swoich mieszkańców* – dodaje.

Poza tym gminy, które szczególnie ucierpiały z powodu COVID-19, mogą skorzystać z dodatkowego wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Samorządy chcące – mimo trudnego położenia – wesprzeć budownictwo społeczne, mogą liczyć na pomoc w wysokości 10 proc. zaplanowanej inwestycji lub 3 mln zł w przypadku nowych inwestycji. Na pomoc samorządom z RFRM przeznaczono 1,5 mld zł.

Częściowe zmiany w prawie budowlanym

Uchwalona część społeczna pakietu mieszkaniowego to jeden z etapów wprowadzenia zmian w prawie budowlanym. W planach jest jeszcze część komercyjna pakietu, która ma dotyczyć m.in. ulg podatkowych na zakup pierwszego mieszkania czy wybudowanie pierwszego domu. Jednak ta zostanie uchwalona już po wakacjach. Wszystkie wprowadzane przez rząd zmiany mają jeden cel: poprawa dostępności lokali mieszkaniowych w Polsce. *Zwiększenie możliwości inwestycyjnych i prawnych samorządów w realizacji polityki mieszkaniowej to cel naszego pakietu* – podkreśla Robert Nowicki. *Nasze zamierzenia chcemy zrealizować razem z partnerami: samorządami, deweloperami, spółdzielniami oraz instytucjami. Dzięki tej współpracy będzie więcej tanich i o wysokim standardzie mieszkań oraz możliwy będzie dalszy rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce* – dodaje.

tekst / **Katarzyna Jóźwik**

Podwyżki cen mieszkań

rynkowa norma czy skutki pandemii?

Analizy rynku pokazują, że pandemia tylko na jakiś czas uśpiła popyt na mieszkania i wraz z odmrożeniem gospodarki nabywcy wrócili do biur sprzedaży. Choć ceny lokali są wyższe niż w zeszłym roku, przesłanki płynące z rynku nie sygnalizują dalszych spektakularnych podwyżek.

Mogło być drożej?

Po drugim kwartale 2020 r., czyli okresie, gdy można było dostrzec pierwsze skutki pandemii, według danych NBP dotyczących cen w największych polskich miastach, do najwyższych wzrostów stawki za 1 mkw. z rynku pierwotnego doszło w Katowicach oraz Lublinie – o 18 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2019 r. Tuż za nimi – ze wzrostem wynoszącym 17 proc. – znalazły się Kielce. Kraków, Rzeszów i Wrocław w okresie kwiecień-maj-czerwiec 2019 i 2020 odnotowały różnicę na poziomie 16 proc. W granicach 13-14 proc. podwyżki oscylowały w Białymstoku, Zielonej Górze, Łodzi oraz Szczecinie. W miastach takich jak Gdańsk, Gdynia, Olsztyn, Opole czy Bydgoszcz deweloperzy żądali o 9-11 proc. więcej niż rok temu. Co ciekawe, do najniższego wzrostu cen doszło w najdroższych miastach, czyli Warszawie i Poznaniu, gdzie tegoroczna cena transakcyjna po II kwartale była o 7 proc. wyższa niż w tym samym czasie w 2019 r.

Nie zmienia to jednak faktu, że kiedy popatrzymy na zestawienie cen z analizowanego okresu, stolica Polski znajduje się na szczycie najwyższych stawek z przeciętną ceną transakcyjną za 1 mkw. Kupując stołeczne mieszkanie od dewelopera, trzeba było liczyć się z wydatkiem rzędu 9920 zł/mkw. Niewiele taniej było w Krakowie czy Gdańsku, gdzie dane NBP mówią odpowiednio o 8061 i 8551 zł/mkw.

MIASTO	PROCENTOWA RÓŻNICA CEN Z II KW. 2019 I 2020 R	PRZECIĘTNA CENA TRANSAKCYJNA MIESZKANIA DEWELOPERSKIEGO ZŁ/MKW. W II KW. 2020 R.
Katowice	18,00%	5 327,00 zł
Lublin	18,00%	6 344,00 zł
Kielce	17,00%	4 774,00 zł
Kraków	16,00%	8 061,00 zł
Rzeszów	16,00%	6 611,00 zł
Wrocław	16,00%	7 496,00 zł
Łódź	14,00%	5 245,00 zł
Szczecin	14,00%	5 841,00 zł
Białystok	13,00%	5 732,00 zł
Zielona Góra	13,00%	4 758,00 zł
Bydgoszcz	11,00%	5 456,00 zł
Olsztyn	10,00%	5 547,00 zł
Opole	10,00%	5 474,00 zł
Gdańsk	9,00%	8 551,00 zł
Gdynia	9,00%	7 738,00 zł
Poznań	7,00%	6 724,00 zł
Warszawa	7,00%	9 920,00 zł

Zestawienie miast według procentowego wzrostu cen mieszkań, opracowanie HRE Investments na podstawie danych NBP

7496 i 7738 zł/ mkw. to koszt, jaki musieli ponieść nabywcy we Wrocławiu oraz Gdyni. Ceny mieszczące się w przedziale 6344-6724 zł/mkw. odnotowano kolejno w Lublinie, Rzeszowie, a także Poznaniu. Najtańsze okazały się Kielce (4774 zł/ mkw) oraz Zielona Góra (4758 zł/mkw). W pozostałych miastach stołecznych województw przeciętna stawka w transakcjach deweloperskich wahała się od 5245 do 5841 zł/mkw.

Uzasadniony optymizm czy złudne nadzieje?

Jak podkreśla Bartosz Turek, analityk HRE Investments, na rynku pierwotnym doszło do mniej spektakularnej dynamiki cen niż w przypadku lokali z rynku wtórnego. Zwraca on uwagę na to, że pomimo wszystko w dużych miastach można dostrzec minimalne obniżki deweloperskich stawek transakcyjnych. Przedwczesny optymizm może jednak zawieść, ponieważ powód zjawiska nie jest jasny – nie wiadomo, czy niższe ceny to skutek wprowadzonej przez deweloperów korekty, czy też tymczasowy brak w ofercie nowych inwestycji, spowodowany wstrzymaniem rozpoczęcia nowych budów. Kolejną kwestią są również decyzje kupujących, które zostały zahamowane przez niepewność finansową, stąd powrót na rynek mieszkań z niższymi niż obecnie cenami, zarezerwowanymi już jakiś czas temu.

Ponadto Bartosz Turek zwraca uwagę na fakt, że są to pierwsze dane z pandemicznych miesięcy i dopiero kolejne podsumowania dadzą pełny obraz tego, co wydarzyło się w tym okresie na rynku nieruchomości i jakie piętno tak naprawdę odcisnęła na nim pandemia. Co więcej, nie można dokonać wiernego porównania II kwartału 2019 i 2020, gdyż tegoroczna liczba transakcji jest zdecydowanie niższa, co rzutuje na jego wiarygodność.

Młodzi chcą iść na swoje

O ile do końca nie wiadomo, co przyniosła pandemia, o tyle analizy popytu pokazują, że w ostatnim czasie, szczególnie w dużych miastach, zainteresowanie nieruchomościami mieszkaniowymi odżyło i powoli wraca do poziomu sprzed zamrożenia gospodarki, o czym również mówi HRE Investments. Dodatkowo przeprowadzone ostatnio przez analityków badania wykazały, że w Polsce rok 2019 okazał się kolejnym po 2017 r. rekordowym, jeśli chodzi o liczbę młodych osób, które postanowiły się usamodzielnić. W minionym roku taką decyzję podjęło 350 tys. osób w wieku od 25 do 34 lat, czyli jedynie o 12 tys. mniej niż 2 lata wcześniej.

Bartosz Turek zaznacza, że ostatnie 4 lata sprzyjały osobom w wieku 25-34 lat do zakładania własnych gospodarstw domowych. Przyczyniły się do tego korzystne warunki na rynku pracy, programy rządowego wsparcia, a także tanie kredyty w dużej mierze determinowane niskimi stopami procentowymi. Szacunki HRE Investments bazujące na danych Eurostatu i GUS-u mówią o 1,3 mln młodych, którzy w ciągu minionych 4 lat opuścili dom rodzinny na rzecz własnego mieszkania.

MIASTO	PRZECIĘTNA CENA TRANSAKCYJNA MIESZKANIA DEWELOPERSKIEGO ZŁ/MKW. W II KW. 2020 R.	PROCENTOWA RÓŻNICA CEN Z II KW. 2019 I 2020 R.
Warszawa	9 920,00 zł	7,00%
Gdańsk	8 551,00 zł	9,00%
Kraków	8 061,00 zł	16,00%
Gdynia	7 738,00 zł	9,00%
Wrocław	7 496,00 zł	16,00%
Poznań	6 724,00 zł	7,00%
Rzeszów	6 611,00 zł	16,00%
Lublin	6 344,00 zł	18,00%
Szczecin	5 841,00 zł	14,00%
Białystok	5 732,00 zł	13,00%
Olsztyn	5 547,00 zł	10,00%
Opole	5 474,00 zł	10,00%
Bydgoszcz	5 456,00 zł	11,00%
Katowice	5 327,00 zł	18,00%
Łódź	5 245,00 zł	14,00%
Kielce	4 774,00 zł	17,00%
Zielona Góra	4 758,00 zł	13,00%

Zestawienie miast według wzrostu wartości cen mieszkań, opracowanie HRE Investments na podstawie danych NBP

Ceny mieszkań odstraszają

Nie zmienia to jednak faktu, że z omawianej grupy wiekowej z rodzicami nadal mieszka 44 proc. z nich, co sprawia, że Polska pod tym względem jest jednym z najgorzej wypadających państw w Europie. Jak podkreślają analitycy HRE Investments, z reguły powodem oddalającym w czasie podjęcie decyzji o usamodzielnieniu się są ceny mieszkań – a te są tak wysokie, m.in. dlatego, że nadal borykamy się z problemem niedoboru lokali mieszkalnych, szacowanym na ok. 2 mln.

Pandemia z pewnością nie ułatwi startu w dorosłość osobom, które nie mają na tyle stabilnej sytuacji finansowej, by móc zdecydować się na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego, nie wspominając już o zakupie nieruchomości za gotówkę.

tekst / **Magdalena Hojniak**

obiektywnie o nieruchomościach

studium przypadku

NoveSkotniki

Inter-Bud Developer

Skotniki to znajdujący się w południowo-zachodniej części Krakowa obszar, wchodzący w skład dzielnicy Dębniki. Wyróżnia go bliskość wielu terenów zielonych, w tym Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego czy Lasów Tynieckich. Dzięki temu wraz z komfortem życia w mieście, mieszkańcy mogą liczyć na spokój wynikający z podmiejskiego klimatu. W tej lokalizacji Inter-Bud Developer realizował budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej NoveSkotniki. Inwestycja znajduje się w pobliżu pętli autobusowej Skotniki oraz zajezdni tramwajowo-autobusowej „Czerwone Maki", co gwarantuje łatwość dojazdu do centrum miasta. Dodatkowym atutem lokalizacji jest sąsiedztwo Krakowskiego Parku Technologicznego i firm korporacyjnych.

Jak Inter-Bud Developer wypada w Rankingu Inwestycji Deweloperskich Krakowskiego Rynku Nieruchomości?

W ocenie dewelopera Inter-Bud Developer uzyskał łącznie 13 pkt. Zarówno za czas działania na rynku, ilość wykonanych inwestycji, jak i kondycję finansową przyznano maksymalną liczbę punktów. Deweloper funkcjonuje bowiem na rynku już od 30 lat, a na swoim koncie ma 14 osiedli mieszkaniowych oraz 4 500 mieszkań i domów oddanych do użytku. W poprzednim roku wypracował zysk, a wskaźnik ROA, będący wynikiem ilorazu zysku netto i aktywów, razem na podstawie danych bilansowych, wyniósł 4 proc. W kategorii „Ocena dewelopera" Inter-Bud Developer wypada więc bardzo dobrze.

Ocena zrealizowanych przez dewelopera inwestycji

Inter-Bud Developer za dotychczasowe realizacje otrzymał 36,8 na 41 możliwych do zdobycia pkt. Jest to więc bardzo wysoka ocena. Mieszkańcy najlepiej oceniają przede wszystkim zgodność oferty z obietnicą reklamową, niewielką usterkowość i jednocześnie szybkość w naprawianiu usterek oraz dobry kontakt z deweloperem. Każda z tych kategorii została oceniona na 4,7 pkt w 5-punktowej skali. Zgodny z planem czas zagospodarowania terenu oceniono na 4,6 pkt. Na 4,2 pkt oceniono względnie wysoki komfort akustyczny oraz niskie opłaty eksploatacyjne i administracyjne.

Zadowolenie z wysokości kwoty wydanej na mieszkanie, określone jako stosunek ceny do atrakcyjności nieruchomości, zostało ocenione na 5 w 6-punktowej skali. Jest to więc korzystny wynik.

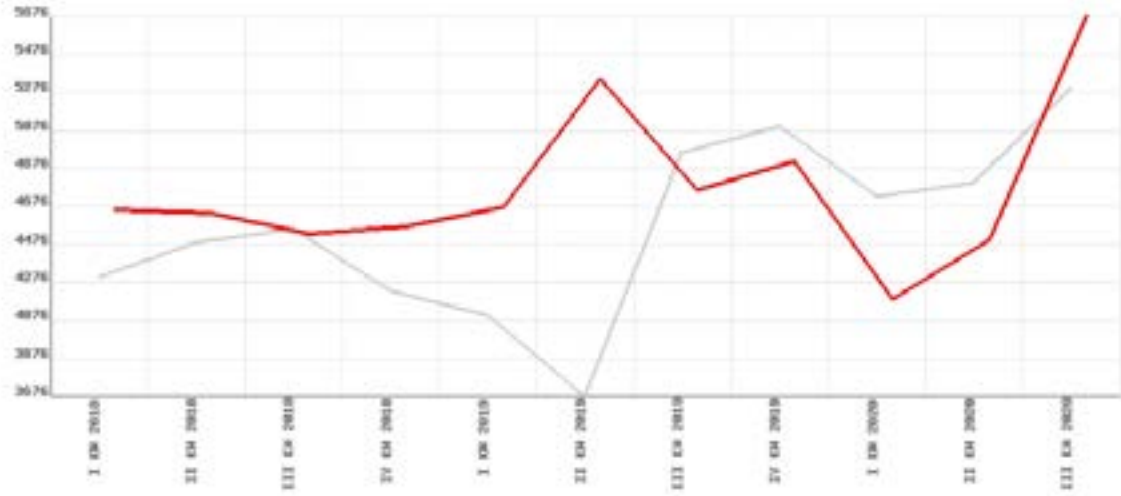
Jaką ocenę otrzymała inwestycja NoveSkotniki?

Łącznie inwestycja NoveSkotniki otrzymała 5 na 20 możliwych do zdobycia pkt w kategorii ocena realizowanej inwestycji. Należy jednak mieć na uwadze, że to niekompletna ocena. Nieznana jest bowiem liczba miejsc parkingowych przypadających na dom.

Ponieważ domy można nabyć jedynie w stanie deweloperskim, inwestycja nie uzyskała żadnego punktu. Podobnie w kategorii dotyczącej poziomu cen. Inter-Bud Developer sprzedaje domy za ceny w przedziale 5 215–5 749 zł/mkw. Ceny nieruchomości w krakowskich Dębnikach kształtują się na poziomie ok. 5 100 zł/mkw., zatem na nieco niższym poziomie. 5 pkt przyznano za łatwość w zbyciu nieruchomości w przyszłości. Gdyby zaszła konieczność sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym, stosunkowo łatwo można znaleźć nabywcę.

Trend dwuletni na tle średniej ceny miejscowości: Kraków

– Średnia cena za m2 dla Kraków, Dębniki,
– Średnia cena za m2 dla miejscowości: Kraków



*średnia cen za mkw. wyliczana jest na podstawie ofert z ostanich 24 miesięcy przy uwzględnieniu powierzchni +/- 20proc. od podanej
źródło: Ronin24.pl, dostęp: 20.07.2020 r.

komentarz redakcji:

NoveSkotniki to idealne miejsce dla rodziny oraz osób ceniących sobie spokój i bliskość terenów zielonych, a jednocześnie łatwą komunikację z centrum miasta. Dużym atutem inwestycji jest ogromne doświadczenie dewelopera, przekładające się na zaufanie w stosunku do jego realizacji. Na podstawie anonimowej ankiety sporządzonej pośród mieszkańców dotychczas zrealizowanych inwestycji, poziom ich zadowolenia jest stosunkowo wysoki. Warto więc rozważyć zakup nieruchomości, zwłaszcza że jest ona atrakcyjna również pod kątem lokalizacyjnym w perspektywie chęci późniejszej jej sprzedaży na rynku wtórnym.

tekst / **Adrianna Stachura**
ekonomista, analityk
Funduszu Hipotecznego Yanok

Czytaj ranking inwestycji
na stronie **48**

Osiedle Podgaje

kameralny komfort na co dzień

Kraków jest wyjątkowym miastem na mapie Polski. Rok rocznie przyciąga rzeszę zagranicznych turystów oraz studentów samodzielnie wkraczających w dorosłe życie. Liczbę mieszkańców sukcesywnie powiększają również osoby związane z tym miastem ze względu na pracą zawodową. Nie dziwi więc fakt, że w stolicy Małopolski zainteresowanie mieszkaniami jest tak duże. Dzięki niemu kolejne rejony przechodzą rewitalizację i odkrywany jest potencjał obszarów poprzemysłowych, adaptowanych na potrzeby mieszkaniowo-usługowe.

Na przestrzeni ostatnich lat przeobrażeniu zostały poddane Ruczaj oraz Zabłocie – kiedyś zapomniane, dziś tętnią życiem. Podobna przyszłość czeka kluczowy obecnie dla Krakowa teren Płaszowa – Rybitwy.

Wygoda i prywatność przede wszystkim

To właśnie tę lokalizację wybrał Instal Kraków na ulokowanie swojej inwestycji mieszkaniowej – Osiedle Podgaje. Z myślą o współczesnych mieszkańcach Krakowa, deweloper oddaje do użytkowania nowoczesne mieszkania, powstałe w niskiej zabudowie, która w połączeniu ze spokojną okolicą pozwoli mieszkańcom cieszyć się kameralnych klimatem. Projektując Osiedle Podgaje, architekci mieli na uwadze komfort użytkowników, dlatego też w każdym budynku zaplanowano niewielką liczbę mieszkań, pozytywnie wpływającą na poczucie prywatności. W trosce o ciszę i bezpieczeństwo zamontowano cichobieżne windy oraz system przeciwpożarowy.

Tym jednak, co stanowi o atrakcyjności oferty Instal Kraków, są mieszkania. Cechą wyróżniającą jest fakt, iż w sprzedaży są gotowe lokale. Dzięki stabilnej sytuacji dewelopera i finansowaniu przedsięwzięć ze środków własnych, klienci nie ryzykują, ponieważ nie są zmuszeni do płacenia za dziurę w ziemi. Ponadto dostępne metraże usatysfakcjonują zarówno singli szukających dopasowanych do ich potrzeb kawalerek, jak i rodziny zainteresowane ustawną przestrzenią – powierzchnie wahają się od 32 do 68 mkw., a dodatkowo istnieje możliwość łączenia lokali.

Komfortowe mieszkanie w atrakcyjnej cenie

Osiedle Podgaje zyskuje przewagę względem pozostałych inwestycji mieszkaniowych również za sprawą niskich jak na Kraków cen – tutaj stawka za metr kwadratowy jest o ok. 30 proc. niższa od krakowskiej średniej. Co więcej, wybrane mieszkania w swojej cenie zawierają już miejsce postojowe.

Ceny mieszkań na Osiedlu Podgaje stanowią zachętę nie tylko dla osób już związanych ze stolicą Małopolski, ale także dla studentów, którzy poszukują dla siebie lokum. Jak się bowiem okazuje, koszt wynajmowania mieszkania w ciągu 5 lat studiów szacuje się na ok. 80 tys., czyli 30 proc. wartości lokali proponowanych przez Instal Kraków. Pod uwagę warto wziąć fakt, iż po zakończeniu edukacji spora część żaków decyduje się pozostać w Krakowie. Tym samym nabycie lokalu mieszkalnego może być trafioną inwestycją w przyszłość swojego dziecka lub sposobem na dodatkowy dochód, jeśli później klient zdecyduje się na udostępnienie mieszkania na wynajem. W ten sposób dzisiejsza oszczędność z czasem przekształci się w satysfakcjonujący zysk – nabyte w atrakcyjnej cenie mieszkanie za kilka lat zwiększy swoją wartość, a tym samym stanie się dochodową opcją na ewentualność odsprzedania.

Zaletą Osiedla Podgaje są także kwestie związane z zagospodarowaniem przestrzeni wspólnych oraz udogodnień. Jednym z nich jest liczba miejsc parkingowych przypadająca na mieszkanie. Oprócz dedykowanych mieszkańcom stanowisk w podziemnej kondygnacji, na terenie zabudowy powstał ogólnodostępny parking przewidziany dla gości. Wokół budynków natomiast znalazła się w przemyślany sposób zaprojektowana przestrzeń zielona z podziałem na strefy, w której każdy znajdzie formę odpoczynku dla siebie. O walorach estetycznych obszaru decyduje zróżnicowana kolorystycznie roślinność oraz odpowiednie oświetlenie. Rozmaite rośliny uatrakcyjniają ciągi piesze, przy których powstały elementy małej architektury. Istotne z punktu widzenia rodziców place zabaw zostały utworzone na dziedzińcach, a w usługowej części inwestycji zaplanowano miejsce na przedszkole.

Centrum na wyciągnięcie ręki

Jednak codzienność to nie tylko 4 ściany. Dla współczesnego mieszkańca ważne jest także sprawne połączenie komunikacyjne z pozostałymi rejonami miasta. Dlatego też ten aspekt uwzględniono podczas wyboru adresu dla Osiedla Podgaje. W jego pobliżu powstaje bowiem przystanek Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej, za pośrednictwem której już w ok. kwadrans będzie można dotrzeć do centrum, nie tracąc czasu na stanie w korkach. Ponadto w planach inwestycyjnych miasta dla tego obszaru, przewidziana jest rozbudowa linii tramwajowej, biegnąca od pętli Mały Płaszów aż do osiedla Złocień. Dzięki bliskości najważniejszych dróg, osoby preferujące własne środki transportu z łatwością włączą się w ruch na trasach S7 oraz A4.

Zakup mieszkania na Osiedlu Podgaje to codziennych komfort w kameralnym klimacie i dostępność atutów, jakie oferuje centrum miasta.

tekst/**Magdalena Hojniak**

Kraków z uchwałą krajobrazową
czyli kulisy reklamowej rewolucji

Od pierwszego lipca w stolicy Małopolski zaczęły obowiązywać zapisy uchwały krajobrazowej, którą zatwierdzili miejscy radni w lutym tego roku. Jej wprowadzenie reguluje kwestie dotyczące sytuowania reklam wielkopowierzchniowych, obiektów małej architektury, słupów ogłoszeniowych czy też wyjaśnia problem grodzenia osiedli. Co oznacza przyjęcie uchwały w praktyce? Kto zajmie się dbaniem o egzekwowanie jej przepisów i czy interesy wszystkich mieszkańców zostały wzięte pod uwagę?

Cel? Ochrona przed chaosem

Na samym wstępie uchwały można przeczytać o celach jej stworzenia: regulacja przepisów dotyczących nośników reklamowych, ochrona tradycji miejsca, cennych kulturowo walorów widokowych miasta, poszanowanie sąsiedztwa oraz zatrzymanie postępującego procesu zawłaszczania przestrzeni publicznej. Potwierdzenie zapisów uchwały odzwierciedlają słowa prezydenta Majchrowskiego, który stanowczo zaznacza, że zabezpieczanie przestrzeni miasta przed *„rozlewającym się" chaosem reklamowym* oraz zjawiskiem wygradzania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej są celami podstawowymi. *W przyjętych w uchwale regulacjach kierowano się wymogiem ochrony ładu przestrzennego. Dzięki zapisom zawartym w uchwale, miasto stanie się bardziej estetyczne, odsłonięte zostaną m.in. elewacje zabytkowych kamienic czy wartościowe osie widokowe* – wyjaśnia prezydent.

W kuluarach stanowienia prawa

Proces wprowadzania uchwały krajobrazowej w stolicy Małopolski rozpoczął się już w 2015 r. W tegorocznym głosowaniu za zatwierdzeniem uchwały wśród radnych nie było żadnych głosów sprzeciwu, jedynie 3 osoby wstrzymało się od głosu. Dlaczego proces trwał tak długo? *Projekt uchwały był trzykrotnie przekazywany do opiniowania i uzgodnień do organów wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykładany do publicznego wglądu (również trzykrotnie)* – wyjaśnia prezydent Majchrowski. Sugestie wnosili zarówno przedstawiciele branży reklamowej, przedsiębiorcy, jak i sami mieszkańcy.

Nakazy, zakazy i warunki

Przy wymienianiu najważniejszych założeń uchwały krajobrazowej, należy najpierw wskazać, że dzieli ona Kraków na trzy strefy, przy czym ostatnią – jeszcze na dodatkowe Podobszary: Stare Miasto, Śródmieście i Nową Hutę. W zależności od strefy, przepisy określające sytuowanie reklam będą się od siebie w niektórych kwestiach różniły. I tak przykładowo: w Strefie I oraz II wysokość obiektów małej architektury ma wynieść do 6 m, a w Podobszarze I Strefy III – 3,5 m. Natomiast w charakterze ogólnym nakazane jest wykonywanie ich z materiałów odpornych na warunki atmosferyczne i nieumieszczanie na nich elementów odblaskowych, chyba że mają one na celu poprawę bezpieczeństwa kierowców i pieszych. Uchwała zakazuje lokowania obiektów małej architektury na Błoniach Krakowskich, z wyłączeniem obiektów mających charakter tymczasowy – lokowanych na czas trwającego wydarzenia; umieszczania więcej niż dwóch paneli reklamowych w komunikacyjnych wiatach przystankowych standardowego rozmiaru czy też sytuowania ogrodzeń na terenie nieujętym w planie pod zabudowę w MPZP. Wdrożenie uchwały w życie powoduje, że od 1 lipca nie można już zamieszczać na płotach banerów, reklam w miejscu skrzyżowań czy nienaturalnej wielkości billboardów (dozwolony rozmiar to 12 lub 18 mkw.). Jeśli chodzi o banery na terenie budowy, to ekspozycja reklamy nie może przekroczyć 50 proc. jego powierzchni i nie może wisieć dłużej niż rok i częściej niż raz na 7 lat. Warto wspomnieć, że zasadom uchwały nie podlegają plakaty wyborcze – kwestię ich lokowania w przestrzeni miejskiej definiuje Kodeks wyborczy.

Samowolka czy stały nadzór?

Od przeszło roku bezinteresownym dbaniem o estetyczny wygląd stolicy Małopolski zajmuje się grupa osób działająca pod nazwą „łADny Kraków". Jak mówi Kuba Pogorzelski, członek zespołu, ich działanie ma charakter dwutorowy – *z jednej strony podejmujemy punktowe działania w miejscach wymagających interwencji (nielegalne reklamy, zaniedbana zieleń, dzikie wysypiska); z drugiej strony skupialiśmy się na monitorowaniu prac nad uchwałą krajobrazową oraz lobbowaniu na rzecz jej uchwalenia* – tłumaczy Pogorzelski i dodaje, że grupa chce się teraz skupić na dopilnowaniu kwestii egzekwowania uchwały.

Z konieczności dostosowania się do zapisów uchwały wyłączono ogrodzenia oraz obiekty małej architektury powstałe przed 1 lipca br. Bez względu na to, czy teren jest prywatny, czy publiczny, wszystkie nośniki reklamowe podlegają uchwale krajobrazowej. Kuba Pogorzelski podkreśla, że podmioty prawne również będą musiały stosować się do wprowadzonych regulacji, a za ich nieprzestrzeganie grożą wysokie kary administracyjne. *Za wdrażanie uchwały na terenie działek prywatnych odpowiadać będzie specjalna jednostka UMK, która powstać ma do końca września br.* – tłumaczy Pogorzelski. Zanim jednak to się stanie, o wszelkich naruszeniach zapisów uchwały należy powiadamiać Urząd Miasta Krakowa.

Rewolucja dopiero za 2 lata

Choć uchwała prawnie weszła w życie z początkiem lipca, reklamodawcy mają dokładnie 24 miesiące na to, by dostosować się do ustanowionych regulacji – tzw. okres dostosowawczy kończy się 30 czerwca 2022 r. Tym samym oznacza to, że reklamy, które nie spełniają wymogów, mogą wciąż znajdować się w swoich aktualnych lokalizacjach jeszcze przez najbliższe dwa lata, natomiast nowe banery i billboardy muszą już spełniać wszystkie określone w uchwale kryteria. Mimo wszystko należy mieć na uwadze, że długi czas trwania okresu dostosowawczego nie oznacza, iż pewne zmiany zaczną pojawiać się dopiero za dwa lata, ponieważ już teraz ZDMK nie będzie przedłużać zezwoleń na billboardy oraz reklamy zamieszczane wcześniej na słupach oświetleniowych w obrębie pasa drogowego. Tym samym pojawienie się nowej wielkoformatowej reklamy w takim terenie już po 1 lipca i bez spełnienia kryteriów zawartych w uchwale będzie równoznaczne z jej usunięciem. Kuba Pogorzelski zauważa, że udowodnienie powstania nośnika reklamowego już po dopuszczalnym terminie niekoniecznie będzie proste, dlatego członkowie grupy patrolują teren na własną rękę. *Miasto nie zdecydowało się na przeprowadzenie inwentaryzacji reklam, choć wzorem był tu Gdańsk, który wykonał ukośne zdjęcia lotnicze całego miasta. Na bieżąco staramy się monitorować cały obszar Krakowa, ale oczywiście fizycznie nie jest to możliwe, dlatego liczymy na informacje od naszych sympatyków* – zaznacza Pogorzelski i dodaje, że miasto na ten moment nie wydaje się przygotowane do egzekwowania przepisów uchwały krajobrazowej. Jednak UMK zapowiedział już zorganizowanie uświadamiającej w kwestii uchwały akcji na wrzesień tego roku, ale ze względu na pandemię działania trzeba przesunąć.

Wpływ uchwały na branżę mieszkaniową

Regulacje uchwały z pewnością wpłyną na pracę deweloperów i architektów. Jednakże zmian tych nie należy rozpatrywać pod negatywnym kątem – według Marka Szuby, rzecznika prasowego firmy INTER-BUD Developer, uchwała krajobrazowa, idąc w ślad za ustawą z 2015 r., precyzuje wiele dotychczas niedefiniowanych, a istotnych kwestii. *Z punktu widzenia dużych firm deweloperskich, mogę powiedzieć, że ta uchwała była bardzo potrzebna i czekaliśmy na nią, choć jej wprowadzenie było tak naprawdę spóźnione, bo przydałaby się już na początku lat 90.* – podkreśla Szuba. Rzecznik prasowy INTER-BUD Developer zwraca również uwagę, że samo grodzenie osiedli było rzeczą naturalną jeszcze kilkanaście lat temu, ale teraz to coraz rzadsza praktyka – mieszkańcy nie zgłaszają takiej potrzeby, a ponadto odchodzenie od niej to rodzaj dbania o wygląd miejskiej infrastruktury. Ten pogląd potwierdza Dominika Dąbrowska, pośrednik nieruchomości w firmie RE/MAX Duo V – *Nigdy klienci i kupujący nie podawali tego jako element oczekiwań co do przyszłego mieszkania. Ważniejsza była infrastruktura i zagospodarowanie terenu wokół – place zabaw, miejsca parkingowe ogólnodostępne, lokalizacja przystanków czy sklepów spożywczych.* Oczywiście pozostaje również kwestia podporządkowania się zapisom uchwały krajobrazowej pod względem dopuszczalnej wielkości banerów typu „na sprzedaż" i billboardów z ofertami. Firmy związane z rynkiem nieruchomości, podobnie jak inni usługodawcy, korzystają z tych opcji reklamowania swoich przedsiębiorstw, dlatego też zmodyfikowanie aktualnych i przyszłych reklam na potrzeby uchwały będzie kwestią oczywistą.

tekst / **Maria Gil**

Czy krakowian czekają ogromne podwyżki cen biletów komunikacyjnych?

Pandemia spowodowała znaczne straty finansowe w wielu sektorach działalności publicznej. Nie ominęły one również komunikacji miejskiej. Z tego tytułu Zarząd Transportu Publicznego wystąpił z propozycją zmiany dotychczas obowiązującej taryfy biletowej. Jak bardzo podwyżki obciążą domowe budżety i czy Kraków faktycznie nie ma gdzie szukać oszczędności?

Tylko w okresie od marca do maja wpływy z biletów komunikacyjnych zmalały o 50 mln zł, a w najgorszym czasie trwania pandemii i przy największych obostrzeniach tygodniowe zyski były uboższe o 7,4 mln zł. Dodatkowo już w tym roku miasto przewidziało deficyt budżetowy na transport publiczny w wysokości 300 mln zł, a ZTP w Krakowie prognozuje, że do końca 2020 roku straty finansowe sięgną nawet 140 mln zł. Po dodaniu obu kwot powstaje niemalże półmiliardowa dziura budżetowa. Dlatego też ZTP wystąpił z propozycją uchwalenia nowej taryfy cen biletów komunikacyjnych, nad którą ma debatować zespół zadaniowy ds. przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19.

Godzina przejazdu za 6 zł

Złożony przez ZTP projekt zakłada podzielenie Krakowa na trzy strefy: I miałaby przebiegać zgodnie z granicami administracyjnymi miasta, a II i III ma objąć miasta i gminy, które współpracują ze stolicą Małopolski w zakresie lokalnego transportu. Planowane zmiany dotyczą wszystkich rodzajów biletów komunikacyjnych i nie są związane tylko z podwyżkami, ale i ze skracaniem czasu ważności zakupionych biletów. W projekcie czytamy, że jednoprzejazdowy bilet 20-minutowy miałby zostać zastąpiony 10-minutowym w cenie 3 zł, na miejsce 50-minutowego kosztującego obecnie 4,60 zł planuje się wprowadzenie godzinnego za 6 zł, a bilet uprawniający do 90-minutowego przejazdu zdrożałby o kilkadziesiąt procent i byłby do nabycia za 8 zł. Wzrosnąć miałyby również ceny biletów okresowych – posiadacz Krakowskiej Karty Miejskiej (osoba zameldowana bądź tylko rozliczająca się w Krakowie) zamiast zapłacić za bilet miesięczny na wszystkie linie 69 zł, będzie zmuszony uiścić należność w wysokości 96 zł (przy założeniu, że kupujący będzie podróżował w I strefie, ponieważ w II oraz III opłata wyniesie 110 zł), co i tak stawia go w lepszej sytuacji od osoby, która takowej karty nie ma – wówczas miesięczne podróżowanie komunikacją miejską kosztuje 128 zł. Ponadto w planach jest likwidacja biletów na jedną i dwie linie.

Krakowianie protestują

Niedługo po przekazaniu do wiadomości publicznej propozycji podwyżek biletów w Internecie zawrzało. Na Facebooku zorganizowano wydarzenie pt. „Nie dla podwyższenia cen biletów!", stworzono specjalny fanpage o zbliżonym charakterze, pt.: „Stop podwyżkom cen biletów MPK w Krakowie", a także złożono petycję do prezydenta Jacka Majchrowskiego. Inicjatorami wszystkich wspomnianych akcji są Magdalena Dropek oraz Tomasz Leśniak, których można było spotkać w popularnych komunikacyjnie miejscach – na Plantach lub pod Halą Targową, gdzie aktywiści zachęcali przechodniów do podpisania petycji. W połowie sierpnia pod złożonym postulatem widnieje już 4700 podpisów. Rezultat? Na najbliższej, sierpniowej sesji Rady Miasta nie odbędzie się głosowanie w sprawie podwyżek cen biletów. Natomiast w samej petycji możemy przeczytać również apel o odwołanie sportowej imprezy zaplanowanej na 2023 r.: *Panie Prezydencie, ten kryzys jest dobrym momentem na rezygnację z kontrowersyjnych inwestycji (np. Igrzysk Europejskich, remontu stadionu Wisły), a nie cięcia w kluczowych dla jakości życia mieszkańców usługach publicznych*. Z kolei Jacek Majchrowski zaznacza, że finansowanie Igrzysk – zarówno pod kątem niezbędnych obiektów sportowych, jak i infrastruktury drogowej – ma zostać pokryte z budżetu państwa, dzięki czemu Kraków nie zostanie dodatkowo obciążony finansowo.

Czy można mówić o lepszym rozwiązaniu?

Na ten moment, zarówno prezydent Majchrowski, jak i Sebastian Kowal z ZTP są zdania, że radni nie przyjmą propozycji dotyczących zmiany stawek w jej pierwotnej formie. *Nie spotkałem się jeszcze z sytuacją, żeby na propozycję jakichkolwiek podwyżek radni patrzyli przychylnie. Nie dziwi mnie to. Zawsze przyjemniej jest mieszkańcom coś dawać lub obiecywać* – podkreśla Jacek Majchrowski i dodaje, że protestów z reguły nie wywołują wzrosty cen benzyny, gazu czy prądu, ale w przypadku usług świadczonych przez miasto sytuacja wygląda już kompletnie inaczej. Szukanie oszczędności w różnych dziedzinach działalności publicznej jest konsekwencją pandemii i to na tyle poważną, że miasto nie potrzebuje znaleźć 100 tys. zł, ale 100 mln zł. Prezydent zaznacza, że oczywiście istnieją alternatywy dla podwyższenia cen biletów, tj. zmniejszenie wydatków na edukację czy opiekę społeczną, ograniczenie częstotliwości kursowania komunikacji miejskiej bądź likwidacja niektórych linii autobusowych. *Przede wszystkim będziemy się starać, aby nasza oferta była jak najbardziej dostępna dla pasażerów, aby było jak najwięcej kursów, np. linia nr 50 powinna jeździć bardzo często* – stwierdza stanowczo Kowal, ale dodaje również, że ciężko jest planować, gdy nie wiadomo, jak będzie wyglądać sytuacja pandemiczna jesienią, a co dopiero w przyszłym roku.

Już nas na to nie stać

Ceny biletów komunikacyjnych w głównych miastach Polski, choć są zróżnicowane, wydają się utrzymywać na podobnym do krakowskiego poziomie. We Wrocławiu bilet 30-dniowy na wszystkie linie kosztuje 90 zł, a miasto także planuje podwyżki. W Gdańsku – 114 zł. W Łodzi 96 zł. Czyli podwyżka z 69 zł do 96 zł nie odbiega od stawek wyliczonych w innych miastach. *Można oczywiście się z tym nie zgadzać i pisać protesty, ale od tego ani paliwo, ani energia, ani koszty pracy nie potaniają* – argumentuje prezydent Majchrowski. Czy na tej podstawie można wysunąć wniosek, iż Kraków podwyżkami stara się po prostu „dogonić" pozostałe miasta? Oczywiście byłoby to sporym spłyceniem faktów, bo chodzi przede wszystkim o załatanie dziury budżetowej. Zarząd Transportu Publicznego w Krakowie dostaje od miasta 50 proc. całej kwoty tworzącej budżet, a druga połowa to wpływy z biletów, które – jak wiadomo – są teraz o wiele niższe. Natomiast kwestię wyrównywania cen biletów względem innych miast warto sprawdzić również na przykładzie biletów jednorazowych. Okazuje się, że cena normalnego biletu 90-minutowego w Krakowie i Wrocławiu wynosi obecnie 6 zł, w Warszawie – 7 zł, w Katowicach – 5 zł w wersji papierowej, a 4,40 zł w elektronicznej. Natomiast w Poznaniu to już wydatek rzędu 8 zł, przez co miasto zyskało miano „najdroższego" pod względem komunikacyjnym. Od lipca osoba płacąca podatki w Poznaniu płaci za bilet 30-dniowy metropolitalny obowiązujący w strefie A o 20 zł więcej, tj. 119 zł, a pozostali musieli przygotować się na 34 zł podwyżki i kupowanie biletu za 149 zł.

Niebezpieczeństwo odwrotnego efektu

Przy założeniu, iż użytkownik komunikacji miejskiej będzie musiał w ciągu miesiąca zapłacić kilkadziesiąt zł więcej za podróżowanie po Krakowie, suma opłat wydanych na ten cel z końcem roku może naprawdę obciążyć domowy budżet. Pytanie, czy wiele osób nie będzie wolało zainwestować w zakup roweru bądź elektrycznej hulajnogi, którymi – przy rozsądnych odległościach – z pewnością szybciej dostanie się do pracy lub na uczelnię, niż poruszając się przepełnionym autobusem. Wspomnieć należy również o tym, że wiele firm zamierza aktywnie korzystać z opcji zdalnego wykonywania obowiązków, w konsekwencji czego liczba pasażerów z pewnością zmaleje. *Jeśli mamy jakiś ogromny biurowiec, w którym zatrudnia się kilkaset pracowników i nagle oni nie muszą już przyjeżdżać do pracy stacjonarnej, to te 10 autobusów, które ich dowoziło, już nie jest w tym miejscu potrzebnych* – podkreśla Sebastian Kowal. Na ten moment nie wiadomo również, jaka sytuacja wyklaruje się w przypadku studentów, ponieważ jeśli zajęcia miałyby odbywać się w głównej mierze za pomocą technologii informatycznych, zapewne i część z nich należałoby odliczyć z liczby dziennych pasażerów komunikacji miejskiej.

Przesiądą się na samochody?

Scenariusz, w którym krakowianie masowo wsiadają w auta i tym samym zrezygnują z usług komunikacji miejskiej jest mało prawdopodobny z dwóch powodów. Po pierwsze – wypracowane sukcesy w kwestii dbania o ekosystem miasta sprawiają, że wiele osób chce jak najbardziej ograniczyć swój wkład w tworzenie smogu, a po drugie – Strefa Płatnego Parkowania również zostanie objęta niebagatelnymi podwyżkami, bo przykładowo – abonament mieszkańca za parkowanie w Strefie A kosztuje dziś 10 zł miesięcznie, a po planowanych podwyżkach cena ta miałaby wynieść 100 zł, co stanowi wzrost o 1000 proc. Z pewnością musimy spodziewać się podwyżek, ale pytanie brzmi: czy naprawdę muszą być one tak wysokie? Czas i pandemia to zweryfikują.

tekst / **Maria Gil**

Rowerem przez miasto

Czy Kraków jest na to gotowy?

Czy w czasie pandemii rower może być alternatywą komunikacyjną gwarantującą bezpieczne przemieszczanie się? Czy w stolicy Małopolski na pewno jest miejsce dla rowerzystów i może stać się ona rowerową polską Kopenhagą? Co się stało z Wavelo? Odpowiedzi na te pytania szukaliśmy z Bartoszem Piłatem, koordynatorem projektów transportowych Polskiego Alarmu Smogowego, byłym asystentem dyrektora Zarządu Transportu Publicznego w Krakowie.

Bartosz Piłat
koordynator projektów transportowych
Polskiego Alarmu Smogowego, były asystent dyrektora
Zarządu Transportu Publicznego w Krakowie

Jak pod względem rowerowym wypada Kraków na tle pozostałych polskich miast?

Pod względem infrastrukturalnym, Kraków znajduje się na trzecim miejscu – zaraz po Gdańsku i Warszawie. Długość zrealizowanej infrastruktury i ogólnie szlaków rowerowych nie jest w pełni zadowalająca, ale biorąc pod uwagę niedawno otwartą kładkę nad torami kolejowymi, która połączyła południowo-wschodnią część miasta z centrum, Kraków dysponuje w tym momencie jedną z najbardziej spójnych sieci dróg rowerowych w kraju. W większości są one prowadzone „po nowemu", czyli raczej odseparowane od ruchu ulicznego albo prowadzone w ogóle osobnym śladem. W Warszawie, która ma ogromną liczbę dróg rowerowych, duża część z nich biegnie po chodnikach, które były szerokie i pozwoliły na wygospodarowanie pasma dla rowerów. Jakość dróg, jakie mamy w Krakowie, z pewnością jest wyższa. Z kolei jeśli chodzi o nastawienie miasta do transportu rowerowego, to z pewnością poziom progresywności jest na bardzo wysokim poziomie. Natomiast problem jest podejście rady miasta, która decyduje o bardzo wielu kwestiach, w tym finansowych. Niestety pokolenie, które dominuje w radzie miasta, nie rozumie, że rower może być codziennym środkiem transportu, a nie tylko sposobem poruszania się dla fascynatów rowerów. Wiadomo, nie każdy może nim podróżować na co dzień, choćby ze względu na dystans, bo nie zawsze wynosi on 5 km, czyli tyle, ile jest uznawane za jeszcze optymalną trasę. Jednak jeśli nie będzie właściwej infrastruktury rowerowej, to ludzie nie przesiądą się na rower, ponieważ nie będą czuli się komfortowo i bezpiecznie na ulicy razem z samochodami. Reorganizacja pokazała, że na moście Grunwaldzkim pojawiło się znacznie więcej rowerzystów niż na dotychczas najliczniej uczęszczanym rondzie Mogilskim. To wyraźnie pokazuje, że otwieranie infrastruktury rowerowej ma sens.

Czy zatem Kraków ma szansę stać się drugą Kopenhagą, która słynie z komunikacji rowerowej?

Tak, Kraków ma taką szansę. Sprzyjają temu określone czynniki. Po pierwsze stolicę Małopolski charakteryzuje korzystne ukształtowanie urbanistyczne, a więc odległości z większości części miasta do ścisłego centrum to są właśnie 3-5 km, czyli odcinek zachęcający do przebycia go rowerem. Dlatego, jeżeli powstanie infrastruktura, która umożliwi przemieszczanie się, to podejrzewam, że dojdzie do bardzo szybkiego wzrostu liczby codziennych rowerzystów. Gdybyśmy zaobserwowali podwojenie statystyk dotyczących korzystania z rowerów na co dzień w Krakowie, z obecnych 6-8 proc. do 15 proc., to ja bym już powiedział,

że to jest polska Kopenhaga. Jeśli Kraków osiągnąłby próg rowerzystów na poziomie 20 proc. do 2025 r., według mnie byłby to gigantyczny sukces. Aby to osiągnąć, trzeba przekonać Polaków do tego, że rower jest czymś normalnym a nie wyrazem fantazji, a pogoda nie jest aż tak istotna, ponieważ jej niedogodności można zminimalizować odpowiednim ubiorem. Oczywiście, w Polsce kopenhaskiego poziomu 50 proc. nie da się osiągnąć. Chyba, że stanie się coś spektakularnego, np. drastycznie podrożeje paliwo. Drugim elementem, który mógłby przyczynić się do wzrostu liczby rowerzystów, jest to, że Kraków w nieunikniony sposób będzie zmuszony do ograniczenia ruchu samochodowego w ścisłym centrum miasta. I tylko w ten sposób uda się zapewnić punktualność transportu zbiorowego, a od tego zależy jego atrakcyjność. Na ten moment, przy tak intensywnym ruchu samochodowym, nie da się przepuścić przez centrum tak wielu tramwajów i autobusów jak byśmy chcieli. Gdybyśmy otworzyli więcej przestrzeni dla rowerzystów w obrębie Starego Miasta, myślę, że do wielu osób dotarłoby, że rower naprawdę jest szybkim i sprawnym środkiem transportu. Efekt, który teraz obserwujemy ma podłoże psychologiczne. Ludzie, którzy generalnie do tej pory poruszali się transportem zbiorowym, nieco przestraszyli się pandemii i przesiedli się na rowery. Zresztą obserwacje spoza pandemii pokazywały, że jeśli ktoś się przesiada na rower, to właśnie pasażer komunikacji miejskiej, który już wie, że samochodem niekoniecznie wygodnie się przemieszcza. Ambitnym planem, jaki przyświeca Krakowowi, jest ograniczenie ruchu samochodowego o 30 proc., bo wiadomo, że nikt, kto normalnie myśli o transporcie w miastach, nie chce wykreślenia samochodów w ogóle, ale spadek o te 30 proc. to sytuacja jak w okresie wakacji.

Tylko czy miasto poprzez ciągłe podnoszenie cen biletów miejskich zachęca do korzystania z komunikacji zbiorowej, której jakość funkcjonowania również pozostawia wiele do życzenia?

Spadek liczby pasażerów komunikacji na poziomie 80-90 proc. był obserwowany w czasie największego zamrożenia. Statystyki googlowskie oparte o dane komórkowe przemieszczających się ludzi pokazują, że mobilność Polaków w dalszym ciągu jest odrobinę pod progiem, jeśli porównamy je z analogicznym okresem ubiegłego roku. Jednak ten spadek mobilności nie jest duży. Wyraźnie natomiast widać, że takie miasta jak Kraków czy Warszawa obserwują ok. 25-30 proc. spadek podróży ogólnych. Przyczyn możemy upatrywać w pogorszeniu oferty MPK, ale z drugiej strony pamiętajmy, że sporo osób nadal pracuje zdalnie. Jednak to, co mnie niepokoi, to fakt, że oferta przewozowa polskich miast będzie pogarszana. To poskutkuje osiągnięciem efektu odwrotnego do zamierzeń – osoby, które mogą finansować sobie podróżowanie po mieście samochodem z pewnością zrezygnują z transportu zbiorowego i zostaną w nim tylko ci, dla których to jest ekonomicznie wymuszone. Tym samym zepsuje to lata pracy, jaka została włożona w to, żeby przekonać do przemieszczania się komunikacją publiczną. Moim zdaniem, szukając oszczędności, należałoby skupić się na rezygnacji z inwestycji, które można przesunąć w czasie, a nie pogarszaniu oferty transportu zbiorowego.

Jeżeli zaś chodzi o zmianę cennika, to badania z początku tego roku pokazały, że jedynie dla 8 proc. respondentów cena była ważna (oczywiście mówimy tutaj o rozsądnych stawkach), a pozostali jako najważniejsze kwestie wskazywali częstotliwość połączeń, gęstość przystanków czy gwarantowaną punktualność. Zaprojektowana podwyżka za bilet miesięczny to ok. 30 zł, więc byłby to tak naprawdę powrót do cen sprzed wprowadzenia przywilejów dla osób zameldowanych czy rozliczających się w Krakowie. Zwróćmy też uwagę na to, że nawet jeśli dojdzie do planowanej podwyżki, to proponowane ceny i tak będą należały do najniższych w Polsce – Warszawska stawka jest o 10 zł wyższa i w innych miastach też oscyluje wokół 90-100 zł, więc sugerowana cena sama w sobie nie jest szkodliwa.

Gdy jeszcze pracowałem w Zarządzie Transportu Publicznego tym, co nam przyświecało, gdy kształtowaliśmy propozycję cennika, była idea likwidacji biletów okresowych na 1 i 2 linie (korzystała z nich stosunkowo niewielka część osób) na rzecz tańszych biletów miesięcznych. Większe wpływy miały pochodzić za to z biletów jednorazowych, co miało bilansować całość. I to moim zdaniem było bardzo dobre rozwiązanie. Przy niskiej cenie biletów okresowych jest szansa, że pojawi się spora grupa osób, która będzie chciała się przekonać, jak to działa i czy korzystanie z usług transportu publicznego jest atrakcyjne. Myślę, że dobra oferta przewozowa jest w stanie przekonać ludzi do takiego sposobu poruszania się po mieście. Dlatego moim zdaniem to nie cena jest problemem, a jakość połączeń. Mam nadzieję jednak, że mimo wszystko stawki nie urosną do tych 96 zł, choć nie mam wątpliwości, że podwyżki są niezbędne. O ile wiem, w budżecie przeznaczonym na finansowanie transportu publicznego w stosunku do założeń brakuje 150 mln zł, więc trzeba dokonać jakiś ruchów. Do tej pory Kraków miał jeden z najlepszych wyników, jeśli chodzi o finansowanie miejskiego transportu ze sprzedaży biletów, bo była to praktycznie połowa. Warszawa ma ok. 20-23 proc. Tym samym w momencie, gdy w Krakowie spada liczba uczestników transportu publicznego, radykalnie spadają wpływy i nie wynika to z niegospodarności władz miasta. Pandemia pokazała, że taki system ma wadę, ponieważ gwałtowny spadek pasażerów równa się drastyczny

spadek wpływów. Uważam, że przez najbliższe 2-3 lata liczba pasażerów nie wróci do stanu sprzed pandemii, dlatego dobrze byłoby, gdyby osoby, które zrezygnowały z usług MPK, wybierały rowery.

Czym zatem miasto może zachęcać do przemieszczania się rowerem?

Tak jak mówiłem na początku, najważniejsza jest infrastruktura. Badanie, które zamawiał Krakowski Alarm Smogowy pokazało, że najważniejsze dla rowerzystów jest poczucie bezpieczeństwa i odseparowanie od ruchu samochodowego. Tymczasem w dalszym ciągu mamy dzielnice, które w ogóle nie są rowerowo połączone z centrum. Udało się już przekonać kierowców, że rowerzysta jadący pod prąd nie jest niczym niebezpiecznym i że nie spowoduje wypadku. Dla mnie jest to też wskazówka, że na tych najbardziej zurbanizowanych obszarach miasta, należy pomyśleć o jak największym wprowadzaniu ruchu jednokierunkowego, co uspokoi ruch samochodowy, spowoduje, że pewne ulice nie będą tranzytowymi, powstanie kilka dodatkowych miejsc postojowych, ale przede wszystkim rowerzyści będą mieli naturalną pozycję, która ułatwi im przejazd. Wolniejsze samochody oznaczają większą chęć do przemieszczania się rowerami. Podsumowując: więcej dróg rowerowych na kierunkach międzydzielnicowych i przemyślenie tego, jak powinna wyglądać reorganizacja ruchu ulicznego na kwartałach silnie zurbanizowanych.

Drugim elementem, który mógłby promować ruch rowerowy, jest kwestia wypożyczania rowerów przez miasto, a w tym momencie takiej opcji nie ma. Mieliśmy system Wavelo. W założeniu miał się on sam finansować, co uważałem za zły pomysł, ponieważ takie rozwiązanie prowadzi do łatwych wahnięć finansowych i moje obawy się sprawdziły. Miasto do systemu nie dopłacało, więc zyski, jakie operator tej sieci otrzymywał, były bardzo niskie i zamiast zarabiać, tracił, ponieważ nie miał gwarantowanego zarobku. Dużym problemem okazała się obecność hulajnóg. Te ze względu na pewną modę doprowadziły do tego, że część rowerzystów zrezygnowała z wypożyczania rowerów na rzecz atrakcyjniejszych, bo elektrycznych hulajnóg. Te wszystkie czynniki doprowadziły do tego, że operator zrezygnował z usługi.

Moim zdaniem miejski system rowerowy powinien być oparty częściowo na wpływach od wypożyczających, a częściowo na finansowaniu przez miasto. Bardzo dobrym modelem, jest ten, w którym rower nie jest powiązany ze stacją, a taki właśnie mieliśmy w Krakowie. Za drobną opłatą można było zostawić rower w dowolnym miejscu i skorzystać z wybranego środka transportu, np. dojeżdżam do pracy tramwajem, później rowerem do ścisłego centrum i zostawiam go, gdzie mi pasuje, a gdy mam ze sobą coś cięższego, wracam dajmy na to taksówką czy autobusem.

Trzecim pomysłem zachęcania do przemieszczania się rowerem jest koncepcja, która już przewijała się w dyskusjach, czyli sieciowy bilet miejski na transport publiczny, który obejmowałby również wynajem rowerów miejskich. Wówczas cała oferta transportowa miasta byłaby zawarta w takim bilecie i zakładam, że wtedy jakaś część osób zdecydowanie częściej przesiadłaby się na rowery i co najważniejsze, zrozumiałaby, że rower pozwala na codzienne przejazdy. Ludzie mieliby okazję przekonać się, że chłód zimowy nie jest czymś, co uniemożliwia jazdę rowerem, szczególnie, że zimy mamy coraz łagodniejsze. Ponadto zauważylibyśmy, że rowerem można zaparkować tam, gdzie samochodem już niekoniecznie.

Natomiast programy, w których dojeżdżanie do pracy rowerem byłoby bonusowane, nie powinny stanowić domeny miasta tylko pracodawców, którzy w ten sposób mogliby zaoszczędzić na wynajmie liczby miejsc postojowych przy biurowcach. Miasto nie powinno przeznaczać pieniędzy na tego typu zachęty, a skupić się na infrastrukturze. Ciężar myślenia o transporcie w mieście należy przenieść na alternatywne do samochodów sposoby przemieszczania się.

Jak Pan ocenia rozwiązania Krakowskiej Tarczy dla Mobilności?

Jest rozwiązanie, które z mojego punktu widzenia nie można uznać za najszczęśliwsze, nawet jeśli na tym etapie się przydaje. Mam tutaj na myśli m.in. słynne wprowadzanie samochodów na torowiska, jak np. na ul. Grzegórzeckiej. Pozytywnym aspektem na pewno jest szybkość wdrożenia zmian. Problemem jest też zbyt mały zakres działań. Osobiście oczekiwałbym konkretnych zmian na ul. Mogilskiej, pozwalających na przeniesienie rowerów na jeden pas, by chodniki były szersze. Domyślam się, że hamulcem w tym przypadku nie był brak pomysłów po stronie inżynierów ruchu w Krakowie, tylko ponownie opory polityczne. Podsumowując: krakowskie zabiegi dotyczące infrastruktury rowerowej są bardzo odważne – nikt w Polsce takich nie zrobił, choć tak jak mówię, tych działań i tak było za mało, np. w porównaniu do Berlina czy Paryża, gdyż tam zmiany pokazały, że takie otwarcie indukuje ruch rowerowy. Jeśli zapewni się odpowiednią infrastrukturę, to więcej ludzi wsiądzie na rowery.

rozmawiała / **Magdalena Hojniak**

fot. lic. Wikimedia Commons

Najdziwniejszy szpital świata

Centrum Zdrowia Mózgu im. Lou Ruvo mieści się w Las Vegas i zostało otwarte w 2010 r. Jeden z najbardziej charakterystycznych budynków stanu Nevada przyciąga wzrok turystów oryginalną bryłą oraz imponującą manipulacją kształtów w przestrzeni. Szpital składa się z dwóch części zagospodarowanych na 6 tys. mkw. W pierwszej z nich znajduje się kompleks dla osób chorych (klinika zajmuje się zwłaszcza przypadkami Parkinsona i Alzheimera), biura dla lekarzy oraz laboratoria, a w drugiej – przestrzeń służąca celom kulturowym – to właśnie w niej odbywają się imprezy, z których zyski przeznacza się na wykonywanie badań naukowych. Wnętrze budynku różni się w zależności od jego części, ponieważ w pierwszej, przeznaczonej dla pacjentów, dominuje funkcjonalność i prostota, a druga jest bogata w różnorakie architektoniczne zawijasy czy bryły i oświetlana nocą kolorowymi diodami, co oczywiście sprzyja celom komercyjnym.

Autorem tego zadziwiającego projektu jest światowej sławy architekt Frank Gehry, w którego portfolio znajdują się również budowle, tj. Tańczący Dom w Pradze czy Sala Koncertowa Walta Disneya w Los Angeles. Budowa futurystycznego Centrum Zdrowia Mózgu trwała kilka lat, a jej koszty szacuje się na ok. 100 mln dolarów.

Teatr w baśniowej szafie

Baj Pomorski w Toruniu istnieje już od 1946 r., a w formie widocznej na zdjęciu od kilkunastu lat. Przebudowa teatru rozpoczęła się w 2005 r., a jego głównym inwestorem był Urząd Miasta. Natomiast autorami tego jakże oryginalnego projektu są nie tylko architekci – Elżbieta i Mateusz Grochoccy, ale również dyrektor samego teatru – Zbigniew Lisowski, a także czeski scenograf Pavl Hubički.

Przebudowa przyniosła dla teatru same korzyści – dała mu nie tylko jedną z najpiękniejszych i najbardziej podziwianych w Polsce fasad teatralnych, ale również jego przestrzeń użytkowa została dwukrotnie powiększona, pojawiło się przeszklone, atrakcyjne dla gości foyer z kominkiem, bufetem i widokiem na toruńską Starówkę, a w nowej część teatru ulokowanej na tyłach budynku głównego znalazło się miejsce dla pracowni krawieckiej, plastycznej, konstruktorskiej, pokojów gościnnych i pralni.

Całkowita wartość przebudowy teatru wyniosła 13 mln zł, przy czym 35 proc. tej kwoty miasto pozyskało od Unii Europejskiej. Pod względem architektonicznym Baj Pomorski otrzymał już wiele nagród, a zachęcający wygląd budynku przyczynił się do znacznego zwiększenia ilości widzów.

fot. lic. Wikimedia Commons

fot. lic. Wikimedia Commons

Hiszpański dom z kości

Casa Batlló znajduje się przy Passeig de Gracia (ceniona barcelońska ulica ze względu na ilość zabytkowych, rodowitych domów) i stanowi jedną z ikon architektonicznych stolicy Katalonii. Wybudowana jeszcze w XIX w. kamienica została przebudowana w latach 1904-1906 według projektu Antonio Gaudiego.

Zgodnie z charakterystycznym, wyróżniającym się stylem tworzenia architekta, budowla posiada fasadę złożoną z elementów przypominających rybie łuski czy kości, a całość – zarówno na zewnątrz, jak i w środku – opiewa w bogate zdobienia. Przy dekorowaniu ścian obiektu użyto potłuczonych kafelków i kawałków ceramiki, w oknach umieszczono kolorowe szkła, a sam budynek nie ma żadnych kantów ani kątów prostych.

Casa Batlló został zakupiony w 1993 r. przez rodzinę Bernat – twórców znanej na całym świecie marki lizaków Chupa-Chups. Budynek udostępniono do zwiedzania dopiero w 2002 r. (bilet wstępu dla osoby dorosłej kosztuje kilkadziesiąt Euro), a na liście obiektów UNESCO znajduje się od 2005 r.

z kraju

Polska buduje najwięcej mieszkań w Europie Środkowej

Z badań przeprowadzonych w 23 krajach przez Deloitte na podstawie danych z ubiegłego roku wynika, że na rynkach europejskich buduje się coraz więcej. W liczbie stawianych oraz oddawanych do użytku nieruchomości przoduje Polska, z wynikiem 207 500 lokali. W regionie Europy Środkowej budujemy najwięcej, a w całej Europie jesteśmy na trzecim miejscu – tuż za Niemcami i Francuzami. Nasz kraj znalazł się w czołówce również w zestawieniu nieruchomości pozostających w 2019 r. w budowie. Było ich aż 237 300, czyli ok. 6,18 na 1000 osób. Podobne wartości zanotowano we Francji oraz w Niemczech. Dla porównania w Bułgarii ten wskaźnik wynosił zaledwie 1,2 na 1000 mieszkańców, a w Bośni i Hercegowinie 0,14 mieszkania na 1000 osób. Jednocześnie w całej Europie wciąż rosną ceny nieruchomości. W zeszłym roku za mieszkanie w Polsce trzeba było zapłacić średnio 1520 euro/mkw. (ok. 6500 zł).

Mieszkanie od gminy? Trzeba poczekać nawet kilkanaście lat!

Raport Najwyższej Izby Kontroli obejmuje okres od 2016 r. do pierwszego półrocza 2019 r. i dotyczy 662 gmin. Okazuje się, że 10 proc. Polaków wciąż zajmuje lokale przeludnione i w złym stanie technicznym, a liczba gospodarstw domowych oczekujących na przyznanie mieszkania wzrosła od początku 2016 r. o 30 proc. Czas oczekiwania na tego typu lokale, w przypadku mieszkania socjalnego, wynosi maksymalnie 12 lat, natomiast komunalnego nawet 17.

Nieruchomości, którymi dysponują gminy, jest stosunkowo niewiele, a znaczna część z nich (81 proc.) to budynki powstałe przed 1945 r., co wpływa na konieczność przeprowadzania w nich kosztownych remontów. Aż 77 proc. gmin objętych badaniem od 31 grudnia 2016 r. nie oddało do użytku ani jednego lokalu. Te dane powodują, że pod względem wskaźnika deprywacji, czyli braku możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb społeczeństwa, plasujemy się na niechlubnym, piątym od końca miejscu w Europie.

Za główne przyczyny tego zjawiska NIK uważa niewłaściwą ocenę sytuacji ekonomicznej mieszkańców, źle prowadzone plany pomocy oraz trudności z egzekwowaniem należności za najem. To powoduje, że gmin nie stać na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją mieszkań, modernizacją, czy budową nowych lokali. Wiele budynków socjalnych i komunalnych zostało wyłączonych z użytku ze względu na zły stan techniczny. Według badań gminy posiadają ok. 50 000 pustostanów.

Obowiązek meldunkowy – według samorządowców i ekspertów wymaga likwidacji

Według ekspertów oraz samorządowców obowiązek meldunkowy nie jest efektywnym źródłem informacji. Nic nie przyniosły dotychczasowe projekty dotyczącej jego likwidacji. W prawie częściej jednak wykorzystywane jest pojęcie miejsca zamieszkania, które nie zawsze musi być tożsame z meldunkiem. W niektórych przypadkach samorządy muszą opierać się na zameldowaniu, co nie zawsze jest dla nich korzystne (np. przy gospodarce odpadami, tworzeniu bazy szkół czy podsumowaniu dochodów). Pomimo tego urzędy są zobowiązane do bazowania na danych meldunkowych.

Eksperci wskazują na konieczność ujednolicenia pojęcia miejsca zamieszkania. Obecnie w Polsce wyróżnia się miejsce stałego zameldowania zgłoszone w urzędzie gminy oraz miejsce faktycznego pobytu na stałe.

Do MSWiA została złożona interpelacja dotyczącą potrzeby wprowadzenia zmian w systemie ewidencjonowania ludności. Zwrócono się z pytaniem o to, czy trwają prace nad zniesieniem obowiązku meldunkowego. Zniesienie obowiązku meldunkowego wymagałoby jednak wprowadzenia dla gmin zamiennej bazy danych, która ograniczyłaby chaos informacyjny i dała większe możliwości planowania.

Kraków zmieni politykę remontową względem pustostanów?

W stolicy Małopolski pustostanów jest sporo, ale środków na ich wyremontowanie brakuje, zwłaszcza przy wciąż panującej pandemii. Tymczasem plan miasta na lata 2020-2021 zakładał remont ok. 400 pustostanów w ciągu roku, przy czym czas wyremontowania takiego lokalu szacowano na 6-12 miesięcy, a koszty – na 30 tys. zł. Na ten cel Kraków zamierzał przeznaczyć pieniądze pozyskane z podwyżki czynszów w lokalach socjalnych i komunalnych – zyski z tego tytułu łącznie dałyby dofinansowanie w wysokości 12-14 mln zł.

Skutki ekonomiczne pandemii pokazują, że bardzo trudno będzie pozyskać takie środki – podkreślał Bogusław Kośmider zastępca prezydenta ds. obsługi mieszkańców. Dlatego Kraków planuje zrezygnować z remontowania tych lokali, które znajdują się budynkach zabytkowych, nie podejmować remontów, jeśli ich szacowany koszt przekracza kwotę 50 tys. zł bądź powierzchnia lokalu wynosi przeszło 60 mkw. oraz nie wyposażać remontowanych pustostanów w kuchenki.

Należy mieć na uwadze, że w Krakowie w lipcu tego roku naliczono niemalże 1300 pustostanów, z czego 895 jest już przeznaczonych do zagospodarowania, 120 czeka w kolejce do wynajęcia, a 19 ma stworzyć przestrzenie dla lokalnych twórców kultury. Pozostałe pustostany dzielą się na takie, których ze względów technicznych bądź prawnych wynająć nie można, znajdują się na etapie przekwalifikowania lub ich dotychczasowi lokatorzy są w trakcie wykwaterowania, a część jest w fazie odzyskiwania.

Strefa Ograniczonego Ruchu wraca na Kazimierz

Pod koniec sierpnia w jednej z najbardziej historycznych dzielnic Krakowa przywrócone zostaną przepisy dotyczące ograniczenia ruchu pojazdów na tym terenie. To efekt starań mieszkańców, a także Rady Dzielnicy I, którzy wnosili do urzędników skargi w związku z zaobserwowanymi: nadmiernym ruchem samochodowym, niebezpiecznym zachowaniem części kierowców czy ogólnym zakłócaniem porządku publicznego. Przypomnijmy, że Strefa obowiązywała na Kazimierzu od 2017 roku, ale została zawieszona po uznaniu jej za niezgodną z interesem społecznym przez wojewodę małopolskiego. Z kolei wprowadzona następnie Śródmiejska Strefa Płatnego Parkowania – jak wykazała przeprowadzona w ostatnim czasie analiza – nie rozwiązała dostatecznie problemów komunikacyjnych dzielnicy.

Dlatego po podaniu konkretnego terminu przywrócenia Strefy, mieszkańcy i kierowcy muszą być przygotowani, że ruch zostanie ograniczony nie tylko w obrębie ulic Bożego Ciała, Estery czy Jakuba, ale również na ul. Miodowej – jednakże na razie w formie pilotażowej i tylko w weekendy, gdy SPP nie będzie funkcjonować.

Planowane ograniczenia nie obejmą pojazdów z abonamentami postojowymi K (sektor A13) i E, rowerów, taksówek, służb specjalnych oraz osób dojeżdżających samochodami na teren posesji.

Stolica Małopolski gospodarzem Igrzysk Europejskich

Jedna z najważniejszych międzynarodowych imprez odbędzie się w 2023 roku w Krakowie i na terenie Małopolski. Wstępny kosztorys poznamy pod koniec września i wtedy organizatorzy ostatecznie zatwierdzą dyscypliny, które w większości będzie można przeprowadzić na już istniejących lokalnych obiektach sportowych, aby nie nadwyrężać budżetu.

Na ten moment wiadomo, że wybudować należy jeszcze trybuny na Wawelu, tor do kajaków płaskich, 50-metrowy basen i strzelnicę, a modernizacji ma zostać poddany stadion Wisły, drogi i tory kolejowe. W osiemdziesięciu procentach jesteśmy już przygotowani do przeprowadzenia Igrzysk Europejskich, jeżeli chodzi o areny sportowe – podkreślił Witold Kozłowski, marszałek województwa małopolskiego, podczas lipcowego briefingu, na którym omawiano kwestie dotyczące organizacji wydarzenia.

niezbędnik

ŚREDNIE KURSY WALUT

tabela nr 163/A/NBP/2020 z dnia 2020-08-21

EUR	4,3902
CHF	4,0814

(źródło: NBP)

CENA ZŁOTA

Wyliczona w NBP cena 1 g złota (w próbie 1000)	229,93

(źródło: NBP)

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

PLN	2,40%

(dane na dzień 25.03.2019)

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH (3 MIES.)

WIBOR *	0,2300
EURIBOR **	-0,4910
LIBOR CHF	-0,7074
LIBOR EUR ***	-0,5134

(dane na dzień 20.08.2020[Euribor], 14.08.2020 [Libor], źródło: NBP)

* WIBOR – stopa procentowa kredytów międzybankowych w Warszawie [w PLN]

** LIBOR – stopa procentowa kredytów międzybankowych na rynku międzynarodowym w Londynie

*** EURIBOR – stopa procentowa kredytów międzybankowych w Brukseli [w EUR]

ODSETKI (W SKALI ROKU)

budżetowe (skarbowe)	8%
ustawowe	5%

INFLACJA MIESIĘCZNA

PLN	3,0% (lipiec 2020)
EUR	0,40% (lipiec 2020)

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE

II kw. 2020r.	17 180

(źródło: GUS)

WYSOKOŚĆ STAWKI ZUS DLA PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ

Preferencyjny ZUS	Standardowy ZUS
Najniższa możliwa podstawa wymiaru wynosi 675,00 zł (30% minimalnego wynagrodzenia – w roku 2019 – 2250 zł)	Najniższa możliwa podstawa wymiaru wynosi 2859,00 zł (60% przeciętnego wynagrodzenia – w roku 2019 – 4765 zł)
• składka społeczna z dobrowolnym chorobowym 213,57 zł • składka na ubezpieczenie zdrowotne 342,32 zł	• składka społeczna z dobrowolnym chorobowym 904,60 zł • składka na ubezpieczenie zdrowotne 342,32 zł • Fundusz Pracy 70,05 zł
Suma: 555,89 zł	Suma: 1316,97 zł

(źródło: ZUS)

ŚREDNIA CENA MKW. NA RYNKU PIERWOTNYM W KRAKOWIE

I kw. 2020	9188 zł

(źródło: KRN.pl)

WYBRANE STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

obowiązujące w Krakowie w roku 2019
(źródło: Urząd Miasta Krakowa)

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,95 zł** od 1 mkw. pow.
- od budynków mieszkalnych (lub ich części) – **0,81** zł od 1 mkw. pow. użytkowej
- od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **23,90** zł od 1 mkw. pow. użytkowej
- od budowli – **2%** ich wartości

transakcyjne koszty **zakupu mieszkania** z rynku pierwotnego

TAKSA NOTARIALNA

- Od wartości do 3000 zł – 100 zł
- Od wartości powyżej 3000 zł do 10 000 zł – 100 zł +3% nadwyżki powyżej kwoty 3000 zł
- Od wartości powyżej 10 000 zł do 30 000 zł – 310 zł +2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł
- Od wartości powyżej 30 000 zł do 60 000 zł – 710 zł +1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł
- Od wartości powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1 010 zł +0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł
- Od wartości powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4 770 zł +0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł
- Od wartości powyżej 2 000 000 zł – 6 770 zł +0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł

Wypis aktu notarialnego – 6 zł +VAT za jedną stronę
Otwarcie księgi wieczystej – 60 zł
Wpis prawa własności w księgę wieczystą – 200 zł

DODATKOWE KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM MIESZKANIA NA KREDYT

Wszystkie powyższe wydatki dotyczyły zakupu mieszkania ze środków własnych. Podczas zakupu ze wsparciem kredytu hipotecznego trzeba się liczyć z kosztami dodatkowymi. Oczywistym jest to, że podstawowym wydatkiem dodatkowym będzie opłacanie prowizji kredytowych. Standardowa stawka prowizji to ok. 2 % kwoty kredytowej. Czasem trzeba się też liczyć z opłatami za założenie konta bankowego, wyrobieniem karty itp. Jednak na tym nie koniec wydatków. W przypadku zakupu mieszkania na kredyt konieczne będzie też uiszczenie opłat za:

- **Wpis prawa własności w księgę wieczystą** – 200 zł
- **Wpis hipoteki zwykłej w księgę wieczystą** – 200 zł
- **Podatek od czynności cywilnoprawnych za ustanowienie hipoteki zwykłej** – standardowa stawka podatku to 250 zł
- **Ubezpieczenie nieruchomości z cesją** – wysokość ubezpieczenia ustalana indywidualnie
- **Ubezpieczenie pomostowe** – obowiązuje w czasie wpisywania hipoteki (może to zająć kilka tygodni). Wartość ubezpieczenia pomostowego zależy od ubezpieczyciela przedstawionego przez bank.

KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM MIESZKANIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ 200 000 ZŁ

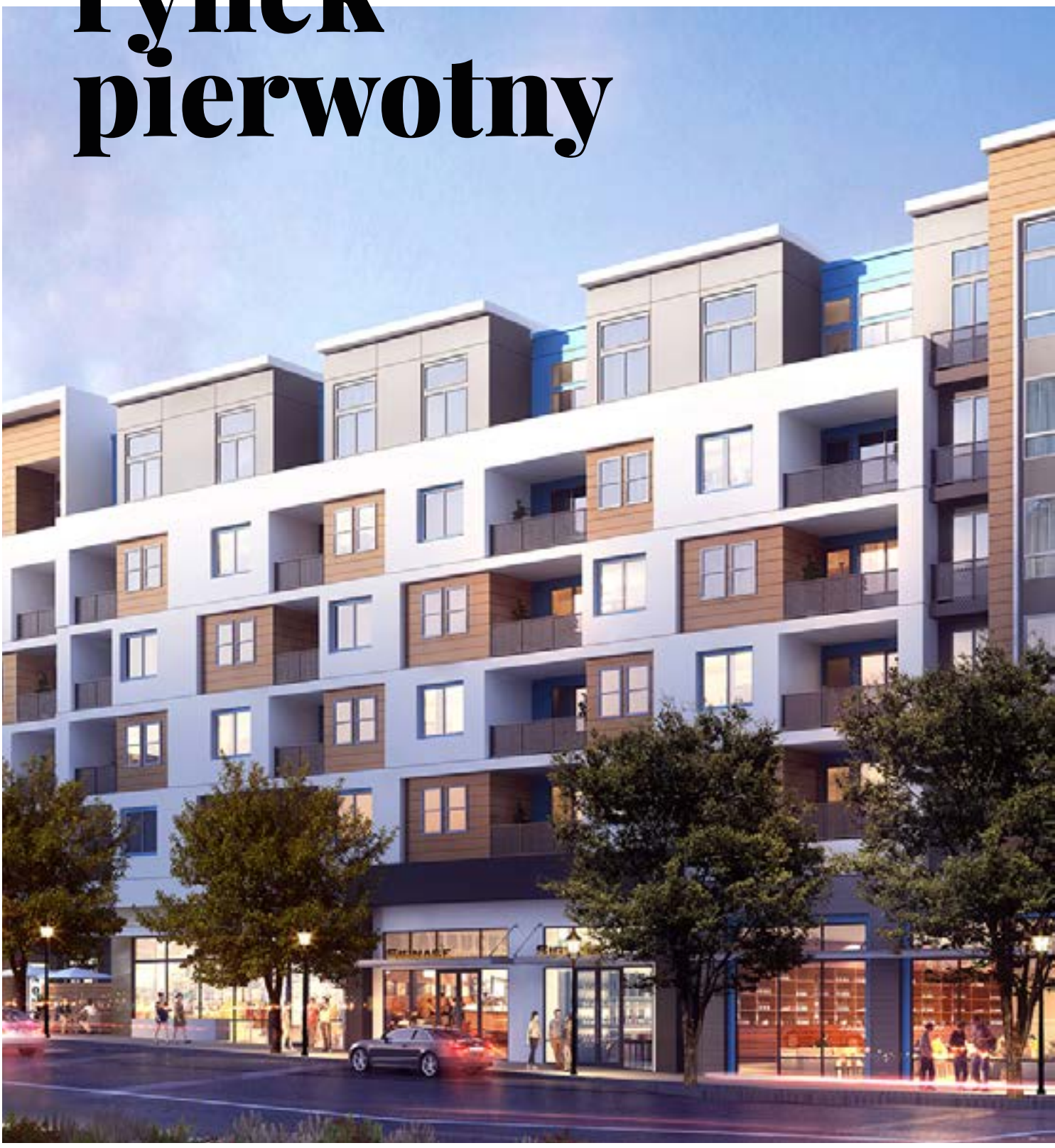
Opłaty notarialne (z podatkiem VAT)	965,55 zł
Wpis prawa własności w księgę wieczystą	246,00 zł
Założenie księgi wieczystej	60,00 zł
Opłaty kredytowe:	
– wpis prawa własności w księgę wieczystą	200,00 zł
– podatek od czynności cywilnoprawnych	19,00 zł
– prowizja od udzielenia kredytu (2%)	4000,00 zł
– ubezpieczenie	250,00 zł
Łącznie	**5740,55 zł**

Michał Strzylak
KREDYTY INWESTYCJE UBEZPIECZENIA

Niezależny Ekspert Kredytowy
+ 48 791 992 979 biuro@strzylak.pl
ul. Tadeusza Kościuszki 50/1, 30-114 Kraków
www.strzylak.pl

Sprawdź ponad setki ofert kredytów z ponad 30 banków rozmawiając z 1 osobą.
Umów się na bezpłatne spotkanie! ZADZWOŃ LUB NAPISZ
• Kredyty: Hipoteczne | Gotówkowe | Konsolidacyjne | Inwestycyjne • Ubezpieczenia | Inwestycje

rynek pierwotny



str.30 mapa inwestycji

str. 32 zestawienie inwestycji

str. 34 prezenter inwestycji

Bibice
Kielce
Zielonki
Zabierzów
Modlniczka
IV Prądnik Biały
10
2
3
XV Mis
IKEA
5
VI Bronowice
9
11
V Krowodrza
III Prądnik Czerwony
4
Katowice
I Stare Miasto
II Grzegórzki
14
VII Zwierzyniec
13
12
XIII Podgórze
8
IX Łagiewniki - Borek Fałęcki
VIII Dębniki
XI Podgórze Duchackie
6
7
X Swoszowice
Skawina
Zakopane

mapa inwestycji

Numery na mapie odpowiadają
numeracji zamieszczonej w tabeli na str. **34-35**
oraz w prezenterach inwestycji na str. **36-49**

Bieżanów- Prokocim

Średnia cena: **6899 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
1	Osiedle Podgaje (ul. Domagały 29)	Zrealizowana	32-68	b.d.	Instal Kraków	I okładka

Prądnik Biały

Średnia cena: **8018 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
2	29 Listopada (al. 29 Listopada/ Meiera)	bud. C - lipiec 2021	35 - 50	od 7200	Dom-Bud M. Szaflarski	39

Prądnik Czerwony

Średnia cena: **8458 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metr. [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
3	Reduta (ul. Reduta)	bud. H i I - maj 2020	32 - 86	od 7700	Dom-Bud M. Szaflarski	40
4	Ułanów (ul. Ułanów)	listopad 2020	26 - 79	od 8600	Dom-Bud M. Szaflarski	36
5	Zaczarowany Młyn (ul. Kaczary/Lublańska)	bud. 1 - czerwiec/ lipiec 2020	34 - 80	od 7400	Dom-Bud M. Szaflarski	38

Dębniki

Średnia cena: **8062 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
6	ul. Małysiaka/ul. Komuny Paryskiej	1 etap - zrealizowany	70	6500	Proins	43
7	ul. Małysiaka/ul. Komuny Paryskiej	2 etap - II kw. 2020, 3 etap - II kw. 2021 4 etap - IV kw. 2022	41 - 73	6500 - 7100	Proins	44
8	Słoneczy Zakątek III etap (Bułgarska 18)	Zrealizowana	81	7900	WAKO	49

Bronowice

Średnia cena **9013 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
9	Głowackiego (ul. Głowackiego)	bud. 1 - zrealizowany, bud. 2 - październik 2019 bud. 3 - listopad 2020	39 - 110	od 8100	Dom-Bud M. Szaflarski	37
10	Imperial Green Park Villa (ul. Truszkowskiego)	I kw. 2020	51 - 98	6999 - 7999	Imperial Capital	42
11	Oaza Bronowice (ul. Stańczyka)	bud. 5, 7 ,9 - zrealizowany	50 - 92	b.d.	Oaza Bronowice	47

Łagiewniki-Borek Fałęcki

Średnia cena: **7664/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
12	Apartamenty Klimaty (ul. ks. W. Karabuły)	IV kw. 2021 r.	82-149	10 500 -14 000	Apartamenty Klimaty	45

Podgórze

Średnia cena: **8966 zł/mkw.**

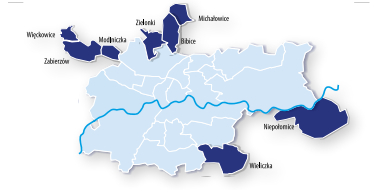
	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
13	Przewóz 18	IV kw. 2021 r.	25-62	8900-9950	DDS Investment	46

Czyżyny

Średnia cena: **8420 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
14	Imperial- Citi Yes (ul. Nowohucka)	I kw. 2022	25 - 128	8200- 11500	Imperial Capital	41

Okolice Krakowa



	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metr. [mkw.]	Cena br. [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
15	Osiedle Klonowe (Wieliczka, ul. Topolowa/ Kraków, ul. Bogucicka)	III kw. 2020	55	5265- 5973	Savan Investments	48

Ułanów

*"Budynek przy **ul. Ułanów** to inwestycja unikatowa w każdym detalu. To wyjątkowe miejsce dla każdego, kto poszukuje wygodnego standardu życia, gdzie przestrzeń i natura będą szły w parze z bliskością do centrum Krakowa."*

Nasza nowa inwestycja to trzypiętrowy budynek mieszkalny składający się z dwóch połączonych ze sobą segmentów. Nowoczesna elewacja sprawia, że bryła budynku wygląda nowocześnie i stylowo.

Do zaproponowania Państwu mamy mieszkania o bogato zróżnicowanym metrażu (26 m² – 79 m²) cechujące się znacznymi przeszkleniami dzięki czemu będą one jasne i słoneczne. Do każdego z mieszkań dodatkowo zaprojektowano przestronny balkon. Apartamenty na najwyższym piętrze dodatkowo wyposażone są w antresole, co pozwala na uzyskanie większej powierzchni oraz nowoczesnego wyglądu pomieszczeń.

Aby zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w budynkach zaprojektowano dwie kondygnacje podziemne z indywidualnymi boksami garażowymi oraz komórkami lokatorskimi.

informacje o inwestycji

adres	ul. Ułanów 64 d
cena za mkw.	od 8600 zł
termin oddania	listopad 2020 r.
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	3400 zł/m²
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m²

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	parter	54,54	490 860 zł
3	I	64,73	608 462 zł
4	I	78,57	738 558 zł
2	II	41,81	409 738 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

Głowackiego

*"Naszą najnowszą propozycją skierowaną do osób, które cenią sobie uroki i tradycję Bronowic są budynki usytuowane przy **ul. Głowackiego** w Krakowie."*

Inwestycje te, to pięciopiętrowe budynki mieszkalne, wielorodzinne, w których mieszkania oscylują w metrażach od 38 m^2 aż do 110 m^2. Dla przyszłych klientów zaproponowano mieszkania z wyraźnym strefowaniem funkcji. Mieszkańcy będą mogli również wypocząć na przestronnych balkonach loggiach i tarasach. Budynkom nadano modernistyczny wyraz architektoniczny z wyraźną artykulacją poziomą. Aby zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w budynkach zaprojektowano kondygnację podziemną z indywidualnymi boksami garażowymi. Sprawny dojazd do centrum ułatwi pętla tramwajowa Bronowice, ponadto bezpośrednio przy ulicach Podchorążych i Bronowickiej znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe.

informacje o inwestycji

adres	ul. Głowackiego 28, 26
cena za mkw.	od 8100 zł
termin oddania	bud. 3 - listopad 2020 r. bud. 2 - gotowy
liczba kondygnacji	6
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	parter	39,93	391 314 zł
5	parter	104,81	859 442 zł
3	II	64,14	590 088 zł
3	III	57,72	554 112 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

Zaczarowany Młyn

"Zaczarowany młyn" to wyjątkowe miejsce, które znajduje się na kameralnym, częściowo monitorowanym i wygrodzonym osiedlu o niskiej zabudowie."

Budynki cechuje wysoki standard wykończenia a części wspólne budynków zostały zaprojektowane z uwzględnieniem historyczno-kulturowego dziedzictwa związanego z terenem na którym znajduje się osiedle.

Dbając o najwyższy komfort przyszłych mieszkańców osiedla, zaprojektowaliśmy je w sposób możliwie najlepiej odgradzający je od zgiełku sąsiednich ulic. W tym celu między innymi powstał budynek garażowy wzdłuż południowej granicy osiedla, pełniący równocześnie rolę przegrody akustycznej.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się piękny i nowoczesny park Zaczarowanej Dorożki a dla najmłodszych mieszkańców, plac zabaw Smoczy Skwer.

Niewątpliwą zaletą jest bliskość bogatej infrastruktury: w okolicy znaleźć można sklepy, aptekę, szkołę, przedszkole, CH Krokus, Multikino, Aqua Park a także kompleks biurowy Buma Quatro Business Park, CapGemini, Alma Tower czy budynek prywatnej opieki medycznej "LIM".

informacje o inwestycji

adres	ul. Jana Kaczary 3
cena za mkw.	od 7400 zł
termin oddania	czerwiec/ lipiec 2020
liczba kondygnacji	5
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
4	parter	74,29	586 891 zł
4	II	75,60	589 680 zł
4	parter	78,94	584 156 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

29 Listopada/ Meiera

"Mamy przyjemność zaprezentować Państwu kolejny etap inwestycji przy ***al. 29 Listopada/Meiera."***

Dziesięciopiętrowy, komfortowy budynek jest kolejną realizacją naszego autorstwa na tym terenie. Elegancka a zarazem dynamiczna forma architektoniczna budynków doskonale komponuje się z dotychczasowym otoczeniem. Budynek C posiada nowoczesne, niewielkie lecz bardzo ustawne i funkcjonalne mieszkania o powierzchni od 34,78 m^2 do 49,67 m^2, wykończone w standardzie deweloperskim. Dodatkowym atutem jest z pewnością fakt, iż każde mieszkanie posiada przestronną loggie lub balkon. Na parterze oraz w podziemiu dla wygody mieszkańców znajdują się garaże wielostanowiskowe.

Niewątpliwym atutem inwestycji jest bliskość do centrum. Przystanek autobusowy znajdujący się tuż przy bloku, a w nieodległej przyszłości linia tramwajowa sprawią, że dojazd do poszczególnych punktów Krakowa będzie łatwy i przyjemny.

informacje o inwestycji

adres	al. 29 Listopada 193 a
cena za mkw.	od 7200 zł
termin oddania	lipiec 2021
liczba kondygnacji	10
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	3500 zł/m^2
miejsce parkingowe (cena)	13 000 - 30 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	I	49,04	353 088 zł
2	I	41,35	305 990 zł
2	VIII	49,67	365 075 zł
2	IX	44,01	338 877 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

Reduta

"Ta inwestycja to kontynuacja dobrej tradycji budowania w rejonie ulicy Franciszka Bohomolca już od 2005 roku."

Obecnie realizujemy budynki 6-cio piętrowe z garażami podziemnymi, gdzie proponujemy najbardziej poszukiwane wielkości mieszkań. W ofercie budynków dostępne są mieszkania od 32 m^2 do 86 m^2. Oferujemy także mieszkania parterowe z tarasami – to ciekawy pomysł połączenia mieszkania w centrum z ogródkiem nietrudnym w utrzymaniu.

Do wyboru mieszkanców są także komórki lokatorskie w kondygnacji podziemnej oraz komórki przy klatce schodowej. Istnieje możliwość wykupienia garażu w podziemiu.

Sprawny dojazd do centrum ułatwia pętla tramwajowa i pętla autobusowa w Mistrzejowicach, dodatkowo w pobliżu budynku znajduje się przystanek autobusowy.

Atutem jest bliskość centrum handlowego Krokus i Obi, kompleksu Multikina, jedynego w Krakowie Aquaparku, wielkich biurowców jak Buma, Capgemini, Alma Tower. Dla najmłodszych są szkoły i przedszkola.

informacje o inwestycji

adres	ul. Reduta 42 a, 42 b
cena za mkw.	od 7700 zł
termin oddania	maj 2020
liczba kondygnacji	7
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	3600 zł/m^2
miejsce parkingowe (cena)	2460 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
3	I	54,71	432 209 zł
3	II	69,77	551 183 zł
3	III	61,05	512 820 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

Citi Yes

WAKACYJNA PROMOCJA
RABAT 500 ZŁ/M² + KOSZTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ **GRATIS**

*"Za to lubisz miasto! Zamieszkaj w miejscu, które w pełni pozwoli Ci cieszyć się wszystkim, co oferuje Kraków. Witamy w **Citi Yes** przy ul. Nowohuckiej 46."*

Co Nas wyróżnia?:

- nowoczesny design – ciekawa bryła budynku
- duże przeszklenia z szybami dźwiękoszczelnymi i filtrami antysmogowymi
- przestronne balkony, loggie oraz tarasy
- elegancka czarno-biała fasada z klinkierowymi elementami
- cichobieżne windy zlokalizowane w każdym segmencie budynku
- pięknie zagospodarowany dziedziniec budynku
- stacje ładowania aut elektrycznych

Oferujemy 289 funkcjonalnych i ustawnych mieszkań o metrażach 25-128 m², w tym połowę stanowią małe, kompaktowe mieszkania dla młodych w metrażach 25-39 m²! Są też lokale usługowe na parterze budynku, z witrynami od ul. Nowohuckiej – w tym sklep jednej ze znanych sieci. Znajdź swoje wymarzone mieszkanie na osiedlu tętniącym życiem!

informacje o inwestycji

adres	ul. Nowohucka 46
cena za mkw.	8200 zł-11 500 zł
termin oddania	I kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	5 + podziemna -1
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	7640 - 28 650
miejsce parkingowe (cena)	28 000 - 39 000 zł w garażu 25 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	III	30,69	319 176 zł
2	I	34,40	340 560 zł
2	I	41,90	377 100 zł
3	II	51,95	464 953 zł
4	V	66,19	549 377 zł

IMPERIAL CITI YES
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Nowohucka 46, 31-580 Kraków; ul. Wadowicka 7, 30-363 Kraków
tel. **+48 573 978 863, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialcitiyes.pl**
www.**imperialcitiyes.pl**

Green Park Villa – II etap

WAKACYJNA PROMOCJA
RABAT 350 ZŁ/M² + KOSZTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ **GRATIS**

*"**Green Park Villa** jest kameralną inwestycją, zlokalizowaną przy ulicy Truszkowskiego w krakowskich Bronowicach."*

Na unikalny klimat inwestycji składa się również najbliższa okolica, która zachwyca mnogością terenów zielonych. Sąsiedztwo to w głównej mierze zabudowa jednorodzinna, co gwarantuje spokój i ciszę. Ponadto z okien Green Park Villa będzie rozciągał się między innymi widok na Tenczyński Park Krajobrazowy, w obrębie którego nie brakuje miejsc idealnych zarówno na piknik z całą rodziną, jak i aktywną rekreację.

Obecnie w sprzedaży jest jeszcze 6 ostatnich gotowych mieszkań z I Etapu. Są to mieszkania dwupoziomowe o powierzchniach 67 m² z ogródkiem lub 85-88 m² z dwoma tarasami.

Rozpoczęła się również sprzedaż II Etapu, który obejmuje 76 mieszkań w 38 budynkach. Oferowany jest duży wybór mieszkań o powierzchniach 43 -96 m². Do największych mieszkań przynależą 2 miejsca w garażu.

SPRZEDAŻ II ETAPU JUŻ ROZPOCZĘTA

Promocyjny harmonogram płatności **10/20/70**

informacje o inwestycji

adres	ul. Truszkowskiego
cena za mkw.	6999 zł - 7999 zł
termin oddania	III kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	3+ kondygnacja -1 (garaże)
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
pomieszczenie gospodarcze (cena)	2500 - 3500 zł/m²
miejsce parkingowe (cena)	35 000 zł (drugie miejsce do największych mieszkań: 20 000 zł) 23 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	wysokie poddasze	43,78	350 196 zł
4	parter/ piętro	68,15	504 242 zł
4	piętro/ wysokie poddasze	71,53	529 250 zł
5	parter/ piętro	96,25	673 654 zł

IMPERIAL GREEN PARK
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Stawowa 168, 31-346 Kraków; ul. Wadowicka 7, 30-363 Kraków
tel. **+48 123 073 073, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialgreenpark.pl**
www.**imperialgreenpark.pl**

KLINY ul. bpa A. Małysiaka – etap 1/2

*"Marzysz o mieszkaniu w zielonej okolicy? Doskonałą propozycją jest inwestycja przy **ul. bpa A. Małysiaka."***

Kliny to część Krakowa, która w ostatnim czasie rozwija się bardzo szybko. Swój spokojny klimat zawdzięcza licznej zieleni i przestrzeni. W niedalekiej odległości od inwestycji znajdują się ośrodki sportu i rekreacji, w okolicy, w zasięgu krótkiego spaceru, nie brakuje też sklepów, ośrodków zdrowia czy różnego rodzaju punktów usługowych. Niedaleko jest też pętla autobusowa Jest to 7 kameralnych 3- i 4-piętrowych budynków. Osiedle wyróżnia przyjazna, zrównoważona architektura z jasnymi elewacjami.

Na pierwszym etapie, który został ukończony zostało nam ostatnie gotowe mieszkanie o pow. 69,99 m^2 (z przynależną komórką o pow. 3,06 m^2) w cenie 460.433,00 zł.

Na drugim etapie inwestycji (bud. 2A i 5A) dostępne są mieszkania 3-,4-pokojowe o powierzchniach od 55 do 70 m^2

informacje o inwestycji

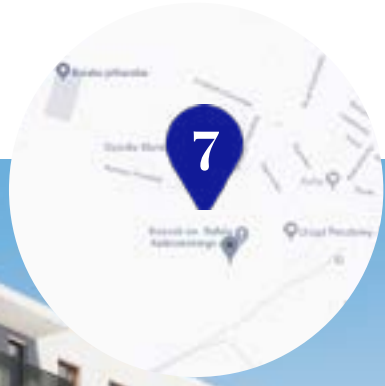
adres	ul. bpa A. Małysiaka 4
cena za mkw.	etap 1: 6500 zł etap 2: 6500 - 6900 zł
termin oddania	etap 1: zrealizowana etap 2 : II kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	etap 1: 4; etap 2: 5
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	etap 1: w cenie; etap 2: 4000 zł
miejsce parkingowe (cena)	etap 1: 45 000 zł (25 m^2) etap 2: 26 000 - 32 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
3	parter	55,57	361 205 zl
3	I	56,12	374 004 zł
3	III	58,81	405 798 zł
4	III	61,92	427 248 zł
3	III	69,99	460 443 zł

PROINS
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Wapienna 2, 30-544 Kraków
tel. **+48 12 656 01 17, +48 12 656 62 08**
e-mail: **nieruchomosci@proins.pl**
www.**proins.pl**

KLINY ul. bpa A. Małysiaka - etap 3/4



W ofercie mamy również 3 i 4 etap inwestycji przy ul. bpa A. Małysiaka. Każdy z nich składa się z 4-pietrowych budynków (2B i 5B - etap 3, 4A - etap 4).

W ofercie dostępne są mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe, o powierzchniach od 25 do 73 m^2. Mieszkania na parterach będą posiadały ogródki, natomiast na piętrach balkony. Pod budynkami znajdować się będą garaże wielostanowiskowe oraz pomieszczenia piwniczne. Otoczenie wokół budynków będzie monitorowane.

informacje o inwestycji

adres	ul. bpa A. Małysiaka/ Komuny Paryskiej
cena za mkw.	6500 - 7100 zł
termin oddania	3 etap - II kw. 2021 r. 4 etap - I kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	od 4000 zł
miejsce parkingowe (cena)	od 24 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	parter	25,46	173 128 zł
2	parter	38,35	260 780 zł
3	II	45,58	314 502 zł
3	parter	52,07	338 445 zł
4	II	63,30	424 110 zł

PROINS
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Wapienna 2, 30-544 Kraków
tel. **+48 12 656 01 17, +48 12 656 62 08**
e-mail: **nieruchomosci@proins.pl**
www.**proins.pl**

Apartamenty Klimaty

*"**Apartamenty Klimaty** to prestiżowa inwestycja w sąsiedztwie lasu Borkowskiego. Obiekt składa się z 3 trójkondygnacyjnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 4200 m².”*

Inwestycję wyróżnia:

· Tanie i zielone ogrzewanie (pompy ciepła w zimie grzeją a latem, gdy jest gorąco, potrafią skutecznie obniżyć temperaturę w pomieszczeniach)

· Ogród na dachu budynku

· Sąsiedztwo lasu

·Duża ilość światła w pomieszczeniach (wysokość pomieszczeń wynosi ponad trzy metry. Wszystkie okna to portes fenêtres sięgające od podłogi do sufitu)

· Brak możliwości wjazdu i parkowania prywatnych samochodów

· Wyraźne oddzielenie od ciągów komunikacyjnych zielenią wysoką.

informacje o inwestycji

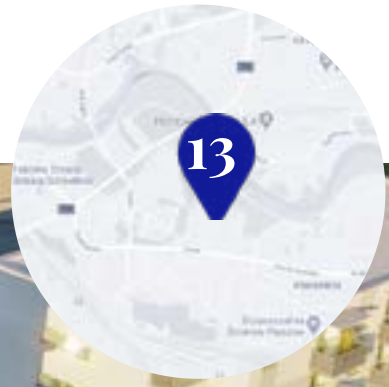
adres	ul. ks. W. Karabuły
cena za mkw.	10 500 -14 000 zł
termin oddania	zrealizowana
liczba kondygnacji	3
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	garaż podziemny w cenie

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3	parter	81,80	-
3	I	105,60	-
4	I	120,90	-
4	parter	124,30	-

APARTAMENTY KLIMATY SP. Z O.O.
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Warszawska 3, 31-155 Kraków
tel. **+48 601 425 365**
e-mail: **marcin.osikowski@apartamenty-klimaty.pl**
www.**apartamenty-klimaty.pl**

Przewóz 18



Inwestycja obejmuje dwa budynki ; segment A-4 piętra; segment B -3 piętra z cichobieżnymi windami , ze wspólnym garażem podziemnym pod segmentami i garażem w parterze segmentu A .

Blisko centrum, przystanek tramwajowy w odległości 450 m, przystanek autobusowy 100 m.

Ciepła woda i ogrzewanie miejskie, grunt własnościowy. W sumie 63 mieszkania, 76 miejsc postojowych i 63 komórki lokatorskie. Teren ogrodzony. Mieszkania 1,2,3,4-pokojowe, wszystkie z balkonami, każde w pełni opomiarowane.

informacje o inwestycji

adres	ul. Przewóz 18
cena za mkw.	8900 - 9950 zł
termin oddania	IV kw. 2021 r.
liczba kondygnacji	segment A- 5; segment B- 4
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	6150 zł
miejsce parkingowe (cena)	31 500 - 43 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	parter - IV	25,00	248 750 zł
2	I - IV	39,41	354 690 zł
3	I - IV	58,62	521 718 zł
4	I - IV	61,61	566 812 zł

DDS DEVELOPMENT
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Przewóz 34, lok. 324; Kraków
tel. **+48 12 294 88 74, 501 355 405**
e-mail: **biuro@mieszkaniaprzewoz.pl**
www.**mieszkaniaprzewoz.pl**

DDS Development

Oaza Bronowice Stańczyka 5

*"**Oaza Bronowice** to inwestycja zlokalizowana z dala od zgiełku, w okolicy pełnej terenów zielonych. To idealne miejsce dla osób, które wysoko cenią spokój i ciszę. Świetne sprawdzi się też dla wszystkich, którzy lubią aktywnie spędzać wolny czas"*

Obecnie gotowe do odbioru są mieszkania w budynku przy ul. Stańczyka 5. Standard mieszkań utrzymany na wysokim poziomie. Duże balkony oraz loggie zostały wyłożone płytkami gresowymi, mrozoodpornymi i antypoślizgowymi, a posadzki tarasów ułożone zostały z płyt betonowych. Parapety wewnętrzne wykonane są z marmuru Bianco Carrera. Do każdej kuchni doprowadzona została instalacja elektryczna trójfazowa, zmontowano osprzęt elektryczny firmy GIRA. Bezpieczeństwo zapewniają mieszkańcom między innymi nowoczesne drzwi antywłamaniowe oraz system wideodomofonowy. Drzwi wejściowe antywłamaniowe mają niewidoczne samozamykacze zawiasowe. Okna są drewniane trójszybowe. Budynki mają oddzielne wejścia, przestronne klatki schodowe oraz hole. Wyposażone są w cichobieżne windy KONE obsługujące wszystkie kondygnacje, łącznie z podziemną. W strefie wejściowej na schodach zewnętrznych położono granit. Na kondygnacji podziemnej znajdują się stanowiska postojowe, gospodarcze i techniczne.

informacje o inwestycji

adres	ul. Stańczyka 5
cena za mkw.	zapytaj o cenę
termin oddania	zrealizowana
liczba kondygnacji	4 - 7
balkon / taras /ogródek	tak / tak / nie
komórka lokatorska (cena)	zapytaj o cenę
miejsce parkingowe (cena)	zapytaj o cenę

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3	II	66,83	-
3	III	66,59	-
4	IV	70,92	-
4	V	71,09	-

OAZA BRONOWICE ETAP III
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Stańczyka/ przy wjeździe na osiedle, 30-126 Kraków
tel. **+48 12 350 57 30**
e-mail: **sprzedaz@oazabronowice.pl**
www.**oazabronowice.pl**

OAZA BRONOWICE

Osiedle Klonowe w Wieliczce

*"**Osiedle Klonowe** zlokalizowane jest na południowo-wschodnich obrzeżach Krakowa przy ulicy Topolowej w Wieliczce."*

Każde mieszkanie składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki oraz przynależnego miejsca postojowego, a także ogródka dla mieszkań na parterze lub strychu dla mieszkań na II piętrze. Mieszkania wyposażone są w systemy grzewcze oraz opcjonalnie w systemy alarmowe i inteligentnego domu.

Integralną częścią Osiedla Klonowego jest urokliwy, kameralny park kieszonkowy, którego dominantą są pięćdziesięcioletnie dęby. Na terenie ogrodzonego osiedla znajdują się również wiata grillowa i plac zabaw dla dzieci.

Szybki dojazd zapewnia droga krajowa E4 oraz autostrada A4 z dwoma pobliskimi węzłami – dotarcie do obwodnicy zajmuje poniżej 5 minut. Najbliższa okolica obfituje w przedszkola, szkoły, sklepy, obiekty rekreacyjne i sportowe oraz gabinety medyczne – wszystko w promieniu zaledwie kilku kilometrów.

informacje o inwestycji

adres	Wieliczka, ul. Topolowa Kraków, ul. Bogucicka
cena za mkw.	5265 - 5973 zł
termin oddania	IV kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	3
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	nie
miejsce parkingowe (cena)	tak, w cenie

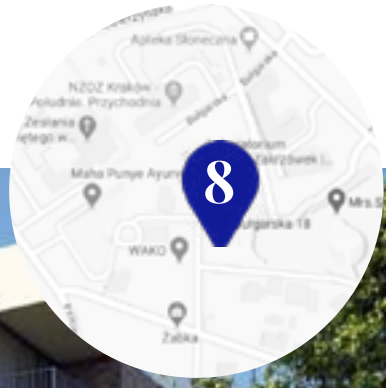
przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3	parter z ogródkiem	55,17	329 500 zł
3	I	54,99	289 500 zł
3	II z poddaszem	54,95	299 500 zł

SAVAN INVESTMENTS
Biuro sprzedaży mieszkań
tel. **+48 723 33 00 33**
e-mail: **osiedleklonowe@icloud.com**
www.**osiedleklonowe.pl**

SAVAN
INVESTMENTS

Słoneczy Zakątek
– III etap



*"Najnowszą inwestycją deweloperską firmy **WAKO** jest kolejny trzeci już budynek na osiedlu **SŁONECZNY ZAKĄTEK** w Krakowie w dzielnicy Dębniki. Zrealizowany budynek znajduje się przy ul. Bułgarskiej 18 w Krakowie. Zrealizowany budynek to kontynuacja zabudowy mieszkaniowej osiedla Słoneczny Zakątek w enklawie ulicy Rostworowskiego, Ruczaj, Bułgarskiej, która już została doceniona przez naszych Klientów."*

Budynek składa się z 3 pięter (5 kondygnacji) wraz z kondygnacją podziemną na której znajdować się będzie 25 miejsc postojowych. Na parterze budynku przewidziany został lokal o charakterze handlowo-usługowym o pow. ok. 30m2, 3 garaże oraz mieszkania z ogródkami o zróżnicowanej powierzchni. Pozostałe mieszkania zostały zlokalizowane na pozostałych kondygnacjach nadziemnych. W całym budynku przewidziano 22 mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od ok. 36m2 m2 do ok. 114m2. Mieszkania można łączyć w jedną całość tworząc lokale odpowiadające oczekiwaniom każdego z Klientów. W budynku przewidziano windę, która będzie docierała do wszystkich kondygnacji.

informacje o inwestycji

adres	Bułgarska 18
cena za mkw.	7900 zł
termin oddania	Zrealizowana
liczba kondygnacji	5
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	tak
miejsce parkingowe (cena)	tak

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3-4	I	81,23	641 717,00 zł
3-4	III	81,29	667 797,35 zł

WAKO
Biuro sprzedaży mieszkań: Kraków ul. Bułgarska 15/U1
tel. **12 410-40-31 lub 668-575-475**
e-mail: **slonecznyzakatek@wako.com.pl**
www.**Slonecznyzakatek.com.pl**

WAKO
www.wako.com.pl

ranking inwestycji deweloperskich

Od ponad 26 lat Czytelnicy zadają nam takie pytania, jako specjalistom, którzy znają rynek nieruchomości od podszewki. Doskonale rozumiemy te obawy. Wiemy jak często Kupujący są zupełnie bezbronni wobec powszechnego natłoku informacji pochodzących od deweloperów, zachwalających swoje inwestycje, reklam i subiektywnych opinii dotyczących nieruchomości.

Samodzielna weryfikacja obecnie jest właściwie niemożliwa!

Dlatego zebraliśmy dostępną wiedzę i uruchomiliśmy mechanizmy badania rynku aby dostarczyć narzędzie, które pozwoli Kupującym nieruchomość bezpiecznie dokonać właściwego wyboru:

Ranking Inwestycji Deweloperskich

To pierwsze narzędzie stworzone z myślą o osobach, które w najbliższym czasie kupią mieszkanie lub dom w Krakowie i okolicach, pozwalające wyrównać szanse w nierównej batalii na frontach KLIENT – DEWELOPER.

Ranking Inwestycji Deweloperskich:

- Ocenia parametry inwestycji
- Nie jest tworzony na zamówienie firm
- Odcina się od hejtu i internetowych reklam
- Nie pełni (i nigdy nie będzie pełnił!) funkcji reklamowej

Przekazujemy narzędzie, które w jednej ocenie końcowej podsumowuje skomplikowane i drobiazgowe analizy krakowskich inwestycji, jakie przeprowadziliśmy w trzech kategoriach:

I Ocena dewelopera
II Ocena inwestycji zrealizowanych przez dewelopera na podstawie ankiet przeprowadzonych osobiście wśród mieszkańców
III Ocena konkretnej, aktualnie realizowanej inwestycji dostępnej w ofercie handlowej dewelopera
Instrukcja do poprawnego czytania Rankingu Inwestycji Deweloperskich jest zamieszczona na sąsiedniej stronie.

Ranking Inwestycji Deweloperskich z każdym kolejnym wydaniem będzie obejmował coraz większą liczbę inwestycji.

UWAGA!

Ocena inwestycji nieprezentowanej w dwutygodniku jest niepełna (III Ocena realizowanej inwestycji – BRAK DANYCH). Kupujący na własne ryzyko musi dokonać analizy.

W przypadku uwag odnoszących się do informacji zawartych w Rankingu Inwestycji Deweloperskich prosimy o przesłanie ich na adres ranking@krn.pl

kryteria oceny

I Ocena dewelopera

Przy ocenie uwzględniana jest częsta praktyka realizacji inwestycji przez spółki celowe dewelopera

a. Czas działania na rynku:

a. Działalność powyżej 10 lat = 3 pkt
b. 6 - 10 lat = 2 pkt
c. 2 - 5 lat = 1 pkt
d. 0 - 2 lat = 0 pkt

b. Ilość zrealizowanych inwestycji:

a. Powyżej 10 = 3pkt
b. 6 - 10 = 2 pkt
c. 2 - 5 = 1 pkt
d. Do 2 = 0 pkt

c. Kondycja finansowa:

a. Zysk za poprzedni rok = 3 pkt
b. Brak zysku = 0 pkt

d. ROA. Wskaźnik rentowności aktywów: zysk netto/aktywa razem. Wskaźnik ten informuje o zdolności spółki do wypracowywania zysków i efektywności gospodarowania jej majątkiem. Im wyższy jest wskaźnik ROA, tym lepsza jest kondycja finansowa spółki. Wskaźnik istotny m.in. dla instytucji finansowych rozważających udzielenie kredytu i badających możliwości jego spłaty. Na potrzeby RID wyrażony jako wartość punktowa, a nie procentowa.

II Ocena zrealizowanych inwestycji

Wg opinii mieszkańców - ankietowy wywiad bezpośredni (średnia artytmetyczna)

a. Komfort akustyczny:

a. Wysoki = 5 pkt
b. Wystarczający = 3 pkt
c. Brak komfortu = 0 pkt

b. Zgodność z obietnicą reklamową:

a. Zgodne = 5 pkt
b. Średnio zgodne = 3 pkt
c. Niezgodne = 0 pkt

c. Usterkowość:

a. Niska = 5 pkt
b. Średnia = 3 pkt
c. Duża = 0 pkt

d. Szybkość naprawiania usterek:

a. Szybko = 5 pkt
b. Opieszale = 3 pkt
c. Nie można się doprosić = 0 pkt

e. Łatwość kontaktu z deweloperem:

a. Dobry = 5 pkt
b. Utrudniony = 3 pkt
c. Brak = 0 pkt

f. Czas zagospodarowania terenu:

a. Zgodnie z planem = 5 pkt
b. Po planowanym terminie = 3 pkt
c. Długo po terminie, lub brak realizacji = 0 pkt

g. Opłaty administracyjne i eksploatacyjne:

a. Niskie = 5 pkt
b. Średnie = 3 pkt
c. Wysokie = 0 pkt

h. Zadowolenie z wydanych pieniędzy na mieszkanie wyrażone ogólną oceną stosunku ceny do atrakcyjności:

a. Bardzo korzystna = 6 pkt
b. Korzystna = 4 pkt
c. Przeciętna = 2 pkt
d. Niekorzystna = 0 pkt

III Ocena realizowanej inwestycji

a. Poziom wykończenia mieszkań:

a. Pod klucz z meblami = 5 pkt
b. Pod klucz = 3 pkt
c. Deweloperski = 0 pkt

b. Ilość miejsc parkingowych/ mieszkanie:

a. powyżej 1,2 = 5 pkt
b. 1-1,2 = 3 pkt
c. poniżej 1 = 0 pkt

c. Atrakcyjność cenowa w stosunku do rynku wtórnego, cena/średnia cena rynku wtórnego (wg RONiN24.pl):

a. cena niższa = 5 pkt
b. cena równa = 3 pkt
c. cena wyższa = 1 pkt
d. cena znacznie wyższa = 0 pkt

d. Łatwość zbycia na rynku wtórnym (wg RONiN24.pl):

a. łatwo = 5 pkt
b. Dość łatwo = 3 pkt
c. Dość trudno = 1 pkt
d. Trudno = 0 pkt

Przedział cenowy: **od 8600 zł/m²**
Inwestycja: **Ułanów**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 36**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4,6	4,7	4,3	4,4	4,5	4,1	4,5	34,9

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	1	7

63,6

Przedział cenowy: **od 8100 zł/m²**
Inwestycja: **Głowackiego**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 37**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	3,6	5	3,8	4	4,2	5	4	33,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	5	1	9

64,8

Przedział cenowy: **od 7400 zł/m²**
Inwestycja: **Zaczarowany Młyn**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 38**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	5	4,6	4,2	5	4,2	3,6	4	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	1	1	2

58,4

Przedział cenowy: **od 7200 zł/m²**
Inwestycja: **29 Listopada/ Meiera**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 39**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	5	4,2	4,2	4,6	5	3,8	4	35

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	5	

68

Przedział cenowy: **od 7700 zł/m²**
Inwestycja: **Reduta**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 40**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	5	5	5	5	4,6	4,2	5	38

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	3	9

69

Przedział cenowy: **8200- 11500 zł/m²**
Inwestycja: **Citi Yes**
Deweloper: **Imperial Citi Yes**
Prezentacja: **str. 41**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4	4,2	2,6	5	4	3,6	4	31,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	3	6

42,2

Przedział cenowy: **6999 - 7999 zł/m²**
Inwestycja: **Green Park Villa**
Deweloper: **Imperia Green Park**
Prezentacja: **str. 42**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4	4,2	2,6	5	4	3,6	4	31,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	5	13

49,2

Przedział cenowy: **8950- 9350 zł/m²**
Inwestycja: **Stawowa Residence Etap IV**
Deweloper: **Imperial Stawowa Residence**
Prezentacja:**brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4	4,2	2,6	5	4	3	6	31,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	3	

47,2

***** ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **6500 zł/m²**
Inwestycja: **ul. Biskupa A. Małysiaka etap 1**
Deweloper: **Proins**
Prezentacja: **str. 43**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	14	23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	2,4	3,6	3,5	5	5	3	5	31

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	1	4

58

Przedział cenowy: **6500 -7100 zł/m²**
Inwestycja: **ul. Biskupa A. Małysiaka etap 2/3**
Deweloper: **Proins**
Prezentacja: **str. 44**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	14	23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	2,4	3,6	3,5	5	5	3	5	31

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	1	4

58

Przedział cenowy: **od 8400 zł/m²**
Inwestycja: **Osiedle Pasteura etap II**
Deweloper: **Tętnowski Development**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	2	3	1,1	9,1

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	5	3,6	3,6	4,2	4	4,6	4,8	33,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	1	3	7

49,3

Przedział cenowy: **10 500 - 14 000 zł/m²**
Inwestycja: **Apartamenty Klimaty**
Deweloper: **Apartamenty Klimaty**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	0	b.d.	b.d	2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	4,5	5	5	5	4,2	2,5	6	37,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	0	5	10

49,2

Przedział cenowy: **5265 - 5973 zł/m²**
Inwestycja: **Osiedle Klonowe**
Deweloper: **Savan Investment**
Prezentacja: **str. 45**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	2	3	1	7

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	3	3,6	3	3	4,6	4,6	4	29,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	1	7

43,6

Przedział cenowy: **6800 - 8100 zł**
Inwestycja: **Park Leśny Bronowice**
Deweloper: **Quelle Locum**
Prezentacja: **str. 46**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	1	3	0	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,8	5	2,8	2,2	5	4,6	4,6	5,2	32,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	3	9

46,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Oaza Bronowice Stańczyka 5**
Deweloper: **Oaza Bronowice etap III**
Prezentacja: **str. 49**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	0	2	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,6	4,6	4,2	5	4,2	3,6	4,6	35

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	3	6

46

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Długa Residence**
Deweloper: **Długa Residence**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	1	0	- 4	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	b.d.	b.d.	b.d.		b.d.	b.d.		b.d.	

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

inwestycja w ocenie

***** ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **5392 - 7105 zł/m²**
Inwestycja: **Ojcowska Park**
Deweloper: **Nokturn Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 4	2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,2	4,6	4,2	5,0	3,2	4,2	3,6	32,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	3	11

45,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Wzgórze Witkowickie**
Deweloper: **AWIM**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 7	- 1

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,6	4,2	3,2	4	3,6	5	3,4	4,8	31,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

30,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Żmujdzka 23**
Deweloper: **Acatom**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	40	46

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,8	4,2	3,9	2,8	3,6	4,5	3	4,4	29,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

75,2 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Kobierzyńska 164**
Deweloper: **Acatom**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	40	46

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,8	4,2	3,9	2,8	3,6	4,5	3	4,4	29,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

75,2 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Glogera**
Deweloper: **Budopol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	0	9

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	4,2	4	4	3,6	5	3,8	5,2	33,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

42,2 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **HUB Hofmanowej**
Deweloper: **Budopol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	0	9

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	4,2	4	4	3,6	5	3,8	5,2	33,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

42,2 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mate3ny**
Deweloper: **Grupa Buma**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4	4	3,6	4,5	4,6	5,2	34,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

56,3 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **29. Aleja**
Deweloper: **Grupa Buma**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4	4	3,6	4,5	4,6	5,2	34,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

56,3 *

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Przestrzenie Banacha**
Deweloper: **Grupa Buma**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4	4	3,6	4,5	4,6	5,2	34,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

56,3 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lokum Vista**
Deweloper: **Lokum Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	3	8	15

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,6	3,4	3	4,2	4	3,8	5,2	32,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

47,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lokum Salsa**
Deweloper: **Lokum Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	3	8	15

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,6	3,4	3	4,2	4	3,8	5,2	32,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

47,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Turniejowa**
Deweloper: **Krakoin**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 1	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	3,2	3,6	4,2	5	4	4,6	4	32,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

37,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Balice Park**
Deweloper: **Optimum Inwestycje**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	1	7

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,7	4,3	3,7	3,7	3,7	5	3,7	4	31,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

38,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Pod Pomnikiem**
Deweloper: **Quercus**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	9	16

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,6	4	4,2	4,2	4	4	3,6	4	30,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

46,6 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Parki Krakowa**
Deweloper: **Murapol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	11	20

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	4,6	4,6	4	4	3,6	5	5,2	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

54,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Nowy Złocień**
Deweloper: **Murapol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	11	20

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	4,6	4,6	4	4	3,6	5	5,2	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

54,4 *

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Królewskie Tarasy**
Deweloper: **Murapol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	11	20

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	4,6	4,6	4	4	3,6	5	5,2	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

54,4*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Piltza**
Deweloper: **KG Group**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	0	- 27	- 23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4,6	4,6	4	4	3,2	4,6	5,2	34

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

11*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty Bandtkiego**
Deweloper: **KG Group**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	0	- 27	- 23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4,6	4,6	4	4	3,2	4,6	5,2	34

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

11*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Start City**
Deweloper: **Grupa Deweloperska Start**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	14	23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	4	4,2	4,2	4,2	5	4,6	5,2	34,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

57,8*

Przedział cenowy: **8750-1199**
Inwestycja: **Głowackiego 12**
Deweloper: **Galinvest**
Prezentacja: **48**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	b.d.	b.d.	3

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	5	4,2	4	4,2	4	4	5,2	34

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

37*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **DąbskaStreet III etap**
Deweloper: **Dasta Invest**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	1	10

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4,6	4,3	4,8	4,1	4,6	5,4	36,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

46,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lotniczówka**
Deweloper: **Cordia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	3	0	1	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,6	4,6	4,6	4,6	2,8	3,6	2,8	5,6	33,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

38,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Podgaje**
Deweloper: **Instal Kraków**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	2	3	9	17

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,6	4,6	5	5	4	4,2	5,2	35,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

52,8*

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Rakowicka 14**
Deweloper: **Nikliński&Nowicki**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	5	5	5	5	5	5	6	41

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

46 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mieszkaj w Mieście**
Deweloper: **Henniger Investment**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	2	3	4	10

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	3,2	2,8	4,2	3,2	4,6	4,6	4,8	30,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

40,6 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Kliny Zacisze II i III**
Deweloper: **ATAL**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	10	19

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	3,8	3	2,6	4	5	4,2	4,8	30,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

49,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Domosfera**
Deweloper: **Bryksy**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	15	24

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	5	4,2	3,6	4,2	4,6	3	5,2	34,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

58,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Steam Park**
Deweloper: **Bryksy**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	15	24

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	5	4,2	3,6	4,2	4,6	3	5,2	34,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

58,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Saska Blue**
Deweloper: **Byksy**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	15	24

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	5	4,2	3,6	4,2	4,6	3	5,2	34,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

58,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Słoneczne Miasteczko**
Deweloper: **Develia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	3	0	-37	- 33

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,4	3,8	3,8	3,2	5	5	5	5,2	33,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

0,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle przy Mogilskiej**
Deweloper: **Develia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	3	0	- 37	- 33

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,4	3,8	3,8	3,2	5	5	5	5,2	33,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

0,4 *

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lublańska Park**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lawendowa**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Piasta Park**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lema 2**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Krygowskiego III**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty Nowa Bonarka**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Zabłocie Concept House**
Deweloper: **Grupa Arkada**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	3	2	9

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,3	4,8	4,6	5	5	4,4	5	6	39,1

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

40,1 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Nowa 5 Dzielnica**
Deweloper: **Centrum Nowoczesnych Technologii**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	0	3	48	5 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,6	4,3	4,8	5	5	4,2	4,5	4,8	37,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

89,2 *

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mazowiecka 72**
Deweloper: **Geo Grupa Deweloperska**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	3	8	16

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,6	5	4,6	4,6	4,2	4,2	4,6	5,6	37,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

53,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Piastowska Residence**
Deweloper: **Terra Casa**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	44	50

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,3	5	4,5	5	5	5	5	5	38,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

88,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Krk**
Deweloper: **Echo Investment**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	3	8	16

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,6	4,2	4,6	5	4,6	4,2	4,8	36,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

52,2 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty w Parku Lotników**
Deweloper: **Grupa Matejek**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	19	26

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	3	2,8	2	2,5	5	4,5	4	27,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

53,3 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Krowodrza Fort**
Deweloper: **Grupa Matejek**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	19	26

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	3	2,8	2	2,5	5	4,5	4	27,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

53,3 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **29 Listopada Residence**
Deweloper: **Bal-Bud Investment**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	7	14

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	3,4	3,7	3,7	4,2	4	4,2	4,1	30,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

44,4 *

Przedział cenowy: **6700 - 7900 zł/m²**
Inwestycja: **Willa Nokturn**
Deweloper: **Nokturn Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 4	2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,2	4,6	4,2	5,0	3,2	4,2	3,6	32,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	3	11

45,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty Snycerska**
Deweloper: **WAN**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	2	11

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4,2	4,6	5	4,6	4,6	4,2	5,6	36,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

47,6 *

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Fabryczna City**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Piasta Towers**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4,6	5	5	4,2	4,2	5	36,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

49,4

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Wiślane Tarasy 2.0**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	5	4,6	4,6	5	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **NoveSkotniki**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Panorama Kliny**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Grzegórzki Park A7 i A8**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	5	5	4,6	4,2	5	4,2	5	37,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

50,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Arkadia Grębałowska**
Deweloper: **Grębałowska MGI Arkadia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	1	4

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

4

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Przewóz 18**
Deweloper: **DDS Development**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	0	b.d.	b.d.	2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	4,2	5	5	4,2	5	3,8	5,6	37,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

39,8

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **River Lane**
Deweloper: **Core Development**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	0	- 1	3

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	5	5	5	5	5	5	6	41

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

44 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mała Góra 10**
Deweloper: **PM Development**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4,6	4,6	4,6	5	5	4,2	5,6	36,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

41,6 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Sensity**
Deweloper: **Sento**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	b.d.	b.d.	6

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,6	1,8	3	5	5	3,8	4,4	30,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **SenTOTU**
Deweloper: **Sento**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	b.d.	b.d.	6

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,6	1,8	3	5	5	3,8	4,4	30,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osada Rzymska**
Deweloper: **Fronton**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	3	12

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	2,8	1,6	2,2	1,8	4	4,6	4,4	24,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Łagiewnickie Wzgórze**
Deweloper: **Fronton**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	3	12

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	2,8	1,6	2,2	1,8	4	4,6	4,4	24,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Następny
ranking inwestycji deweloperskich
zaktualizowany o ocenę kolejnych inwestycji znajdziesz w kolejnych numerach.

W przypadku uwag odnoszących się do informacji zawartych w Rankingu Inwestycji Deweloperskich prosimy o przesłanie ich na adres **ranking@krn.pl**

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

rynek komercyjny

str. 62 publicystyka

WARTO WIEDZIEĆ
O przyszłości branży biurowejzdecyduje efektywne zarządzanie | 62

str. 64 oferty komercyjne

warto wiedzieć

O przyszłości branży biurowej zdecyduje efektywne zarządzanie

O tym, jak zmienia się rynek biurowy, czego potrzebuje, by sprostać wyzwaniom nowych czasów i jaką ma przed sobą przyszłość, rozmawiamy z Magdaleną Błądek, dyrektorką działu zarządzania nieruchomościami biurowymi Apsys Polska.

Magdalena Błądek
dyrektorka działu zarządzania nieruchomościami biurowymi Apsys Polska

W jakim stopniu budownictwo komercyjne jest odporne na gospodarcze zawirowania? Czy kryzys w branży biurowej to realna perspektywa?

Niezależnie od obecnych okoliczności każda ewentualna mniejsza aktywność na rynku, następująca po długich okresach rekordowych wyników, może być efektem cyklu koniunkturalnego i nie musi zapowiadać destabilizacji. W ostatnich miesiącach mieliśmy do czynienia z wyjątkową sytuacją, co mogłoby sugerować, że jej skutki będą gwałtowne i w szybkim tempie zmienią kształt rynku, ale polski sektor biurowy ma silną pozycję, wzmocnioną chociażby awansem do elitarnego grona rynków rozwiniętych w klasyfikacji agencji FTSE Russell. Musimy pamiętać, że jeśli obecna sytuacja w jakimś stopniu odbije się na sektorze biurowym, to stanie się to z pewnym opóźnieniem, ponieważ do lockdownu doszło w momencie, gdy wiele inwestycji było już na etapie realizacji. Wiele projektów jest obecnie oddawanych do użytkowania, stąd właśnie mogą wynikać tak optymistyczne dane dotyczące podaży – widoczne szczególnie na rynkach regionalnych, wśród których prym wiedzie Kraków. Bezpośrednim skutkiem nowej sytuacji będą z pewnością przesunięcia inwestycji zaplanowanych na ostatni kwartał tego roku i rok 2021 – wynikające z przedłużających się procedur administracyjnych lub większej ostrożności inwestorów, a także z mniejszego zainteresowania najemców, szczególnie w przypadku umów przednajmu. Po pierwszym półroczu wartość wskaźnika pustostanów wzrosła o ok. 0,4 pp. kw./kw. w Warszawie i o 0,7 pp. kw./kw. na rynkach regionalnych.
Aktualne okoliczności oceniam jednak zdecydowanie w kategoriach wyzwania, a nie kryzysu. Z pewnością zmiany dotkną relacji najemców z wynajmującymi. Jestem przekonana, że rynek płynnie dostosuje się do nowej sytuacji.

Jak na tym tle wygląda Kraków? Nadal będzie odgrywał rolę lidera wśród regionów?

Myślę, że tak, ponieważ zdecydowanie zajmuje pozycję najsilniejszego w Polsce ośrodka skupiającego firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Lokalny rynek nadal jest rozpędzony. Na koniec pierwszego półrocza tego roku podaż powierzchni biurowej w stolicy Małopolski wyniosła 1,49 mln mkw., czyli wzrosła o blisko 15 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2019 r. Nie bez znaczenia dla międzynarodowych firm poszukujących nowych lokalizacji dla swoich biur jest wizerunek Krakowa – według wielu rankingów turystycznych to najbardziej rozpoznawalne polskie miasto i jedno z najchętniej odwiedzanych w Europie. Co roku zdobywa też wysokie noty w rankingu atrakcyjności inwestycyjnej Tholons Services Globalization City Index.

W jaki sposób sytuacja gospodarcza wpływa na wynajmujących i najemców?

Zarządzanie budynkiem biurowym nigdy nie jest oderwane od ogólnej sytuacji gospodarczej państwa, ponieważ każde odchylenie od normy wpływa na koszty utrzymania obiektu: stawka podatku od nieruchomości rośnie wraz z inflacją, trzeba liczyć się także z ustawowymi opłatami za użytkowanie wieczyste. Podobna zależność dotyczy kosztów umów serwisowych, na które mają wpływ choćby rządowe decyzje w zakresie płacy minimalnej. Nie bez znaczenia są również podwyżki cen energii elektrycznej i wywozu odpadów. Kluczowe dla przyszłości branży biurowej będą zatem systemy optymalizacji i wdrażanie nowych technologii energooszczędnych. Bez wątpienia potrzebna jest dobra strategia zarządzania nieruchomościami, która pozwoli obniżać koszty, a tym samym dbać o portfel właścicieli i najemców.

Jak w takim razie powinno wyglądać zarządzanie biurowcami w nowych czasach?

Katalog obowiązków i kompetencji zarządców nieruchomości coraz bardziej się rozszerza. Dzisiaj trzeba skupić się na szeregu

nowych technicznych i technologicznych wymagań związanych z użytkowaniem powierzchni biurowej, restrykcyjnych kryteriach certyfikacji ekologicznej i optymalizacji, a jednocześnie cały czas pamiętać o ludziach i ich potrzebie tworzenia społeczności w miejscu pracy. Liczy się szybkość reakcji na zmieniające się okoliczności połączona z umiejętnością spojrzenia na sytuację z wielu stron, przyjęcia perspektywy wynajmujących, najemców i pracowników biur. Mamy na to swój sposób, Apsys Polska stworzył autorski program zarządzania nieruchomościami biurowymi, skoncentrowany na trzech obszarach: The Space, The Place i The People. Pierwszy z nich obejmuje wszelkie bieżące działania zarządcze, których celem jest zapewnienie poczucia bezpieczeństwa i komfortu. Reagujemy na problemy, przeprowadzamy procesy optymalizujące wykorzystanie zasobów, by budynki były efektywne zarówno energetycznie, jak i kosztowo. Wiemy, że dziś najemcy potrzebują również pomocy w organizacji przestrzeni dostosowanej do nowych wymogów sanitarnych, np. w takich specyficznych miejscach jak kantyny pracownicze czy siłownie. Niezbędne jest także wdrażanie technologii bezdotykowych, które zwiększą bezpieczeństwo w budynkach biurowych, a także racjonalne gospodarowanie powierzchnią, uwzględniające zasady bezpiecznego dystansu. Zarządca powinien dysponować specjalistyczną wiedzą i zapewniać odpowiednie wsparcie w tych procesach. Pod kategorią The Place rozumiemy budowanie społecznie odpowiedzialnego biznesu i atrakcyjnej przestrzeni biznesowej. Prowadzimy projekty CSR, dbamy o jakość wykorzystywanych materiałów i zrównoważony rozwój, uwrażliwiamy na potrzeby społeczne, jesteśmy wartościowym partnerem dla wynajmujących i najemców. Zapewniamy pełne wsparcie np. w adaptacji do zmian klimatycznych czy gospodarki cyrkularnej. Ostatni filar naszego programu – The People – zawsze będzie najważniejszy. Tutaj liczy się przede wszystkim troska o potrzeby pracowników i relacje międzyludzkie. Nie tylko dostarczamy najlepszych doświadczeń użytkownikom budynków, ale także promujemy interakcje i bezpieczne działania w grupie. Nie możemy zapominać, że biuro to miejsce, które powinno służyć ludziom, w którym ich dobre samopoczucie i komfort są najistotniejsze. Kładziemy duży nacisk m.in. na rozwiązania Health&Wellness, projekty customer experience czy wprowadzanie zieleni do przestrzeni biurowych.

Jakie trendy rynkowe będą się rozwijać, czy pojawią się nowe?

Z pewnością wzrośnie znaczenie lokalizacji alternatywnych, których atrakcyjność warunkują niższe stawki czynszów w porównaniu do Warszawy, Krakowa czy Wrocławia, jak i dostępność działek. Część dużych graczy może przyjąć strategię decentralizacji, tj. przeniesie dotychczasowe siedziby lub otworzy mniejsze biura w takich miastach jak Lublin, Szczecin, Poznań, Katowice i Łódź. W kręgu zainteresowania inwestorów i najemców pojawiają się również dotąd niewykorzystane lokalizacje: Białystok, Kielce, Opole, Częstochowa czy Radom, dla których inwestycje biurowe mogą stać się siłą napędową dalszego rozwoju. Szczególnie Radom w kontekście zapowiedzi o budowie realizacji centralnego portu komunikacyjnego i prac infrastrukturalnych może dołączyć do grona atrakcyjnych rynków lokalnych. Ważne, by wiedzieć, że sposób zarządzania nieruchomościami musi być dostosowany do specyfiki danego rynku i charakteru społeczności. Strategia skuteczna w Warszawie, nie zawsze sprawdzi się Kielcach czy w innych mniejszych ośrodkach. My w Apsys posiadamy taką wiedzę i jesteśmy przygotowani do zarządzania nieruchomościami w różnych miejscach w Polsce, również tych poza pierwszą piątką. Apsys działa w sektorze nieruchomości komercyjnych od ponad 20 lat, w 16 miastach, zarządza zarówno obiektami nowymi i nowoczesnymi, jak i tymi, które od wielu lat sprawnie funkcjonują na rynku, stąd nasza wiedza zarządcza obejmuje pełne spektrum zagadnień nie tylko w zakresie specyfiki lokalnej, ale również stanu i charakteru nieruchomości.

Zmiana podejścia inwestorów i najemców może znacząco wpłynąć na sytuację starszych biurowców, które, by nie stracić wartości rynkowej, muszą zostać poddane modernizacji. Spodziewam się również większej aktywności w segmencie mixed use czy zainteresowania możliwą reorganizacją obiektów w wielofunkcyjność.

Nasze miejsca pracy nie będą już takie same?

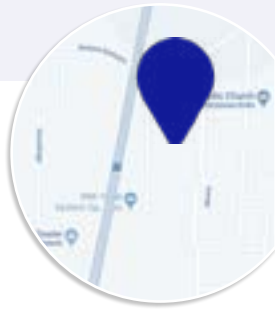
Oferta rynkowa będzie dostosowywana do oczekiwań najemców i bardziej elastycznego trybu pracy. Już widoczne są oznaki większego zainteresowania segmentem typu „flex", biurami hybrydowymi i coworkingami. Kolejne trendy ściśle wiążą się z postępem technologicznym, który jest nieunikniony, a także jeszcze większą konsekwencją w realizacji celów zrównoważonego rozwoju. W obiektach biurowych „zadomowią się" systemy biometryczne, aplikacje do sterowania biurem, cyfryzacja, sztuczna inteligencja i technologie VR, elektromobilność, panele akustyczne, certyfikacja ekologiczna oraz zaawansowane rozwiązania energooszczędne. Wszyscy mamy świadomość, że bierzemy na siebie dużą odpowiedzialność – troska o pracowników obiektów biurowych i środowisko pracy to nie zobowiązanie na chwilę, ale na długie lata. Projektowanie biofilne, tzw. design empatyczny, programy CSR i inne rozwiązania, które koncentrują się na człowieku, jego bezpieczeństwie, zdrowiu i dobrym samopoczuciu, uczynią bardziej popularnym kierunek rozwoju branży biurowej zapoczątkowany już jakiś czas temu. Przy wyborze miejsca pracy coraz więcej osób będzie zwracać uwagę na proekologiczne działania przedsiębiorstwa. W praktyce już mierzymy się z założeniami gospodarki obiegu zamkniętego, ponieważ zarówno inwestorzy, jak i najemcy mają większą świadomość konieczności ograniczania konsumpcji. Myślę, że wiele firm przyjmie zasadę 3R, czyli reduce, reuse i recycle, a trend zero waste będzie zyskiwał na popularności wśród pracowników biurowych. Bez wątpienia szeroko rozumiana ekologia, a także niskoemisyjność i efektywność energetyczna to kluczowe hasła dla przyszłości rynku biurowego.

rozmawiała / **Tatiana Tynochowicz**

Budynki 29 listopada 191 i 193

SPRZEDAŻ / WYNAJEM

ul. 29 listopada



metraż	17,69 m^2
cena	7186 zł/m^2 / 1 27 114 zł brutto
koszty eksploatacyjne	informacja w biurze
miejsca park. (cena)	ogólnodostępne
preferowane branże	usługowe takie jak: apteki, gabinety, salony fryzjerskie, kosmetyczne etc.
największy atut	lokal gotowy do odbioru
inne dostępne lokale	bud. 191: od 17 do 147 m^2 bud. 193: od 139 do 157 m^2

DOM-BUD

Dom-Bud M. Szaflarski Spółka Jawna
Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. 12 421 99 38 | 12 422 80 59
poczta@dom-bud.pl
http://dom-bud.pl/

Zaczarowany Młyn

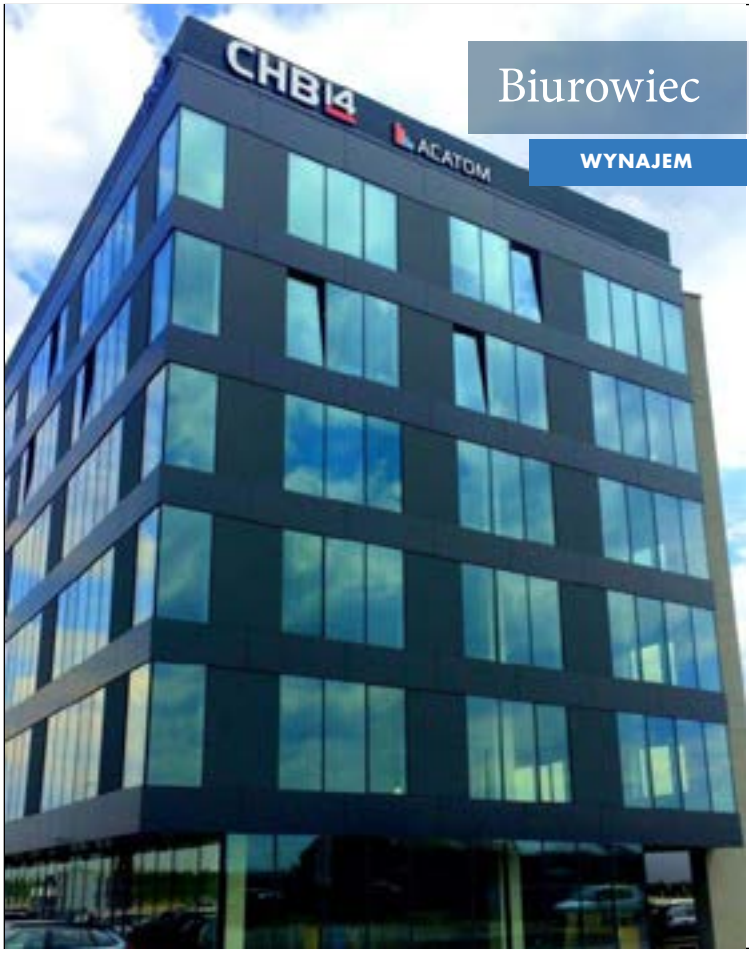
SPRZEDAŻ

ul. Jana Kaczary 5

metraż	72,84 m^2
cena	575 436 zł brutto
koszty eksploatacyjne	informacja w biurze
miejsca park. (cena)	ogólnodostępne
preferowane branże	usługowe takie jak: apteki, gabinety, salony fryzjerskie, kosmetyczne etc.
największy atut	lokal gotowy do odbioru
inne dostępne lokale	-

DOM-BUD

Dom-Bud M. Szaflarski Spółka Jawna
Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. 12 421 99 38 | 12 422 80 59
poczta@dom-bud.pl
http://dom-bud.pl/



Biurowiec

WYNAJEM

ul. Christo Botewa 14

metraż	I piętro do 813 m²
cena	od 12 Euro za 1 m²
koszty eksploatacyjne	13 zł za 1 m²
min. okres najmu	preferowany 5 lat
miejsca park. (cena)	80 - 250 zł
największy atut	Duża ilość miejsc parkingowych, bliskość do obwodnicy Krakowa
inne dostępne lokale	od 30 m² (moduł) do 851 m² (piętro): piętro II do 851 m² piętro III do 851 m² piętro IV 25 m² i 146 m²

CHB14

Iwona Jamróz
ul. Christo Botewa 14, 30-798 Kraków
tel. 665 160 136
administracja@chb14.com
www.chb14.com

ESSA

OBIEKTY POD INWESTYCJE

Biuro nieruchomości komercyjnych
tel: + 48 530 200 233
biuro@essanieruchomosci.pl
www.essanieruchomosci.pl

Nasze wybrane oferty:

Do sprzedaży wynajęty na 10 lat (do 2030 r) magazyn w Chrzanowie blisko autostrady A4 - rentowność 8,27% netto - cena 4,5 mln zł netto plus VAT

- przychód 36 075 zł netto/msc,
- koszty właściciela to podatek od nieruchomości oraz użytkowanie wieczyste,
- dochód w skali roku 371 962 zł netto,
- rentowność 8,27% netto,
- umowa podpisana na 10 lat do 2030 roku,
- obiekt po remoncie (przeszedł adaptację pod nowego najemce),
- oferta bezpośrednio od właściciela (brak prowizji),
- idealna oferta inwestycyjna dla osób chcących posiadać możliwość stabilnego i wieloletniego zysku z nieruchomości.

Biurowiec o pow. 1 707 m² (+1,2 ha gruntu)
w Trzebini. Biura, socjal - 935 m², magazyn - 772 m². Kompleks idealny pod siedzibę firmy, bazę logistyczną. 4,5 mln zł plus VAT - możliwość wynajmu

Działka przy węźle autostrady A4
Balin o pow. 1,6 ha. Pod stację paliw, hotel, restaurację, spedycję. 3,19 mln zł plus VAT

Lokal usługowy z najemcą - umowa na 5 lat, rent. 7,7%
Zlokalizowany w centrum osiedla w Trzebini. Budynek wolnostojący z jednym najemcą. Obiekt po remoncie. Plac 24 ary. Własny ogrodzony parking - cena 2,19 mln plus VAT

Działka przemysłowo-usługowa
1,23 ha w Trzebini - 1,45 mln zł plus VAT
(możliwość dokupienia 2,5 ha za 2,5 mln zł plus VAT)

Zapraszamy do kontaktu. Sprawdź nasze pozostałe oferty.
530 200 233 www.essanieruchomosci.pl biuro@essanieruchomosci.pl

„POLSKI RYNEK BIUROWY"

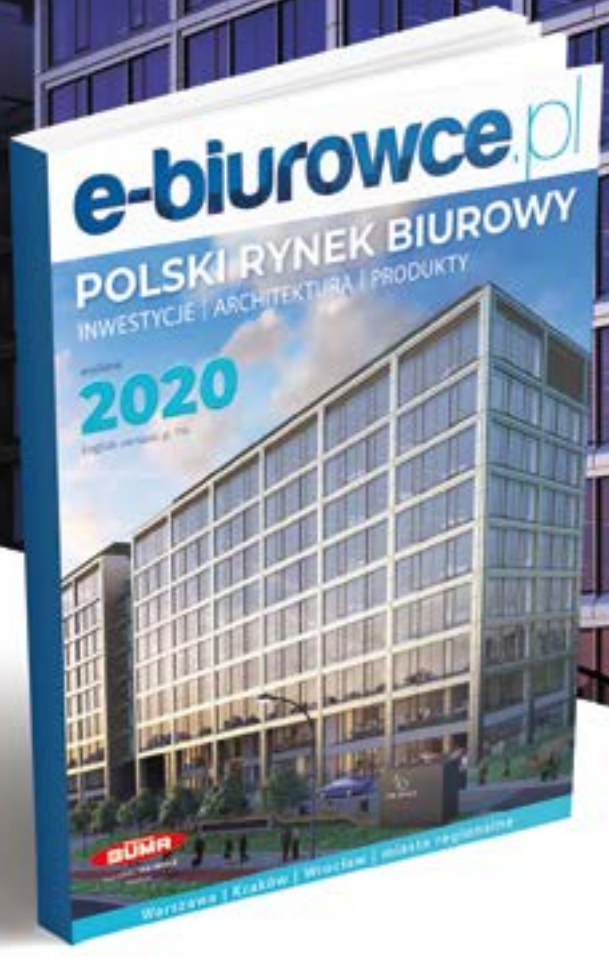
WYDANIE 2020

Pełne źródło informacji na temat
rynku biurowego w Polsce

INWESTYCJE

ARCHITEKTURA

PRODUKTY



POBIERZ LUB ZAMÓW PUBLIKACJĘ NA:

www.E-BIUROWCE.pl

rynek wtórny

str. 70 publicystyka

WARTO WIEDZIEĆ
Umowy pośrednictwa.
Zagrożenia i obowiązki. | *70*

str. 74 prezentacja ofert

str.80 przydatne adresy

warto wiedzieć

Umowy pośrednictwa cz. 1
zagrożenia i obowiązki

Ilona Mastelarz
Grupa Biur Nieruchomości
PRO-PER-TY POLSKA

Tematyka umów pośrednictwa rozpoczyna pierwszą w Polsce kampanię edukacyjną dla klientów, jaką Grupa Biur PRO-PER-TY Polska wprowadza na rynek. Pracując jako doradca i szkoleniowiec na rynku nieruchomości, od lat obserwuję, że w bardzo wielu przypadkach klienci i agenci bardzo lekko traktują umowę pośrednictwa.

Na rynku nieruchomości mamy kilka modeli współpracy. Większość klientów myśli, że wszystkie biura pracują tak samo lub podobnie, a różnice są duże. Osobiście dzielę modele współpracy na kilka form. Niektórzy dopuszczają współpracę (naganną) bez zawartej umowy, w oparciu o umowę zwykłą. Istnieje też umowa na wyłączność. Rozpoczniemy od zamieszania, jakie wprowadza już nietrafne nazewnictwo umów pośrednictwa. Umowa otwarta sugeruje bowiem, że coś otwiera, podczas gdy w rzeczywistości przynosi wiele ograniczeń, jest bardzo wadliwa i często dewaluuje ofertę. Z kolei umowa zamknięta, wyłączna, sygnalizuje, że coś zamyka, a jest wręcz przeciwnie – pod warunkiem, że znajduje się w rękach świadomego, solidnego i przygotowanego do pracy doradcy, agenta, pośrednika.

Największe kontrowersje budzi w naszym środowisku brak umowy. Jak ta kwestia oraz kilka innych wyglądają w świetle prawa, zapytałam Piotra Dobrowolskiego – radcę prawnego, specjalizującego się w szeroko pojętym prawie w obrocie nieruchomościami.

W swojej pracy niestety często stykamy się z przypadkami, kiedy doradca dzwoni do klienta i pyta, czy może skopiować jego ofertę, zdjęcia, opis i umieścić w różnych miejscach. To bardzo zła praktyka pod wieloma względami, ale rozpocznijmy od pytania, czy tak można ?

To zdecydowanie zła praktyka, choćby z tego powodu, że fotografie czy filmy są objęte osobistymi i majątkowymi prawami autorskimi. Pół biedy, jeśli przysługują one klientowi. Ale zdarzyć się może, że autorem zdjęć jest pośrednik, z którym wcześniej współpracował klient i który uznał zdjęcia za własne. Wykorzystanie takich zdjęć we własnym ogłoszeniu naraża pośrednika na roszczenia twórcy. A te, ze względu na posługiwanie się fotografią bez oznaczenia jej autora, mogą pociągnąć do odpowiedzialności nie tylko finansowej, ale i prawno-karnej. Nieco inaczej jest z opisem oferty. Ten zwykle nie ma na tyle indywidualnego charakteru, by uznać go za dzieło, a co za tym idzie – by podlegał ochronie. Ale i w tym przypadku jest to potencjalnie możliwe.

Sam brak umowy to w oczywisty sposób działanie poza prawem. Konsekwencje mogą objawić się choćby na gruncie ochrony ubezpieczeniowej. Brak umowy

na piśmie oznacza odmowę wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela.

Czy umowa pośrednictwa musi być zawarta na piśmie?

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozostawiają złudzeń – umowa musi być zawarta na piśmie lub w formie elektronicznej, pod rygorem nieważności. Pominięcie tej formy oznacza ni mniej, ni więcej, że umowy nie ma. I tu należy wyjaśnić w kilku słowach, czym jest forma pisemna. Otóż jest to kartka papieru z własnoręcznymi podpisami stron. Nie spełnia wymogów formy pisemnej skan takiej umowy. Wtedy mamy do czynienia z formą dokumentową, więc nie mamy skutecznie zawartej umowy pośrednictwa. Z kolei forma elektroniczna to opatrzenie umowy kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Ponownie, nie jest formą elektroniczną wysłanie maila, czy skanu dokumentu. Należy też zwrócić uwagę na to, czy podpis elektroniczny, którym chcemy się posłużyć, aby na pewno jest kwalifikowanym. Na rynku dostępne są bowiem różne wersje podpisu elektronicznego, z czego część zapewnia jedynie formę dokumentową. Kwalifikowane różnią się „namacalnie" tym, że są zwykle droższe w zakupie i konieczna jest weryfikacja naszej tożsamości.

Jakie konsekwencje dla klienta rodzi brak umowy?

Umowa niezawarta w prawnie uznawanej formie nie istnieje. Klient traci dobrodziejstwo płynące z obowiązku ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Gdyby chciał dochodzić roszczeń na gruncie wykonanych przez pośrednika czynności, może kierować je tylko do pośrednika.

Kolejny najbardziej popularny model to umowa zwykła, pospolita, nazywana otwartą. Klientom wydaje się, że to taka luźna umowa, bez zobowiązań. „Ostrożniejsi" klienci zawierają około 2-5 takich umów, a bardzo często nawet kilkanaście. Rekordzista, z jakim ja miałam styczność, miał ich 73! Po sprzedaży, wycofaniu nieruchomości z rynku, klienci najczęściej zapominają o tych umowach i ich nie wypowiadają. To rodzi różne niebezpieczeństwa. Ja po pierwszych dwóch latach swojej pracy, trafiłam na sytuację sprzedaży mieszkania w Krakowie przy ul. Królewskiej, gdzie ostatecznie nie doszło do transakcji, gdyż dwa biura oczekiwały wynagrodzenia od dwóch stron transakcji, zgodnie z zawartymi umowami.

Przede wszystkim wśród klientów pokutuje złudne przekonanie, że więcej znaczy lepiej. Są przekonani, że zawierając większą liczbę umów „otwartych", zwiększają szansę na sprzedaż. Tymczasem jest dokładnie odwrotnie. W tym przypadku zasada proporcjonalności zupełnie nie działa. Do tego pojawiają się problemy, kiedy np. każdy z małżonków ogląda tę samą nieruchomość, ale każdy z innym pośrednikiem. Obaj oczekują wynagrodzenia na wypadek zakupu. Zresztą w mojej ocenie dobrze napisana umowa pośrednictwa daje prawo domagania się wynagrodzenia (czy choćby jego części) nawet przy umowie „otwartej", gdzie działało kilku różnych pośredników. Klient zawierający bezkrytycznie wiele umów tak naprawdę zwiększa swoje ryzyko zapłaty wynagrodzenia kilku osobom, zamiast jednej. Skądinąd nie wydaje się to być niczym dziwnym. Skoro ktoś zatrudnia kilku specjalistów, to dlaczego wynagrodzenie miałby otrzymać tylko jeden z nich? Idąc do kilku lekarzy, płacimy każdemu z nich za leczenie, a nie jednemu i tylko wtedy, kiedy wyzdrowiejemy. Jadając w kilku restauracjach, płacimy rachunki w każdej, a nie tylko tam, gdzie nam smakowało.

Czy umowy należy wypowiadać? Czy faktycznie, jeśli klient sprzedał i nie poinformował agencji na piśmie, że oferta jest już nieaktualna, agencje mogą dochodzić swojego wynagrodzenia?

Jeśli nie zamierzamy współpracować dalej z pośrednikiem, umowę należy wypowiedzieć. To natomiast, jakie mogą być konsekwencje braku wypowiedzenia czy poinformowania, że nieruchomość została sprzedana, zależy już od samej umowy. W moich umowach znajdują się postanowienia, które nakładają na klienta obowiązek poinformowania pośrednika o tym, że oferta jest nieaktualna, a sankcją jest obowiązek zapłaty za czynności, które (bez większego już sensu) podejmować będzie pośrednik nieświadomy faktu, że pracuje bez szansy na uzyskanie prowizji.

Często zdarza się że agent dzwoni do klienta i słyszy „niech Pan przyjdzie, jak będzie miał pan kupca". Wiemy że to jedna z najgorszych praktyk, m.in. nigdy nie zrozumiem, jak można oferować nieruchomość, nie sprawdzając, czy ma wady prawne i nie zweryfikować właściciela i nie poznać go osobiście. Kiedy jednak agent ulega takiej formie, sprzedający nie zawsze chce zawierać umowę, domaga się, aby agent wziął wynagrodzenie od kupującego. Czy taka praktyka jest dobra dla

sprzedających? Czy w razie komplikacji taki klient może oczekiwać odszkodowania, jeśli nie miał zawartej umowy na piśmie?

Jeśli pośrednik ma ochotę pracować za darmo, znaleźć nabywcę i ryzykować tym, że właściciel nieruchomości nie zechce podpisać umowy i zapłacić wynagrodzenia, to odpowiedź wydaje się sama cisnąć na usta. Zasady i warunki współpracy powinny zostać określone i potwierdzone na piśmie zanim do niej przystąpimy. Wtedy każdy wie, czego może oczekiwać: klient – jakich świadczeń, pośrednik – jakiego wynagrodzenia. Klient oczywiście może domagać się naprawienia szkody, gdyby do takiej doszło, ale nie w reżimie kontraktowym, a deliktowym. Pamiętajmy, że brak umowy, to brak ubezpieczenia. Zatem w zasadzie obie strony ryzykują w tym przypadku więcej. Pośrednik, że będzie musiał wyłożyć odszkodowanie z własnej kieszeni, a klient, że odpadnie mu możliwość dochodzenia roszczeń bezpośrednio od ubezpieczyciela.

Nagminne jest to, że agent mając ofertę, umawia się z poszukującym klientem, np. kilka bloków dalej, aby zawrzeć z poszukującym umowę na prezentację oferty. Czy agent może „zmusić" klienta do zawarcia drugiej umowy pośrednictwa, mając już zawartą jedną ze sprzedającym? Czy ma obowiązek zaprezentować ofertę, jeśli jest już związany umową z właścicielem nieruchomości?

Nikogo nie można zmusić do zawarcia umowy. Nie można robić tego zatem i w przypadku potencjalnego nabywcy nieruchomości. Obowiązek prezentacji oferty jest natomiast zobowiązaniem w stosunku do sprzedającego. O tym piszemy przecież w umowach pośrednictwa – że będziemy podejmować czynności zmierzające do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości naszego klienta. Jedną z takich czynności jest jej prezentacja potencjalnym nabywcom. Skoro takiej prezentacji odmawiamy, nie wykonujemy obowiązku, który na siebie przyjęliśmy, działamy wbrew interesom klienta. O ewentualności takiej sytuacji musiałby zatem zostać poinformowany już na etapie zawierania umowy. Należałoby zawrzeć stosowne postanowienie, z którego wynikać będzie, że właściciel nieruchomości dopuszcza możliwość odmowy prezentacji nieruchomości w sytuacji, w której nabywca nie jest skłonny podpisać umowę pośrednictwa.

Umowy ekskluzywne, premium, wyłączne, zamknięte, obecnie w obiegu mamy różne nazwy na to, gdy jedna agencja odpowiada za pracę z daną ofertą. Często zdarza się, że mamy umowę z klientem poszukującym. Pytanie, czy agencja musi podjąć współpracę z innym biurem, czy może tego odmówić? Czy klient powinien zwrócić uwagę, aby w umowie znalazł się zapis zobowiązujący do współpracy z każdym, kto będzie miał zainteresowanego klienta? Zdarza się, że pośrednicy mający kupca słyszą „mam wyłączność, nie współpracuję, klient sam do mnie trafi". Najczęściej wynika to z tego, że ma małe wynagrodzenie i że taki agent chce pobrać wynagrodzenie z drugiej strony i tym samym blokuje klientów.

Jako prawnik uważam, że odmowa współpracy w przypadku, gdy inny pośrednik deklaruje, że ma osobę gotową kupić nieruchomość naszego klienta, jest działaniem wbrew interesom tego drugiego. Jeśli zobowiązujemy się pomóc komuś sprzedać nieruchomość, mamy znaleźć nabywcę. Jeśli takowy się pojawia (przyprowadzony przez innego pośrednika), a my odmawiamy współpracy, nie wykonujemy obowiązków, które na siebie przyjęliśmy w zawartej umowie.

Zapraszamy na kolejne części, w których z perspektywy ekspertów, doradców i klientów będziemy pokazywać różne: jasne i ciemne strony pracy pośredników.

Wywiadu udzielił
Piotr Dobrowolski, radca prawny

Pamiętaj Kliencie!

- Umowa pośrednictwa musi być zawarta na piśmie
- Nie zawierając umowy pośrednictwa, nie masz prawa do odszkodowania od ubezpieczyciela
- Każdy pośrednik do umowy musi załączyć m.in. ubezpieczenie
- Pośrednik, który zawarł umowę, nie może odmówić współpracy – zobowiązuje go do niej zawarta umowa. Odmawiając współpracy, działa na szkodę własnego klienta
- Zawierając wiele umów, narażasz się na dublowane wynagrodzenie dla wielu biur
- Udostępniając zdjęcia, opis musisz mieć do nich prawo
- Pamiętaj, aby wypowiadać umowy zwykłe, jeśli nieruchomość znalazła nabywcę
- Umowa zwykła nie poszerza możliwości – przeciwnie – ogranicza działania

www.KRAKOWSKIRYNEKNIERUCHOMOSCI.pl

POBIERZ APLIKACJĘ! I MIEJ JĄ ZAWSZE PRZY SOBIE

POBIERZ Z Google Play

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
DZIENNIK | KRAKÓW I OKOLICE

TECNOCASA®
FRANCHISING NETWORK

Tecnocasa.
I jesteś w domu.

Największa sieć biur nieruchomości w Krakowie.

2-pokojowe - 71 m²
Stare Grzegórzki, ul. Wiślisko
Mieszkanie po remoncie z dwustronną ekspozycją. Składa się z dwóch osobnych pokoi, salonu z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki oraz WC.

cena: **980.000 zł**
tel. **512 110 804**

3-pokojowe - 104 m²
Kazimierz, ul. Skawińska
Mieszkanie w cichej i spokojnej części Kazimierza zlokalizowane blisko centrum. Składa się z trzech osobnych pokoi, oddzielnej kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC.

cena: **985.000 zł**
tel. **512 110 804**

1-pokojowe – 24 m²
Łobzów, ul. Wójtowska
Mieszkanie widokowe w bloku. Aneks kuchenny, duży pokój, przestronna łazienka, balkon + miejsce postojowe.

cena: **295.000 zł**
tel. **512 110 802**

2-pokojowe - 65,6 m²
Łobzów, ul. Wrocławska
Dwa pokoje z osobną kuchnią w zadbanej kamienicy. Nieruchomość po remoncie.

cena: **730.000 zł**
tel. **512 110 802**

2-pokojowe - 38 m²
Stare Dębniki, ul. Zagrody
Mieszkanie na 2 piętrze w kamienicy 4-piętrowej. Lokal w stanie deweloperskim. Nieruchomość technicznie podzielona na dwa mieszkania jednopokojowe na jednej księdze wieczystej.

cena: **479.000 zł**
tel. **790 373 770**

1-pokojowe - 63,9 m²
Stare Dębniki, ul. Skwerowa
Nieruchomość do własnej aranżacji w bardzo zielonej i spokojnej okolicy. Fotowoltaika podłączona do mieszkania. Do mieszkania przynależy piwnica, którą można zaadaptować wedle uznania.

cena: **780.000 zł**
tel. **790 373 770**

2-pokojowe - 39,98 m²
Stare Podgórze, ul. Traugutta
W skład nieruchomości wchodzi salon z aneksem kuchennym, sypialnia z garderobą oraz łazienka z WC. Ekspozycja południowa.

cena: **495.000 zł**
tel. **513 084 377**

3-pokojowe - 58,18 m²
Stare Podgórze, ul. Św. Benedykta
W skład nieruchomości wchodzi duży pokój z wyjściem na balkon, 2 sypialnie, niezależna kuchnia, łazienka z WC, garderoba oraz przedpokój.

cena: **796.000 zł**
tel. **513 084 377**

2-pokojowe - 46,5 m²
Nieruchomość położona na drugim piętrze składa się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki, przedpokoju oraz tarasu o powierzchni 50 m2.

cena: **372.000 zł**
tel. **883 999 762**

3-pokojowe – 82 m²
Nieruchomość składa się z salonu z aneksem kuchennym, 2 sypialni, dużego tarasu oraz ogrodu.

cena: **590.000 zł**
tel. **883 999 762**

www.tecnocasa.pl

TECNOCASA®
FRANCHISING NETWORK

Tecnocasa.
I jesteś w domu.

Największa sieć biur nieruchomości w Krakowie.

3-pokojowe – 48,5 m²
Krowodrza, ul. Łokietka

Mieszkanie składa się z: przedpokoju, 3 nieprzechodnich pokoi, osobnej jasnej kuchni, łazienki z WC, loggii i piwnicy. Okolica z rozwiniętą infrastrukturą handlowo- usługową.

cena: **450.000 zł**
tel. **793 717 771**

3-pokojowe – 77 m²
Krowodrza, ul. Rusznikarska

Mieszkanie składa się z: przedpokoju, salonu z aneksem kuchennym, 2 nieprzechodnich pokoi, łazienki, WC, garderoby, balkonu i piwnicy. Możliwość dokupienia miejsca postojowego.

cena: **505.000 zł**
tel. **793 717 771**

2-pokojowe - 47,1 m²
Salwator, Ul. Prusa

Nieruchomość na 3 piętrze w zacisznej i pięknej okolicy. Składa się z przedpokoju, przestronnego salonu, pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki.

cena: **490.000 zł**
tel. **534 534 605**

2-pokojowe - 60 m²
Salwator, Ul. Emaus

Nieruchomość znajduje się na parterze zadbanego bloku z 2001 roku. Składa się z 2 pokoi, osobnej kuchni oraz łazienki z WC.

cena: **495.000 zł**
tel. **534 534 605**

3-pokojowe - 57m² pow. użytkowej
Prądnik Czerwony ul. Combrowa

Dwupoziomowa nieruchomość położona na 1 piętrze w kameralnym budynku. Składa się z 3 pokoi, aneksu kuchennego, 2 łazienek i balkonu.

cena: **595.000 zł**
tel. **531 990 786**

3-pokojowe - 58m²
Prądnik Czerwony ul. Strzelców

Mieszkanie w zielonej okolicy, położone na 4 piętrze w 4 piętrowym bloku. Składa się z 2 pokoi, garderoby, łazienki z osobnym WC, jasnej kuchni.

cena: **435.000 zł**
tel. **531 990 786**

2-pokojowe - 59 m²
Ruczaj, ul. Szuwarowa

Nieruchomość na wysokim parterze, dwa pokoje z osobną kuchnią. Istnieje możliwość wydzielenia dodatkowego pokoju.

cena: **450.000 zł**
tel. **692 505 666**

2-pokojowe - 47 m²
Kliny, ul. Borkowska

Mieszkanie usytuowane na 2 piętrze składa się z sypialni, salonu z pół otwartą kuchnią, łazienki oraz bardzo dużego balkonu.

cena: **399.000 zł**
tel. **692 505 666**

3-pokojowe – 63 m²
Nowa Huta, os. Stalowe

Mieszkanie składa się z salonu, 2 sypialni, jasnej kuchni, łazienki, schowka, przedpokoju. Znajduje się na poddaszu czteropiętrowego budynku z lat 50. XX wieku.

cena: **410.000 zł**
tel. **693 569 107**

4-pokojowe – 83 m²
Nowa Huta, Mogiła

Mieszkanie, stanowiące połowę domu. Składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, toalety, przedpokoju. Dodatkową przestrzeń stanowi strych, garaż oraz ogródek o wielkości 3 arów.

cena: **450.000 zł**
tel. **693 569 107**

www.tecnocasa.pl

PLAN A NIERUCHOMOŚCI

Adres biura:
Kraków, ul. Balicka 56
+48 503 005 679
e-mail: krakow@plan-a.pl

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Dobranowice, gm. Wieliczka

4000 m², budowlana, budownictwo jednorodzinne, MPZP.
Działka widokowa.

cena: **315 000 zł**
tel.: **531 255 155**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Dębniki, ul. Kazimierza Pułaskiego

103m2, 4 pokoje, 2 łazienki, garderoba, 2 miejsca postojowe.
Wysoki standard.
cena: **1 270 000 zł**
cena za miejsca postojowe: **94 000 zł**
tel. **503 005 679**

LOKAL NA SPRZEDAŻ
Grzegórzki, ul. Grzegórzecka

512 m², komercyjny, przeznaczenie sportowo-rekreacyjne, wysoki standard.
cena: **3 490 000 zł NOWA CENA!**
tel. **531 255 155**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Zabierzów

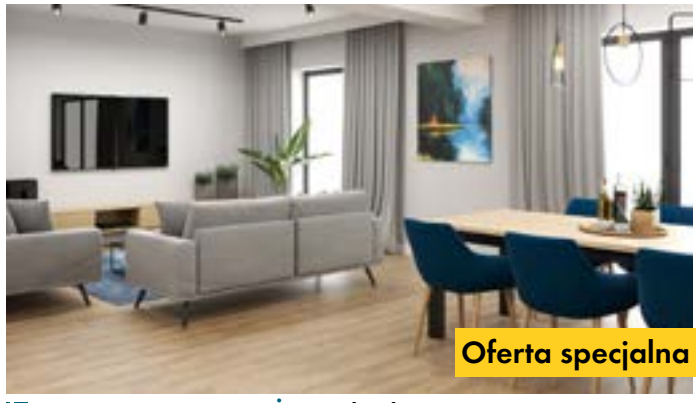
1200 m², budowlana, MPZP
Działka widokowa. Pełne uzbrojenie.

cena: **396 000 zł**
tel. **531 255 155**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Krowodrza, ul. Składowa

605 m², działka budowlana, zabudowana pustostanem, MPZP.

cena: **680 000 zł**
tel. **531 255 155**



DOM NA SPRZEDAŻ **Przybysławice**

166 m², 5 pokoi, działka 4,9 a, stan deweloperski, bliźniak,

cena: **655 000 zł**
tel. **531 255 155**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Podgórze, ul. Józefińska

2 pokoje, otwarta kuchnia, 45,68 m², I piętro, balkon, Villa Avangarda.

cena: **649 000 zł**
tel. **503 005 679**

LOKAL NA WYNAJEM
Stare Miasto, Św. Tomasza

449m2, 1 piętro w budynku z 2002 roku, recepcja 24h, winda.
Widok na Planty.
cena: **33 153 zł**
tel. **503 005 679**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Grajów, gm. Wieliczka

5000 m2, budowlana, MPZP, budownictwo jednorodzinne.
Działka w otoczeniu zieleni i domów jednorodzinnych.
cena: **420 000 zł**
tel. **531 255 155**

DOŁĄCZ DO GRONA PROFESJONALISTÓW ZAPISUJĄC SIĘ NA NASZE KURSY !

Zarządca Nieruchomości

Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami

MAŁOPOLSKIE STOWARZYSZENIE POŚREDNIKÓW W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Skontaktuj się z nami już dziś

tel. 12 431 05 40
biuro@mspon.pl
www.mspon.pl
www.facebook.com/mspon.krakow/
Kraków, ul. Lea 114, pok. 230

MSPON

Cena 445 000 zł

Płaza, ul. Lipowiecka, powiat chrzanowski

DOM na słonecznym wzgórzu dla fanów ekologii

Budynek w zabudowie wolno stojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, został wzniesiony w 2005 roku w technologii tradycyjnej, murowanej. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej. Ściany wewnętrzne wykończone tynkiem cementowo-wapiennym. Podłogi pokryte panelami i glazurą. Istnieje możliwość zaadaptowania do zamieszkania przez rodzinę wielopokoleniową. Dom prezentuje się bardzo atrakcyjnie, jest zadbany, pokryty dachówką ceramiczną i ogrodzony piękną bramą kutą. Nieruchomość składa się z 2 przedpokoi, 2 łazienek, kuchni, salonu oraz 4 pokoi.

Oferta dla zdecydowanych osób, które chcą:

- ✔ uciec z miasta
- ✔ mieszkać w miejscu z czystym powietrzem
- ✔ zamienić mieszkanie na dom

pow. działki: ***1 450 m²*** pow. domu: ***140 m²***
liczba pokoi: ***5*** rok budowy: ***2005***

Telefon 795 373 515 FIERO REALTY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGA PRAWNA

OFFICES4YOU

+48 666 055 054
biuro@offices4you.pl
www.offices4you.krn.pl

Kraków, Podgórze

metraż: **4662 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 265 000 zł + opłaty (metraże od 500-4662 m²)

Kraków, Podgórze

metraż: **644 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 37 996 zł + opłaty (dostępne różne metraże)

Kraków, Czyżyny

metraż: **244 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 14 400 zł + opłaty (metraże od 120-6000 m²)

Kraków, Podgórze

metraż: **150 m²** (przestrzeń wykończona)
cena: 10 200 zł + opłaty

Kraków, Prądnik Czerwony

metraż: **656 m²** (możliwość wynajęcia połowy piętra)
cena: 40 672 zł + opłaty

Kraków, Krowodrza

metraż: **320 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 12 800 zł + opłaty (dostępne różne metraże)

Kraków, Podgórze

metraż: **178 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 8 900 zł + opłaty (dostępne również 105 m²)

Kraków, Podgórze

metraż: **148 m²** (przestrzeń wykończona)
cena: 10 064 zł + opłaty

urzędy

- **Urząd Miasta Krakowa**
  31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3/4
  tel. 12-616-12-00
  www.krakow.pl | www.bip.krakow.pl
- **Wydział Architektury i Urbanistyki**
  30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1
  tel. 12-616-80-37
- **Główny Architekt Miasta**
  31-072 Kraków, Wielopole 17 a
  tel. 12-616-8216
- **Wydział Geodezji**
  31-526 Kraków, ul. Grunwaldzka 8
  tel. 12-616-96-23 | www.geodezja.krakow.pl
- **Wydział Kształtowania Środowiska**
  31-949 Kraków, os. Zgody 2
  tel. 12-616-88-93
- **Wydział Mieszkalnictwa**
  31-072 Kraków, ul. Wielopole 17 a
  tel. 12-616-82-42 | fax 12-616-82-43
- **Wydział Podatków i Opłat**
  31-539 Kraków, al. Powstania Warszawskiego 10
  tel. 12-616-92-13
- **Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego**
  31-004 Kraków, Plac Wszystkich Świętych 11
  tel. 12-616-19-22
- **Oddział Ochrony Zabytków**
  Miejski Konserwator Zabytków
  31-002 Kraków, ul. Kanonicza 24
  tel. 12-431-25-45
- **Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego**
  30-017 Kraków, ul. Racławicka 56
  tel. 12- 630-33-04 | www.malopolska.pl
- **Wydział Inwestycji**
  31-072 Kraków, ul. Wielopole 17a
  tel. 12-616-84-14
- **Starostwo Powiatowe w Krakowie**
  30-037 Kraków, al. Słowackiego 20
  tel. 12-634-42-66
  www.powiat.krakow.pl
- **Wydział Architektury, Budownictwa, Inwestycji i Remontów „AB"**
  tel. 12-632-95-95
- **Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru**
  30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
  tel. 12-656-72-58
- **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego**
  30-037 Kraków, al. Słowackiego 20
  tel. 12-633-03-47
- **Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie — Powiat Grodzki**
  30-552 Kraków, ul. Wielicka 28A
  tel. 12-616-56-40
- **Powiatowe Biuro Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej**
  30-037 Kraków, ul. Przy Moście 1
  tel. 12-656-57-43
- **Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie**
  31-586 Kraków, ul. Centralna 53
  tel. 12-616-70-00
- **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie**
  30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56
  tel. 12-637-28-79

instytucje

- **Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań**
  ul. Kamienna 19, 30-001 Kraków
  tel. 12 630 17 57 | www.sbdim.pl
- **Polski Związek Firm Deweloperskich**
  ul. Puławska 2, pl. Unii, 02-566 Warszawa
  tel. 22 745 01 00 | www.pzfd.pl
- **Małopolskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami**
  ul. Lea 114, pok. 230, 30-133 Kraków
  tel. 12 431 05 40 | www.mspon.krakow.pl
- **Polska Federacja Rynku Nieruchomości**
  ul. Grzybowska 45, VIII p., 00-844 Warszawa
  tel. 22 654 58 69, 22 654 58 71 | www.pfrn.pl
- **Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
  ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
  tel. 12 632 36 44 | www.msrm.org.pl
- **Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości**
  ul. Wybickiego 7c, 31-261 Kraków
  tel. 12 378 31 30 | www.mrn.pl

www.dom-bud.pl

ul. Głowackiego

ul. Reduta

ul. Ułanów

al. 29 Listopada/Meiera

"Zaczarowany Młyn" ul. Kaczary

"OSCAR BUDOWNICTWA" – trzykrotna nagroda główna w ogólnopolskim konkursie Budowa Roku!

PONAD 13.500 ZADOWOLONYCH MIESZKAŃCÓW

29 LAT RZETELNIE REALIZOWANYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Sprawdź pełną ofertę na www.dom-bud.pl
Zadzwoń po więcej informacji 12 421 99 38, 12 422 80 59
ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków

GOTOWE PROJEKTY
DOMÓW

BEZPIECZNE
GWARANCJA
ZAKUPY

kreoDOM.pl
znajdź łatwo projekt domu

603 751 101

projekty@kreodom.pl