

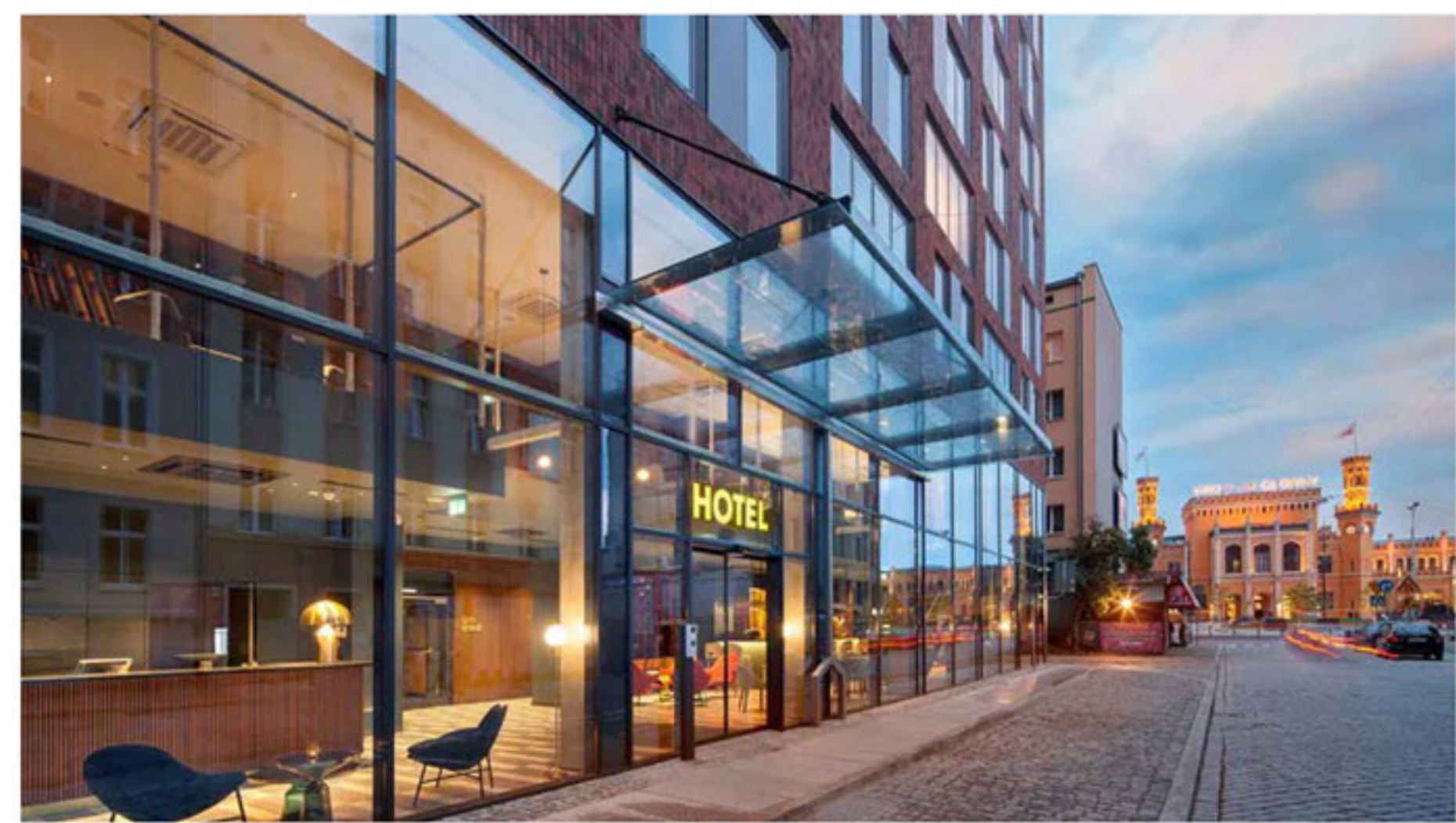
Agnieszka Zielińska | 24.06.2021 19:39

Ryzykowne inwestycje w apartamenty. Skusili się na ofertę, teraz siedzą na minie

 538

 Podziel się

Miał być pewny dochód i bezpieczna lokata kapitału. Zamiast tego właściciele hotelowych apartamentów we Wrocławiu przeżywają horror. Spółka, z którą podpisali umowę, nie wypłaca im zysków i blokuje dostęp do hotelu.



Hotel Best Western Premier City Center otwarto pod koniec 2019 roku. Obiekt znajduje się w samym centrum Wrocławia (Best Western, Best Western)

W ostatnich latach inwestycje związane z apartamentami na wynajem w hotelach powstawały dosłownie jak grzyby po deszczu. Deweloperzy takich obiektów kusili zyskami.

Na reklamowe hasła w stylu: "Gwarantowany zysk - zarabiaj od zaraz" nabrali

POWIĄZANE

NAJNOWSZE

POPULARNE



Inwestycje na rynkach nieruchomości Środkowego Wschodu

brandem Best Western Premier City Center zlokalizowanym naprzeciwko Dworca Głównego PKP we Wrocławiu. Obiekt został wybudowany przez spółkę Gwarna Wrocław i oddany pod koniec 2019 roku. Od tego czasu miał na siebie zarabiać.

Tak się jednak nie stało. Z obiecanych zysków za wynajem hotelowych pokoi i wpływających regularnie na konto środków osoby, z którymi rozmawiało money.pl, nie zobaczyły nawet złotówki. Za to, jak twierdzą, dzisiaj muszą opłacać prawników i łożyć na utrzymanie niedziałającego hotelu. W efekcie stracili pieniądze i spokój. Ich udziałem są nerwy i przepychanki z ochroną wynajętą przez Gwarnę Wrocław.



Zagraniczne inwestycje bardziej ryzykowne



Co czwarty bogacz planuje inwestycje w nieruchomości



Zobacz także: Otwarcie hoteli i innych miejsc noclegowych. Jakich cen możemy się spodziewać?



To nie Gerda od zamków

Pan Zbigniew skusił się na zakup apartamentu we Wrocławiu, bo chciał zabezpieczyć swój byt na emeryturze. - To miał być zakup ułatwiający wygodne życie. Pomyślałem o dużym mieście, które gwarantuje stabilność przychodu. W ten sposób trafiłem na tę ofertę. Podobało mi się to, że za tym stoi Gerda Broker, solidna firma z zamkami. Potem jednak okazało się, że to jest nie do końca ta Gerda - mówi.

Obiecanych zysków pan Zbigniew nadal nie zobaczył. Podobnie jak pan

- Zachęcił mnie do tego handlowiec zachwalający tę inwestycję. W efekcie w 2018 roku podpisałem umowę ze spółką Gwarna Wrocław należącą do rmy Gerda Broker. Otwarcie hotelu przesunęło się jednak o blisko półtora roku. Teoretycznie od momentu jego otwarcia, czyli końca 2019 roku, powinienem dostawać gwarantowany dochód w wysokości 6,5 proc. wartości nieruchomości wypłacanych kwartalnie - mówi.



Zobacz także:
Condo.pl celuje we wzrost sprzedaży do ponad 500 apartamentów w 2021 r.

On także do dziś nie otrzymał obiecanych zysków. Później okazało się, że w podpisanej umowie znalazło się wiele - jak twierdzi prawniczka Agata Lickiewicz - niedozwolonych klauzul, w tym szerokie pełnomocnictwa dla spółki Gwarna Wrocław. - Zostaliśmy oszukani z premedytacją już na etapie podpisywania umowy i jesteśmy oszukiwani do dziś - dodaje pan Bogdan.

W efekcie właściciele pokoi zdecydowali się rozwiązać umowy i wziąć nowego operatora do wynajmu swoich apartamentów. W odpowiedzi Gwarna Wrocław przejęła parter hotelu i wynajęła ochronę, uniemożliwiając nowemu operatorowi dostęp do apartamentów.



Zobacz także:
Pracowali na budowie największego hotelu w Polsce. Pokazali nam wypłaty. "To jakiś żart"



Właściciele pokoi hotelowych twierdzą również, że obecna prezes spółki Gwarna Wrocław przejęła parter obiektu bezprawnie i zrobiła to na podstawie nieaktualnych dokumentów przekazanych notariuszowi. - Sytuacja jest więc taka: nie dość, że nie wypłacono nam zysków, to musimy jeszcze łożyć na ten hotel i do niego dokładać, nie mówiąc już o kosztach wydanych na prawników - komentuje pan Bogdan.

Miała być bezobsługowa inwestycja

Zdaniem Agaty Lickiewicz z kancelarii Lickiewicz, która reprezentuje ponad 20 właścicieli pokoi w hotelu Best Western, ta sytuacja jest skutkiem braku regulacji ustawowych. Bezpieczeństwa właścicieli nowych mieszkań strzeże np. ustawa deweloperska. Nie ma tego w przypadku inwestycji deweloperskich w segmencie tzw. aparthotelu.

W efekcie jej zdaniem wiele osób zwabionych atrakcyjnością stopy zwrotu z takich inwestycji decyduje się na wpłacenie często oszczędności życia. - Właściciele mieli otrzymać obiecany procent od wartości lokali. Jednak nikt nie dostał pieniędzy nawet za miesiąc. Ponadto umowa podpisana przez właścicieli apartamentów gwarantowała im zarządzanie obiektem przez doświadczonego operatora. Miała to być generalnie bezobsługowa inwestycja. Niestety nic z tego nie zostało dotrzymane. Ponadto wielu z moich klientów wpłaciło całą sumę, ale do dziś nie uzyskało przeniesienia na nich własności lokali - mówi Agata Lickiewicz.

Trudno przewidzieć ryzyko

Zdaniem Marleny Kosiury, analityka z portalu InwestycjewKurortach.pl, przykład inwestycji we Wrocławiu jak w soczewce skupia największy problem inwestowania na rynku nieruchomości. - Pokazuje, jak ważne jest zaufanie i wiarygodność. Założenia inwestycji mogą być w 100 proc. właściwie. W przypadku hotelu Best Western Wrocław City Center była to doskonała lokalizacja, międzynarodowa marka hotelowa, profesjonalny operator zarządzający obiektem, a pomimo to projekt okazał się porażką. Wszystko zależy więc od uczciwości zarządzania biznesem - mówi.

Jej zdaniem to ryzyko, którego żaden inwestor indywidualny ani doradca czy prawnik nie jest w stanie przewidzieć.



Tomasz Bleszyński, doradca rynku nieruchomości, uważa z kolei, że specyk takich projektów jak hotel we Wrocławiu jest fakt, że deweloper bierze często na siebie nie tylko obowiązki związane budową i zarządzaniem nieruchomością, ale i także wynajmem w imieniu właściciela. - Niestety sporo tego typu inwestycji popadło w kłopoty, sytuacja była zła do tego stopnia, że 2019 roku KNF i UOKiK wydały komunikat, w którym zalecano ostrożność przy podejmowaniu decyzji w inwestycje tego typu - przypomina.



Zobacz także:
Które inwestycje na rynku nieruchomości są jeszcze opłacalne? Eksperci podpowiadają

Podobnego zdania jest Bartosz Kurek, główny analityk HRE Investment. - Na rynku nieruchomości zdarzają się projekty źle skrojone. Mają zły biznes plan i nawet bez obecności pandemii część z nich skazana jest na niepowodzenie.

Według niego można się więc spodziewać, że część tego typu projektów, które są obecnie realizowane, nie zostanie ukończonych. W efekcie wielu inwestorów, którzy zainwestowali w ten segment, na tym straci.

Poprosiliśmy przedstawicieli spółki Gwarna o komentarz w tej sprawie, ale nie dostaliśmy dotąd odpowiedzi.

Właściciele hotelowych apartamentów złożyli również zawiadomienie do prokuratury. W odpowiedzi dostali pismo z informacją, że ich sprawa została dołączona do toczącego się obecnie [wielowątkowego śledztwa w sprawie Gerdy Broker](#).



Masz newsa, zdjęcie lub Imik? Prześlij nam przez dziejesie.wp.pl

