
SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ 1

ZOSTAJEMY DEWELOPERAMI	5
Na jakich marżach robicie?	6
Kto buduje mieszkania?	12
Szef podejżdża ferrari	19
Samo się buduje	24
Trzydzieści procent marży to dużo?	26
Rynek wszystko załatwi	32
Wszystko na mojej głowie	40

ROZDZIAŁ 2

KUPUJEMY DZIAŁKĘ	43
Jak przejąć działkę	44
Biuro spełniania życzeń deweloperów	54
Reklamówka z pieniędzmi	58
Parkingi wyżynają działkę	61
Urząd zgadza się na wszystko	63
Bez samochodu to masakra	69
Ojcowizna chleba nie da	73

ROZDZIAŁ 3

PROJEKTUJEMY	83
Idź i zmieniaj świat	86
Chłopki-roztropki z pieniędzmi	87
Kiedy dom jest dobrze zaprojektowany?	91
Jedziemy z tematem	91
Krytykują ci, których nie stać	98
Klient awanturujący się	106
Nie zapłacę i koniec	114
Wszyscy się wciskają w pracę architekta	117
Wszystko się nie zmieści	121
To nie ma być ładne, tylko nie najgorsze	123
Mieszkania jak tramwaje	126
Biura jak fabryki	130
Z gówna ukręcić bat	133

ROZDZIAŁ 4

BUDUJEMY	137
Zabrać, co najdroższe sercu, i uciekać!	140
Jak zalewa, to połóżcie worki z piaskiem	146
Tyle lat się nie spieszyło	151
Jak nie oszczędzisz, jesteś trupem	155
Budowa zarobiła	158
Inspekcję pracy widziałem raz	164
Do góry, do góry!	166
Wieczny hazard	174
Żadnych ludzi, nic	181

Ciśniemy przed końcem roku	182
Styropian pod dupę i siadaj	185
Urząd sprawdza podpisy	192
Ludzie się wieszali	196

ROZDZIAŁ 5

SZUKAMY KLIENTA, CZYLI MARKETING	199
Sprzedawcy marzeń	203
Sprzeda się wszystkim	209
Im bardziej żenująco, tym lepiej	216
Prezes wskakuje do porsche	218
Deweloper spuszcza majteczki	223

ROZDZIAŁ 6

PRZEKAZUJEMY MIESZKANIE, CZYLI ODBIORY	229
Co my tu w ogóle robimy?	232
Zakwestionujcie na każdy możliwy sposób	238
Ofiara z mordercą w piwnicy	243
Pani jest śmieszna, ja się nie poczuwam	247
Pretensje to do generalnego	252
Wszystko odrzucajcie	257
Prądu nie ma i nie będzie!	259

ROZDZIAŁ 7

CZY MOŻE BYĆ LEPIEJ?	265
Strzał w stopę	267
Osiedle (nie)idealne	270

Mieszkania to nie jabłka	274
Prostych rozwiązań nie ma	277
Kto ma prawo do mieszkania?	280
O to chodzi w tym biznesie	284
PRZYPISY	291