

RYNEK

Styczeń



NR 1 (95) 2003

CENA 4,00 zł (w tym 7 % VAT)

NIERUCHOMOŚĆ

DOLNY ŚLĄSK

**Największy wybór mieszkań,
domów, gruntów
i lokali użytkowych**

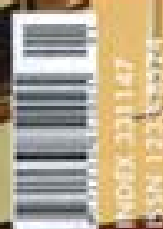
Mieszkaj bezpiecznie s. 5

**Wykonujesz usługi
remontowo-budowlane?**

Ogłoś to u nas

Tylko 30 zł za miesiąc s. 2

PKO sprzedaje mieszkania s. 3



DOLNOŚLĄSKIE • OPOLSKIE • LUBUSKIE

PKO sprzedaje mieszkania. Rozmowa z Jadwigą Sarniak, zastępcą dyrektora Oddziału Regionalnego PKO BP SA we Wrocławiu

Autor: Grażyna Mikołajczyk

(„Rynek Nieruchomości – Dolny Śląsk” – styczeń 2003)

Po raz pierwszy w Polsce, czyli bankowy eksperyment

Czyżby bank zrezygnował z obrotu gotówką na rzecz obrotu nieruchomościami?

Nic podobnego. Po prostu, do zajęcia się sprzedażą mieszkań zmusiło nas życie, a konkretnie kłopoty finansowe jednego z naszych klientów. Developer, który u nas zaciągnął kredyt na budowę mieszkań znalazł się w trudnej sytuacji finansowej i nie może spłacać kredytu. Zdecydowaliśmy się więc na przejęcie od niego (w zamian za dług) mieszkań, które wybudował we Wrocławiu przy ul. Dolnobrzeskiej. Sami zajmujemy się ich sprzedażą. Są już wykończone. Każdy chętny może pojechać i obejrzeć.

Czy będą tańsze, niż gdybyśmy kupowali bezpośrednio u developera?

Do sprzedania mamy ponad 90 mieszkań. Bank został właścicielem nieruchomości i będzie sprzedawał mieszkania oraz lokale użytkowe po cenie wolnorynkowej, ale... udzielimy tańszego kredytu osobom, które zdecydują się kupić u nas mieszkanie.

Bank dotychczas nie zajmował się obrotem nieruchomościami, czy ten eksperyment to nie za duże ryzyko?

Zdajemy sobie sprawę, że nie mamy w tym doświadczenia. Nie ma także wzorów postępowania przy tego rodzaju rozwiązaniu, gdyż jesteśmy pierwszym bankiem działającym w Polsce, który zrezygnował z postępowania komorniczego i zdecydował się samodzielnie sprzedawać mieszkania. Nie ukrywam, że przystępujemy do realizacji tego przedsięwzięcia z dużą ostrożnością. Jednak zdecydowaliśmy się spróbować. Jeśli się powiedzie, wówczas z naszych doświadczeń mogą skorzystać inne banki.

A co się stanie z osobami, które zapłaciły developerowi za mieszkania, ale nie otrzymały jeszcze aktu własności?

Zamierzamy w pełni respektować zobowiązania developera wobec osób, które całkowicie lub częściowo zapłaciły za mieszkania, a nie otrzymały jeszcze aktu własności. Na pewno nie wyrzucimy ich na bruk. Zostaną pełnoprawnymi właścicielami mieszkań hipotecznych i nie będą musiały spłacać długu za developera. Mogą odetchnąć i spać spokojnie.

Na pewno?

Na pewno, gdyż bank został właścicielem mieszkań i on teraz decyduje co z nimi zrobi. Zapewniam, że w pełni została uregulowana sytuacja prawna nieruchomości. Zanim zaakceptowaliśmy takie rozwiązanie, przeprowadziliśmy pełną analizę całego przedsięwzięcia. Od strony formalno-prawnej po wybór firmy reprezentującej bank, jako właściciela części mieszkań w przyszłej wspólnocie mieszkaniowej, która powstanie, gdy pierwsza osoba otrzyma akt własności.

Czy developer, od którego bank przejął mieszkania za dług to już bankrut?

Nie jest jeszcze tak źle. Nasza oferta to droga restrukturyzacji firmy developerskiej. Ona ma szansę przetrwać i... zarobić na sprzedaży mieszkań.

W jaki sposób?

Gdy nasze zyski ze sprzedaży mieszkań będą większe, niż zadłużenie developera w banku, wówczas on otrzyma różnicę. Gdyby nie nowatorskie podejście banku do kłopotów developera, mógłby stracić wszystko. Najbardziej ucierpieliby ci, którzy mu uwierzyli i do jego kasy wpłacili należność za budowane mieszkania. Nie dostaliby mieszkań i stracili całą gotówkę. To dowód na to, że rachunek powierniczy, który szeroko omawialiśmy w nr 8/2002 „Rynku Nieruchomości - Dolny Śląsk”, stanowi najlepsze zabezpieczenie przed bankrutem developera. Szkoda, że wiele osób wbrew zdrowemu rozsądkowi, się przed tym broni.

A co się stało z pieniędzmi, które niektórzy wpłacili developerowi w zamian za mieszkania?

Ich pieniądze developer "wbudował" w inwestycję i przy pustej kasie nie ma z czego oddać. Gdyby komornik zlicytował nieruchomości, to może coś by zostało niedoszłym mieszkańcom. Ale równie dobrze mogliby stracić wszystko co zainwestowali. Propozycja PKO to dla nich ostatnia deska ratunku.

Dziękuję za rozmowę

Szczegółów oferty PKO szukaj na str. 51



- Mam nadzieję, że nasz eksperyment się powiedzie i przyniesie korzyści wszystkim zainteresowanym stronom - przekonuje Jadwiga Sarniak. - Mieszkańcom, developerowi i bankowi.

Kup mieszkanie z PKO BP S.A. na preferencyjnych warunkach

- Bank skredytuje nawet 100% kosztów inwestycji.
- Bank nie pobierze żadnej prowizji za udzielenie kredytu.
- Bank nie pobierze żadnej opłaty za rozpatrzenie wniosku.
- Bank zastosuje atrakcyjne oprocentowania.
- Bank nie pobierze żadnych opłat w przypadku nadpłat i wcześniejszej spłaty kredytu.
- Bank proponuje indywidualną obsługę Klienta w wyznaczonych oddziałach PKO BP S.A.
- Klient może ustalić okres spłaty nawet na 25 lat.
- Klient w przeciągu 5 dni będzie znał decyzje kredytową.
- Nieruchomość zlokalizowana jest na działce o pow. 8125 m² we Wrocławiu przy ulicy Dolnobrzeskiej, w otoczeniu terenów zielonych.
- Budynek czterokondygnacyjny z usługami i garażami usytuowany jest na działce o kształcie w rzucie dwóch liter T.
- W budynku zaprojektowano mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe o powierzchni od 28 m² do 79 m².
- W chwili obecnej do sprzedaży pozostały mieszkania :
 - M-1 – od 28 do 29 m²
 - M-2 – od 43 do 56 m²
 - M-3 – od 63 do 65 m²
 - M-4 – od 72 do 79 m²
- Istnieje możliwość kupienia dodatkowo komórki lokatorskiej do mieszkania w cenie 1000 zł/m² oraz miejsca postojowo-garażowego w cenie 1000 zł/m².
- Cena mieszkania wynosi od 2300 do 2500 zł. z VAT za 1 m².



Osiedle Leśne