

JULIA PITERA

KORUPCJA NA SZCZEBLU URZĘDNICZYM → str. 30

str. 140

MAREK SAWICKI

ISTOTNA ROLA SAMORZĄDOWCÓW

Fakty

MAGAZYN GOSPODARCZY

Cena 4,28 zł (iv typ 7% VAT)
Nr 5 (38) Wiosna/Październik 2008

SREBRA I RUPIECIE

→ str. 40

POLSKI KAPITAŁ
WCIAŻ BOI SIĘ CHIN

→ str. 48

MAZOWSZE
NIE OMIJA OKAZJI

→ str. 88

PROBLEMY
POD NAPIĘCIEM

→ str. 108

MIASTO BIERZE WIĘŚ

→ str. 154



**HISTORYCZNY POTENCJAŁ
I WSPÓŁCZESNE SZANSE**

STANISŁAW PANKIEWICZ, WOJTA GMINY JASŁO → str. 147



NR INDEKSU 344583

Europejski standard

O działalności firmy, konkurencyjności w branży, czynnikach wpływających na osiągnięcie sukcesu oraz sztandarowych realizacjach rozmawiamy z Januszem Sobierajem, prezesem zarządu Korporacji Radex Nieruchomości SA, naczelnym inżynierem Korporacji Radex Inwestycje SA

Panie prezesie, jak zmieniła się struktura firmy na przestrzeni lat? Jaki cel przyświecał wyodrębnieniu z Korporacji Radex SA dwóch niezależnych spółek?

– Podział na dwie firmy wynikał z celów działania. Celem Korporacji Radex Nieruchomości jest zarządzanie nieruchomościami, które są własnością spółki i stworzenie centrum biurowo-magazynowego na poziomie europejskim. Na dzień dzisiejszy mamy wynajem 97-98 proc. powierzchni biurowo-magazynowej, czyli praktycznie całość, jaką dysponujemy. Z tego zmodernizowaliśmy już około 70 proc. powierzchni z myślą o potrzebach klienta.

Jako jedni z pierwszych na rynku umożliwiliśmy najemcy wprowadzenie swojego projektanta wnętrz, który wykona projekt docelowo na przykład jego przyszłego biura. Dzięki temu oferowane przez nas powierzchnie w pełni odpowiadają wymaganiom klientów, nie różniąc się od standardów europejskich. Przedstawiciele losowo wyznaczonych, odwiedzający nasze obiekty, są zaskoczeni wyróżniającym się poziomem wystroju biur. To samo dotyczy układu projektowanych dla najemców powierzchni magazynowych czy przemysłowych. Oczywiście, ciągle pracujemy nad podniesieniem standardu nieruchomości oferowanych do wynajmu oraz nad utrzymaniem go na najwyższym poziomie.

Drugą wyodrębnioną spółką to Korporacja Radex Inwestycje SA. Jest to firma, prowadząca typową działalność inwestycyjną, świadcząca usługi w zakresie kompleksowej koordynacji procesów inwestycyjnych, a w szczególności funkcjonująca jako inwestor zastępczy.

Dzięki takiej specjalizacji spółek mamy przejrzysty obraz tego, jak obie firmy działają, jakie przynoszą zyski, jaka jest skuteczność zaangażowanego kapitału oraz wykorzystania środków organizacyjno-technicznych. Warto podkreślić, że łóżkę zarządca się kilkoma innymi firmami, niż jedną większą.

Czy przy tak dużej konkurencji na rynku nieruchomości trudno jest dziś przyskałać klientowi?

– Przy przyjętych przez nas standardach zdecydowanie nie mamy żadnych problemów z pozyskaniem klientów. Tak, jak już wspominałem, oferowane przez nas powierzchnie są niemal w 100 proc. oddane w najem. Utrzymujemy wysoki rynkowy standard, a informacja o tym poszła już w świat. Najemcy przekazują sobie wiadomość, że w Polsce, w Warszawie, są takie biura i hale, które charakteryzuje najwyższy, europejski poziom – a tym samym przekonują inne firmy do wynajmowania powierzchni w naszych biurach i halach. Dzięki temu mamy najemców z Finlandii, USA, Niemiec, Japonii, Włoch czy Wielkiej Brytanii, a klienci nadal dopytują się o powierzchnie do wynajęcia. I stąd wzięły się nasze kolejne plany inwestycyjne.

Naszym wielkim atutem jest także duża elastyczność we współpracy z klientami. Nikogo nie zostawiamy samego z problemami – jeżeli najemca potrzebuje nagle zwiększyć powierzchnię najmu lub

zmniejszyć, staramy się jak najszybciej to umożliwić. A wszystko to za przystępną cenę, co także jest naszą dewizą. Dzięki naszym usługom najemcy mogą skoncentrować się na swoim biznesie i nie muszą tracić czasu i pieniędzy na administrowanie nieruchomościami czy budowanie własnych biur i hal magazynowych.

Tereny, które udostępniamy, są pełne zieleń. Dysponujemy świetnymi dojazdami i zgodną z potrzebami najemców liczbą miejsc parkingowych. To wszystko znajduje się na ponad 6 ha pięknego terenu.

Natomiast zupełnie inną sytuacją pamięję w sferze inwestycyjnej. Obecnie zajmujemy się głównie inwestycjami własnymi. Proponujemy też swoje usługi jako doświadczony inwestor zastępczy, ale niestety w Polsce nie ma tradycji korzystania z inwestorów za-



ciągłych. Firmy z przypadkowych branż podjęły się realizacji budownictwa mieszkaniowego. Pojawiło się mnóstwo nieprofesjonalnych projektów i realizacji. Ale mamy też pozytywne doświadczenia – na przykład ze

współpracy z firmą z przemysłu zbrojeniowego, która dysponowała nieruchomością do zagospodarowania oraz pieniędzmi z oddziałowości. W rezultacie tej współpracy powstała wspólna inwestycja. Obie strony są



zadowolone z efektów współdziałania.

Obecnie przygotowujemy nowe przedsięwzięcie mieszkaniowe – osiedle na 25 tys. mkw. PUM (powierzchni użytkowej mieszkalnej). Proces przygotowania, niestety, nie przebiega łatwo. Na przeszkodzie stoją nie-społne przepisy, które nie ułatwiają współpracy z właściwymi urzędami przy kompletowaniu dokumentów stanowiących nie-pozwolenie na realizację inwestycji. I póki co, to się niestety nie zmienia.

Jakie elementy najpilniej wpływają na ostateczny efekt wykonanej budowy: jakość materiałów, solidność pracowników czy skuteczność nadzoru?

– Ostateczny efekt wykonanej realizacji zależy od zgrania wszystkich tych elementów – od jakości materiałów, solidności pracowników i skuteczności nadzoru budowlanego. Na pewno musi być zapewniony skuteczny nadzór. Jeżeli nadzór źle działa, to natychmiast pojawiają się usterek i spadek jakości. I to nie tylko nadzór na najwyższych szczeblach, ale też na poziomie majstra. On musi widzieć co się dzieje na budowie, gdzie powstają błędy, łuski i jak je wyeliminować. Bardzo ważny jest także dobry projekt. To podstawa udanej inwestycji. Możemy wtedy unikać problemów wykonawczych. Projekt musi być spójny i skoordynowany międzybranżowo.

Obecnie u nas, podobnie jak w Zachodniej Europie, angażuje się biura projektowe, które zajmują się architekturą i wynajmują podwykonawców od robót wykończeniowych: hydraulicznych, instalacyjnych, drogowych, wodno-kanalizacyjnych, od układania ciekawostki telefonicznego, instalacji niesprządkowych itp. Ale to powoduje, że ma-



♦♦ firm w Polsce jest zdolnych do skoordynowania prac swich podwykonawców, i nagle okazuje się, że rozwiązana są niespójne, a dyspozycje wykonawców chaotyczne. Natomiast, jeżeli projekt jest dobrze skoordynowany we wszystkich fazach projektowania, to okazuje się, że współpraca jest łatwa, co daje szansę na doskonały efekt końcowy. Oczywiście, musi być też dobra architektura wkomponowana w urbanistykę otoczenia. I to wszystko razem daje dopiero efekt, często węższ zaskakujący.

Wiele firm zaczyna od działalności na zawężonym obszarze, stopniowo wychodząc poza rynek lokalny. Jak to wygląda w przypadku Korporacji Radex Nieruchomości SA?

– W tej chwili działamy tylko na rynku lokalnym, bo dzięki stabilnie rosnącemu popytowi można na nim naprawdę dobrze zarobić. Prowadzimy duże inwestycje. To są inwestycje na powierzchni 20–40 ha, wymagające czasu i odpowiedniego przygotowania.

Na jakiego typu nieruchomości jest obecnie największy popyt? Jakie kryteria musi spełniać budynek, aby sprostał oczekiwaniom klienta?

– Największy popyt jest w tej chwili w Warszawie na budynki biurowe klasy A. Nie muszą to być naprawdę inteligentne, ale poza tym muszą spełniać wszystkie światowe wymagania klasy A, od systemu bezpieczeństwa, odpowiedniej klimatyzacji, poprzez jakość wnętrza, na parkingach kołujących.

W naszej działalności wypracowaliśmy sytuację, w której konkurencja jest mocno ograniczona. Oferujemy usługi najwyższej jakości po cenach atrakcyjnych dla najemców. Jako inwestorzy zaoferujemy tak kompleksową opiekę, że jeżeli ktoś raz skorzysta z naszych usług, to już z nami zostaje na długo. Opiekujemy się inwestycją tak, jak jej właściciele. Robimy wiele czynności wspierających naszych klientów – czynności wynalajających





z chęci zadowolenia klienta, a niekoniecznie tylko z umowy.

Takie podejście chyba rzeczywiście daje doskonale rezultaty, bo oprócz zysków obie firmy otrzymały kilka nagród i wyróżnień?

- Tak, to prawda. Otrzymaaliśmy między innymi Honorową Odznakę „Za Zasługi dla Budownictwa”, zajęliśmy II miejsce w Konkursie „Pracodawca Roku 2003 w Budownictwie”, ponadto Korporacja Radex Inwestycje SA otrzymała Złotą Odznakę „Zasłużony dla Budownictwa”, a także nominację od Kapituły w konkursie na „Pracodawcę Roku 2004 w Budownictwie” w grupie firm małych i średnich.

Które ze zrealizowanych projektów są dla państwa szczególnym powodem do dumy i wizytówką firmy?

- Mamy w swoim dorobku wiele realizacji, którymi można się pochwalić. Pozwól sobie wymienić kilka:

- osiedle przy Forcie Bema - jedno z najbardziej znanych osiedli w Warszawie, zlokalizowane na terenie o powierzchni prawie 13 ha; budynki z elewacjami z atrakcyjnej cegły klinkierowej, oknami z drewna dębowego, a także z oryginalnymi elementami architektonicznymi,

- centrum handlowe Arkadia, które jest największym tego typu obiektem w Europie Centralnej,

- centrum handlowe przy Dworcu Wileńskim - ciekawe połączenie, jedno z pierwszych w Europie, dworca kolejowego i centrum handlowego,

- centrum handlowe M1 w Olsztynie, które zrealizowaliśmy miesiąc przed terminem umownym.

Można też wspomnieć o wielkich budowach dla hutnictwa, czy też hamowni silników odrzutowych dla General Electric zlokalizowanej pod Warszawą. Jest to najbardziej cicha na świecie hamownia. Przeprowadza się tam próby silników samolotów pasażerskich Boeinga i F-16. Hamownia jest tak skutecznie wytłumiona, że wśród Amerykanów fakt ten wzbudził wyraźne pozytywne zaskoczenie.

Jakie projekty realizowane przez Korporację Radex Nieruchomości SA są obecnie w toku? Proszę powiedzieć parę słów oświadczenia planów firmy?

- Rozpoczynamy budowę budynku biurowego połączonego z halą i parkingami podziemnymi. To nam daje dalsze możliwości rozwoju i nowe powierzchnie dla naszych klientów. Planujemy też budowę dużego osiedla na 20-hektarowej działce. W tej chwili poszukujemy partnerów do tej inwestycji. Chcemy zaproponować naszym klientom dogodne warunki najmu, lepsze niż w centrum Warszawy, gdzie brak jest miejsc parkingowych i gdzie powstają nowe biurowce bez do-



brogo dojazdu, a w dodatku nie zanosi się na to, by ktokolwiek chciał to zmienić. Taka sytuacja to dla nas szansa i właściwie pewność pozyskania nowych firm jako najemców.

Rozmawiał Ryszard Józczak