Temat numeru: Czym żyje Kraków?

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

UKAZUJE SIĘ OD 1994 ROKU

(nr 650)

5 2021

krakowskiryneknieruchomosci.pl

PROFESJONALNE
ZARZĄDZANIE
W KRAKOWIE
GN
GREŃ NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
od 2000 r.
Zapraszamy na naszą stronę:
www.grennieruchomosci.pl

Przyszłość miasta w kolorze tęczy pieniędzy

Od czego zależy przyszłość Krakowa? Nie zastanawiając się zbyt długo, można by wymienić w odpowiedzi na to pytanie kilka głównych czynników: od rozsądnych i nieroztropnych decyzji samorządu, i rządu, od dalszych konsekwencji pandemii, od samych mieszkańców oraz od... zakonników, a nawet papieża.

Niedawno znowu zrobiło się głośno o zamkniętym od wielu lat parku Jalu Kurka. Powód? Publiczne zapewnienie prezydenta Majchrowskiego, iż miasto dogadało się z właścicielami-salwatorianami, wydzierżawi od nich ów teren i udostępni go mieszkańcom. Pozytywne emocje opadły tak szybko, jak szybko się pojawiły, bo zakonnicy uważają, że nie wyrazili zgody na zaproponowane przez prezydenta rozwiązanie. Dlatego aktywiści miejscy napisali list do samego papieża Franciszka, licząc, że nawet on może zaangażować się w krakowską walkę o zieleń.

W tym samym czasie w mieście trwa dyskusja również o zielonej przyszłości dla Wesołej – 87 proc. krakowian biorących udział w ostatnich konsultacjach społecznych chciałoby, aby powstał tam park. *Cała debata o Wesołej jest wzorcowym przykładem tego, jak mieszkańcy reagują, gdy im zależy na mieście* – zauważa prezydent Majchrowski. Pozostaje mieć nadzieję, że urzędnikom będzie na tym zależeć tak samo i czekać na... niezbędne dla rewitalizacji fundusze. Na ten moment są bowiem tylko plany. Natomiast pokaźną kwotę dofinansowania Kraków otrzyma od rządu na realizację trzech inwestycji mieszkaniowych. Dzięki temu budownictwo komunalne w mieście zyskałoby nawet 650 nowych lokali.

Skoro jesteśmy przy inwestycjach i pieniądzach, warto wspomnieć o tym, że popyt na kredyty hipoteczne utrzymuje się obecnie na bardzo wysokim poziomie. Zdaniem eksperta finansowego Michała Strzylaka nie ma więc realnych powodów do tego, by widzieć rynek kredytowy w czarnych barwach.

Życzę Państwu, by przyszłość naszego miasta nie była tylko czarno-biała.

Przyjemnej lektury,

Maria Gil

redaktor prowadząca

Wydawca: KRN media Sp. z o.o.

ADRES REDAKCJI
ul. Ignacego Krasickiego 36A
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
Maria Gil
Tel. 605 877 490

REDAKTOR TECHNICZNA
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

WSPÓŁPRACA REDAKCYJNA
Anna Kozioł
Anna Panikowska-Filipek
Anna Sadkowska-Rojek
Renata Piechutko
Krzysztof Janowski
Józef Kajta
Anna Maria Naściszewska
Katarzyna Mach-Opoka
Grzegorz Pastuch
Michał Podolec
Kajetan Wałęga
Michał Strzylak
Edyta Oleszczuk-Romańska
Dawid Siedlecki

BIURO REKLAMY
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

PROJEKT GRAFICZNY
Urszula Sadowska
Adrianna Czajka

spis treści:

TEMAT NUMERU
Czym żyje Kraków?

6 **Miliony dla Krakowa. Na co?**
Maria Gil

8 **Jaka będzie przyszłość Wesołej?**
Anna Panikowska-Filipek

10 **Park Jalu Kurka, czyli miasto kontra zakonnicy**
Maria Gil

12 **Plac Nowy wreszcie zmieni swoje oblicze**
Anna Panikowska-Filipek

WARTO WIEDZIEĆ:

13 **Nie ma realnych przesłanek do tego, by widzieć rynek kredytowy w czarnych barwach**
Michał Strzylak

16 **Jak poradzić sobie z uciążliwym sąsiadem?**
Michał Podolec

19 **Jakie mieszkania najtrudniej się sprzedaje?**
Grzegorz Pastuch

str. 21 rynek pierwotny

str. 27 rynek komercyjny

str. 29 rynek wtórny

spis firm:

CHB14 28
Greń Nieruchomości Zarządzanie i Administrowanie II okładka
Imperial Capital 25-26
KREODOM. . . . . III okładka
Krakula . . . . . I okładka
Plan A 30

Krakula

MIESZKANIA z RABATEM

Wyłącznie mieszkania z promocyjnych cenach
Do 10% najkorzystniejszych ofert nowych mieszkań
Oferty czasowe i na wyłączność

ZAOSZCZĘDŹ OD KILKU DO KILKUDZIESIĘCIU TYSIĘCY ZŁOTYCH

PLEBISCYT IPM

Wybierz Inwestycję
Przyjazną Mieszkańcom 2021
Wymyśl hasło i weź udział w konkursie
Oddaj ważny głos

WYGRAJ NAGRODĘ

PREZENTER INWESTYCJI

Videoprezenter i super galeria
Dlaczego warto kupić mieszkanie w danej inwestycji
Pełna oferta krakowskich inwestycji

ZOBACZ PREZENTERY

ALERT RABATOWY

Brak Mieszkania z Rabatem dla Ciebie?
Zapisz się do alertu bezpłatnie
Wskaż dzielnice i zakres cen

OTRZYMAJ NAJNOWSZE OFERTY MIESZKAŃ Z RABATEM

KSIĄŻECZKA RABATÓW EKSKLUZYWNYCH

ODBIERZ RABAT DO 10 000 ZŁ NA WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD

SaniWell
WNĘTRZA POD KLUCZ
łazienki i mieszkania

AKTUALNOŚCI

Jak mądrze kupić mieszkanie
Prawo, podatki, inwestowanie
Analizy cen i dzielnic

CZYTAJ ZA DARMO KAŻDEGO DNIA

1ekspert.pl

Bezpłatna pomoc w przejściu procedury kredytowej
Udział w Programie Książeczka Rabatów Ekskluzywnych
Oferta 30 banków w jednym miejscu

POPROŚ O POMOC EKSPERTA

RANKING INWESTYCJI

JUŻ WKRÓTCE

Ocena inwestycji i infrastruktury
Ocena wiarygodności dewelopera
Obiektywna ocena

SPRAWDŹ RANKING

PORÓWNAJ INWESTYCJE

Zestawienie parametrów technicznych
Porównanie cen w inwestycjach
Wskazanie programów rabatowych

PORÓWNAJ DO 4 INWESTYCJI NA RAZ

źródło: Bogusław Świerzowski / kraków.pl

Miliony dla Krakowa. Na co?

Podczas kwietniowej konferencji prasowej z udziałem wicepremiera Józefa Gowina, zastępcy prezydenta Krakowa Jerzego Muzyka oraz podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii – Anny Korneckiej padła deklaracja, że z rządowego Funduszu Dopłat stolica Małopolski otrzyma 120 mln zł na realizację trzech inwestycji mieszkaniowych. Warunkiem otrzymania dofinansowania jest pozostawienie lokali w zasobie komunalnym przez okres minimum 15 lat.

Choć w 2020 roku w naszym kraju powstało 200 tys. mieszkań, to liczba ta nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych Polaków. Szacunki wskazują, że obecny popyt na lokale mieszkalne sięga nawet 2 mln. I właśnie z tego powodu powstał pakiet mieszkaniowy, który – jak twierdzi Jarosław Gowin – już teraz przynosi korzyści. *W najbliższych latach liczba mieszkań komunalnych radykalnie wzrośnie. Dzieje się to dzięki współpracy administracji rządowej i samorządowej* – tłumaczył wicepremier.

Krakowskie budownictwo komunalne będzie się rozwijać

W trakcie konferencji Jerzy Muzyk zaprezentował projekty planowanych inwestycji

komunalnych w Krakowie. Miałyby one powstać przy ul. Kotsisa/Roi, Padniewskiego oraz Kolistej. Koszt budowy każdego z osiedli wyniósłby kolejno 55, 40 oraz 45 mln zł (nie licząc kosztów budowy dróg i rozbudowy sieci). Stolica Małopolski musiałaby wstępnie na realizację wspomnianych inwestycji wygospodarować ok. 30 mln zł. Środki przyznane miastu w ramach Funduszu Dopłat mogą bowiem sięgnąć nawet 80 proc. wszystkich kosztów realizacji. Co ciekawe, jeszcze przed piątym marca i wprowadzeniem zmian ustawowych wysokość dofinansowania ze strony państwa mogła wynieść jedynie 25 proc. Warto podkreślić, że przyznane miastu wsparcie ma charakter bezzwrotny. Istnieje również możliwość ubiegania się o otrzymanie grantu od państwa na budowę dowolnej infrastruktury (przedszkola, drogi) na terenie całej gminy. Może on wynieść 10 proc. kosztów inwestycji, a więc w tym przypadku byłaby to kwota 15 mln zł.

Tym sposobem budownictwo komunalne w Krakowie powiększyłoby się o nawet 650 mieszkań. *Bez możliwości tak znaczącego wzrostu z Funduszu Dopłat i procentowego udziału środków rządowych nie zdecydowalibyśmy się na realizację tego projektu* – zapewnił Jerzy Muzyk. Ukończenie budowy trzech osiedli komunalnych pozwoliłoby skrócić czas oczekiwania na przydział lokalu socjalnego. Obecnie na jego otrzymanie czeka 900 krakowian.

Wsparcie nie tylko na mieszkania

W ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego gminy mogą ubiegać się o uzyskanie pomocy finansowej od państwa również na noclegownie i schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie oraz mieszkania chronione. Wsparcie można uzyskać też poprzez udział gminy bądź związku międzygminnego w przedsięwzięciu innego inwestora, dzięki któremu powstają mieszkania na wynajem. Fundusz Dopłat, z którego pochodzą środki, obsługuje Bank Gospodarstwa Krajowego.

tekst /**Maria Gil**

źródło: Bogusław Świerzowski / kraków.pl

źródło: pl.wikipedia.org/autor: Zygmunt Put

Jaka będzie przyszłość Wesołej?

Prace nad stworzeniem koncepcji zagospodarowania tej przestrzeni trwają od momentu wykupienia przez miasto terenu należącego wcześniej do Szpitala Uniwersyteckiego. Przez trzy miesiące prowadzono konsultacje społeczne, w trakcie których zdecydowana większość mieszkańców, bo aż 87 proc. wskazało, że ich zdaniem Wesoła powinna stać się pokaźnych rozmiarów parkiem.

Park miejski czy krakowski Montmartre?

Zgodnie z miejscowym placem zagospodarowania przestrzennego, raport z konsultacji obejmuje trzy elementy – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, teren zagospodarowania placu oraz tereny zieleni urządzonej. 80 proc. osób biorących udział w konsultacjach podkreśliło, że na Wesołej powinny się znaleźć miejsca sprzyjające rekreacji. Dużym uznaniem cieszył się również pomysł stworzenia tam siedziby krakowskiego środowiska artystycznego (72 proc.) oraz centrum wydarzeń kulturalnych (68 proc.). Mieszkańcy byli zgodni co do tego, że centralna, reprezentacyjna część dawnej dzielnicy oprócz pełnienia funkcji publicznej, powinna stać się przestrzenią dla plenerowych galerii artystycznych i rzemiosła. Miałaby być także miejscem związanym z działalnością instytucji kulturalnych. Pomysł ten stał się szczególnie bliski organizacji Kultura Futura zrzeszającej środowiska twórcze i intelektualne Krakowa. Jej przedstawiciele uważają, że jest to doskonała lokalizacja do uwolnie-

nia kreatywnego potencjału miasta. Wiceprezydent Krakowa Jan Muzyk podkreśla, że miejsce dla siebie znajdą tam ludzie w każdym wieku – od przedszkolaków, po seniorów. Już dziś wiadomo, że jednym z działań wspierających kulturę jest stworzenie na terenie Wesołej nowej siedziby centrali biblioteki miejskiej.

źródło: pl.wikipedia.org/autor: Radosław Nowak

Rozwiązania sprzyjające klimatowi

Podczas konsultacji społecznych duży nacisk położono na ekologiczne aspekty zagospodarowania dzielnicy. Oprócz stworzenia parku i nasadzenia dużej ilości zieleni, pojawiły się pomysły założenia ogrodów deszczowych, małej retencji wód opadowych, wykorzystania odnawialnych źródeł energii czy wspierania bioróżnorodności. Dużą innowacją mają być również zielone dachy. Priorytetem dla mieszkańców była rezygnacja z wycinki drzew oraz budowy nowych, kolidujących z zielenią budynków. Jednym z pomysłów jest natomiast rozszerzenie na obszar dawnej dzielnicy znajdującego się w sąsiedztwie ogrodu botanicznego. Na razie nie wiadomo, czy przyszłość Wesołej wiąże się z nowymi inwestycjami mieszkaniowymi. Większość obecnie znajdujących się tam zabudowań stanowią zabytki, jednak jeszcze jesienią zeszłego roku, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych, prezydent Majchrowski potwierdził, że nie wyklucza budowy kilku kameralnych bloków.

Służba zdrowia nie zniknie z dawnej dzielnicy

Choć Wesoła ma być przede wszystkim miejscem spotkań krakowian oraz szeroko pojętą kolebką miejskiej kultury i sztuki, znajdą się tam również siedziby firm medycznych. *Dwa obiekty chcemy w konkursie wydzierżawić na usługi medyczne* – mówi Jan Pamuła, prezes zarządu Agencji Rozwoju Miasta Krakowa. *W tych obiektach nakłady społecznych środków w ostatnich latach było ogromne, milionowe. Mówię tu o „czerwonej chirurgii" i o urologii* – dodaje prezes ARMK.

Mieszkańcy Krakowa a przyszłość Wesołej

Rewitalizacja terenu jest dopiero na etapie planowania. Na początku lutego ruszył drugi cykl konsultacji pod hasłem „Porozmawiajmy o Wesołej". Powołano również specjalny zespół konsultacyjny, w którego składzie znalazło się 10 krakowskich radnych, przedstawiciele Agencji Rozwoju Miasta Krakowa oraz zastępca prezydenta.

Jacek Majchrowski podkreśla, że zainteresowanie działaniami w dzielnicy jest bardzo duże. *Cała debata o Wesołej jest wzorcowym przykładem tego, jak mieszkańcy reagują, gdy im zależy na mieście – zauważa prezydent. To jest wyjątkowy kawałek miasta, który można zagospodarować planistycznie w całości od początku, z uwzględnieniem pewnych ograniczeń konserwatorskich* – dodaje. Jan Muzyk podkreśla natomiast, że wszelkie działania podejmowane w dzielnicy uwzględnią rozwiązania wypracowane podczas konsultacji. *Jeśli będziemy chcieli np. ogłosić przetarg na wynajem któregokolwiek obiektu, to najpierw prezydent zasięgnie opinii zespołu konsultacyjnego złożonego z radnych miasta Krakowa, którzy – jak wynika z zarządzenia prezydenta – mogą dopraszać przedstawicieli różnych organizacji, aktywistów do uczestnictwa w posiedzeniach zespołu i wyrażania swojego stanowiska i poglądów* – tłumaczy wiceprezydent.

Kiedy dzielnica odżyje?

Z pewnością trzeba będzie na to poczekać jeszcze kilka lat. Konieczne jest bowiem pozyskanie odpowiednich funduszy. Prezes ARMK zapewnia, że część środków zostanie wypracowana jeszcze w tym roku. *Nie wystarczy to jednak na realizowanie zadań dynamicznych, związanych z kulturą, ponieważ kultura kosztuje. Zaczniemy od zieleni* – przekonuje Jan Pamuła. Obecnie trwa również inwentaryzacja odbieranych od Szpitala Uniwersyteckiego obiektów i przygotowywanie ich do pełnienia nowej funkcji.

Stworzeniem przestrzeni zielonej zajmie się Zarząd Zieleni Miejskiej, natomiast wykonawcy inwestycji architektonicznych będą wyłaniani w konkursach. Przedstawiciele organizacji Kultura Futura podkreślają, że pierwsze plenerowe wydarzenia mają odbyć się na Wesołej już w maju. Znacznie dłużej będą trwały prace związane z infrastrukturą drogową. Jan Muzyk zaznacza, że oprócz stworzenia estakady i połączenia z Plantami, w planach jest poszerzenie mostu kolejowego o ciąg pieszo-rowerowy oraz połączenie Wesołej z Podgórzem.

tekst/**Anna Panikowska -Filipek**

Park Jalu Kurka, czyli miasto kontra zakonnicy

Pod koniec lutego prezydent Majchrowski publicznie potwierdził, że park Jalu Kurka zostanie otwarty dla mieszkańców. Tymczasem zielony teren wielkości 1,7 ha mieszczący się przy ul. Szlak 71 od lat jest własnością Towarzystwa Boskiego Zbawiciela, czyli salwatorianów i od lat jest też przedmiotem sporów. Z początkiem kwietnia okazało się, że zakonnicy (wbrew zapewnieniom prezydenta) nie zdecydowali się na razie na oddanie parku, a Jacek Majchrowski, wypowiadając się na ten temat w mediach, złamał dżentelmeńską umowę.

Park Jalu Kurka przed wojną należał do rodziny Tarnowskich. W 1948 roku salwatorianie kupili ten teren, ale został im on odebrany przez państwo już trzy lata później. Dopiero w 2003 roku w wyniku powołania komisji majątkowej dla Kościoła katolickiego obszar zwrócono zgromadzeniu. Fakt ten ujęto w księgach wieczystych. Zanim to jednak nastąpiło, ów teren przez kilkadziesiąt lat był otwarty dla mieszkańców. Zakonnicy zamknęli go w 2007 roku, podając jako powód swej decyzji brak pieniędzy na naprawę oświetlenia oraz parkowej infrastruktury.

Sztuka wymiany

Doszliśmy ostatnio do porozumienia w ten sposób, że wymienimy ten teren na inny i oni się na to godzą. Problem polega na tym, że w stosunku do tego terenu, gdzie jest park Jalu Kurka, są pewne roszczenia dawnych właścicieli. Jednakże doszliśmy do wniosku, że ponieważ taki proces może trochę trwać, będziemy dzierżawić ten park i udostępnimy go mieszkańcom – powiedział Jacek Majchrowski w wywiadzie udzielonym urzędowej telewizji 26 lutego. Jednocześnie zaznaczył, że nie można na ten moment podać konkretnego terminu, w którym park zostanie otwarty. Informacja szybko poszła w świat, a kilka tygodni później na Onecie pojawiło się oświadczenie ks. Józefa Figiela, przełożonego prowincji, w którym ten stanowczo stwierdza, że salwatorianie nie rozważają umowy dzierżawy parku z miastem.

Co więcej, takie stanowisko mieli przekazać dyrektorowi Zarządu Zieleni Miejskiej Piotrowi Kempfowi jeszcze 24 lutego, a więc na dwa dni przed wywiadem prezydenta Majchrowskiego. W oświadcze-

nia ks. Figiela czytamy również, że Gmina zaproponowała jakiś czas temu zakonnikom konkretną działkę w zamian za park Jalu Kurka. Jednak w trakcie dalszych rozmów okazało się, że transakcja nie może zostać przeprowadzona przez wzgląd na przeszkody prawne. *Jedyne postępowanie, jakie wskutek wniosku Prezydenta Miasta Krakowa toczy się przed Ministrem Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej w sprawie działań byłych właścicieli parku, dotyczy zdarzeń, które miały miejsce dopiero w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku, a zatem nie może mieć związku z kwestiami skuteczności uprzedniego odebrania salwatorianom własności tej nieruchomości przez Państwo* – czytamy w oświadczeniu.

Ks. Figiel dodaje również, że zgromadzenie złożyło miastu propozycję skorzystania (odpłatnego z obu stron) z opinii jednej z katedr Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, aby wyjaśnić sytuację prawną parku, a prezydent Majchrowski poparł ten pomysł. Na razie nie podjęto jednak żadnych działań w tym kierunku.

Prezydent komentuje sprawę

W pierwszej połowie kwietnia artykuł o spotkaniu prezydenta i miejskich urzędników z zakonnikami opublikowano również na portalu LoveKraków.pl. W rozmowie z Patrykiem Salomonem o. Sławomir Noga, sekretarz polskiej prowincji salwatorianów wyjaśnia, że w lutym, na spotkaniu, które odbyło się przed emisją wywiadu, rozmawiano o dzierżawie, ale nie doszło do żadnych konkretnych ustaleń. Opowiada również, że urzędnicy mieli wówczas zapytać, czy Jacek Majchrowski może już ogłosić zawarcie porozumienia w tej sprawie. *Kategorycznie sprzeciwiliśmy się temu i ostatecznie strony dały sobie czas na zajęcie dalszych stanowisk, ustalając w ramach umowy dżentelmeńskiej, że żadne informacje dotyczące rozmów nie będą wcześniej podawane mediom* – przekazał o. Sławomir Noga.

źródło: pl.wikipedia.org/autor: Zygmunt Put

W kilka godzin po publikacji artykułu do jego treści odniósł się na swoim profilu na Facebooku Jacek Majchrowski. *Może zamiast szeroko i bezkrytycznie cytować wypowiedzi przedstawicieli zakonu, udowadniających, że miastu nie zależy na działce należącej do salwatorianów, udałoby się w końcu zadać zakonowi publicznie jedno proste pytanie. Co stoi na przeszkodzie, żeby działkę, która stoi odłogiem i nie przynosi właścicielowi żadnego dochodu, otworzyć dla krakowian?* – czytamy w oświadczeniu prezydenta. W jego opinii zakonnicy nie wyrazili podczas spotkania kategorycznego sprzeciwu co do propozycji dzierżawy parku.

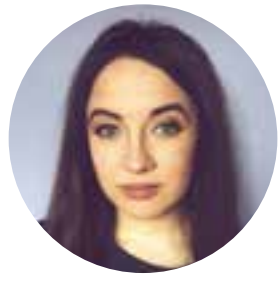
Prezydent stwierdził również, że nie rozumie, dlaczego rozmowy prowadzone z urzędnikami miałyby mieć charakter utajniony. *Miasto nie ma niczego do ukrycia. Proponujemy dzierżawę parku do momentu jasnego sygnału od prawników, że możemy się wymienić działkami, które zakon będzie mógł bez przeszkód zagospodarować i czerpać z nich dochód, w przeciwieństwie do „bezużytecznego dla zakonu" parku Jalu Kurka, który z kolei będzie służył mieszkańcom* – oświadczył Jacek Majchrowski.

Aktywiści piszą list do papieża

Warto wspomnieć, że ponad miesiąc temu kilkoro mieszkańców Krakowa ogłosiło na mediach społecznościowych, że napisali specjalny list do papieża Franciszka. Wśród sygnatariuszy znaleźli się: badacz przyrody Kasper Jakubowski, aktywistka Natalia Nazim i radny Łukasz Maślona. W liście opisano losy parku Jalu Kurka, a także znalazły się odniesienia do encykliki papieża „Laudato si" czy ogólnych filarów wiary katolickiej. Nie zabrakło też podkreślenia znaczenia dbałości o ekologię i dobro wspólne w życiu chrześcijanina. Autorzy listu tym sposobem wyrażają nadzieję, że ich działanie nie pozostanie bez odzewu, bo zakony podlegają bezpośrednio Stolicy Apostolskiej. O tym, że Kraków jest miastem kościołów, wie każdy, kto choć raz go odwiedził. *O tym jednak, że będąc miastem kościołów, Kraków jest także miastem murów, wiedzą przede wszystkim jego mieszkańcy. Niektóre mury dzielą nasze miasto w sposób szczególnie bolesny* – czytamy w liście. Na ten moment nie wiadomo, czy papież Franciszek odniósł się w jakikolwiek sposób do jego treści.

Zieleń w Krakowie, czyli temat rzeka

Jan Mencwel w książce „Betonoza. Jak się niszczy polskie miasta" podaje, powołując się na dane zarejestrowane przez satelitę Sentinel-2, że w latach 2016-2018 z Krakowa zniknęło 3,8 kilometra terenów zielonych. Autor przekonuje, że można obszar ten przyrównać do rozmiaru Błoni, tyle że razy osiem. Jednocześnie Kraków zajął ostatnio piąte miejsce w rankingu najbardziej zielonych miast świata przygotowanym przez Husqvarn Urban Green Space Index. Z kolei wyniki tegorocznych sondaży przeprowadzonych przez Urząd Miasta wskazują, że ponad 76 proc. krakowian było zadowolonych w 2020 roku z ilości terenów zielonych dostępnych w okolicy ich miejsca zamieszkania. Konkluzja? Punktów widzenia jest sporo i każdy ma swoje racje. A o tym, jak potoczy się sprawa parku, być może dowiemy się w ciągu najbliższych – dni, tygodni, miesięcy... oby nie lat.



tekst /**Maria Gil**

źródło: pl.wikipedia.org/autor: Zygmunt Put

Plac Nowy wreszcie zmieni swoje oblicze

Po latach starań reprezentacyjna część Kazimierza zostanie odnowiona. Przeprowadzono już konsultacje społeczne, w których wzięło udział kilkuset mieszkańców miasta. Obecnie trwają prace projektowe. Stworzenie koncepcji zagospodarowania terenu powierzono pracowni projektowej DAKUZO.

W zupełnie nowej odsłonie

Plac Nowy to najbardziej rozpoznawalna część Kazimierza. Niestety jego stan pozostawia wiele do życzenia. Konieczność remontu zauważono już 11 lat temu. W 2009 roku powstała bowiem pierwsza koncepcja rewitalizacji tego obszaru. Stworzony projekt nie doszedł jednak do skutku ze względu na brak funduszy w budżecie miasta. W kolejnych latach temat Kazimierza również omijano szerokim łukiem.

O wznowieniu prac zdecydowano dopiero w 2020 roku. Zarząd Dróg Miasta Krakowa ogłosił przetarg, na którego rozstrzygnięcie czekano ponad pół roku. Wygrała go pracownia projektowa Antoniego Jakuba Pawlaka DAKUZO. Jego koncepcja zagospodarowania przestrzeni będzie kosztowała miasto niecałe 50 tys. zł i ma powstać w ciągu siedmiu miesięcy od momentu podpisania umowy. Jest więc szansa, że prace na Placu Nowym ruszą jeszcze w tym roku.

Co zamiast Okrąglaka?

Plac Nowy od lat stanowi miejsce spotkań krakowian oraz turystów. Przyciągają ich głównie liczne restauracje, kluby i kawiarnie, którym nie sposób odmówić uroku. Trudno jednak nie zauważyć, że sam plac jest mocno zaniedbany, brakuje na nim zieleni, a nawierzchnia ulic oraz chodniki są w złym stanie. Nie wpływa to dobrze na odbiór dzielnicy, a jednocześnie utrudnia mieszkańcom codzienne funkcjonowanie. Szczegółowy projekt remontu nie jest jeszcze gotowy, ale na ten moment wiadomo, że prace będą miały na celu odnowienie nawierzchni, wymianę instalacji podziemnych, stworzenie terenów zielonych oraz elementów małej architektury. Jednym z priorytetów ma być poprawa bezpieczeństwa oraz komfortu pieszych. Nic nie wskazuje na to, żeby planowano wyburzenie obecnie znajdujących się na Placu Nowym budynków, szczególnie zabytkowego Okrąglaka.

Mieszkańcy mają głos

Urzędnicy postanowili zapytać krakowian, jak ich zdaniem powinna wyglądać nowa przestrzeń na Kazimierzu. W marcu przeprowadzono w tym celu konsultacje społeczne, z udziałem ponad 800 osób. Ich opinie zostaną wzięte pod uwagę podczas tworzenia koncepcji zagospodarowania terenu. Kolejne spotkania z ekspertami oraz dyżury telefoniczne odbędą się w dniach 10-13 maja. Konsultacje potrwają do połowy czerwca. Ze względu na okoliczności będą one miały charakter zdalny.

tekst/**Anna Panikowska -Filipek**

Michał Strzylak:

nie ma realnych przesłanek do tego, by widzieć rynek kredytowy w czarnych barwach

Z danych BIK wynika, że polski rynek kredytowy ma się wyjątkowo dobrze. W marcu tego roku popyt na kredyty hipoteczne był o ponad 35 proc. wyższy od odczytu z analogicznego okresu 2020 roku. Czy zatem pandemiczna rzeczywistość bankowa jest już za nami? Jakich produktów dodatkowych w ofertach banków mogą spodziewać się klienci? Czy możliwa jest powtórka kryzysu lat 2008-2009? Odpowiedzi na te pytania szukaliśmy z ekspertem kredytowym Michałem Strzylakiem.

Michał Strzylak
Niezależny ekspert finansowy
biuro@1ekspert.pl
www.1ekspert.pl

Pierwszy kwartał 2021 roku już za nami. Jak można podsumować dotychczasowy tegoroczny rynek kredytowy?

Zainteresowanie klientów zaciągnięciem kredytu jest spore. Porównując kwartał styczeń-marzec do analogicznego okresu sprzed pandemii, powiem szczerze, że dużo się nie zmieniło. Moim zdaniem branża nieruchomości i kredytów ucierpiała najmniej.

Co wpłynęło na taki stan rzeczy?

Kilka czynników. Niższe stopy procentowe powodują, że kredyt hipoteczny jest teraz najtańszy w historii. Ryzyko inflacji również napędza rynek nieruchomości. Kiedy spodziewamy się jakiegoś negatywnego scenariusza, to właśnie inwestowanie w mieszkania i domy wydaje się dobrym zabezpieczeniem.

Został Pan przy zdalnym prowadzeniu konsultacji kredytowych?

Pierwsze konsultacje zazwyczaj przeprowadzam w formule online lub telefonicznie.

Przez cały ostatni rok pracowaliśmy normalnie, ale jednak tych bezpośrednich rozmów jest dużo mniej. Dlatego klienci chcą załatwić wszystkie formalności raczej na jednym spotkaniu w biurze.

Większości klientów odpowiada forma online?

Raczej tak, choć zdarzają się również tacy, którzy cenią sobie bardziej spotkania twarzą w twarz. Myślę, że to dlatego, że rozmawiamy o bardzo ważnych sprawach, o pieniądzach i to poznanie osobiste eksperta kredytowego jest niezwykle istotne. Nie ukrywam, że przed pandemią takie rozmowy były prowadzone tylko stacjonarnie.

O co klienci pytają na pierwszym spotkaniu?

Tematem numer 1 niezmiennie jest zdolność kredytowa. Natomiast to, co pojawiło się w ostatnim czasie, to obawa o uzyskanie kredytu: bo mamy pandemię, bo nie wiem, czy banki udzielają tych kredytów, bo mój znajomy nie dostał. W mediach można przeczytać różne rzeczy.

Pana zdaniem media zniekształcają obecną rzeczywistość kredytową?

Wydaje mi się, że teraz panuje tendencja do straszenia ludzi sytuacją pandemiczną. Takie tematy są pewnie bardziej poczytne, lepiej się sprzedają, są bardziej popularne. Teraz faktycznie ciężej jest uzyskać kredyt. Ale raporty, analizy wskazują, że banki je przyznają, więc nowe wymogi kredytowe nie są aż takim zaostrzeniem. Oczywiście sytuacja każdego klienta jest inna. Jednak ja z natury jestem optymistą, a moim celem jest znaleźć rozwiązanie korzystne dla klienta. Banki udzielają kredytów, jest to jak najbardziej możliwe, a tymczasem w mediach rynek kredytowy wygląda różnie.

Które oferty kredytowe są dziś najbardziej pożądane?

Jeśli chodzi o kwoty, na jakie zaciągane są kredyty, to specjalnie nie widać tendencji, że więcej osób chce pożyczyć więcej lub odwrotnie. Natomiast jeśli chodzi o banki, to tak naprawdę ta sytuacja jest tu bardzo dynamiczna. Niektóre placówki przez wzgląd na obostrzenia czy np. kwarantanny pracowników nie radzą sobie z rozpatrywaniem wniosków kredytowych. Wskutek tego czas oczekiwania jest wtedy naprawdę długi. Przykładowo: w PKO BP ostateczną decyzję otrzymujemy w ciągu dwóch, trzech tygodni, a w ING i BNP Paribas możemy czekać nawet dwa, trzy, ale już miesiące.

W jaki sposób banki zabiegają dziś o klienta?

Akurat tego pandemia nie zmieniła – banki poprzez kredyt hipoteczny chcą przyciągnąć klienta do dodatkowych produktów. Dużo zależy oczywiście od oferty banku, bo tzw. cross-selling jest bardzo różny. Takim standardowym produktem jest posiadanie konta, na które wpływa wynagrodzenie. Często proponuje się też kartę kredytową i dzięki temu kredytobiorca za spełnienie tego warunku otrzymuje niższe oprocentowanie. Co więcej, pojawia się opcja konta osobistego ROR i propozycja ubezpieczenia nieruchomości, czy na życie. To ostatnie trwa z reguły przez jakiś okres, niektóre banki wymagają tego przez trzy lata, pięć, albo nawet przez cały okres kredytowania. Są banki, gdzie te wymagania są daleko idące, a są też takie, gdzie cross-selling jest mniejszy.

Czy klienci chcą korzystać z takich produktów dodatkowych?

To już zależy od sytuacji potencjalnego kredytobiorcy i jego oczekiwań. Z reguły niechętnie wiążemy się z dodatkowymi ofertami, ale bardzo często ta zachęta ze strony banków jest dosyć mocna. Kiedy zdecydujemy się na dodatkową kartę kredytową czy ubezpieczenie na życie, otrzymamy dużo lepsze warunki kredytowe. Dlatego najczęściej oferty są tak skonstruowane, że klienci zgadzają się wziąć coś dodatkowego.

Czego dziś obawiają się potencjalni kredytobiorcy?

Klienci, którzy do mnie trafiają, to są osoby już zainteresowane zakupem, więc oni nie mają dużych obaw. Niemniej wiedzą, że niskie stopy procentowe nie potrwają wiecznie, więc jest tu ryzyko, że wraz z ich wzrostem w górę pójdzie też kwota miesięcznego zobowiązania.

Czy w takim razie istnieje odpowiedni moment na zaciągnięcie kredytu?

Nie wiemy, co przyniesie przyszłość. Teraz mamy dużo zainteresowanie kredytami, nieruchomościami, ceny cały czas rosną. Myślę, że znaczna część osób w I i II kwartale ubiegłego roku odłożyła decyzję o zakupie nieruchomości na później, spodziewając się właśnie spadku cen. Tymczasem on nie nastąpił. Każda analiza, raport potwierdza, że zarówno ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, jak i ceny domów i działek nie spadły, a gdzieniegdzie nawet wzrosły. To kolejny argument przemawiający za tym, że lepiej wziąć kredyt niż czekać, bo nie wiadomo, jaki będzie rynek kredytowy za rok czy za dwa.

Pozostając w kontekście obaw: czy istnieje szansa, że powtórzy się kryzys lat 2008-2009, który obejmie również rynek kredytowy i wskutek tego banki przestaną udzielać kredytów?

Moim zdaniem jest to mało prawdopodobne. Patrząc na ostatni rok, najtrudniejszym momentem dla gospodarki był zeszłoroczny marzec i kwiecień. Nastąpiły zmiany procedur, ofert, ale banki wciąż funkcjonowały. Cały czas, mimo mniejszego zainteresowania, składano wnioski o kredyt. Z perspektywy tego roku można stwierdzić, że nastąpiła odwilż. Teraz nic nie wskazuje na to, by rynek kredytowy się załamał. Jesień 2020 roku i początek 2021 roku to ewidentne sygnały ze strony banków w kierunku luzowania polityki kredytowej. To znak, że idziemy w kierunku zwiększenia dostępności kredytowej.

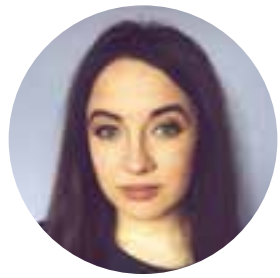
Świadczy o tym, chociażby fakt, że w styczniu i lutym dwa największe banki PKO SA i PKO BP wróciły już do wymogu 10 proc. wkładu własnego. Nie jest to oczywiście taki powrót 1:1, bo dalej są problemy z udzielaniem kredytów tym branżom, które najbardziej ucierpiały w wyniku pandemii – hotelarstwo, gastronomia. Jeśli prowadzimy taki biznes, to nie oszukujmy się, bo otrzymanie kredytu jest tu bardzo trudne, żeby nie powiedzieć, niemożliwe. Jednak miejmy nadzieję, że to, co najgorsze jest już za nami i teraz będzie tylko lepiej.

Czy w takim razie osobom pracującym w zagrożonych branżach i na niestabilnych umowach radzi Pan wstrzymać się z decyzją o zaciągnięciu kredytu i zakupie mieszkania?

Nie ukrywam, że z tych branż mam znacznie mniej klientów. Ryzyko niższego wynagrodzenia bądź utraty pracy powoduje, że klienci sami nie decydują się na zaciągnięcie zobowiązania finansowego na lata. Niemniej pojawiają się osoby, które z różnych przyczyn chcą/muszą nabyć nieruchomość. Jeśli jesteśmy zatrudnieni na umowę o pracę w branży najbardziej zagrożonej, to możliwości uzyskania kredytu, co prawda z wyższym wkładem własnym, ale są. Gorzej, jeśli prowadzimy własną działalność gospodarczą, bo wtedy raczej takiej możliwości nie ma.

Analitycy HRE Investments wskazują, że z kontraktów terminowych (IRS) wynika, że koszt pieniądza wróci do poziomu sprzed pandemii dopiero za jakieś 4 lata. Czy dla obecnych kredytobiorców jest to pozytywny scenariusz?

Myślę, że tak. Mamy bardzo niskie stopy procentowe i to przekonanie jest jedno – one pójdą w górę. Pytanie tylko, kiedy. Rada Polityki Pieniężnej daje ewidentne sygnały, że nie nastąpi to zbyt szybko. Nic nie wskazuje na to, aby taka decyzja była gwałtowna. Jeśli za 4, 5 lat wrócimy do tych stóp sprzed pandemii, to rzeczywiście wydaje się to pozytywny scenariusz.



rozmawiała/**Maria Gil**

Jak poradzić sobie z uciążliwym sąsiadem?

Wie o tym niejeden Paweł, mający za ścianą lub podłogą uciążliwego Gawła. Przymusowe wysłuchiwanie polskiego disco, karczemnych awantur lub odgłosów wiertarki bywa miłą odskocznią od szarej codzienności – o ile nie stanowi codziennej reguły. Czasem bowiem uciążliwy sąsiad może utrudnić życie. A czasem natomiast aż chce się zawołać: jak to dobrze mieć sąsiada! Przyśpiewkę tą nucę niemal za każdym razem, gdy orientuję się, że do przygotowania niedzielnego kotleta brakuje mi np. szklanki mąki lub jajek.

Wielu też potwierdzi, parafrazując słynną piosenkę zespołu Toples, że *nie da ci tego żona, ani tym bardziej matka, co dać ci może, co poniektóra sąsiadka*. Benefity, jakich może ona dostarczyć, wbrew pierwszym skojarzeniom, niekoniecznie ograniczają się do potencjalnych uciech natury cielesnej. Nie chodzi też wyłącznie o wspomniane wyżej jajka (lub mąkę).

Uciążliwy sąsiad w polskiej mentalności

Doświadczenie sądowe uczy, że w wielu sprawach instytucja sąsiada bywa doskonałym osobowym źródłem informacji. Stare przysłowie tatarskie słusznie głosi: *o to, co się dzieje w twojej wsi, pytaj w innej wsi, o to, co się dzieje w twym domu, pytaj sąsiada*. Z sąsiadami zatem warto żyć dobrze. Już Horacy mawiał: *tua res agitur, paries cum proximus ardet* – gdy płonie dom sąsiada, o ciebie chodzi!

Niemniej, nawiązując do wstępu, z sąsiadami nie ma reguły i nigdy nie wiadomo, na kogo się trafi. Zupełnie jak z pudełkiem czekoladek. Bywa i tak, że uciążliwy sąsiad, w zemście za to, że jego trawnik wydaje się nieco mniej zielony od naszego, potrafi dotkliwie utrudnić życie. Kargulowe i Pawlakowe spory o miedzę, czy Firlejów i Skotników walki o rynnę – to historie stare jak świat, będące przy tym kanwą wielu dramatów teatralnych i filmowych.

Wstęp ów, w zasadzie uniwersalnie pasować by mógł do niejednego artykułu poświęconego tematyce prawnej. Wątek tyczący się atrakcji, których może zapewnić co poniektóra sąsiadka, mógłby na przykład posłużyć jako doskonały pretekst do przytoczenia istoty sprawy o rozwód z orzekaniem o winie, czy nawet konsekwencji prawnych pobicia sąsiada przez zdradzonego męża. Tym razem skupmy się jednak na nieco mniej obyczajowych sąsiedzkich perypetiach.

To moja miedza

Przygody Kargula i Pawlaka stanowić mogą natomiast wdzięczne, swojskie i odpowiednie tło dla przytoczenia przepisów o rozgraniczeniu, ostatnim spokojnym stanie posiadania czy spraw o tzw. zasiedzenie. Rzeczą całkiem powszechną w realiach polskiej, zdaniem niektórych tekturowej rzeczywistości, jest niezgodność danych ewidencyjnych z faktycznym stanem posiadania i użytkowania sąsiadujących ze sobą gruntów. Sytuacje, w których przebieg linii ogrodzenia nie zgadza się z mapą ewidencyjną, nie należą do rzadkości. Przyczyn tego stanu rzeczy jest wiele. W większości przypadków ów brak spójności wynika z ludzkich błędów i omyłek przy wytyczaniu granic lub posadowieniu ogrodzenia. Niekiedy jednak sytuacje te są efektem celowych, niecnych zamiarów zagarnięcia cudzego fragmentu terenu.

Jak wyprostować nieścisłości?

Sposobów ujednolicenia danych ewidencyjnych z faktycznym przebiegiem granicy jest kilka. Najprostszą metodą jest po prostu dogadać się z sąsiadem i albo sypiąc popiół na głowę, posadowić płot we właściwym miejscu, albo odkupić sporny kawałek gruntu. Ten drugi wypadek zazwyczaj wymaga przy tym dokonania geodezyjnego podziału działki i rzecz jasna wizyty u notariusza.

Rozgraniczenie nieruchomości

Kolejnym sposobem jest wszczęcie sprawy o tzw. rozgraniczenie. Jest to bardzo specyficzne postępowanie, albowiem łączy w sobie zarówno elementy procedury administracyjnej, jak i sądowej.

Zgodnie z art. 29 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, *rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.*

Postępowanie to może być wszczęte z urzędu lub na wniosek. Czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Jeżeli

brakuje danych, o których mowa wyżej lub są one niewystarczające albo sprzeczne, ustala się przebieg granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej strony, gdy druga strona w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Ugoda zawarta przed geodetą ma moc ugody sądowej.

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości, jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron.

Jeżeli w razie sporu co do przebiegu linii granicznych nie dojdzie do zawarcia ugody lub nie ma podstaw do wydania decyzji, o której mowa wyżej, upoważniony geodeta tymczasowo utrwala punkty graniczne według ostatniego stanu spokojnego posiadania, dokumentów i wskazań stron, oznacza je na szkicu granicznym, sporządza opinię i całość dokumentacji, przekazuje właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta).

Finalnie o przebiegu granic rozstrzyga sąd

Kolejno organ, o którym mowa wyżej, umarza postępowanie administracyjne i przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi. Sąd rozpatruje sprawy o rozgraniczenie nieruchomości w trybie postępowania nieprocesowego. Przed sądem strona, która rości sobie prawa do terenu, formalnie należącego do sąsiada, może m.in. powołać się na zasiedzenie nieruchomości. Do nabycia nieruchomości w tym trybie dojdzie, jeżeli sporny fragment gruntu znajdował się w samoistnym posiadaniu przez okres co najmniej trzydziestu lat (zakładając tzw. złą wiarę posiadacza) lub dwudziestu lat (w przypadku dobrej wiary).

Przez samoistne posiadanie rozumieć należy stan, w którym posiadacz włada rzeczą *jak właściciel*. Poza sferą faktyczną (tj. istnienie w/w władztwa nad rzeczą), w sprawach tych istotnym jest wewnętrzny zamiar posiadacza władania rzeczą *jak właściciel*. Jeżeli zatem posiadacz np. płaci osobie trzeciej za korzystanie z danej rzeczy lub np. pyta się osoby trzeciej o zgodę na dysponowanie tą rzeczą, lub np. na wykonywanie remontów itd. – teoretycznie nie można mówić o władaniu rzeczą *jak właściciel*.

Morał

Mówi się, że im lepszy płot, tym lepsi sąsiedzi. Mądrość ta, nie zawsze jednak się sprawdza – zwłaszcza gdy ów płot jest zarzewiem sąsiedzkiego konfliktu.

tekst/**r.pr. Michał Podolec**
www.krmp.pl
www.porady.prawne.online.pl

Jakie mieszkania najtrudniej się sprzedaje?

W pierwszej chwili na to pytanie chcemy odpowiedzieć – „brzydkie lub łagodniej mówiąc nieładne"... ale to nieprawda. Mieszkania trudne do sprzedania to mieszkania z zawyżoną ceną! Zrozumiałe jest, że właściciel chce otrzymać za swój lokal jak najwięcej. Jednak co niektórzy mają skłonności do przeceniania wartości nieruchomości.

Problem niewłaściwej wyceny

Pierwszy przypadek. Sprzedający widział takie samo mieszkanie w bloku obok z identycznym układem co u niego i wyceniono je na 380 tys. zł. Dlatego swoje chce sprzedać za tyle samo. Tymczasem nie wie o tym, że tamten lokal jest wyjątkowy i niepowtarzalny, czerwone flizy w łazience specjalnie sprowadzane z Włoch. Sąsiedni właściciele pamiętają też, ile pracy włożyli w remont, który był 20 lat temu.

Zbyt duże oczekiwania właściciela bądź zła wycena pośrednika, który za wszelką cenę chce pozyskać mieszkanie do bazy, bo musi zrobić miesięczny plan przyjęć, prowadzi do tego, że mieszkanie nie zostaje sprzedane z powodu ceny. A ta powinna być dostosowana do realiów rynkowych. Należy przeanalizować bowiem ceny podobnych mieszkań w okolicy i ustalić naszą ofertę na podobnym poziomie. Pamiętajmy też, że to, co widać w serwisach nieruchomościowych, to nie ceny transakcyjne, lecz ofertowe, więc już nieco zawyżone, z pewnym marginesem do negocjacji.

Trudne do sprzedania, bo... stare i zaniedbane

Mieszkania w zrujnowanych kamienicach, duże blokowiska z obskurnymi klatkami schodowymi i starą windą oraz duże lokale w blokach są na drugim miejscu. Nawet najpiękniejszy i najlepiej wyposażony lokal może długo oczekiwać na sprzedaż, jeśli stan kamienicy jest w opłakanym stanie, a elewacja odstrasza wyglądem. Nawet najwspanialsze widoki na miasto z dziesiątego piętra w bloku z wielkiej płyty nie zastąpią lęku jazdy starą windą oraz przechodzenia zaniedbanymi klatkami schodowymi, na których walają się puste butelki po napojach wyskokowych. Mieszkania budowane w latach 80., ulokowane na ostatnim czwartym piętrze również nie mają dużego zainteresowania z powodu braku windy.

Lokalizacja ma znaczenie

W tak dużym mieście, jakim jest Kraków, są dzielnice, a nawet osiedla, których niekorzystna sława ma wpływ na zakup. Nawet najładniej wykończone pod klucz mieszkanie może długo oczekiwać kupca, jeśli otoczenie budynku nie jest atrakcyjne. Mogą istnieć różne powody związane z lokalizacją, przez które czas sprzedaży się wydłuża. Jednym z nich jest położenie w hałaśliwej okolicy, blisko ruchliwych szlaków komunikacyjnych lub zakładów przemysłowych, gdzie po otwarciu okna nie słychać ptaków, tylko ciągły hałas.

Natomiast dla niektórych odstraszające będzie nowe budownictwo, w którym deweloperzy budują bloki tak blisko siebie, że mieszkańcy przeciwległych budynków dosłownie zaglądają sobie w okna. Mieszkania trudne do sprzedania często nie zawierają też przynależnego miejsca parkingowego. Kolejna kwestia to tereny zielone. Nieraz tylko mieszkania na parterze mają ogródki, a i tak sprzedają się słabiej. Powody tego stanu rzeczy są dwa. Jednym z nich jest próba włamania. W czasach monitoringu na osiedlach i kont bankowych nie wyobrażam sobie, aby złodziej uciekał z 50-calowym telewizorem. Drugim powodem jest niestety sąsiad, i to sąsiad z góry, który oprócz niedopałków może wrzucić do ogródka szereg innych rzeczy.

Ciężkie do zaaranżowania układy

Niefunkcjonalne układy z przechodnimi pokojami też nie należą do szybko zbywalnych. Dość problematyczna jest sprzedaż lokali, które w jakiś sposób odbiegają od typowego rozkładu i kształtu pomieszczeń. Tego przykładem są skosy, czy pokoje o innym kształcie niż prostokąt. Owszem, można je bardzo ciekawie zaaranżować, ale jest to spore wyzwanie. Wymaga ono pomysłowości i wiąże się ze znacznymi kosztami. Duże metraże w okolicach 80 metrów też długo leżakują, bo w podobnej cenie znajdziemy dom w zabudowie szeregowej z ogródkiem.

Co z kwestiami prawnymi?

Problemy ze sprzedażą pojawiają się też w wyniku niejasności związanych ze stanem prawnym lokalu. Tego przykładem jest umowa dożywocia. Polega ona na tym, że zbywca (obecny właściciel) przekazuje nieruchomość nabywcy, a w zamian otrzymuje od niego świadczenie w postaci dożywotniego utrzymania. Ważne jest to, że w razie sprzedaży lokalu jego nowy nabywca będzie zobowiązany utrzymywać obecnego właściciela. Nie jest to więc sytuacja zachęcająca do zakupu, gdyż trudno sobie wyobrazić, że ktoś chciałby utrzymywać obcą osobę. Obawy nabywców mogą też budzić wszelkie niespłacone hipoteki. Wynika to głównie z niewiedzy, jaka procedura obowiązuje w tej sytuacji.

Nie sprzedałeś? To wynik połączenia...

...wielu czynników w krótkim czasie. Najważniejsza jest prawidłowa wycena, bo w niej będą zawarte tak zwane trudne okoliczności:

- stan budynku,
- sąsiedztwo,
- lokalizacja,
- układ lokalu,
- stan prawny nieruchomości.

Niektórzy uważają, że problem długiej sprzedaży to tylko kwestia ceny. Moim zdaniem składają się na to jeszcze inne czynniki takie jak źle przygotowana oferta, kiepskie zdjęcia, zły opis, no i oczywiście niewłaściwie podchodzący do obowiązków pośrednik nieruchomości.

tekst/ **Grzegorz Pastuch**
Pośrednik w obrocie nieruchomościami
Specjalista ds.
Nieruchomości inwestycyjnych

rynek pierwotny

str. 22 mapa inwestycji

str. 24 zestawienie inwestycji

str. 25 prezenter inwestycji

Kielce
Bibice
Zielonki
Zabierzów
Modlniczka
IV Prądnik Biały
XV Mis
1
IKEA
VI Bronowice
III Prądnik Czerwony
V Krowodrza
Katowice
I Stare Miasto
II Grzegórzki
2
VII Zwierzyniec
XIII Podgórze
IX Łagiewniki - Borek Fałęcki
VIII Dębniki
XI Podgórze Duchackie
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**

zestawienie inwestycji

Bronowice

Średnia cena **9013 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
1	Imperial Green Park Villa (ul. Truszkowskiego)	II kw. 2022r.	43-96	7 349 - 8 349	Imperial Capital	27

Czyżyny

Średnia cena: **9 975 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
4	Imperial- Citi Yes (ul. Nowohucka)	III kw. 2022r.	26-85	8 400 – 11 700	Imperial Capital	26

Citi Yes

MIESZKANIE MIESIĄCA
C3 – 63,32MKW. 3POK.
CENA 7 999 ZŁ/M2

*"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 m^2, w tym połowę stanowią małe, kompaktowe mieszkania dla młodych w metrażach 25-39 m^2! 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.	8 400 - 11 700 zł
termin oddania	III kw. 2022r.
liczba kondygnacji	5 + podziemna -1
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	4000 zł/m2
miejsce parkingowe (cena)	25 000 - 39 000 zł garaż 28 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	I	26,10	305 370 zł
2	IV	34,66	358 731 zł
2	III	41,82	393 108 zł
3	II	49,89	468 966 zł
3	V	70,32	608 268 zł
4	V	85,35	853 500 zł

IMPERIAL CITI YES
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Wadowicka 7, 30-347 Kraków
tel. **+48 573 978 863, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialcitiyes.pl**
www.**imperialcitiyes.pl**

Green Park Villa – II etap

GOTOWE MIESZKANIE W I ETAPIE

84,71 MKW.,5POK. CENA: 7 699 ZŁ/M2

*"**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 pozostało ostatnie mieszkanie w I etapie. Jest to mieszkanie 5-pokojowe o metrażu 86,22 m² z dwoma balkonami.

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

informacje o inwestycji

adres	ul. Truszkowskiego
cena za mkw.	7 349 - 8 349 zł
termin oddania	II kw. 2022r.
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	poddasze	43,78	365 591 zł
4	I piętro/poddasz	68,15	562 169 zł
3	parter/I piętro	72,86	560 949 zł
5	parter/I piętro	96,25	707 341 zł

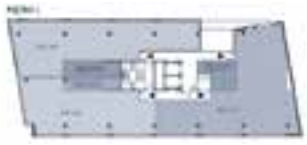
IMPERIAL GREEN PARK
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Wadowicka 7, 30-347 Kraków
tel. **+48 123 073 073, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialgreenpark.pl**
www.**imperialgreenpark.pl**

rynek komercyjny

str. 28 oferty komercyjne

Biurowiec ul. Christo Botewa 14

WYNAJEM



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

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

rynek wtórny

str. 30 prezentacja ofert

str. 31 przydatne adresy

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
Bronowice, ul. Balicka

46 m2,2 pokoje, oddzielna kuchnia, I piętro, 2003 rok, taras 30m2, ekspozycja zachodnia.

cena: **460 000 zł**
komórka lokatorska: **9 000 zł**
tel. **503 005 679**

LOKAL NA SPRZEDAŻ
Grzegórzki, ul. Grzegórzecka

512 m², komercyjny, przeznaczenie sportowo-rekreacyjne, wysoki standard.

cena: **3 490 000 zł**
tel. **531 255 155**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Zabierzów

2000 m², budowlana, MPZP
Działka widokowa. Pełne uzbrojenie.

cena: **660 000 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 **Barbarka, gmina Skała,**
389 m2, 5 pokoi, działka 12 230 m2,
W stylu dworkowym, otoczony lasem, wolnostojący garaż.
cena: **2 600 000 zł**
tel. **503 005 679**

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**

DOM NA SPRZEDAŻ
Wola Justowska

213m2, działka 400m2, bliźniak, 6 pokoi, 4 łazienki, garaż w bryle. Widok na tereny zielone.

Widok na tereny zielone.
cena: **2 300 000 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**

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

GOTOWE PROJEKTY
DOMÓW

BEZPIECZNE ZAKUPY
GWARANCJA

kreoDOM.pl
znajdź łatwo projekt domu

603 751 101

projekty@kreodom.pl