

# Luksusowe biura

**Z Markiem Ulatowskim, prezesem zarządu spółki PGK Centrum, i Krzysztofem Mikołajczakiem, dyrektorem i zarządcą kompleksu budynków PGK Centrum, rozmawia Mariola Zdancewicz**

**Mercuriusz** Na rynku powierzchni biurowych w Polsce powstaje coraz więcej budynków klasy A. Co je wyróżnia i dla kogo są budowane?

**Marek Ulatowski:** W Polsce nie ma żadnych norm lub innych regulacji prawnych, które precyzowałyby, czym powinny charakteryzować się budynki klasy A. Klasyfikujemy je na bazie przesłanek, dotyczących norm obowiązujących w różnych krajach. Niemniej jednak jedno jest pewne: bu-

i eksploatowane na odpowiednim poziomie, odpowiadającym wymogom współczesności. Ważne jest również przy tym zapewnienie bezpieczeństwa mienia i dorobku intelektualnego najemców powierzchni biurowych, a zwłaszcza bezpieczeństwa danych. Służą temu instalacje kontroli dostępu do biur i monitoringu telewizji przemysłowej. Zarządca budynku klasy A powinien zapewnić swoim klientom komfortowe warunki pod każdym względem: na przykład odpowiednie parametry temperatury powietrza, odpowiedni poziom wyciszenia i nastęnczenia biur, przyjazne kolory wnętrza, ergonomiczne ustawienie biura, łatwą komunikację wewnętrzną, a nawet zadbać o zieleń i estetykę terenów zewnętrznych budynku.

miejsce już po objęciu biura, jest to dużo trudniejsze i kosztowniejsze.

**Mercuriusz** A zatem dla kogo są te biurowce?

**MU:** Dla tych, którzy mają wysokie wymagania, którym zależy na prestiżu obiektu, w jakim chcą być, i których na to stać. Powiedzmy też szczerze, że budynki klasy A do tanich nie należą. Dla nowych klientów ważną rzeczą jest również to, jakie firmy już są u nas obecne. Na pewno renomowane i znane firmy, takie jak: MAN, Raiffeisen Bank czy Allegro – dobrze wpływają na nasz wizerunek.

**Mercuriusz** A jakie są u Państwa ceny?

**MU:** Uważam, że na tle konkurencji warunki finansowe, które oferujemy, są atrakcyjne. Średni czynsz najmu wynosi 12,5 euro za metr kwadratowy powierzchni biurowej. Jest to jeden z elementów, z powodu którego mamy jako najemców poważne firmy, i myślę tu o środkach, jakimi dysponują.

**Mercuriusz** Statystyki mówią, że w Warszawie znajduje się około 72% najnowocześniejszych powierzchni biurowych. Wydawało się w pewnym momencie (2007 rok), że ta „moda” stanie się standardem również w dużych aglomeracjach miejskich takich jak Łódź czy Poznań...

**MU:** Dodałbym tu jeszcze Wrocław, Gdańsk, Kraków. W tych miejscach buduje się również biurowce, ale znacznie mniej niż w Warszawie. Jeśli mówimy o modzie – mogę potwierdzić tendencję do lokalizowania przez duże firmy swoich central w stolicach państw. Jest to normalne zjawisko, tylko w Polsce może nieco przesadzone.

**Mercuriusz** Brak biurowców klasy A hamuje rozwój gospodarczy w Poznaniu, taki wniosek wysnuto na Forum Gospodarczym Aglomeracji Poznańskiej w minionym roku...

**MU:** Być może, nie chcę polemizować z tym poglądem, ale moim zdaniem, jeżeli przez rozwój gospodarczy rozumiemy przybywanie inwestorów, tworzenie nowych miejsc pracy i nowych źródeł przychodów, to być może brak biurowców jest jedną z przyczyn hamowania rozwoju gospodarczego w Poznaniu. Jednakże, gdyby sporządzić listę najważniejszych problemów w tym zakresie, brak biurowców klasy A byłby usytuowany na miejscu tak odległym, że trudno ocenić jego rzeczywisty wpływ. Jednak upierałbym się, że rozwój gospodarczy, jeśli jest przez coś hamowany, to raczej przez błędną politykę gospodarczą państwa, na którą samorząd w Polsce ma naprawdę niewielki wpływ. Znamy



**Marek Ulatowski, prezes zarządu spółki PGK Centrum**

dynek klasy A powinien być tak zaprojektowany i wykonany, a więc osiągnąć tak wysoki poziom techniczny, funkcjonalny i organizacyjny, aby można było z całą pewnością powiedzieć, że jest to klasa najwyższa.

**Mercuriusz** Proszę to uszczegółowić.

**Krzysztof Mikołajczak:** Budynek klasy A powinien spełniać życzenia najbardziej wymagających klientów, a przede wszystkim być wyposażony w nienaganną technikę. Dotyczy to zarówno wyglądu zewnętrznego i wystroju wnętrza budynku, czyli tego, co jest dla wszystkich widoczne, jak i wszelkich instalacji budynku. Należą do nich między innymi: instalacja klimatyzacyjna, grzewcza, wentylacyjna, systemy zabezpieczeń przeciwpożarowych, instalacje telekomunikacyjne i sieć okablowania strukturalnego (IT). Wszystkie te instalacje muszą być wykonane

Jednym słowem: klient powinien skupić się na swojej pracy i nie myśleć o problemach technicznych, związanych z funkcjonowaniem jego biura.

**Mercuriusz** Czy proponujecie Państwo również rozwiązania wewnątrz biura?

**KM:** Na podstawie wieloletniego doświadczenia jestem w stanie przewidzieć, czy proponowany przez architektów projekt jest w stanie spełnić wymagania klienta. Czasami najemca pojawia się u mnie z wstępną koncepcją biura, możliwą do skorygowania. Wówczas podpowiadam optymalne dla niego rozwiązania, zarówno z punktu widzenia funkcjonalnego, technicznego, jak i ekonomicznego. Zdarza się, że w wynajętym biurze klient chciałby wykonać remont lub modernizację. Wtedy pomagamy w dokonaniu zmian, ale jeśli ma to



# pilnie potrzebne?

liczne przypadki, gdy działania na szczelbłu centralnym zniechęciły inwestorów do Poznania. Mamy u nas jedną z firm zagranicznych, która szczęśliwie ominęła różne rafy. Jako człowiek, który ma z gospodarką do czynienia całe życie uważam, że rozwój gospodarczy hamowany jest przez błędną politykę gospodarczą, a przede wszystkim przez błędną politykę fiskalną, i nie chodzi mi o obciążenia podatkowe, bo to jakby sprawa wtórna, ale o kompletny brak stabilności, o bardzo złe prawo podatkowe, złe wykonywane przez bardzo zły aparat. Każdy cudzoziemiec, który rozpoczyna działalność w Poznaniu czy w Warszawie, lub każda firma zagraniczna to przyzna. Niestety przedstawiciele tych firm rzadko mówią

się doskonale. Pozyskanie najemców wymagało wiele czasu i wysiłku. Dziś mamy najemców wiarygodnych, niezwykle przyzwyczajonych, i to takich, których kryzys gospodarczy praktycznie nie dotknął. Ma to oczywiście dobry wpływ na kondycję finansową naszej spółki. Jeżeli ktoś zrezygnuje z powierzchni biurowej, to na ogół spowodowane jest to przenosinami do Warszawy lub zmianą strategii firmy. Nigdy nie zdarzyło się, aby przyczyną tego był nasz konflikt z najemcą lub jego niezadowolenie z naszych usług. Od momentu, kiedy udało się nam w całości zapełnić drugi budynek, czyli od końca 2006 roku, nie mamy kłopotów z wynajmem powierzchni biurowych. Wręcz przeciwnie, w wielu

chętnych, podobnie jak miejsce lokalizacji zapewniające z jednej strony ciszę i spokój, a z drugiej – bliskość lotniska, którego uciążliwości nie odczuwamy. Atutem jest też dobry dojazd do centrum miasta.

**Merkuriusz** Powstaje konkurencja – Skalar Office przy ulicy Hetmańskiej. Co Pan na to?

**MU:** Życzę jej powodzenia. Bardzo dobrze, że nowe biurowce powstają. Konkurencja nam nie przeszkadza i to nie dlatego, że jesteśmy tak pewni siebie, ale dlatego, że mamy już ustabilizowaną sytuację i pozycję na rynku. Konkurenci będą musieli przejść całą tę drogę, którą my mamy już za sobą. Niezależnie od tego, kiedy ich budynek zostanie oddany do użytku, znając polską specyfikę wykonawstwa w budownictwie, należy liczyć się z tym, że co najmniej przez rok lub dłużej będą usuwane liczne i często poważne usterki budowlane. My też przez to przechodziliśmy, a nie współpracowaliśmy przecież z przypadkowymi firmami, lecz z dużymi i uznanymi firmami budowlanymi.

**Merkuriusz** A jak się układa współpraca z samorządami?

**MU:** Przyzwoicie z samorządem miejskim, natomiast z Urzędem Wojewódzkim bywało różnie. Generalnie – władze lokalne nie przeszkadzają, a zdarza się nawet, że pomagają. Z Urzędu Miasta Poznania kilka razy otrzymaliśmy oferty potencjalnych najemców.

**Merkuriusz** Wspomniał Pan o nieobecności na mapie miasta, że to uporczywie Państwa dręczy...

**MU:** Dręczy nas, ponieważ na wszystkich wydawanych planach miasta, a za to odpowiadają oczywiście wydawnictwa, w miejscu naszej lokalizacji z uporem zamieszczane są opisy dotyczące budynku firmy Teletra. Firma ta nie istnieje już od wielu, wielu lat – zatem jest to zwykłe niechlujstwo. Zwrócić nam na to uwagę jeden z zagranicznych najemców.

**Merkuriusz** Już, albo dopiero, rok pełni Pan funkcję prezesa spółki PGK Centrum. Jak ocenia Pan ten rok?

**MU:** To był dobry rok, utrzymaliśmy poziom przychodów, udało się nam obniżyć koszty jednostkowe. Niestety nie zawsze było możliwe obniżenie kosztów kwotowo, głównie ze względu na rosnące ceny nośników energii i innych mediów zewnętrznych, zasilających nasze budynki. Jeśli bieżący rok będzie podobny do minionego, to będziemy naprawdę bardzo zadowoleni. ■

Fot. Stanisław Wojcieszak



**Krzysztof Mikołajczak, dyrektor i zarządca kompleksu budynków PGK Centrum**

o tym oficjalnie, ponieważ boją się skutków „krwiożerczych” kontroli. Zreasumuję to tak – jeśli będą inwestorzy, to powstaną biurowce.

**Merkuriusz** Budynek PGK przy ulicy Bułgarskiej wyróżnia się futurystyczną architekturą i jest jednym z najpiękniejszych w Poznaniu. Przeżyliście już hossę i bessę. Jaka sytuacja jest dzisiaj?

**MU:** Hossa na rynku wystąpiła pod koniec lat dziewięćdziesiątych. Wówczas to powstał budynek PGK I – jeden z pierwszych tego typu budynków w Poznaniu. Wtedy praktycznie nie było konkurencji, więc zapełnienie go najemcami nie było sztuką. Po zbudowaniu drugiego budynku (PGK II) stał on przez pewien czas zupełnie pusty i trudno było znaleźć chętnych, pomimo że w tym okresie gospodarka miała

przypadkach niestety musimy odmawiać potencjalnym najemcom. Szczególnie jest mi przykro, gdy odmowa spotyka naszych obecnych najemców, którzy chcieliby poszerzyć zajmowaną powierzchnię. Na razie nie będziemy niczego budować, przede wszystkim dlatego, że nie ma sprzyjającej koniunktury, jakkolwiek są inwestorzy, którzy postawili na Poznań.

Zgodzę się, że kompleks PGK jest jednym z najpiękniejszych i najbardziej oryginalnym. Warto powiedzieć, że zaprojektowała go firma CDF Architekci, której właścicielem jest pan Karol Fiedor. Firma ta ma u nas swoją siedzibę, co bardzo nam pomaga, gdy trzeba coś zaprojektować dla naszych klientów.

Uważam, że atrakcyjna bryła kompleksu budynków przyciąga potencjalnych