

POLITYKA • GOSPODARKA • KULTURA • TRENDY

Świat Elit

NR (62) 09/2007

Cena: 12,50 zł, w tym 7% VAT, ISSN 1643-5728

**ELŻBIETA
RADZISZEWSKA**

Mamy z czego
być dumni

**MISTRZ
DIOR**

Nieśmiertelny
artysta

**JANUSZ
SOBIERAJ**

PREZES ZARZĄDU KORPORACJI
RADEX NIERUCHOMOŚCI SA

Nie wymyślam
prochu



Nie wymyślami prochu

ROZMOWA Z JANUSZEM SOBIERAJEM, PREZESEM ZARZĄDU KORPORACJI RADEX NIERUCHOMOŚCI SA

Od 25 lat z powodzeniem działa Pan na rynku budownictwa, prowadząc różne firmy. Ostatnie lata to pasmo sukcesów Korporacji Radex, która stała się znaną i dobrą marką.

Korporacja Radex powstała w 1989 roku. Pod taką nazwą występowała grupa przedsiębiorstw budowlanych, które realizowały – w formie konsorcjów – inwestycje i roboty budowlano-montażowe w kraju i zagranicą. Od początku jej istnienia traktowaliśmy priorytetowo jakość i terminowość wykonania. Nasze logo stało się znakiem rozpoznawalnym i kojarzonym z dobrą marką, charakteryzującą najlepsze usługi. Coraz większa skala realizowanych przedsięwzięć spowodowała, że w roku 1999 z grupy Radex wyodrębniła się Korporacja Radex SA. Spółka ta zajęła się koordynacją przedsięwzięć, przygotowując inwestycje budowlane, począwszy od etapu koncepcji, poprzez proces uzgodnień i ich akceptacji, organizacji finansowania, aż do zakończenia budowy i przekazywania gotowych obiektów. W 2004 roku Korporacja Radex SA została

podzielona na dwie niezależne spółki – Korporację Radex Nieruchomości SA oraz Korporację Radex Inwestycje SA. Podstawowym kryterium podziału była specjalizacja działalności każdej ze spółek.

W Korporacji Radex Nieruchomości jest Pan Prezesem Zarządu, w Korporacji Radex Inwestycje – Przewodniczącym Rady Nadzorczej. Kierując Pan złożoną organizacją gospodarczą, łącząc umiejętności menedżera i inżyniera. Jaka jest recepta na sukces?

Niestety, takiej cudownej recepty nie ma. Na osiągnięcie sukcesu zawsze składa się wiele czynników. Jednym z nich, i zarazem chyba najważniejszym, jest odpowiednie zarządzanie organizacją, jej działalnością, ze szczególnym naciskiem na poszczególne projekty, jakie się realizuje. W rozmowach na temat biznesu zawsze powtarzam, że zarządzanie to sztuka poparta wiedzą. Inaczej mówiąc, oprócz wiedzy czysto teoretycznej, niezbędny jest talent menedżerski oraz doświadczenie, czyli umiejętności zdobywane podczas wykonywania

zawodu. Ta prostą prawdę oddaję w największym skrócie wymową każdego wykładu na temat wymagań stawianych menedżerom. Moją ścieżką wiedzy prowadziła, oprócz studiów zawodowych, przez kolejne studia z zakresu zarządzania i ekonomii. Ich ukończenie stanowiło, i stanowi nadal, solidne podwaliny prowadzonej przede mną działalności. Ale wiedza raz zdobyta, nieodwieczna, traci na wartości. Dlatego, pomimo chronicznego braku czasu, staram się sporo czytać na temat organizacji i zarządzania. Uczestniczę w wielu kursach i konferencjach, co daje wymienne efekty, przekładające się bezpośrednio na sukces firmy. A zakres działania spółek, którymi kieruję, jest dość rozległy – Korporacja Radex Inwestycje zajmuje się organizacją procesu inwestycyjnego, przygotowuje grunty do sprzedaży. Pełni też funkcję inwestora zastępczego dużych projektów inwestycyjnych. Korporacja Radex Nieruchomości koncentruje swoją działalność na zarządzaniu własnym kompleksem nieruchomości komercyjnych zlokalizowanych w Warszawie. W jego skład wchodzi kilkanaście

obiektów magazynowo-biurowych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 23 tys. m². Oferta wynajmu tych powierzchni kierowana jest do firm średniej wielkości, których wymagania obejmują lokalizację dogodną dla transportu samochodowego, a jednocześnie umożliwiającą szybkie dotarcie do centrum Warszawy. Obecnie budujemy obiekt obejmujący ok. 3 tys. m² magazynu oraz ok. 1 tys. m² biur. Obiekt ten, jeszcze przed jego wybudowaniem, został wynajęty w ok. 80%. Na jesień tego roku startujemy z następną, podobną inwestycją, zlokalizowaną na terenie naszego kompleksu, przy ul. Marywilskiej w Warszawie, a w 2009 roku planujemy budowę kolejnej hali obejmującej 3 tys. m² i biurowca o powierzchni 1,2 tys. m². Teren pod biurowiec i halę zostanie odczyszczone po wyburzeniu starego budynku, w którym obecnie mieszczą się biura naszych spółek. W ten sposób powierzchnia nieruchomości przy ul. Marywilskiej 34 zostanie optymalnie wykorzystana tak, aby zmaksymalizować stopę zwrotu ze środków zainwestowanych w park biznesowy.

Co jest mocną stroną Korporacji Radex?

Zatrudniająca kadrę inżynierowo-techniczną o wieloletnim doświadczeniu budowlanym, zdobywając w trakcie realizowania dużych projektów krajowych i zagranicznych, postawiłmy na zapewnienie inwestorom poczucia bezpieczeństwa oraz odpowiedniego zarządzania powierzonymi nam zadaniami. Ścisła współpraca z bankami inwestycyjnymi na terenie Polski i poza jej granicami oraz wieloma renomowanymi firmami, zarówno polskimi, jak i międzynarodowymi, daje nam pewność wyboru optymalnych rozwiązań oraz możliwość tworzenia konsorcjów firm do obsługi największych zadań inwestycyjnych. Jesteśmy elastyczni. Kadra kierownicza stale podnosi lub uzupełnia swoje kwalifikacje – jesteśmy właśnie w końcowym etapie studiów podyplomowych w Szkole Głównej Handlowej na kierunku zarządzania nieruchomościami. Na rynku inwestycyjnym i nieruchomościowym jesteśmy cenieni za profesjonalizm w przygotowaniu inwestycji oraz ich realizacji. Nasi partnerzy cenią sobie również olbrzymie doświadczenie Korporacji Radex, które wielokrotnie decyduje o sukcesie projektu inwestycyjnego. Od dawna współpracujemy m.in. z Carrefourem, grupą Metro, General Electric czy BEG Inżynierie. Te firmy to czołwiska światowego rynku. Natomiast jeśli chodzi o rynek krajowy, nasi partnerzy to: Dom

Development, Acciona Nieruchomości, czyli również niekwestionowani liderzy. Jako jedna z nielicznych firm w Europie, pracujących dla rządu niemiediego, budowaliśmy obiekty niemieckich ambasad, konsulatów i rezydencji ambasadorów. Zasadniczą organizacją pracy, nadzoru, zarządzania, kierowania budową, nowych technologii uczylimy się od najlepszych. Dzięki temu możemy osiągać najwyższy pułap zdolności wykonawczych, technologicznych i menedżerskich. Częstokroć w naszej działalności potrzebne jest nam wsparcie eksperckie. Wówczas pracując dla nas najlepsi eksperci z Politechniki Warszawskiej i Krakowskiej, zespoły ekspertów w zakresie prawa – z Uniwersytetu Warszawskiego i Jagiellońskiego, a w zakresie ekonomii i organizacji – z SGH i ORGMASZ. Jesteśmy pewni, że dzięki tej ścisłej współpracy nasze usługi świadczone są na najwyższym poziomie.

Wśród najbardziej znanych inwestycji Korporacji Radex są m.in. największe w Europie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Arkadia, duże zespoły mieszkaniowe w warszawskich dzielnicach Ursynów i Bemowo. Głośno jest o Forcie Bema, gdzie mieszkania rochodzą się jak świeże bułeczki. Podczas wystawienia do sprzedaży ostatniego budynku musiały interweniować straże miejskie, celem utrzymania porządku w kolejce oczekujących klientów. A jakie są plany na najbliższą przyszłość? W przyszłym roku kończymy inwestycję na terenach warszawskiego Fortu Bema, gdzie dla kilku deweloperów koordynujemy i nadzorujemy budowę ponad 1,6 tys. mieszkań. Jeden z budynków został wyróżniony w konkursie „Budowa Roku”

(PBM Południe). W tym roku kolejny budynek mieszkalny zostanie zgłoszony do tego konkursu. Szykujemy następną zadania – osiedle domów jednorodzinnych na szelcu hektarów oraz kameralne budownictwo mieszkaniowe na 24 hektarach. Szczegóły tych inwestycji pozostają jeszcze tajemnicą handlową.

Mamy boom na rynku budowlanym, a wielu fachowców wyjechało za granicę. Czy macie problemy ze znalezieniem wykonawców?

Mamy doskonałe kontakty, więc znalezienie firm, które budują szybko, terminowo i za umiarkowaną cenę, nie stanowi dla nas problemu. Ostatnio rozmawiałem z potężnym koncernem chińskim, który jest zainteresowany udziałem w dużych inwestycjach. Pierwsze rozmowy na temat zatrudnienia firm ukraińskich prowadziłem w czerwcu ubiegłego roku, gdy nikt w Polsce jeszcze o tym nie myślał. Rozwój budownictwa jednak hamują złe przepisy. W Polsce należy zmienić cały system prawny, który reguluje rynek budowlany. Do tej pory jest to raczej system hamulców, w którym zbyt dużą rolę odgrywają urzędnicy, którzy decydują o danej inwestycji. Uważam, że nasze prawo nie jest przyjazne dla inwestorów, a przepisy nie są jednoznaczne, hamują rozwój. Warto skorzystać z dobrych doświadczeń innych krajów, np. niemieckich, i przenieść na nasz grunt korzystne przepisy. Po co na nowo wymyślać proch, skoro został już wynaleziony?

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Małgorzata Sallin

Podjęliśmy dla hotelu Metro w Warszawie za udostępnienie miejsca do tej rozmowy.



Janusz Szabara

Inżynier budowlany, absolwent Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej oraz kilku kierunków studiów podyplomowych w Szkole Głównej Handlowej i na Uniwersytecie Warszawskim. W 1989 roku stworzył firmę CPH Radex, która realizowała wiele ważnych inwestycji na terenie całego kraju i za granicą. W 1999 roku założył firmę Korporacja Radex SA, działającą w obszarze inżynierii swojego dużych inwestycji budowlanych. Obecnie pełni funkcję Prezesa Zarządu spółki Korporacja Radex Nieruchomości SA oraz funkcję Przewodniczącego Rady Nadzawczej spółki Korporacja Radex Inwestycje SA. Jest członkiem zarządu oraz ekspertem w dziedzinie budownictwa.