

# TERENY INWESTYCYJNE INFO MAGAZYN

Tereny inwestycyjne | Inwestorzy | Konferencje i targi | Nieruchomości komercyjne | Strefy ekonomiczne

01  
2015

## INNOWACYJNE FIRMY SĄ PRZYSZŁOŚCIĄ GOSPODARKI

Rozmowa z Teresą Kamińską, prezes Pomorskiej SSE

## ŁATWIEJ UZYSKAĆ KREDYT NA ZAKUP GRUNTU

Rozmowa z Danielem Puchalskim,  
dyrektorem Działu Obsługi  
Gruntów Inwestycyjnych, JLL

OGÓLNOPOLSKIE  
**FORUM**  
INWESTYCJI  
PRZEMYSŁOWYCH

I OGÓLNOPOLSKIE FORUM INWESTYCJI PRZEMYSŁOWYCH  
PRZEMYSŁOWA INWESTYCJA ROKU 2014



**SUEZ environnement** jest doświadczonym partnerem samorządów na całym świecie przy realizacji inwestycji pożytku publicznego takich jak np. spalarnie odpadów, oczyszczalnie ścieków, stacje uzdatniania wody.

#### **Instalacja Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych (ITPOK) Poznań - Polska**

- Formuła realizacji - Partnerstwo Publiczno Prywatne pomiędzy Miastem Poznań a SITA Zielona Energia
- Zakres odpowiedzialności SITA Zielona Energia: zaprojektowanie, sfinansowanie, budowa i zarządzanie (przez 25 lat)
- Wydajność: 210 000 odpadów/rok
- Produkcja energii cieplnej: 300 000 GJ/rok
- Produkcja energii elektrycznej: 128 000 MWh/rok
- Wartość inwestycji: 725 mln PLN
- U uruchomienie: listopad 2016 (początek budowy - kwiecień 2014)



#### **ZORBAU (LIPSK) - Niemcy**

- Formuła BOO (Buduj, Posiadaj, Zarządzaj)
- U uruchomienie - 2005 rok
- Wydajność - 300.000 ton rocznie
- Rodzaj odpadów: komunalne zmieszane, komercyjne, wielkogabarytowe
- Produkcja energii - 28,3 MW
- Inwestycja - 120 mln €

#### **ASTRIA (BORDEAUX) - Francja**

- Formuła DBFO (Projektuj, Buduj, Finansuj, Zarządzaj)
- U uruchomienie - 2005 rok
- Wydajność - 273.000 ton rocznie
- Rodzaj odpadów: komunalne zmieszane, osady ściekowe
- Produkcja energii - 124 GWh rocznie
- Umowa PPP - 25 lat



#### **Energy from Waste w Suffolk - Wielka Brytania**

- Formuła realizacji - Partnerstwo Publiczno Prywatne pomiędzy Miastem Suffolk a SITA UK
- Zakres odpowiedzialności SITA UK: zaprojektowanie, sfinansowanie, budowa i zarządzanie (25 lat)
- Wydajność: 269 000 odpadów/rok
- Wartość inwestycji: 180 mln £
- U uruchomienie: 2014

### **SITA ENERGIA Z ODPADÓW**

Grupa SUEZ environnement, której SITA jest częścią, zarządza blisko 60 instalacjami termicznego przekształcania odpadów w Europie. Większość z tych inwestycji została zrealizowana w formule **partnerstwa publiczno - prywatnego**.

Proponujemy kompleksową obsługę projektów termicznego przekształcania odpadów komunalnych w Polsce - od wdrożenia po wieloletni serwis. Nasze doświadczenie przełożymy na skuteczne rozwiązanie problemu zagospodarowania odpadów komunalnych w Polsce.



### Szanowni Państwo,

Pierwszy w tym roku numer magazynu „Tereny Inwestycyjne Info” debiutuje w trakcie II Ogólnopolskiej Konferencji Tereny Inwestycyjne w Polsce, a my z przyjemnością chwalimy się na łamach naszego pisma I Ogólnopolskim Forum Inwestycji Przemysłowych. Zapraszamy do zapoznania się z relacją z Forum oraz z wynikami konkursu na Przemysłową Inwestycję Roku. Przedstawiciele firm realizujących zwycięskie inwestycje zdradzili nam także, co oznacza dla nich innowacyjność i na co zwrócić uwagę przed podjęciem decyzji o nowym projekcie.

W trakcie Forum dużo dyskutowaliśmy o tym, co przyciąga inwestorów do Polski i poszczególnych regionów. Ten temat kontynuujemy również w środku numeru. Zarówno z badań AHK, jak i z informacji płynących z targów MIPIM w Cannes, możemy wywnioskować, że pozytywna ocena polskiej atrakcyjności, zarówno pod względem lokowania inwestycji produkcyjnych, jak i nieruchomości komercyjnych, utrzymuje się. O tym jak podnosić atrakcyjność terenów, szczególnie dla innowacyjnych firm, opowiada prezes Pomorskiej SSE, Teresa Kamińska.

Dobra sytuacja nie znaczy jednak, że nie ma kolejnych barier do zniesienia. O jednej z nich pisze dla nas ekspert z kancelarii prawnej Magnusson, który mówi o problemach związanych z przywróceniem opłaty za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji. Piszemy również jak podnosić atrakcyjność centrów handlowych i czy warto łączyć funkcje publiczne z komercyjnymi.

Z życzeniami inspirującej lektury - **Marta Śniegocka**, redaktor naczelna serwisu *Tereny Inwestycyjne Info*

## KONFERENCJE I TARGI

I Ogólnopolskie Forum Inwestycji Przemysłowych ► **str. 4**  
Świętowaliśmy wybór najlepszych Inwestycji Przemysłowych 2014 Roku ► **str. 8**

## INWESTORZY

Jesteśmy najnowocześniejszą fabryką bionanocelulozy ► **str. 10**  
Planowanie decyduje o sukcesie inwestycji ► **str. 12**  
Rosnący rynek wpływa na nasz rozwój ► **str. 14**  
Doświadczenie stanowi podstawę udanej inwestycji ► **str. 16**  
Liczy się dla nas dostęp do nowych technologii ► **str. 18**

## STREFY EKONOMICZNE

Innowacyjne firmy są przyszłością gospodarki ► **str. 19**

## TERENY INWESTYCYJNE

Atrakcyjność inwestycyjna: Jest dobrze, było lepiej ► **str. 20**  
Jakie problemy dla inwestorów generuje przywrócenie obowiązku wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w granicach miasta? ► **str. 21**  
Przełamaliśmy brak zaufania wobec szkolnictwa zawodowego ► **str. 22**  
Jeszcze poczekamy na rozwój transportu intermodalnego ► **str. 23**  
Inwestorzy kupią grunty za prawie 2 mld zł ► **str. 24**

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Komercyjnie dla społeczeństwa ► **str. 28**  
Już czas na rozbudowę ► **str. 32**  
Jak oceniano Polskę na targach MIPIM w Cannes? ► **str. 36**  
Łatwiej uzyskać kredyt na zakup gruntu ► **str. 38**  
Polska nadal atrakcyjna w Cannes ► **str. 40**

### WYDAWCA:

#### D&B Partners S.C.

Ratuszowa 11, 03-450 Warszawa  
tel/phone.: +48 22 619 22 41 w. 225  
e-mail: biuro@dbpart.com, www.terenynwestycyjne.info

### OPRACOWANIE:

**Marta Śniegocka** – redaktor naczelna/ editor-in-chief  
**Dariusz Cybulski** – dyrektor kreatywny/ creative director  
**Beata Cybulska** – dyrektor reklamy/ director of advertising

**TERENY**  
INWESTYCYJNE **INFO**

# I Ogólnopolskie Forum Inwestycji Przemysłowych

OGÓLNOPOLSKIE  
FORUM  
INWESTYCYJNE  
PRZEMYSŁOWYCH

Ponad 140 zgromadzonych uczestników, wyśmienici eksperci i czołowi inwestorzy zabierający głos w czterech panelach dyskusyjnych oraz wręczenie nagród w konkursie „Przemysłowa Inwestycja Roku” sprawiło, że I Ogólnopolskie Forum Inwestycji Przemysłowych okazało się sukcesem.

## Najlepszy czas na inwestycje w Polsce Wschodniej

Pięć województw Polski Wschodniej (warmińsko-mazurskie, podlaskie, świętokrzyskie, podkarpackie i lubelskie) może kusić inwestorów, o czym rozmawiano w I panelu „Najlepszy czas na inwestycje w Polsce Wschodniej”. Ostatnie lata to poprawiająca się infrastruktura dostępna dla inwestorów. Włodzimierz Szelązek, prezes zarządu Warmińsko-Mazurskiej Agencji Rozwoju Regionalnego mówi: „Poprzedni okres unijnego finansowania pozwolił na powstanie w regionie parków technologicznych z dużymi terenami inwestycyjnymi. Dodatkowo atrakcyjna dla inwestorów jest dostępność 3 specjalnych stref ekonomicznych”. Tomasz Kęcerski, dyrektor zarządzający EGC dodał: „Te województwa zapraszają inwestorów. Wysokość wsparcia pomocy publicznej w SSE sięgająca 70 proc. w przypadku małych przedsiębiorstw stanowi poważny argument za przeniesieniem fabryki o kilkaset kilometrów dalej na wschód Polski”. Jak mówiła Monika Pałasz, dyrektor Departamentu Programów Ponadregionalnych, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju: „to nie tyl-

ko najlepszy czas na inwestycje w Polsce Wschodniej, ale może jedyny, kiedy tak duże środki będą dostępne. Teraz mamy ponad 80 mld euro do dyspozycji, kolejna perspektywa nie będzie tak hojna”.

Bogactwem regionu są również ludzie, zarówno przedstawiciele władz samorządowych, jak i potencjalni pracownicy. Wojciech Melentowicz, prezes zarządu Gemiprem Technologie S.A. mówił: „Zdecydowaliśmy się na inwestycję w Połańcu ze względu na przychyłność lokalnych władz. Dla porównania – w Warszawie na pozwolenie na budowę biurowca czekaliśmy 2 lata, na budowę fabryki w Połańcu – miesiąc”. Dariusz Frydrych, dyrektor operacyjny i członek zarządu Grupy Nowy Styl podkreślił: „Na Podkarpaciu mamy świetny dostęp zarówno do kadry technicznej, jak i pracowniczej. Współpracujemy m.in. z Politechniką Rzeszowską i Wyższą Szkołą Informatyki oferując praktyki w naszej firmie”. Mniej optymistycznie patrzy na kwestię kadry Gabriel Chojak, prezes zarządu Dekorglass Działdowo S.A.: „Brakuje kształcenia młodzieży w kierunkach, które są nam potrzebne. Pierwszą setkę pracowników sami musieliśmy wyszkolić”.



### Jak wydać środki na innowacje

Obecna perspektywa unijna skupiona jest na innowacjach. W trakcie II panelu dyskusyjnego zebrani eksperci dyskutowali o tym co oznacza innowacyjność, jak ją sfinansować i czy firmy zdążą wydać dostępne środki z Unii Europejskiej. Patrycja Wolińska-Bartkiewicz, dyrektor zarządzający Pionem Funduszy Europejskich w Banku Gospodarstwa Krajowego mówiła: „Wiadomo, że środki publiczne nie mogą wypierać projektów, które mogą funkcjonować na komercyjnym rynku bez wsparcia. Duża pula środków publicznych rodzi pokusę, żeby szybko zastępować to co finansujemy z innych środków, dlatego jednostki przyznające środki są zobowiązane do zdiagnozowania wcześniej jakie są potrzeby na rynku”. Środki unijne są potrzebne na różnych etapach wdrażania innowacji, ale jak podkreślił Rafał Kalisz, wiceprezes zarządu ELMAT: „Z ekonomicznego punktu widzenia najważniejszy jest etap wdrożenia. Łatwiej jest się także rozliczyć z budowy zakładu, czy maszyn”. Padło również pytanie o to, czym jest innowacyjność. Jak tłumaczył Tomasz Kępcerski, dyrektor zarządzający EGC: „Wydaje się, że każda firma inwestuje w badania i rozwój, ale różnie określają te procesy. Dlatego przedsiębiorstwa nie zawsze wiedzą, że to co robią to rzeczywiście innowacyjność i często nie sięgają po dotacje na ten cel”.

Innowacyjność wymaga współpracy biznesu z uczelniami oraz dostępności dobrze wykształconych pracowników. Paneliści przyznali, że ten aspekt rodzi problemy. Piotr Zień, dyrektor ds. rozwoju technicznego w Polpharma Biologics powiedział: „Pracownicy w branży life-science mają duże braki techniczne. Nie winię za to studentów, którzy są chętni do nauki. Problem leży w sposobie kształcenia”.

### Tereny inwestycyjne pod inwestycje przemysłowe

Wybór lokalizacji nowej inwestycji może zdecydować o sukcesie projektu, co było tematem III panelu dyskusyjnego „Tereny inwestycyjne pod inwe-



Stefan Kolawiński  
burmistrz miasta Bochnia



Patrycja Wolińska-Bartkiewicz  
dyrektor zarządzający pionem funduszy europejskich w Banku Gospodarstwa Krajowego

stycje przemysłowe”. Inwestorzy szukają terenów dobrze przygotowanych i zlokalizowanych w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych. Tomasz Zagórski, zastępca dyrektora ds. kształtowania przestrzeni i nieruchomości inwestycyjnych w Agencji Nieruchomości Rolnych mówi: „Oprócz położenia, dla inwestora przy wyborze działki ważna jest dostępność mediów. Przygotowując ofertę dla firm zawsze robimy analizę dostępnych mediów”. Maciej Słoma, dyrektor zakładu Werner Kenkel Bochnia dodał: „Zdecydowaliśmy się na inwestycję w Bocheńskiej SAG m.in. dzięki dostępności do dróg szybkiego ruchu. Nasza działka jest położona 140 metrów od autostrady. Bliżej węzła autostrady nie mogliśmy być”. Również ważnym elementem wyboru jest dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej - „Za Bochnią przemawiał dostęp do konkurencyjnej i rynkowej siły roboczej. Z Bochni do Krakowa, gdzie mamy wysokiej klasy mechatroników czy logistyków, dojazd zajmuje 20 minut. Z drugiej strony w okolicy Bochni jest również dostęp do pracowników produkcyjnych”.

Duże znaczenie ma również udana współpraca z lokalnymi władzami. Jak mówił Stefan Kolawiński, burmistrz miasta Bochnia: „Nasz pierwszy inwestor inwestował w ornym polu. To wymagało wzajemnego zaufania inwestora i władz. Ważna jest słowność i realizacja złożonych obietnic”. Inwestorzy szukając gruntów pod nowe inwestycje zwracają również uwagę na możliwość otrzymania wsparcia m.in. dzięki zwolnieniom podatkowym na terenie specjalnych stref ekonomicznych. Jak mówił Grzegorz Kociubowski, dyrektor Pilkington Automotive Poland: „Możliwość zainwestowania w SSE była jednym z ważniejszych czynników, które zdecydowały o lokalizacji inwestycji właśnie w Polsce”.

### Grunty pod inwestycje w odnawialne źródła energii

W trakcie IV panelu „Rozwój Odnawialnych Źródeł Energii w kontekście wykorzystania gruntów inwestycyjnych” eksperci omawiali najnowszą

ustawę o odnawialnych źródłach energii, innowacyjność branży oraz zmiany w prawie związane z lokalizacją inwestycji w OZE. Ważnym punktem debaty była analiza planowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Daria Kulczycka, dyrektor Departamentu Energii i Zmian Klimatu, Konfederacja Lewiatan mówiła: „Branża uważa za słuszne, aby elektrownie OZE były lokowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To pozwoli na uporządkowanie sytuacji. Część z tych elektrowni została zlokalizowana za blisko domostw i to powoduje negatywne podejście do całej branży”. Kwestia dostępności terenów to nie tylko kwestia planów, ale również odpowiednich warunków na dostępnych działkach. Marta Bloch-Michalik, starszy specjalista ds. energetycznych w zespole doradczym Agencji Rynku Energii S.A. podkreśliła: „Zaczyna brakować terenów z odpowiednimi warunkami wiatrowymi dla elektrowni wiatrowych, które znajdują się głównie na północy kraju”. Jacek Gawęda, dyrektor finansowy Fluid S.A. dodał: „Planujemy budowę Zakładów Oczyszczania Energii w czterech województwach w Polsce. Przy wyborze lokalizacji kierujemy się miejscem, gdzie możemy mieć zapewniony dostęp do ok. 6 ton biomasy na godzinę w systemie ciągłym”.

Roman Trzaskalik, prezes zarządu Parku Naukowo-Technologicznego Euro-Centrum, zaznaczył, że Polskę czeka rozwój pasywnego budownictwa: „Budowa takiego budynku jest jedynie o 10 proc. droższa, niż zwykłego biurowca”. Prezes Zarządu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej Małgorzata Skucha przypomniała, że: „Od 2018 r. wszystkie budynki użyteczności publicznej, które władza publiczna będzie chciała wynająć lub wybudować będą musiały być docelowo budynkami o zerowym zużyciu energii”.



**Małgorzata Skucha**  
prezes zarządu NFOŚiGW

**Daria Kulczycka**  
dyrektor Departamentu Energii i Zmian Klimatu, Konfederacja Lewiatan

**Jacek Gawęda**  
dyrektor finansowy Fluid S.A.



**Leszek Świętochowski**  
prezes Agencji Nieruchomości Rolnych



**Dobromiła Skalska**

# Świętowaliśmy wybór najlepszych Inwestycji Przemysłowych 2014 Roku



Innowacyjność, zmniejszenie negatywnego wpływu przemysłu na środowisko, rozwój polskiego gospodarki to cechy, które wyróżniają inwestycje nagrodzone w konkursie Przemysłowa Inwestycja Roku, zorganizowanym przez serwis Tereny Inwestycyjne Info. W trakcie I Ogólnopolskiego Forum Inwestycji Przemysłowych, które odbyło się 15 kwietnia br. w Pałacu Lubomirskich w Warszawie, nagrodziliśmy najlepsze inwestycje mienionego roku.



**N**a wyniki konkursu na **Przemysłową Inwestycję Roku 2014** niecierpliwie czekało kilkadziesiąt polskich i zagranicznych firm, które zgłosiły swoje inwestycje do 7 kategorii konkursowych. Wybór finałowej trójki w każdej kategorii był zadaniem dla Kapituły Konkursu w skład, której weszli:

- Dyrektor Krajowej Izby Gospodarczej, Agnieszka Durlik-Khouri
- Adam Małecki, Zastępca Dyrektora Departamentu Inwestycji Zagranicznych w Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych
- Marzena Mażewska, Prezes Zarządu Stowarzyszenia Organizatorów Ośrodków Innowacji i Przedsiębiorczości w Polsce
- Edward Tomasz Połaski, Prezes Zarządu Fundacji Małych i Średnich Przedsiębiorstw
- Małgorzata Skucha, Prezes Zarządu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

- Wojciech Warski, przewodniczący Konwentu Business Centre Club, ekspert ds. gospodarki, wiceprzewodniczący Trójstronnej Komisji ds. Społeczno-Gospodarczych.

Przy dźwiękach fanfar przedstawiciele zwyciężskich projektów odbierali pamiątkowe dyplomy, zaś laureaci pierwszych miejsc również wyjątkowe statuetki konkursu Przemysłowa Inwestycja Roku. Dodatkowo partner kategorii Inwestycja Roku MŚP, firma doradztwa europejskiego EGC, ufundowała specjalną nagrodę w postaci bonu o wartości 10 000 zł na napisanie i złożenie projektu o dofinansowanie ze środków UE dla zwycięzcy kategorii Inwestycja Roku Małych i Średnich Przedsiębiorstw.

**W kategorii Zagraniczna Inwestycja Roku** Kapituła kierowała się przy wyborze laureatów wysokością poniesionych nakładów inwestycyjnych, liczbą stworzonych miejsc pracy oraz możliwością transferu technologii.



**I miejsce:** BASF Polska - Nowa fabryka w Środzie Śląskiej

**II miejsce:** RONAL Polska Sp. z o.o. - Budowa zakładu produkującego felgi aluminiowe

**III miejsce:** Pilkington Automotive Poland Sp. z o.o. - Rozbudowa fabryki szyb samochodowych w Chmielowie.

**W kategorii Polska Inwestycja Roku** przy wyborze zwycięskiego projektu Kapituła brała pod uwagę liczbę powstałych miejsc pracy, poniesione nakłady inwestycyjne oraz wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań produkcyjnych.

**I miejsce:** DRUTEX S.A. - Otwarcie Europejskiego Centrum Stolarki (ECS)

**II miejsce:** GRUPA NOWY STYL - Budowa nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Jaśle oraz wdrożenie innowacyjnych produktów na rynku europejski

**III miejsce:** HIGH TECHNOLOGY GLASS POLSKA Sp. z o.o. - Wdrożenie innowacyjnej technologii produkcji szkła ogrzewanego.

**W kategorii Innowacyjna Inwestycja Roku** Kapituła wybrała projekt o najwyższym stopniu innowacyjności. Z uwagi na liczbę wartych uwagi projektów, Kapituła zdecydowała o przyznaniu dwóch II miejsc.

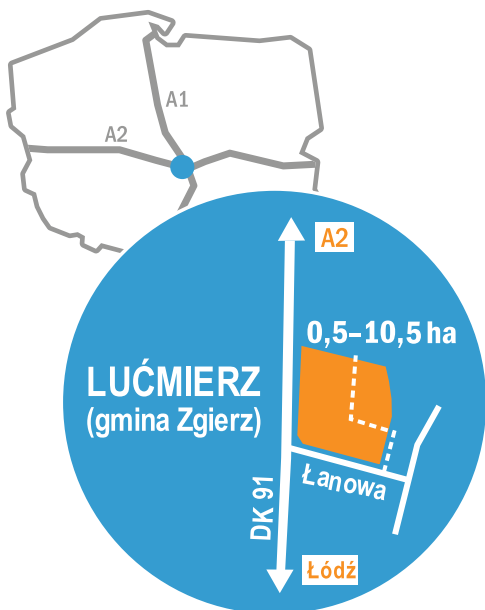
**I miejsce:** Bowil Biotech Sp. z o.o. - Wdrożenie nowej technologii wytwarzania bionanocelulozy (celulozy bakteryjnej)



Laureaci Kategorii  
Innowacyjna Inwestycja Roku



## Oferta inwestycyjna - Lućmierz



POMOC PUBLICZNA  
DO 55% KOSZTÓW



ATRAKCYJNE  
TERENY INWESTYCYJNE



OPIEKA  
INWESTYCYJNA

Dostępny obszar	0,5-10,5 ha
Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Przemysł, składy i magazyny
Wodociąg	TAK
Kanalizacja sanitarna	TAK
Kanalizacja deszczowa	TAK

Energia elektryczna	TAK
Napięcie	15 kV
Dostępna moc	5 MW
Gaz	TAK
Odległość od autostrady	3 km

Kontakt (+48) 42 676 27 53  
(+48) 42 676 27 54



Więcej ofert nieruchomości na [www.sse.lodz.pl](http://www.sse.lodz.pl)

**II miejsce:** High Technology Glass Polska Sp. z o.o. - Wdrożenie innowacyjnej technologii produkcji paneli szkła ogrzewanego

**II miejsce:** Techplast sp. z o.o. - Wdrożenie unikalnej technologii pozwalającej wytwarzać najlepsze w świecie butle wysokociśnieniowe

**III miejsce:** Zakłady Farmaceutyczne Polpharma S.A. - Powstanie Centrum badawczo-rozwojowego w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym.

**W kategorii Ekologiczna Inwestycja Roku** – O wyborze najlepszych projektów zdecydował pozytywny wpływ inwestycji na środowisko, innowacyjność projektu oraz nowatorstwo wykorzystanych rozwiązań.

**I miejsce:** Sita Zielona Energia - Instalacja Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych w Poznaniu

**II miejsce:** Bumapol Jan Buczkiewicz - Prototypowa linia do produkcji wysokopruszanych przędz BCF z płatka PET oraz wykorzystanie ich do produkcji trudnospruwalnych pasów tapicerskich

**III miejsce:** Park Naukowo-Technologiczny Euro-Centrum Sp. z o.o. - Budowa budynku pasywnego kreującego warunki do rozwoju innowacyjnych przedsiębiorstw i prowadzenia działalności badawczej w obszarze OZE.

**W kategorii Inwestycja Roku Małych i Średnich Przedsiębiorstw** Kapituła wybrała inwestycje dysponujące zaawansowanymi technologiami, o najwyższym poziomie nakładów inwestycyjnych i utworzonych miejsc pracy.

**I miejsce:** Amplus Sp. z o.o. S.K.A. - Budowa kompleksu przechowalniczo-chłodniczego w Prandocinie 1fach, obok Wężerowa

**II miejsce:** Promar PPH Sp. z o.o. - Budowa zakładów produkujących dodatki do żywności w Zawierciu

**III miejsce:** Bowil Biotech Sp. z o.o. - Wdrożenie nowej technologii wytwarzania bionanocelulozy (celulozy bakteryjnej).

**W kategorii Inwestycja Roku w Specjalnych Strefach Ekonomicznych** Kapituła wzięta pod uwagę przy wyborze zwycięzców takie czynniki jak liczba powstałych miejsc pracy, nakłady inwestycyjne oraz wpływ inwestycji na otoczenie lokalne m.in. zmniejszenie bezrobocia.

**I miejsce:** Sopem Sp. z o.o. - Otwarcie nowego zakładu w Niepołomicach

**II miejsce:** Polaris Poland Sp. z o.o. - Otwarcie fabryki quadów w Opolu

**III miejsce:** Pilkington Automotive Poland Sp. z o.o. - Rozbudowa fabryki szyb samochodowych w Chmielowie.

**W kategorii Inwestycja Roku w Polsce Wschodniej** o wyborze najlepszej inwestycji zdecydowała lokalizacja w regionach w niewielkim stopniu zagospodarowanych przez inwestorów, liczba powstałych miejsc pracy oraz wpływ na dalszy rozwój regionu.

**I miejsce:** Premix Sp. z o.o. - Budowa nowego zakładu produkcyjnego w Połańcu

**II miejsce:** Grupa Nowy Styl - Budowa nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Jaśle oraz wdrożenie innowacyjnych produktów na rynku europejskim

**III miejsce:** Targi Kielce S.A. - Rozbudowa Targów Kielce.

Wszystkim nagrodzonym serdecznie gratulujemy.

## Jesteśmy najnowocześniejszą fabryką bionanocelulozy

Dariusz Bobiński, prezes firmy Bowil Biotech nagrodzonej w konkursie Przemysłowa Inwestycja Roku w kategorii Innowacyjna Inwestycja Roku za wdrożenie nowej technologii wytwarzania bionanocelulozy



**III** W 2011 roku firma Bowil odkupiła od Politechniki Łódzkiej technologię wytwarzania bionanocelulozy. Do jakich celów można wykorzystać bionanocelulozę?

Bionanoceluloza produkowana przez Bowil Biotech jest biopolimerem pozyskiwanym w drodze fermentacji bardzo wydajnego szczepu bakteryjnego *Gluconacetobacter xylinus* E25, którego jesteśmy

wyłącznym właścicielem. Jest to więc materiał całkowicie naturalny i wysoce biokompatybilny, doskonale tolerowany przez skórę. Ma on zdolność do stopniowego oddawania wilgoci, dzięki czemu intensywnie nawilża skórę, chłodzi ją i przyspiesza procesy gojenia się ran. Średnica włókna bionanocelulozy jest mniejsza od porów ludzkiej skóry, co pozwala na penetrację substancji aktywnych z materiału do głębszych warstw skóry. Dzięki selektywnej przepuszczalności w stosunku do gazów i cieczy oraz nieprzepuszczalności wobec mikroorganizmów, bionanoceluloza jest idealnym opatrunkiem do stosowania w medycynie i kosmetologii. Nasze maski i opatrunki CelMat są skierowane do lekarzy medycyny estetycznej, dermatologów, chirurgów plastyków, specjalistów od leczenia ran przewlekłych i oparzeń, a także salonów kosmetycznych. Profesjonaliści, którzy już mieli okazję z nich korzystać, doceniają ich niezwykle właściwości kojące i regenerujące. Bionanoceluloza z powodzeniem stosowana jest nie tylko w chirurgii plastycznej czy medycynie estetycznej, ale również w medycynie ratunkowej i oparzeniowej. Właściwości opatrunków CelMat badane były m.in. pod kątem ran oparzeniowych w Centrum Leczenia Oparzeń w Siemianowicach Śląskich oraz tzw. ran troficznych (odleżyny, stopy cukrzycowe itp.). Przeszły pomyślnie testy, przyspieszając gojenie się ran nawet o 40 proc.

**III** Jakie były największe problemy z wdrożeniem tej technologii do produkcji?

Nasza bionanoceluloza jest produktem otrzymywanym w trakcie skomplikowanego procesu biotechnologicznego, który wymaga dużej wiedzy oraz zaawansowanego parku maszynowego. W 2011 r. zakupiliśmy od Politechniki Łódzkiej wiedzę know-how na temat wytwarzania bionanocelulozy oraz nabyliśmy prawa do patentów i zgłoszeń patentowych z tym związanych. Jednak największą trudnością było przeniesienie wieloletnich badań laboratoryjnych na skalę przemysłową. Obecnie

jesteśmy najnowocześniejszą fabryką bionanocelulozy na świecie, która została wybudowana zgodnie ze standardami farmaceutycznego GMP. Posiadamy certyfikat ISO 13485.

**III Do wdrożenia tej technologii wykorzystali Państwo środki z PO Innowacyjna Gospodarka w ramach działania 4.3 Kredytu Technologicznego, realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Skąd decyzja o takim sposobie sfinansowania tej inwestycji?**

Całą inwestycję finansowaliśmy ze środków własnych, kredytów bankowych oraz wsparcia unijnego. Jak wiadomo innowacje są podstawą inteligentnego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego, a nasza firma idealnie wpisuje się w unijną Strategię Europa 2020, która zakłada m.in. szeroko pojęte wsparcie dla rozwoju innowacji oraz działalności badawczo-rozwojowej.

**III Czy wsparcie ze środków krajowych i unijnych jest Pana zdaniem niezbędne do rozwoju innowacyjnych przedsiębiorstw w Polsce?**

Na pewno jest bardzo przydatne. Bowil Biotech do tej pory skorzystał z kilku programów unijnych oraz krajowych m.in. Kredytu

Technologicznego, Paszportu do eksportu, czy Projektu Kardio w ramach PBS.

**III Czy planują Państwo kolejne inwestycje, także przy wsparciu środków unijnych?**

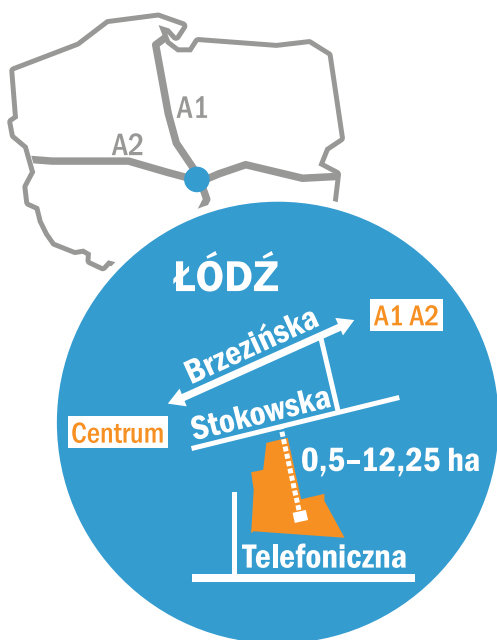
Bionanoceluloza to substancja o niezwykłych właściwościach oraz olbrzymim potencjale. Szeroki wachlarz zastosowań daje nieograniczone możliwości. W związku z czym bez przerwy poszukujemy nowych kierunków rozwoju i jesteśmy otwarci na potrzeby rynku. We wszystkich ośrodkach badawczych na świecie zajmujących tym materiałem trwają też prace nad zastosowaniem bionanocelulozy w kardiologii, neurologii oraz ortopedii. Prowadzone są też prace, w fazie badań przedklinicznych, nad wykorzystaniem bionanocelulozy jako materiału do budowy implantów medycznych, a to dopiero początek jej kariery jako „materiału przyszłości”...

Czytaj cały wywiad na:  
[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



Polska

## Oferta inwestycyjna - Łódź



POMOC PUBLICZNA  
DO 55% KOSZTÓW



ATRAKCYJNE  
TERENY INWESTYCYJNE



OPIEKA  
INWESTYCYJNA

Dostępny obszar	0,5-12,25 ha
Przeznaczenie	Tereny przemysłowo-usługowe
Wodociąg	TAK
Kanalizacja sanitarna	TAK
Kanalizacja deszczowa	TAK

Energia elektryczna	TAK
Napięcie	110 kV
Dostępna moc	RPZ na sąsiedniej działce
Gaz	TAK
Ciepło systemowe	TAK
Kontakt	(+48) 42 676 27 53 (+48) 42 676 27 54



ŁÓDZKA  
SPECJALNA  
STREFA  
EKONOMICZNA

Więcej ofert nieruchomości na [www.sse.lodz.pl](http://www.sse.lodz.pl)

# Planowanie decyduje o sukcesie inwestycji

Wojciech Melentowicz, członek rady nadzorczej i wspólnik firmy Premix, nagrodzonej w konkursie Przemysłowa Inwestycja Roku w kategorii Inwestycja Roku w Polsce Wschodniej za budowę nowego zakładu produkcyjnego w Połańcu.



**Wojciech Melentowicz**  
członek rady nadzorczej i wspólnik Premix Sp. z o.o.

## **III** Jakie czynniki należy wziąć pod uwagę przed rozpoczęciem inwestycji?

Czynniki, możemy powiedzieć, techniczne i inne. Do czynników technicznych można zaliczyć dostęp do sieci dróg, odległość od źródeł najważniejszych surowców, odległości od poszczególnych segmentów rynkowych, dostęp do energii i tym podobne. Czynniki pozatechniczne to: dobra współpraca z lokalnymi samorządami, obecność na danym terenie pracowników o odpowiednich umiejętnościach, atrakcyjność lokalizacji dla nowych pracowników przyjeżdżających z innych regionów.

## **III** Co decyduje o sukcesie nowej inwestycji?

Planowanie. Trzeba sobie bardzo dokładnie wyobrazić jakie zmiany wprowadzi w firmie realizacja nowej inwestycji (zwiększenie wydajności, obniżenie kosztów jednostkowych, zwiększenie ilości produkowanych towarów, lepsza jakość) i z odpowiednim wyprzedzeniem wdrożyć odpowiednie działania w marketingu i handlu. Niezbędne jest przygotowanie kadry do poprowadzenia nowej inwestycji, a także do realizacji zwiększonych zadań handlowych.

## **III** Co oznacza innowacyjność dla Państwa firmy?

Wszystko. Zaczęliśmy od wdrożenia na polskim rynku nowoczesnych materiałów i technologii do napraw skorodowanego żelbetu. Materiały i technologie pochodziły z Kanady. Były wczesne lata dziewięćdziesiąte, na poświęconą naszym materiałom konferencję w Instytucie Badawczym Dróg i Mostów w Warszawie zjechali się ludzie z całej Polski – zabrakło krzeseł. Taki był wtedy głód nowych technologii i ludzie byli ciekawi co kraje Zachodu mogą zaoferować. Od tamtych czasów sytuacja się zmieniła, nowoczesne technologie są w Polsce szeroko stosowane, ale polityka naszej firmy pozostała taka sama: wprowadzenie na rynek materiałów nowoczesnych i posiadających unikalne właściwości, wyprodukowanych w zaawansowany technologicznie sposób. Innowacyjność to podstawa naszej działalności.



## AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

### Potencjał nieruchomości inwestycyjnych ANR

W ofercie Agencji Nieruchomości Rolnych obok gruntów rolnych znajduje się największy i najbardziej zróżnicowany pakiet nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Potencjał terenów inwestycyjnych (nierolnych) stanowi kilkadziesiąt tysięcy ha gruntów położonych na terenie całego kraju, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania na różnorodne cele inwestycyjne. Największy wolumen terenów inwestycyjnych występuje w województwach: dolnośląskim, lubuskim, mazowieckim, pomorskim, śląskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim. W zasobach Agencji znajduje się jeszcze ok. 40 tys. ha nieruchomości inwestycyjnych (ponad 5,6 tys. działek).

Są to tereny o dużej powierzchni, dobrze skomunikowane, na których mogą powstać inwestycje typu „greenfield”, parki technologiczne i przemysłowe, centra biznesowe, handlowe, logistyczne, składy magazynowe, nowoczesne budownictwo mieszkaniowe, a także atrakcyjne obiekty sportowo – rekreacyjne. Nieruchomości ANR zlokalizowane są m. in. na terenach miast, Specjalnych Stref Ekonomicznych, w okolicach ważnych dróg krajowych i autostrad.

### Tryb sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w ANR

Podstawowym trybem sprzedaży państwowych nieruchomości inwestycyjnych jest przetarg nieograniczony. Przetargi organizowane są w 15 Oddziałach Terenowych ANR i Filiach. W przetargach mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłaciły wadium i stawili się we właściwym miejscu. Wszelkie informacje dotyczące ofert i przetargów w tym harmonogramy i ogłoszenia można uzyskać na portalu internetowym ANR ([www.anr.gov.pl](http://www.anr.gov.pl)) a także w siedzibie właściwego Oddziału Terenowego ANR i Filii oraz w miejscowości, gdzie znajduje się nieruchomość.

Istnieje możliwość nabycia nieruchomości inwestycyjnej od Agencji przy rozłożeniu płatności na raty. Ma to miejsce wyłącznie w kolejnym przetargu, jeżeli poprzedzający przetarg nie został rozstrzygnięty. W takim przypadku ANR może rozłożyć cenę sprzedaży na roczne raty. Wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 50%, a okres spłaty całej należności nie dłuższy niż 5 lat. Pozostała do zapłaty kwota podlega oprocentowaniu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności.

Agencja Nieruchomości Rolnych  
ul. Inflancka 4  
00-189 Warszawa  
Zespół Gospodarowania Zasobem  
Sekcja Nieruchomości Inwestycyjnych  
tel. 22 452 54 85  
fax 22 452 54 57

[www.anr.gov.pl](http://www.anr.gov.pl)

Targowisko, gm. Kłaj, woj. małopolskie



Dąbrowka Górna, gm. Krapkowice, woj. opolskie, Katowicka SSE



Koszalin, woj. zachodniopomorskie, Słupska SSE



# Rosnący rynek wpływa na nasz rozwój

Leszek Gierszewski, prezes firmy Drutex S.A., nagrodzonej w konkursie Przemysłowa Inwestycja Roku w kategorii Polska Inwestycja Roku za otwarcie Europejskiego Centrum Stolarki.



Leszek Gierszewski  
prezes Drutex S.A.

## III Jakie czynniki należy wziąć pod uwagę przed rozpoczęciem inwestycji?

Może to zabrzmieć nietypowo, ale decyzja o rozpoczęciu inwestycji w naszym przypadku związana była przede wszystkim z rosnącym popytem na nasze produkty. Oczywiście duże znaczenie dla nas ma również fakt, że obiekt powstaje na terenach firmy oraz dostęp do fachowców i profesjonalnej kadry. Niemniej jednak nie jest tajemnicą, że najważniejszą determinantą wpływającą na nasz rozwój jest właśnie rosnący rynek i stale rosnące zainteresowanie naszymi produktami zarówno w kraju jak i za granicą. W zeszłym roku uruchomiliśmy pierwszy etap naszej inwestycji w ramach Europejskiego Centrum Stolarki, natomiast już rozpoczęliśmy prace związane z budową drugiego etapu, czyli kolejnych prawie 30 tys. mkw. powierzchni.

## III Co decyduje o sukcesie nowej inwestycji?

Innowacyjność projektu, kompleksowość oferty, optymalizacja działań. To najnowocześniejsza inwestycja tego rodzaju w regionie, która pozwala nam wdrożyć większą optymalizację w zakresie rozwiązań i procesów zachodzących w firmie. Dzięki nowemu obiektowi jesteśmy w stanie podwoić nasze moce produkcyjne do 10 tys. okien dziennie, co tylko umocni naszą pozycję na europejskim rynku stolarki. A to przecież nie jest nasze ostatnie słowo.

## III Co oznacza innowacyjność dla Państwa firmy?

Innowacyjność i produkty innowacyjne stanowią współcześnie jedno z głównych źródeł przewagi konkurencyjnej. Innowacja we współczesnym

świecie oznacza jednakże już nie tylko nowość w zakresie produktów czy procesów, nowe idee, pomysły i technologie. Innowacja utożsamiana jest nie tylko z czymś lepszym, nowocześniejszym, ale przede wszystkim przyjaznym ludziom i wysoce funkcjonalnym. Mimo iż jednoznaczne określenie cech produktu innowacyjnego jest kwestią subiektywną i zależną w pełni od rodzaju produktu, najistotniejsze jest przede wszystkim dostarczanie takich produktów czy usług, które stanowią odpowiedź na rosnące wymagania rynku. Mianem innowacji można określać zarówno wprowadzenie nowego produktu, nowej metody produkcji, otwarcie nowego rynku sprzedaży, otwarcie nowego rynku zaopatrzenia czy też wprowadzenie nowej organizacji. Niezależnie od cech produktu innowacyjnego, oczywistym jest, że wszystkie te działania, które sprzyjają podnoszeniu jakości i nowoczesności produktów oraz wzmocnieniu ich pozycji rynkowej, są niezbędne w procesie zwiększania konkurencyjności przedsiębiorstwa na rynku i zdobywania zaufania nowych klientów.

Konieczne jest zatem wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w zakresie organizacji, zarządzania, metod motywacji czy sposobów rozwiązywania problemów, a także technologii. Obserwowany obecnie swego rodzaju wyścig po sukces, w jaki zaangażowane są współczesne firmy, również z branży stolarki otworowej doprowadził do sytuacji, w której przedsiębiorcy, dla uzyskania skutecznej przewagi konkurencyjnej, starają się wyprzedzać innych w szukaniu wszystkiego tego, co nowatorskie i trudne do skopiowania.

Innowacja to coś zupełnie niestandardowego, nowoczesnego, stanowiącego często wyraz długich badań. Z tego względu z pewnością wprowadzanie kolejnych nowości nie jest łatwe. Jednakże w zakresie każdego sektora, również w zakresie naszej branży, istnieje jeszcze wiele pomysłów do zrealizowania, które z pewnością wpłyną na charakter produktu, jego postrzeganie. Cała sztuka polega właśnie na tym, żeby pozytywnie zaskakiwać rynek i klienta, a umiejętność tworzenia innowacji jest z pewnością wyrazem siły firmy. Dlatego mogę śmiało stwierdzić, że DRUTEX jest firmą niezwykle innowacyjną. Wciąż inwestujemy w nowoczesne maszyny, najwyższej jakości komponenty, tworząc produkty, które wychodzą naprzeciw wyzwaniom współczesnego rynku. Wprowadziliśmy totalną nowość w oknach, system IGLO Energy z innowacyjnym systemem uszczelnienia ze spienionego EPDM, nowoczesny system HS wyposażony w welurowe uszczelki, które do tej pory popularne były w przemyśle motoryzacyjnym, czy też chociażby najnowocześniejszą na rynku folię Renolit Exofol PX, która gwarantuje stabilność i trwałość koloru. To tylko niektóre z przykładów, a my wciąż wyprzedzamy rynek, śledzimy trendy i wprowadzamy innowacyjne rozwiązania odpowiadające na potrzeby klientów na całym świecie.

# Perspektywa unijna 2014-2020 - nowe wyzwania i nowe możliwości dla firm

W obecnej perspektywie finansowej na lata 2014-2020 Polska ma szansę zagospodarować 82,5 miliarda Euro z unijnego budżetu. Przedsiębiorcy z każdej strony słyszą jednakże o nadchodzących zmianach i nowych regułach w sposobie wydatkowania tych środków. Na co zatem polscy przedsiębiorcy będą mogli dostać dotację w nowych realiach?

Odpowiedź na to pytanie pozostaje niezmienna - na nowe maszyny, linie technologiczne, fabryki, czyli wszystko to, co potrzebne jest do rozwoju ich firmy. Inaczej jednakże wyglądać będzie dzisiaj droga do tego celu. Aby otrzymać dotację trzeba działać nie tylko „nowocześnie”, ale przede wszystkim „inteligentnie”. W odróżnieniu od programów dostępnych w minionej perspektywie finansowej, obecnie nie wystarczy jedynie pochwalić się planowanym zakupem nowoczesnej linii technologicznej. Dotację otrzymają ci, których rozwój oparty zostanie o oryginalne rozwiązania, będące wynikiem prac badawczych, najlepiej prowadzonych wspólnie z jednostką naukową. Powinny one także nawiązywać do krajowych lub regionalnych inteligentnych

specjalizacji, które jako obszary nauki i gospodarki o największym potencjale, wskazują obiecujący kierunek rozwoju dla firm. Nowa droga do dotacji wydaje się być może zawiła, ale jako firma doradcza przecieramy już te szlaki dla naszych klientów od miesięcy i jesteśmy przekonani, że warto z niej skorzystać.

Obalić należy również mit, że dotacje w nowej perspektywie skierowane są tylko do nielicznych przedsiębiorców, spełniających nieosiągalne dla większości wymagania. W naszej pracy często spotykamy się z właścicielami małych i średnich firm, którzy z góry zakładają, że nowa perspektywa unijna skierowana jest do dużych przedsiębiorstw posiadających rozbudowane zaplecze laboratoryjne i sztab naukowców. Tymczasem 99,8% wszystkich firm w Polsce to właśnie MSP generujące około 70% PKB. I to w nich drzemie największy potencjał, który wydobyć mają dotacje na innowacje. My ten potencjał widzimy i jesteśmy w stanie wskazać właściwą drogę do sukcesu każdemu klientowi.



## EGC

## DORADZTWO EUROPEJSKIE

W nowym okresie programowania na przedsiębiorców w Polsce czeka ok. 80 miliardów złotych. Bezwrotne dotacje, preferencyjne pożyczki i kredyty będą wspierać rozwój technologiczny, innowacje i poprawę konkurencyjności firm.

## CZY JESTEŚ GOTOWY NA NOWĄ PERSPEKTYWĘ 2014-2020?

Oferujemy kompleksową obsługę procesu pozyskiwania dotacji i rozliczania projektów finansowanych ze środków funduszy europejskich. Gwarantujemy najwyższej jakości doradztwo i wsparcie na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego.

## LIDER DOTACJI

BADANIA | ROZWÓJ | INNOWACJE

ZAPRASZAM DO WSPÓŁPRACY

*Tomasz Kępcerski*

Dyrektor Zarządzający



1 MIEJSCE WEDŁUG

**Forbes**

Wartość pozyskanych dotacji

Ranking „Doradcy i fundusze UE”, kategoria: Doradcy dla firm - programy ogólnopolskie. Dotacje dla MSP, Forbes 2010.

1 MIEJSCE WEDŁUG

**FUNDUSZE EUROPEJSKIE**

Wartość pozyskanych dotacji

Ranking „Najskuteczniejsze firmy doradcze 2012” kategoria: Dotacje dla MSP, FE 2012.

1 MIEJSCE WEDŁUG

**BUSINESS JOURNAL**

Ilość projektów zakwalifikowanych do dofinansowania

Ranking „Firmy pozyskujące dotacje unijne”, kategoria: Programy 2007 - 2013, WBJ 2013.

Sięgaj po więcej

tel. +48 42 250 53 58  
email: projekty@egc.pl  
www.egc.pl

# Doświadczenie stanowi podstawę udanej inwestycji

Jean Michel Kaleta, członek zarządu SITA Zielona Energia, nagrodzonej w konkursie Przemysłowa Inwestycja Roku w kategorii Ekologiczna Inwestycja Roku za Instalację Przekształcania Odpadów Komunalnych w Poznaniu.



**Jean Michel Kaleta**  
członek zarządu SITA Zielona Energia

**III Mówi się, że poznańska spalarnia jest pionierskim projektem w sektorze gospodarki odpadami. Na czym polega to nowatorskie rozwiązanie?**

Poznańska spalarnia, jako jedyna z sześciu budowanych obecnie spalarni odpadów w Polsce, jest realizowana w formule Partnerstwa Publiczno Prywatnego, gdzie partner prywatny nie tylko wybuduje ale też sfinansuje i przez 25 lat będzie zarządzał instalacją. To bardzo dobre rozwiązanie dla miasta Poznania bo od początku inwestycji współpracuje z jednym partnerem odpowiedzialnym za całość inwestycji i sprawne funkcjonowanie instalacji przez cały czas trwania kontraktu.

Również w finansowaniu zastosowano nowatorską formułę tzw. finansowania hybrydowego czyli połączenia dotacji unijnej z kapitałem prywatnym. Dzięki takiemu rozwiązaniu miasto nie musi martwić się o finansowanie tej wartej niemal 1 mld zł instalacji. Inwestor publiczny zna, co bardzo ważne, koszty zagospodarowania odpadów przez kolejne 25

lat, bo zostały one określone i zagwarantowane w modelu finansowym. Miasto Poznań poszło jednak o krok dalej w realizacji formuły PPP, decydując się na sfinansowanie części inwestycji z pozyskanej na ten cel dotacji unijnej w wysokości ponad 300 mln zł.

**III Co decyduje o sukcesie nowej inwestycji?**

Na sukces tak złożonej inwestycji, jaką jest budowa spalarni odpadów w formule PPP, składa się wiele czynników. Po stronie partnera prywatnego kluczowymi czynnikami są: doświadczenie, dobre przygotowanie i współpraca ze sprawdzonymi, doświadczonymi podwykonawcami. W Europie SUEZ Environnement, udziałowiec SITA, zarządza niemal 60 spalarniami, z czego większość została zrealizowana w formule PPP. Naszymi podwykonawcami są sprawdzone firmy takie jak HOCHTIEF i Hitachi Zosen Inova. Połączenie doświadczenia tych wszystkich podmiotów stanowi solidną podstawę udanej inwestycji.

**III Co oznacza innowacyjność dla Państwa firmy?**

Innowacyjność w przypadku naszej firmy i tej konkretnej inwestycji oznacza oferowanie mieszkańcom rozwiązania na europejskim poziomie, zgodnego surowymi wymogami prawa i spełniającego najwyższe standardy w ochronie środowiska. Choć instalacje odzyskujące energię z odpadów są powszechnym elementem krajobrazu w Europie, to w Polsce termiczne przekształcanie odpadów dopiero się zaczyna. Wykorzystanie formuły PPP również jest nowością bo tego typu współpraca nie jest w Polsce jeszcze zbyt popularna. A szkoda, gdyż pozwala na skuteczniejsze prowadzenie inwestycji i eksploatacji instalacji - a zatem korzystniejsze i tańsze dla mieszkańców, o czym przekonujemy się teraz, gdy prace nad pozostałymi instalacjami dobiegają końca. Poza tym inżynieria finansowa poznańskiej spalarni, a szczególnie powiązanie środków prywatnych z środkami UE, jest unikatowa nawet na tle europejskiego rynku.

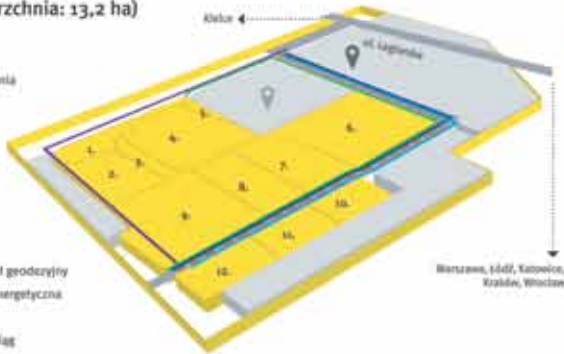
Dzięki naszej, i innym budowanym obecnie w Polsce spalarniom, Polska ma szansę spełnić wymagania dotyczące gospodarowania odpadami i nadrobić ogromne zapóźnienia w tym zakresie. Zakład ten nie tylko pomoże zmniejszyć ilość odpadów trafiających na składowiska, ale także wyprodukuje z nich energię cieplną i elektryczną, której niemal połowa jest klasyfikowana jako tzw. „zielona energia”. To rozwiązanie doskonale wpisujące się w ideę zrównoważonego gospodarowania odpadami, a także w ideę inteligentnego miasta, które korzysta z tzw. smart energy.



## Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna w Częstochowie – ul. Kusięcka

(powierzchnia: 13,2 ha)

- TRW
- Gazownia



- 1. 2,0184 ha
- 2. 1,0169 ha
- 3. 0,3819 ha
- 4. 2,2394 ha
- 5. 0,1514 ha
- 6. 2,2813 ha
- 7. 1,4495 ha
- 8. 1,0429 ha
- 9. 1,0272 ha
- 10. 0,5254 ha
- 11. 0,5109 ha
- 12. 0,5395 ha

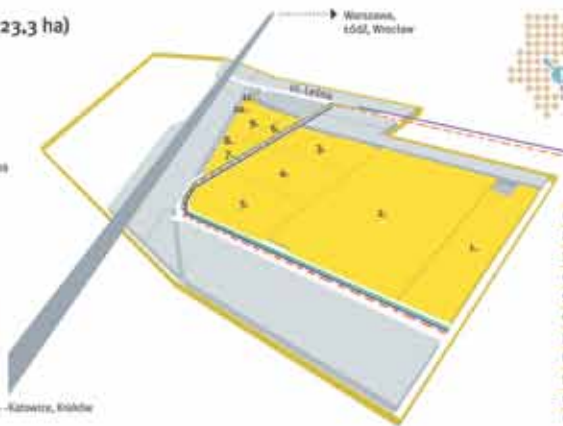


Przemysł Industry

## Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna w Częstochowie – ul. Leśna (Skorki)

(powierzchnia: 23,3 ha)

- podział geodezyjny
- linia energetyczna
- gaz
- wodociąg
- kanalizacja sanitarna



- 1. 2,0090 ha
- 2. 0,2589 ha
- 3. 2,2510 ha
- 4. 1,0482 ha
- 5. 1,8221 ha
- 6. 0,2043 ha
- 7. 0,6351 ha
- 8. 0,1223 ha
- 9. 1,5568 ha
- 10. 0,2805 ha
- 11. 0,2338 ha



BPO / SSC / ITO



B+R R&D

## Specjalna Strefa Ekonomiczna Euro-Park Mielec w Częstochowie – ul. Korfantego

(powierzchnia: 34,4 ha)

- podział geodezyjny
- linia energetyczna
- planowana droga
- gaz
- wodociąg
- kanalizacja deszczowa
- kanalizacja sanitarna
- Pulmax Mustostal Guardian
- główna stacja transformatorowa
- sieć kolejowa



- 1. 16,08 ha
- 2. 14 ha
- 3. 4,33 ha



**Invest in**  
Częstochowa

Centrum Obsługi Inwestora Wydział Funduszy Europejskich i Rozwoju Urząd Miasta Częstochowy

ul. Waszyngtona 5 | 42-217 Częstochowa | tel. +48 34 37 07 212 | tel. +48 34 37 07 213 | tel. +48 34 37 07 788  
coi@czestochowa.um.gov.pl | www.czestochowa.pl

# Liczy się dla nas dostęp do nowych technologii

Rafał Kaciński, prezes Amplus S.A., nagrodzonej w konkursie Przemysłowa Inwestycja Roku w kategorii Inwestycja Roku Małych i Średnich Przedsiębiorstw za budowę kompleksu przechowalniczo-chłodniczego w Prandocinach 1łach k. Węzerowa.



**Rafał Kaciński**  
prezes Amplus S.A.

## **III** Jakie czynniki należy wziąć pod uwagę przed rozpoczęciem inwestycji?

W pierwszej kolejności zalecam wykonanie pełnego due diligence aspektów formalno - prawnych związanych z jej rozpoczęciem. Następnie powinno się sprawdzić stan zagospodarowania przestrzennego terenu - lokalizację, dostępność do infrastruktury. Bardzo istotne jest zwrócenie uwagi, czy istnieje możliwość dofinansowania ze środków pomocowych takich jak dotacje w ramach Funduszy Unijnych. Pomocne jest też wsparcie władz lokalnych i ich zainteresowanie realizacją inwestycji. Jako ostatnie, ale również nie bez znaczenia, jest wykonanie analizy ekonomiczno-gospodarczej pod kątem rozwoju rynku branżowego, kształtowania rynków zbytu wyprodukowanych towarów i usług, kształtowania popytu globalnego na produkty i usługi danej branży, czy ograniczeń jakie mogą wystąpić: sezonowość, czy ograniczenia prawne, a w naszej branży również perspektywy rozwoju współpracy międzynarodowej. Należy realnie podejść do koncepcji, monitorować i badać pod każdym kątem, uwzględniając również najbardziej pesymistyczne scenariusze. Dla nas istotnym aspektem była również dostępność do nowych technologii i innowacyjnych rozwiązań plasujących inwestycję jako jedną z najnowocześniejszych na rynku i to, jak jesteśmy przekonani, udało się nam zrealizować.

## **III** Co decyduje o sukcesie nowej inwestycji?

Przede wszystkim przemyślana strategia wykorzystania inwestycji w przedmiocie działalności. Projekt nowej siedziby w Prandocinie 1łach był bardzo przemyślany - wysoka jakość wykonania, dobra lokalizacja, wyposażenie w nowoczesne urządzenia oraz nowatorskie rozwiązania, stały monitoring i nadzór inwestycji - wszystko to, wraz z zagwarantowanym rynkiem zbytu, uwzględnia przyszłe potrzeby rozwojowe firmy.

## **III** Co oznacza innowacyjność dla Państwa firmy?

Innowacyjność wg. Amplus ma wiele aspektów. To wdrażanie nowych standardów żywieniowych w oparciu o bezpieczną i zdrową żywność, jak również kreowanie świadomości konsumenta odnośnie walorów odżywczych oraz sposobów przyrządzania sprzedawanych produktów. Kreujemy produkcję rolną pod określone potrzeby konsumenta - wybieramy najwyższej jakości odmiany warzyw i owoców. Pod kątem rozwoju firmy to nowoczesne możliwości przechowalnicze, wdrażanie nowych standardów opakowań jak i pełny nadzór nad procesem produkcji połączony z dostępem do najnowszych odmian roślin i technologii produkcji.

# Innowacyjne firmy są przyszłością gospodarki

Rozmowa z Teresą Kamińską, prezes Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

## III Jak prognozują Państwo liczbę nowych zezwoleń w 2015 roku?

Ubiegły rok zamknęliśmy rekordowymi wynikami, Strefa wydała 35 zezwoleń na prowadzenie działalności na terenie Pomorskiej SSE, w których przedsiębiorcy zadeklarowali poniesienie nakładów inwestycyjnych wielkości ok. 2,5 mld złotych oraz utworzenie 1035 nowych miejsc pracy. Mamy świadomość, że w związku ze zmianą przepisów dot. pomocy publicznej ubiegłoroczny sukces niełatwo będzie powtórzyć.

W pierwszym kwartale 2015 r. Pomorska SSE wydała już 5 nowych zezwoleń na prowadzenie działalności w Strefie (deklarowane nakłady ponad 62 mln zł). Obecnie prowadzimy rozmowy z kilkoma firmami z branży metalowej, odzieżowej, chemicznej, elektrycznej i materiałów budowlanych, które pragną realizować projekty inwestycyjne na terenach objętych granicami Strefy. Zakładamy, że do końca roku zezwoleń będzie ok. 20. Jak co roku Pomorska SSE liczy też na reinwestycje - mamy wiele firm, które bardzo sobie cenią naszą dotychczasową współpracę i myślą o jej poszerzeniu.

Planujemy też powiększenie Strefy o nowe tereny inwestycyjne w woj. pomorskim, kujawsko - pomorskim i wielkopolskim, co w efekcie umożliwi wejście do PSSE kolejnym inwestorom.

## III Pierwsze miesiące 2015 roku były w strefach pracowite m.in. ze względu na nałożenie na strefy nowych zadań, w tym promocję szkolnictwa zawodowego. Jak Pomorska SSE realizuje to zadanie?

Oferta edukacyjna szkół zawodowych w Polsce nie zawsze odpowiada wymogom rynku pracy. Zmiana tej sytuacji jest zadaniem pilnym, a zarazem długofalowym i wymagającym współdziałania nie tylko władz oświatowych i samorządów ale i przedsiębiorców, partnerów społecznych i samych szkół. Szansą dla programu naprawczego jest znowelizowana ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych, która obliuguje spółki zarządzające strefami do prowadzenia współpracy ze szkołami i uczelniami.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna sp. z o.o. inicjuje i realizuje zadania na rzecz łączenia środowiska biznesu z edukacją. Aktywizujemy szkoły zawodowe do dostosowywania programu nauczania do potrzeb nowoczesnej gospodarki i pracodawców strefowych do włączania się w proces kształcenia zawodowego w zasadniczych szkołach zawodowych, technikach i szkołach policealnych. Powyższy program jest wdrażany w 4 województwach, na terenie których Strefa prowadzi działalność. Kluczową rolę w jego realizacji odgrywa powołany w ubiegłym roku Strefowy Klaster Edukacyjny. Sygnatariuszami Klastra są: Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o., Pomorska Izba Rzemieślnicza Małych i Średnich Przedsiębiorstw oraz Fundacja Pozytywne Inicjatywy.



Teresa Kamińska  
prezes PSSE Sp. z o.o.

W naszej Strefie prowadzą działalność inwestorzy, którzy mogą być przykładem wzorowej współpracy ze szkołami zawodowymi lub Centrami Doskonalenia Zawodowego w regionie. Dzięki inicjatywie PSSE przy wsparciu środków finansowych w ramach POWER wiele firm zamierza przyjmując uczniów na praktyki, staże zawodowe, czy też aktywnie włączyć się w proces dydaktyczny w szkołach. Są to np.: International Paper Kwidzyn Sp. z o.o. (Pomorska SSE, podstrefa Kwidzyn), Plastica Sp. z o.o. (Pomorska SSE, podstrefa Kowalewo Pomorskie), Crist S.A. (Pomorska SSE, podstrefa Gdynia), Mondi Świecie Sp. z o.o. (Pomorska SSE, podstrefa Świecie), Flextronics International Poland Sp. z o.o. (Pomorska SSE, podstrefa Tczew), Steico Sp. z o.o. (Pomorska SSE, podstrefa Czarna Woda).

Pomorska SSE współpracuje również z kilkoma szkołami np. z Zespołem Szkół Technicznych w Gdyni, Zespołem Szkół Technicznych w Toruniu, Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Gdańsku i Toruniu, Technikum Informatycznym im. M. Płażyńskiego w Pucku. W ramach naszych działań otaczamy uczniów tych szkół stałym wsparciem oraz tworzymy optymalne warunki do odbywania praktyk u przedsiębiorców...

Czytaj cały wywiad na:  
[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



# Atrakcyjność inwestycyjna: Jest dobrze, było lepiej

**Polska poprawia kolejne obszary obsługi inwestorów, ale ogólna ocena polskiej atrakcyjności inwestycyjnej jest niższa niż przed rokiem. Pociesza fakt, że to nie tylko nasz problem.**

**P**o raz 10. Polsko-Niemiecka Izba Przemysłowo-Handlowa (AHK Polska) przygotowała Ankietę Koniunkturalną oceniającą klimat inwestycyjny w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Do jubileuszowej edycji zaprosiła dziewięć innych izb bilateralnych: belgijską, brytyjską, francuską, hiszpańską, irlandzką, kanadyjską, portugalską, szwajcarską i włoską.

Na początek dobre wiadomości. Polska spośród ocenianych krajów regionu wypadła, po raz kolejny, najlepiej. Ponownie wyprzedziliśmy Czechy, natomiast na trzecią pozycję, w miejsce Słowacji, wskoczyła Estonia. Najgorzej zostały ocenione Serbia, Macedonia i Bułgaria.

- Nie sztuką jest raz zdobyć złoty medal, prawdziwym osiągnięciem jest zdobyć go trzykrotnie - komentuje sukces Polski prezes Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych Sławomir Majman.

- 96 proc. ankietowanych firm potwierdza, że ponownie wybrałyby Polskę na kraj lokalizacji inwestycji, gdyby podejmowały one aktualnie taką decyzję. Ten poziom satysfakcji z inwestycji w Polsce utrzymuje się w badaniu konsekwentnie od 2011 r. - akcentuje Michael Kern, dyrektor generalny Polsko-Niemieckiej Izby Przemysłowo-Handlowej.

Zła wiadomość to taka, że Polska uzyskała 4 z 6 punktów, podczas gdy przed rokiem nasza punktacja wyniosła 4,76. Dla pocieszenia, spadki zanotowały wszystkie kraje z czołówki.

## Garść komplementów...

Jak wynika z Ankiety, generalnie inwestorzy są zadowoleni z Polski. Rekordowa liczba 96 proc. ankietowanych firm, które już działają w Polsce, jest gotowych na ponowne inwestycje w naszym kraju. To niewielka poprawa wyników wobec ubiegłego roku (94 proc.), ale znaczna w porównaniu z 2007 r. (76 proc.).

- W przypadku zeszłorocznych projektów Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych aż 64 proc. stanowiły reinwestycje. W wielu przypadkach firmy decydują się na zatrudnienie kolejnych pracowników lub dodają dodatkową linię produkcyjną. W innym przypadku inwestor, który początkowo inwestuje w Polskę w produkcję, decyduje się na otwarcie centrum usług wspólnych lub stworzenie działu R&D. To właśnie ta ostatnia działalność decyduje o zatrzymaniu firmy w Polsce, ponieważ trudniej przenieść jest dział badawczo-rozwojowy, niż prostą produkcję - podkreśla Iwona Chojnowska-Haponik, dyrektor departamentu inwestycji zagranicznych PAIiZ.

Inwestorzy ocenili region pod kątem 21 czynników, przyznając maksymalnie 6 punktów za każdy czynnik. Polska najlepiej oceniana jest za członkostwo w Unii Europejskiej (4,49 pkt.) oraz pod kątem kapitału ludzkiego (kwalifikacje - 3,76 pkt., jakość kształcenia akademickiego - 3,69 pkt. oraz zmotywowanie pracowników - 3,6 pkt.), a także jakość i dostępność lokalnych poddostawców (3,58 pkt.).

- 3 z 5 najlepiej ocenionych czynników mają związek z ludźmi, więc nie dziwi, że usługi BPO/SSC rozwijają się w Polsce tak dynamicznie. Inwestorzy podkreślają dostępność młodych i wykształconych kadr. W Polsce siła robocza nie jest już taka tania, ale ważna jest relacja jakości do kosztów – podkreśla Ulrich Schwendimann, dyrektor generalny Polsko-Szwajcarskiej Izby Gospodarczej.

W stosunku do ubiegłego roku poprawiła się również ocena stabilności politycznej oraz infrastruktury (transport, komunikacja, IT i energia), a także dostępu do krajowych i unijnych dotacji, walki z korupcją oraz jakością kształcenia zawodowego.

- Cieszę się, że inwestorzy dostrzegają, że coś się zmienia w związku ze szkolnictwem zawodowym w Polsce – przyznaje Sławomir Majman.

### ... i tyżka dziegciu

Jednak nie wszystkie czynniki inwestycyjne zostały tak pozytywnie ocenione. Spadła liczba pozytywnych ocen odnośnie kosztów pracy, przewidywalności polityki gospodarczej oraz obciążeń podatkowych.

- Francuskie firmy chcą inwestować i zwiększać zatrudnienie w Polsce. Inwestorzy podkreślają, że Polska dysponuje wysoko wykształconą kadrą, ale sytuacja gorzej się przedstawia, jeśli chodzi o siłę roboczą. Dodatkowo kwestie związane z dostępnością kadry są silnie skorelowane z regionem – zauważa Monika Constant, dyrektor generalny Francusko-Polskiej Izby Gospodarczej.

Wśród największych wyzwań związanych ze zwiększeniem atrakcyjności gospodarczej Polski 32 proc. respondentów wymieniło poprawę efektywności administracji państwowej oraz kontrolę jej kosztów, zaś 31 proc. wskazało rozbudowę i modernizację infrastruktury.

- W naszej izbie działa dużo firm budowlanych i z sektora logistycznego, które sygnalizują nam problemy z przedstawicielami władz. Zdarza się to częściej w dużych miastach, niż w mniejszych. Różnią się również wymagania administracji odnośnie dokumentów oraz interpretacja prawa. Prawo w Polsce oceniane jest jako skomplikowane. Procesy sądowe trwają za długo, więc mamy nadzieję na efekty związane z reformą sądownictwa – zaznacza Izabella Łoś-Gorzowska, członek zarządu Belgijskiej Izby Gospodarczej.

- Wielka Brytania jest 2. inwestorem na świecie, zaś w Polsce znajduje się dopiero na 8. miejscu. Inwestują tutaj wielkie koncerny, ale brakuje małych i średnich brytyjskich przedsiębiorstw. Inwestor, często właściciel niewielkiego przedsiębiorstwa, przyjeżdża do Polski i chociaż z biznesplanu wychodzi mu, że warto tu zainwestować, to ściera się z administracją publiczną i dlatego się wycofuje – mówi Michael Dembinski, Chief Advisor z Brytyjsko-Polskiej Izby Handlowej (BPCC)...

Czytaj cały artykuł na:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



## Jakie problemy dla inwestorów generuje przywrócenie obowiązku wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w granicach miasta?



**Przemysław Kastak**  
radca prawny/partner w kancelarii Magnusson

### Po 5 latach obowiązywania racjonalnych, wydawałoby się, przepisów eliminujących restrykcje związane z odralnianiem gruntów położonych na terenach miast, 5 września 2014 roku przywrócono obowiązek uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych na terenach miast.

Wprawdzie zmiana przeznaczenia gruntu na inny niż rolny w planie miejscowym lub decyzji WZ w miastach nadal nie wymaga dodatkowych zgód, to nowelizacja niesie szereg niekorzystnych skutków dla inwestorów planujących budowę na takich terenach, m.in:

- przedłużenie postępowania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę o konieczność uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej;
- w przypadku gruntów klas od I do III brak pewności czy wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie. Wniosek jest wiążący dla organu wyłączniczo w odniesieniu do gruntów klas IV-VI;
- obowiązek zapłaty opłaty jednorazowej (którą jednak pomniejsza się o wartość gruntu, co w praktyce eliminuje tę należność) oraz opłat rocznych przez 10 lat w wysokości zależnej od klasy gruntu. Obowiązek ten nie dotyczy gruntów o powierzchni do 500 mkw. w przypadku budownictwa jednorodzinnego oraz do 200 mkw. na każdy lokal mieszkalny w budownictwie wielorodzinnym;
- konieczność sprawdzenia przy nabywaniu gruntów czy grunt nie był wyłączony z produkcji rolnej w ciągu ostatnich 10 lat, ponieważ obowiązek ponoszenia opłat przechodzi na nabywcę.

# Przełamaliśmy brak zaufania wobec szkolnictwa zawodowego

Rozmowa z Szymonem Trzebiatowskim, członkiem zarządu ds. finansowych i organizacji w Volkswagen Poznań.



**Szymon Trzebiatowski**  
członek zarządu ds. finansowych i organizacji w Volkswagen Poznań

## Trwają prace nad fabryką we Wrześni. Jak oceniają Państwo trwający proces inwestycyjny?

Prace nad fabryką, która jak śmiem twierdzić będzie jedną z ostatnich fabryk motoryzacyjnych w Europie, odbywają się bardzo dynamicznie. Jesteśmy dumni z szybkości całego procesu. Przypomnę, że dopiero 18 marca 2014 roku zapadła decyzja o lokalizacji inwestycji we Wrześni. Warto podkreślić, że ani w Polsce, ani w innym cywilizowanym kraju nie da się niczego zbudować bez procesów pozyskania pozwolenia środowiskowego, a później pozwolenia na budowę. Dodatkowo, całemu procesowi budowlanemu pomogła łagodna zima. Prace trwają 7 dni w tygodniu, przez całą dobę.

## Teren budowy jest imponujący – 220 ha. Inwestorzy często zwracają uwagę na trudności z pozyskaniem tak dużych działek. Jak wyglądało to w Państwa przypadku?

Wracamy tu do procesu wyboru lokalizacji, który nie był łatwy. Zanim stanęto na Polsce, trzeba było podjąć decyzje w koncernie o wyborze kraju. Później poszukiwane były już lokalizacje w naszym kraju. Najpierw było ich kilkanaście,

potem kilka, trzy, a ostatecznie dwie. Te finalne lokalizacje dysponowały już dostateczną powierzchnią gruntów pod inwestycje.

## O inwestycję rywalizował m.in. Stargard Szczeciński i Stęszew pod Poznaniem. Co ostatecznie zdecydowało o wyborze Wrześni?

Decyzja była trudna, ale chyba ostatecznie zdecydowała bliskość istniejącego zakładu Volkswagena. Ta bliskość pozwoli wykorzystać szeroko rozumiany efekt synergii, czyli korzystania z istniejącej organizacji, jej doświadczenia oraz kadry kierowniczej i pracowniczej.

## Mówiąc o pracownikach, nie można zapomnieć o głośnym obecnie temacie szkolnictwa zawodowego. Jakie są doświadczenia Volkswagena w tym zakresie?

Czerpiemy ze wzorca niemieckiego. Już w 2005 r. rozpoczęliśmy współpracę ze starostwem poznańskim i Zespołem Szkół Zawodowych w Swarzędzu. Wtedy powstała klasa mechatroniki dedykowana Volkswagenowi. Pierwotnie klasa była niezapełniona, ponieważ potrzeba było czasu i zaufania zarówno ze strony uczniów, jak i rodziców, żeby wybrać inną ścieżkę edukacyjną, niż liceum ogólnokształcące i studia. To budowanie zaufania trwało 10 lat i obecnie posiadamy takich klas pięć. W trzy – letnim cyklu nauczania bierze udział 250 uczniów. Mamy już ponad 130 absolwentów i wszyscy, którzy chcieli i spełnili warunki (m.in. zdali egzamin), znaleźli u nas pracę. To jest kapitał, który procentuje. Dyrektor szkoły mówi, że obecnie ma już po kilku chętnych na jedno miejsce w takiej klasie. Coraz więcej rodziców uczniów to również pracownicy Volkswagena.

## Jak oceniają Państwo zasoby ludzkie w regionie?

Pozytywnie. Pracownicy są największym dobrem przedsiębiorstwa, zwłaszcza w takiej branży jak motoryzacja, gdzie potrzeba wykwalifikowanych pracowników. Cieszymy się zatem, że dysponujemy takim zapleczem jak dedykowane nam klasy.

Jednocześnie już rozpoczynamy rekrutację do zakładu we Wrześni, gdzie zatrudnienie znajdzie 2-3 tys. pracowników. Niedawno ruszyliśmy z produkcją nowego modelu Volkswagen Caddy, którą zajmie się 7 tys. pracowników obecnie zatrudnianych w Poznaniu...



Czytaj cały wywiad na:  
[www.terenyinwestycyjne.info](http://www.terenyinwestycyjne.info)

# Jeszcze poczekamy na rozwój transportu intermodalnego

Rozmowa z Andrzejem Wrońskim, Country Head Poland w P3.

**III W styczniu tego roku kupili Państwo dwa parki logistyczne w Polsce – Europolis Park Błonie i Europolis Park Poland Central od firmy CA Immo. Czym charakteryzują się te inwestycje i skąd decyzja o nabyciu właśnie tych obiektów?**

Park w Piotrkowie Trybunalskim to około 75 tys. mkw. w dwóch budynkach. Lokalizacja w centralnej Polsce jest typowa dla wielkopowierzchniowych obiektów logistycznych. Park w Błoniu jest trochę inny, ponieważ jest blisko Warszawy, w związku z czym jest to obiekt interesujący zarówno dla klientów poszukujących większej przestrzeni, jak i tej trochę mniejszej np. dla klientów retailowych obsługujących Warszawę. Te inwestycje częściowo się uzupełniają. Jedna i druga inwestycja dobrze wpisuje się w nasze portfolio, ponieważ znajdują się w miejscach, w których jeszcze nie byliśmy, więc to poszerza krąg naszych lokalizacji.

**III Czy przymierzają się Państwo do kolejnych akwizycji parków logistycznych?**

Mamy w Europie dość sporą obecność – prawie 3 mln mkw. To oznacza, że jesteśmy jednym z głównych rozgrywających i możemy bez pośpiechu rozglądać się po rynku, wybierając te oferty, które pasują do naszej strategii.

**III Czy w przypadku obiektów należących do P3 dysponują Państwo jeszcze terenami pod rozbudowę?**

Jak najbardziej, zarówno w naszych dotychczasowych obiektach w Mszczonowie i Poznaniu, jak i w nowych nabytkach. W szczególności w Piotrowie dysponujemy dużym terenem – możemy wybudować jeszcze 0,5 mln mkw., natomiast w Błoniu – 100 tys. mkw.

**III Czy posiadają Państwo bank ziemi pod kolejne obiekty?**

Nie, ale tutaj współpracujemy z właścicielami gruntów i brokerami gruntów, więc wiemy jakie grunty są dostępne i w jakim czasie, dlatego jeśli dostajemy zapytanie o obiekt typu BTS to jesteśmy w stanie szybko się do niego ustosunkować.

**III Jakimi kierunkami się Państwo najbardziej interesują?**

Tutaj zapewne bez zaskoczenia, bo są to tereny, które są zazwyczaj głównymi podejrzanymi. To okolice Wrocławia, Poznania, Warszawy. Również Śląsk jest miejscem, gdzie chcielibyśmy w przyszłości zaistnieć. Przy-



Andrzej Wroński  
Country Head Poland w P3

glądamy się również wschodzącym rynkom – takim jak Polska Wschodnia, głównie Lublin i Rzeszów. Wydaje się nam jednak, że jest jednak za wcześnie, żeby określić, czy będzie tam stałe zainteresowanie najmem powierzchni, czy to raczej działanie oportunistyczne.

**III W odniesieniu do Polski Wschodniej – czy obecna sytuacja na Ukrainie wpływa pozytywnie, czy negatywnie na rozwój tego regionu?**

Sytuacja jest złożona. Z oczywistych względów obecnie niewielu inwestorów przymierza się do inwestycji na Ukrainie, czy dalej na Wschodzie. Z tych względów Polska Wschodnia, czy regiony przygraniczne naszych południowych sąsiadów, wydają się bardziej atrakcyjne. Powstaje jednak pytanie, jak na tę sytuację będzie miało wpływ zmniejszenie eksportu na Wschód, co może przełożyć się na wstrzymanie pewnych inwestycji. Być może odległość z Polski Wschodniej do bardziej rozpoznanych lokalizacji może być na tyle niewielka, że inwestorzy wybiorą już znane sobie regiony.

**III Jakie warunki, poza lokalizacją, musi spełniać działka, żeby Państwa zainteresować? Czy dostęp do transportu intermodalnego, oprócz drogowego, jest ważnym czynnikiem decyzyjnym?**

Transport modalny jest dosyć modnym zagadnieniem, jednak w rzeczywistości w tym zakresie niewiele się dzieje. Ilość towarów przewożonych koleją jest znikoma w porównaniu z transportem drogowym i wydaje się, że w krótkiej i średniej perspektywie to się nie zmieni. Nasz park w Mszczonowie posiada bocznice kolejową, więc byłibyśmy zainteresowani, żeby ten rodzaj transportu szybko się rozwinął. Barię jest dostęp do infrastruktury kolejowej oraz cena świadczonych usług...

Czytaj cały wywiad na:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)





# Inwestorzy kupią grunty za prawie 2 mld zł

W 2015 roku wartość transakcji na rynku terenów inwestycyjnych ma szansę na wzrosty. Z kolei sprzedaż nieruchomości komercyjnych powinna utrzymać się na podobnej wysokości, co w 2014 roku.

**W** 2014 r. inwestorzy kupili tereny o łącznej wartości ok. 1,85 mld zł. To największa wartość transakcji na rynku gruntów pod inwestycje od 2006 r. Najpopularniejsze okazały się grunty przeznaczone pod projekty mieszkaniowe, na które przypadło 75 proc. zainwestowanego kapitału. Udział transakcji zakupu gruntów pod zabudowę biurowo-handlową wyniósł 15 proc., a magazynową – 10 proc. Największą popularnością cieszą się tereny inwestycyjne w Warszawie – zawarto tam 80 proc. transakcji.

– Prognozujemy, że w 2015 roku utrzyma się wysoka dynamika zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i magazynowych, szczególnie w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście oraz Krakowie. W dalszej kolejności znajdują się Poznań i Łódź. Zainteresowanie gruntami pod inwestycje biurowe będzie natomiast dużo mniejsze. Uważam, że istnieje szansa na znaczne przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego. Sam rynek mieszkaniowy powinien wygenerować transakcje o wartości ok. 1,5 mld zł – prognozuje Emil Domeracki z działu Doradztwa Inwestycyjnego Colliers International.

Chętnych na działki, zwłaszcza pod projekty mieszkaniowe, jest coraz więcej. To powoduje, że skraca się czas przeznaczony na due diligence,

nawet do kilku tygodni. To również sprawia, że zawiera się coraz więcej transakcji gotówkowych.

- To jednak nie oznacza, że mamy do czynienia z przegrzaniem rynku podobnym do tego sprzed 2008 r. Inwestorzy powinni w odpowiednim momencie wyhamować – uważa Emil Domeracki.

Zainteresowaniem zaczynają się cieszyć nawet bardziej problematyczne działki, z liniami wysokiego napięcia, czy zadrzewione. Inwestorzy patrzą również coraz bardziej łakomym wzrokiem na działki na warszawskiej Pradze, zarówno w okolicach węzła Marsa, jak i wzdłuż II linii metra.

## **Deweloperzy magazynowi gotowi na ryzyko**

Dużym zainteresowaniem będą cieszyły się, oprócz terenów mieszkaniowych, głównie grunty pod obiekty magazynowo-logistyczne. Pojawiło się zainteresowanie nowymi lokalizacjami.

- W 2014 r. inwestorzy najczęściej pytali o dostępne grunty w Poznaniu oraz na Dolnym i Górnym Śląsku. Z kolei w 2015 r. spodziewamy się zwiększonego



Firma Premix Sp. z o.o. to przedsiębiorstwo, które od niemal 20 lat oferuje materiały i technologie w zakresie napraw i zabezpieczenia betonu oraz stali przed korozją.

**P R E M I X** sp. z o.o.  
FABRYKA POŁANIEC

W skład systemów naprawczo-zabezpieczających wchodzi:

- zaprawy naprawcze do betonów
- ochronno-dekoracyjne powłoki akrylowe
- hydroizolacyjne powłoki cementowe
- impregnaty hydrofobizująco-uszczelniające
- systemy izolacyjno-nawierzchniowe na bazie żywic epoksydowo-poliuretanowych
- systemy wodochronne z emulsji asfaltowej
- podkłady antykorozyjne do stali zbrojeniowej
- materiały ogniochronne

Rozwiązania te gwarantują konstrukcjom betonowym i stalowym odpowiednią ochronę przed wpływem warunków atmosferycznych, zanieczyszczeniami, działaniem chemikaliów oraz ogniem.

---

Wszystkie materiały produkowane są przy użyciu nowoczesnych technologii produkcyjnych, co zapewnia wysoką jakość oferowanych przez nas produktów.



Teren Elektrowni  
28-230 Połaniec

Tel. [ 48-15 ] 865 60 74  
Fax [ 48-15 ] 865 62 75

GRUPA  
  
G E M I P R E M

zainteresowania terenami w regionie okolic Warszawy – mówi Agata Zajac, koordynator ds. Gruntów Inwestycyjnych, JLL.

Inwestorzy powoli odchodzą również od zakupów celowych (pod obiekty typu built-to-suit) na rzecz zakupów spekulacyjnych.

- W 2014 r. można było zauważyć znaczącą zmianę w strategiach deweloperów, którzy zachęceni mocnym popytem i pozytywnymi perspektywami rozwoju rynku powrócili do zakupów gruntów na zasadach spekulacyjnych. Takiej aktywności nie rejestrowaliśmy od roku 2007. Co ciekawe, firmy wykazywały zainteresowanie zakupami nie tylko w wiodących lokalizacjach, ale również na mniej rozwiniętych rynkach magazynowych – w Lublinie, Rzeszowie, Bydgoszczy, Toruniu czy Białymstoku. Kolejnym czynnikiem generującym zapotrzebowanie na grunty inwestycyjne, szczególnie te objęte działalnością Specjalnych Stref Ekonomicznych, była zmiana z dniem 1 lipca 2014 r. zasad przyznawania pomocy regionalnej. Przyczyniła się ona do zwiększonego zainteresowania działkami w I półroczu – uzupełnia Agata Zajac.

## Chętni nie mają czego kupić

Na rynku nieruchomości komercyjnych panuje ruch. Według danych Colliers International w 2014 roku zawarto 64 transakcje inwestycyjne (w 2013 r.: 66). Przeciętna wartość pojedynczej transakcji wyniosła 50 mln euro. 11 transakcji opiewało na kwotę powyżej 100 mln euro (w tym znalazło się siedem transakcji portfelowych). W sumie zawarto transakcje o wartości 3,18 mld euro, dzięki czemu Polska została regionalnym liderem z 30 proc. udziałem w rynku. Rośnie również znaczenie miast regionalnych. Ich udział w skali całego kraju wyniósł ok. 60 proc. Wyróżniła się zwłaszcza sprzedaż Poznań City Center (225 mln euro) oraz Focus Park Bydgoszcz (112 mln euro).

Przeszkodą w dalszym rozwoju rynku może być brak interesujących dla inwestorów obiektów, zwłaszcza w Warszawie. To spowoduje wzrost zainteresowania i cen na rynkach regionalnych.

– Spodziewamy się, że w 2015 roku wartość transakcji inwestycyjnych będzie zbliżona do osiągniętej w zeszłym roku. Wiele będzie zależało od dostępności nieruchomości na sprzedaż. W ubiegłym roku na każdy obiekt przypadało kilku zainteresowanych. W ostatnich latach odbyło się wiele transakcji, dlatego inwestorzy nie chcą sprzedawać swoich nabytków, ponieważ nie ma innych projektów, w które można by zainwestować uzyskane środki – mówi Piotr Mirowski, partner i dyrektor Działu Doradztwa Inwestycyjnego Colliers International.

Niska podaż powoduje, że zwiększa się zainteresowanie kupnem będących w fazie przygotowań do budowy obiektów. Przykładem takiej transakcji jest grudniowy zakup biurowca Dominikański we Wrocławiu przez fundusz Union Investment. Biurowiec powinien być gotowy latem tego roku.

- Inwestorzy chcą szybko zabezpieczyć kupno budynku. Ostatnio takie działania obserwowaliśmy jeszcze przed upadkiem Lehman Brothers – podkreśla Piotr Mirowski.

W 2014 roku kapitał inwestycyjny pochodził głównie z Niemiec, USA i Wielkiej Brytanii. Wśród aktywnych nabywców znalazły się takie



- Spodziewamy się, że w 2015 roku wartość transakcji inwestycyjnych będzie zbliżona do osiągniętej w zeszłym roku. Wiele będzie zależało od dostępności nieruchomości na sprzedaż. W ubiegłym roku na każdy obiekt przypadało kilku zainteresowanych. W ostatnich latach odbyło się wiele transakcji, dlatego inwestorzy nie chcą sprzedawać swoich nabytków, ponieważ nie ma innych projektów, w które można by zainwestować uzyskane środki – mówi **Piotr Mirowski, partner i dyrektor Działu Doradztwa Inwestycyjnego Colliers International.**

podmioty, jak: Blackstone, Starwood, Segro, Prologis, Hillwood, WP Carey, Hines czy Resolution. Największym inwestorem okazał się Deutsche Asset & Wealth Management (dawniej RREEF), który nabył nieruchomości o łącznej wartości 0,5 mld euro, w tym w Warszawie m.in. biurowiec Rondo 1 i biurowiec Metropolitan. Jednocześnie warto odnotować, że udział niemieckich funduszy inwestycyjnych, które tradycyjnie zdominowały rynek, był niższy niż w poprzednich latach. Powodem są limity koncentracji, wzrost konkurencji oraz ograniczona dostępność najlepszych nieruchomości na sprzedaż. Z kolei rośnie zaangażowanie polskiego kapitału, ale jego udział wciąż pozostaje na niskim poziomie. Wśród aktywnych krajowych inwestorów warto odnotować Reino Partners oraz PZU.

– W 2015 roku oczekujemy (wśród kupujących) dalszego napływu kapitału ze Stanów Zjednoczonych, jak również nowych inwestorów z Kanady, Australii, Korei, Chin i Singapuru – komentuje Piotr Mirowski.

Jednocześnie Polska może zacząć obawiać się konkurencji ze strony Hiszpanii i Portugalii, które powoli wychodzą z kryzysu i przyciągają inwestorów niskimi cenami i większą rozpoznawalnością.

## CHARAKTERYSTYKA

# DZIAŁALNOŚCI FIRMY

AMPLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A jest jednym z czołowych polskich producentów oraz dystrybutorów świeżych owoców i warzyw. Firma powstała w 1992 roku, bazując na doświadczeniach udziałowców na rynku owocowo-warzywnym.



W latach 90-tych firma nawiązała współpracę z sieciami handlowymi. Od tego momentu rozpoczął się dynamiczny i stabilny rozwój, który nieprzerwanie trwa do dziś. AMPLUS posiada obecnie ugruntowaną pozycję jednego z liderów swojej branży, a istotą jej działalności są hurtowe dostawy owoców i warzyw, do dystrybutorów i detalistów na rynku polskim i europejskim.

## NOWOCZESNA INFRASTRUKTURA

AMPLUS posiada bogate zaplecze logistyczne, technologiczne i magazynowe. W skład infrastruktury firmy wchodzi m.in. nowoczesna spełniająca najwyższe standardy baza przechowalniczo-chłodnicza wyposażona w bogaty park maszyn i także szeroka flota samochodowa. Na mapie prywatnych inwestycji w Województwie Świętokrzyskim (Gmina Słomniki)

pojawiły się nowe obiekty spółki AMPLUS Sp. z o.o. S.K.A.



W Prandocinie Łach powstał ogromny kompleks przechowalniczo-chłodniczy oraz socjalno-biurowy z zapleczem parkingowym i placem manewrowym. Spółka zainwestowała także w nowoczesne linie do sortowania, pakowania i konfekcjonowania warzyw oraz w systemy informatyczne wspomagające zarządzanie jakością i całą nowoczesną infrastrukturą.



Spółka AMPLUS wraz z Grupą Producentów AMPLUS Sp. z o.o. dysponują powierzchnią magazynową ponad 30 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem nowej inwestycji w Prandocinie Łach.

## JAKOŚĆ I ETYKA POSTĘPOWANIA

Dobra praktyka produkcyjna i higieniczna oraz spełnianie przez nas wymagań prawnych w zakresie dotyczącym bezpieczeństwa żywności, ochrony

środowiska, etyki biznesu i BHP gwarantują naszym partnerom bezpieczne produkty o wysokiej jakości.

Bezpieczeństwo produktów AMPLUS potwierdzana jest międzynarodowymi certyfikatami, takimi jak: HACCP, IFS, BRC, AgroEco. Dodatkowo, działalność opierana jest na normie GLOBALGAP, która potwierdza dobrą praktykę produkcyjną, zapewniającą kontrolę i identyfikowalność produktu od momentu wysiewu do momentu zbiorów. Biorąc na siebie wszystkie wymagania z tym związane Spółka przystąpiła do międzynarodowej organizacji etycznego handlu i prowadzenia biznesu SEDEX.

## INWESTYCJE I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### SPOJRZENIE W PRZYSZŁOŚĆ:

Firma w swojej strategii stawia na dalszy zrównoważony rozwój oparty o innowacje, mając

na uwadze podstawowe 3 filary, tj. środowisko, społeczeństwo oraz rachunek ekonomiczny.

Realizując założenia zrównoważonego rozwoju Firma zadbała o regulację tzw. małej retencji w najbliższej okolicy oraz przygotowuje się do kolejnych etapów związanych z przedmiotową inwestycją. Planowana jest budowa farmy fotowoltaicznej zaspokajającej większość zapotrzebowania na energię elektryczną niezbędną do prowadzenia działalności gospodarczej oraz budowa wewnętrznego nowoczesnego laboratorium, na potrzeby stałej poprawy jakości i bezpieczeństwa dostarczanych dla klientów produktów.

Dodatkowo, Amplus rozpoczyna współpracę z wyższymi uczelniami w zakresie badań, rozwoju oraz poszukiwania nowych rozwiązań zarówno w zakresie uprawy roślin jak również podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników.

## Nowa hala



Nowa hala o powierzchni użytkowej ponad 22 tys. metrów kwadratowych mieści m.in. 17 nowoczesnych chłodziń z kontrolowaną atmosferą i temperaturą, o pojemności 1000 ton każda.

**CHŁODNIE ORAZ POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA MOŻE PRZYJĄĆ PONAD 22 TYS. TON SUROWCÓW I PRODUKTÓW.**

# Komercyjnie dla społeczeństwa

Przywykliśmy ostrą kreską oddzielać to co komercyjne od funkcji publicznych. Jednak wymogi rynkowe oraz sam rozwój rynku nieruchomości komercyjnych powoduje, że deweloperzy muszą zostać partnerami instytucji państwowych w celu wykreowania przestrzeni przyjaznej klientowi.



Art Norblin - Warszawa

## Po kulturę do centrum handlowego

Historia nowoczesnych centrów handlowych w Polsce rozpoczęła się dopiero w latach 90., ale szybko zyskały na popularności, stając się miejscami nie tylko zakupów, ale również spędzania wolnego czasu. Trend ten został szybko dostrzeżony i wykorzystany przez deweloperów. W rezultacie coraz częściej mówi się o centrach handlowo-rozrywkowych, w których ważną rolę pełni powierzchnia przeznaczona pod kino wielosalowe, rozbudowany food court albo rozrywka przeznaczona dla całej rodziny taka jak ścianka wspinaczkowa, plac zabaw dla dzieci czy kręgielnia.

To jednak nie koniec pomysłów na uatrakcyjnienie centrów handlowych. Nieśmiało na polski rynek wchodzi trend tworzenia w centrach handlo-

wych miejskich ośrodków, takich jak biblioteki. Oddziały miejskich bibliotek znajdują się już m.in. w gdańskim CH Manhattan, a prawdopodobnie od połowy maja również w CH Forum w Gliwicach.

- Dyrekcja gliwickiej biblioteki już od dłuższego czasu nosiła się z zamiarem otwarcia punktu w mocno uczęszczanym miejscu, jakim jest CH FORUM. Bardziej realnych kształtów ta perspektywa współpracy nabrała po pierwszych rozmowach między stronami. Dodatkowym impulsem do podjęcia decyzji był plan zamknięcia w mieście trzech punktów bibliotecznych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Wykorzystanie w zamian potencjału centrum handlowego samorząd miasta ocenił bardzo pozytywnie i dał zielone światło do sfinalizowania umowy - mówi Grażyna Morawiec-Józwicka, specjalista ds. marketingu i wynajmu w CH Forum, JLL.

# Tworzymy chemię, która pomaga zaspokoić pragnienie wodą morską.

Szacuje się, że do roku 2025 połowa ludzi na Ziemi zostanie pozbawiona dostępu do bezpiecznego źródła wody pitnej. To przykre, biorąc pod uwagę fakt, że dwie trzecie powierzchni naszej planety pokrywa woda. I to właśnie tu swoje pole do popisu może mieć chemia. Opracowaliśmy środek dyspergujący do kontroli osadzania się kamienia kotłowego o nazwie Sokalan®, zapobiegający odkładaniu się osadów. Oznacza to, że urządzenia do odsalania wody mogą działać dłużej, co umożliwi maksymalne wykorzystanie ich możliwości do produkcji wody pitnej. Jeżeli woda morska jest w stanie ugasić nasze pragnienie, to dlatego że w BASF tworzymy chemię.

Jeżeli podzielasz naszą wizję, wejdź na stronę  
[wecreatechemistry.com/water](http://wecreatechemistry.com/water)

150 lat

 **BASF**  
We create chemistry



Plac Europejski - Warszawa



Manufaktura - Łódź

Biblioteka to okazja do przyciągnięcia nowej grupy klientów i realne wzbogacenie oferty obiektu. Choć miejskie placówki nie są w stanie płacić takich stawek czynszu jak punkty handlowe czy gastronomiczne, to zarządzający placówkami widzą korzyści w zaproszeniu do centrum handlowego tego typu instytucji.

- CH Forum projekt traktuje przede wszystkim jako element zaangażowania w życie miasta i współpracy z samorządem, dlatego też stawka czynszowa (dla biblioteki - przyp. red.) jest bardzo preferencyjna. Forum się na nią zgodziło, gdyż widzi duży potencjał tego projektu – wyjaśnia Grażyna Morawiec-Jóźwicka.

Coraz częściej także sztuka i historia zaprzyjaźniają się z przestrzenią komercyjną. Najbardziej znanym przykładem takiej kolaboracji jest Stary Browar w Poznaniu, gdzie znajduje się siedziba Art Station Foundation. Dzięki temu w galerii handlowej można obejrzeć nie tylko wystawę współczesnej sztuki, ale również wziąć udział w przedstawieniu teatralnym czy pokazie tańca. Jednak to nie koniec artystycznych pomysłów. Niejednokrotnie tematyka muzeum wyrasta z historii miejsca, w którym powstało centrum handlowe. Takim przykładem będzie Otwarte Muzeum Dawnej Fabryki Norblin na terenie kompleksu biurowo-handlowego Art Norblin w Warszawie. Na całym terenie kompleksu będzie można oglądać pozostałości maszyn i wyrobów znajdującej się w tym miejscu przez kilkadziesiąt lat fabryki wyrobów metalowych. Także w łódzkiej Manufakturze zagospodarcie placówki związane z historią dawnej fabryki Izraela Poznańskiego – Muzeum Fabryki oraz samego miasta – Muzeum Miasta Łodzi.

- Muzeum, do którego trafią odnowione maszyny będzie wyjątkowe z uwagi na swój układ, gdzie przestrzeń muzealna przenika się z przestrzenią handlowo-usługową. Zwiedzającym udostępnionych zostanie kilka ścieżek tematycznych składających się nie tylko z maszyn i materiałów multimedialnych, ale również zakupionej przez inwestora kolekcji platerów – komentuje Artur Setniewski, prezes Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina.

Na rynku powierzchni handlowych coraz popularniejsze są tzw. pop-up store, czyli czasowe stoiska reprezentujące nieobecne w danym miejscu marki,

często niszowe lub dopiero wchodzące na rynek. Podobne stoisko wykrzystują również instytucje publiczne, żeby dotrzeć do obywateli także poza godzinami pracy urzędów. W połowie marca w prawie 70 galeriach i centrach handlowych w Polsce można było skorzystać z pomocy urzędników przy rozliczaniu PIT-ów w ramach akcji Szybki PIT. O sukcesie akcji może świadczyć udział 16 tys. klientów.

- Prowadzenie działań w tym miejscu wynika m.in. z chęci upowszechniania prostych i nowoczesnych rozwiązań ułatwiających wywiązywanie się z obowiązków podatkowych, jak np. możliwości złożenia PIT przez Internet. Współpraca z centrami i galeriami handlowymi układała się bardzo pozytywnie, większość galerii z dużym entuzjazmem przyjęła naszą propozycję i wspólnie mogliśmy przygotować dla naszych klientów bardzo korzystną propozycję – komentuje rozmówca z resortu finansów.

### Spojrzyć na miasto jako całość

Wymarłe dzielnice biurowe to postrach każdego miejskiego planisty. Biorąc lekcje z londyńskiego City, które w weekendy mogłoby grać rolę westernowego ghost city, deweloperzy coraz częściej patrzą na rolę biurowca lub centrum handlowego w miejskim otoczeniu i starają się przy tym współpracować z lokalnymi samorządami. Widać to na przykładzie warszawskiej

Woli. Dynamicznie rozwijająca się dzielnica walczy o prymat biurowego zagłębia z Mokotowem, jednak stara się nie popełnić tego samego błędu i stworzyć przestrzeń dostępną również weekendami.

Jednym z takich pomysłów ma być utworzenie Placu Europejskiego. To przestrzeń miejska zaprojektowana przez pracownię Wirtz International Landscape Architects na zlecenie firmy Ghelamco, która na Woli buduje jeden z największych biurowców w regionie – Warsaw Spire. Belgijska pracownia odpowiedzialna była m.in. za projekt parku Jubilee Park w londyńskim Canary Wharf czy Jardin du Carrousel przed Luwrem w Paryżu. Na ponad 4 000 mkw. powstanie nowoczesny park miejski pełen zieleni, instalacji wodnych i fontann. Na placu znajdują się pasaż sztuki, oraz kawiarnie i restauracje. Jego realizacja przebiega równocześnie z postępem prac przy Warsaw Spire. Plac będzie w 80 proc. gotowy już w III kwartale tego roku, a oddanie całości planowane jest na marzec 2016 r.

Również na Woli trwa rewitalizacja dawnej fabryki Norblina, na terenie którego powstanie 40 tys. mkw. powierzchni biurowej, a dodatkowo 24 tys. mkw. powierzchni usługowej- handlowo-kulturalnej. Połączenie różnorodnych funkcji komercyjnych z budową mieszkaniową, biobazarem i muzeum ma na celu stworzenie przestrzeni, która będzie ogólnodostępna i tętniąca życiem również poza godzinami pracy biur, czy sklepów.

## TUCZNAWA – teren przemysłowo- usługowy

- **Powierzchnia:** 222,37 ha, w tym 72,78 ha objęte jest granicami Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
- **Właściciel:** Gmina Dąbrowa Górnicza. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami ani ograniczeniami.
- **Opis:** nieruchomość niezabudowana, niezagospodarowana położona we wschodniej części Górnośląskiego Obszaru Przemysłowego. Otoczenie nieruchomości to tereny przemysłowe (URSA, ArcelorMittal Poland SA, JSW KOKS SA), tereny usługowe, lasy oraz tereny rolne. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości 450 m na północny-wschód od kompleksu, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 796 – ulica Ildzikowskiego. Centrum miasta położone jest na południowy- zachód od terenu Tuczawa. Teren inwestycyjny nie jest i nie był w przeszłości położony w granicach obszaru górniczego.
- **Infrastruktura techniczna:** w trakcie realizacji.
- Zgodnie z aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość oznaczona jest jako teren przemysłowo- usługowy.

## MIASTO DĄBROWA GÓRNICZA

- Jedno z 14 miast tworzących Metropolię SILESIA, zajmującą w sumie 1218 km<sup>2</sup>, zamieszkaną przez 2 miliony ludności.
- Położone 20 km od Międzynarodowego Portu Lotniczego (Katowice – Pyrzowice), 70 km od krakowskiego Międzynarodowego Portu Lotniczego (Kraków – Balice) oraz w pobliżu Euroterminalu Sławków (1 km od granicy miasta).
- Bogata oferta inwestycyjna – ponad 300 ha, w tym działki od 0,5 ha do 222 ha, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, usługową, mieszkaniową, hotelową oraz sportowo-rekreacyjną. Więcej szczegółów na [www.dabrowa-gornicza.com](http://www.dabrowa-gornicza.com)
- Ponad 200 ha z ogólnej powierzchni miasta leży w granicach Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, najbardziej efektywnej Strefy w Polsce.
- Nowe inwestycje korzystają z ulg podatkowych.
- Działa 12 466 firm, z czego 153 z kapitałem zagranicznym.

**Dołącz do nich!**



**Biuro Rozwoju Miasta i Obsługi Inwestorów, Urząd Miejski ul. Graniczna 21, 41-300 Dąbrowa Górnicza**  
Ewa Fudali- Bondel, tel.: 32 295 96 97, e-mail: efudali@idabrowa.pl; inwestor@idabrowa.pl  
Karolina Karlik, tel.: 32 295 69 90, e-mail: kkarlik@idabrowa.pl

INWESTUJ  
W DĄBROWIE  
GÓRNICZEJ



Miejsce  
silnego  
wzrostu



# Już czas na rozbudowę

W obliczu konkurencji ze strony e-commerce oraz dużego nasycenia rynku powierzchniami handlowymi, właściciele centrów handlowych stawiają na ich rozbudowę.

Eksperti oceniają, że na polskim rynku jest jeszcze miejsce na nowe powierzchnie handlowe, ale powoli robi się ciasno. Nowe projekty są analizowane ze wszystkich stron, a właściciele i zarządcy starszych obiektów handlowych szukają pomysłów na utrzymanie zainteresowania klientów. Jednym z nich jest rozbudowa lub modernizacja obiektu handlowego, tak aby dopasować go do potrzeb współczesnego rynku.

w zachowaniu konsumentów, w tym rosnące wymagania klientów co do miejsca i jego estetyki, wymuszają na starszych obiektach konieczność dostosowania się do nowego otoczenia. Rezultatem tych zmian jest rosnąca liczba rozbudów, przebudów oraz procesów przemodelowania centrum handlowego, mających na celu utrzymanie zainteresowania klientów zarówno robieniem zakupów, jak i spędzaniem wolnego czasu w obiekcie



Według danych DTZ, w 2014 roku rynek nowoczesnych nieruchomości handlowych w Polsce powiększył się o 466 tysięcy mkw. nowej powierzchni w 28 nowych obiektach i 8 rozbudowach nieruchomości już istniejących. W latach 2010–2014 z 2,4 mln mkw. powierzchni centrów handlowych oddanej do użytkowania około 17 proc. nowych zasobów to powierzchnie handlowe dobudowane do obiektów już działających na rynku. Obecnie (dane z września 2014 r.) ok. 150 tys. mkw. powstającej powierzchni centrów handlowych (co stanowi 1/5 budowanej powierzchni) to rozbudowy starszych istniejących zasobów.

- W miarę dojrzewania rynku właściciele centrów handlowych stają przed nowymi wyzwaniami i zagrożeniami. Rosnąca konkurencja i zmiany

– mówi Ewa Derlatka-Chilewicz, zastępca dyrektora w zespole Doradztwa i Analiz Rynkowych, DTZ.

## Modernizacja albo powolne wymieranie

Powodów do rozbudowy i modernizacji jest kilka, a każdy dobry. Jednym z nich jest spadek odwiedzalności danego obiektu handlowego. Od kilku lat obserwowany jest spadek liczby odwiedzin centrów handlowych o 2-3 proc. rocznie.

- Jest to spowodowane kilkoma czynnikami. Jednym z nich jest duże nasycenie dobrami konsumpcyjnymi, zwłaszcza w dużych miastach. To ozna-



cza, że aby zainteresować klientów wizytą w centrum handlowych, trzeba zaoferować nowe, dodatkowe atrakcje np. ściankę wspinaczkową, interesujące restauracje, czy miejsca zabaw dla dzieci – tłumaczy Magdalena Frątczak, dyrektor w Dziale Powierzchni Handlowych w CBRE.

Takie działania przyniosą efekty. Powiększone przed rokiem CH Ferio w Koninie chwali się, że rozbudowa przyniosła znaczący wzrost odwiedzalności, za czym idzie również ponad 25 proc. wzrost sprzedaży wśród najemców.

- W trakcie rozbudowy zwróciliśmy szczególną uwagę na ofertę gastronomiczną, co staje się zasadniczym aspektem w ocenie ofert centrów handlowych, a jednocześnie znaczące w budowaniu szerokiego zasięgu, który obejmuje Ferio. W efekcie wdrożenia projektu zmodernizowania, odświeżenia oraz ponownego wynajęcia części foodcourt, popularność



korzystania z oferty gastronomicznej znacznie wzrosła, co pokazują ponad 70 proc. wyższe wyniki sprzedaży – podkreśla Stuart Lang, dyrektor w Balmain Asset Management, asset manager w Centrum Handlowym Ferio.

Przy okazji modernizacji czy powiększenia obiektu jednym z głównych celów jest stworzeniem nowej oferty rozrywkowej, zgodnie z założeniami centrów handlowych trzeciej generacji (gdzie obok funkcji handlowej dużą część powierzchni zajmuje komponent rozrywkowy). Może to być nowoczesne, wielosalowe kino (jak w przypadku CH Ogrody w Elblągu), czy kręgielnia lub miejsce do uprawiania sportu (jak w należącej do Echo Investment Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze).

- Nie myślimy o rozbudowie Galerii Sudeckiej wyłącznie w kategoriach zakupów, ale również rozrywki, kultury czy sportu, dlatego w centrum handlowo-rozrywkowym otworzymy pierwszy w mieście multiplex sieci Helios oraz największy klub fitness Fabryka Formy – mówi Wojciech Gepner z Echo Investment.

Znajdujące się od wielu lat na rynku centrum handlowe musi uatrakcyjnić samą ofertę handlową, dlatego rozbudowa jest szansą na wzbogacenie, czy zróżnicowanie miksu najemców oraz wprowadzenia nowych na rynku marek.

- Centrum Handlowe Rywał istnieje od ponad 26 lat. Od początku funkcjonowania Centrum Handlowego Rywał jego komercjalizacja zawsze była bliska stu procent. Kiedy kilka lat temu naszym najemcom kończyły się umowy najmu, zawarte podczas kolejnej rozbudowy, żaden z nich nie skorzystał z możliwości wyjścia z wynajmowanego lokalu. Miasto potrzebowało silnego, prężnie funkcjonującego centrum – Rywał spełniał te założenia, ale potrzebował uzupełnianie oferty o marki, które do tej pory nie były dostępne w mieście – mówi Katarzyna Czajkowska, rzeczniczka prasowa właściciela obiektu, funduszu INBAP.

- Jesteśmy bardzo zadowoleni z wyników osiągniętych w Ferio w rok po realizacji projektu rozbudowy. Nie powiedzieliśmy jeszcze jednak ostatniego słowa. Bardzo często inwestorzy nie doceniają potencjału, jaki drzemie w małych miastach jak Konin, mających populację mniej niż 100 000 mieszkańców. Jednakże wyniki, jakie osiągnęliśmy z najemcami w Ferio w pełni utwierdziły nas w decyzji dotyczącej wdrożenia projektu rozbudowy i pozyskania nowych najemców – mówi Stuart Lang.

Z kolei w największych miastach, gdzie rynek jest bardzo nasycony, zaś konkurencja większa, centra handlowe muszą regularnie modernizować wnętrza, aby nadal przyciągać klientów. W ostatnich latach modernizacji zostało poddane m.in. znane w Warszawie CH Arkadia, na które inwestor Unibail-Rodamco wydał 20 mln zł. W największych aglomeracjach w Polsce w ubiegłym roku miały miejsce dwie rozbudowy: CH Magnolia we Wrocławiu oraz CH Krokus w Krakowie oraz liczne modernizacje.

- Nowe projekty otwierane w miastach o dużym nasyceniu powierzchnią handlową stanowią wyzwanie dla obiektów starzejących się oraz tych, które są gorzej postrzegane przez rynek. Ponieważ otoczenie konkurencyjne zmienia się i poprawia swoją jakość, słabsze centra mogą w coraz większym stopniu mierzyć się z rosnącym wakatem. To w rezultacie może osłabić ich pozycję rynkową, jeśli odpowiednie działania zapobiegawcze nie zostaną podjęte. Takie zjawisko zaobserwujemy nie tylko w małych ośrodkach, ale także w niektórych największych miastach – mówi Anna Wysocka, dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Handlowych, JLL.

### Okazja do zmiany wizerunku

Rozbudowa i modernizacja jest również okazją do zmiany charakteru obiektu, szczególnie jeśli mamy do czynienia ze starszymi centrami. Ciekawy jest przypadek otwartego w grudniu 2014 roku Outletu Białystok. Outlet powstał w miejsce Galerii Podlaskiej, która od kilku lat nie radziła sobie najlepiej, dlatego zamiast galerii handlowej powstało centrum outletowe. Również w Jeleniej Górze istniejące od kilkunastu lat CH Echo,

należące do Echo Investment, zostało zmienione na Galerię Sudecką. Poza modernizacją centrum handlowego, na zakupionej obok centrum działce, powstanie park handlowy.

- Decyzja o rozbudowie CH Echo była efektem dokładnych analiz rynkowych, a także wsparta doświadczeniem, jakie posiadamy w sferze rozbudowy dobrze działających centrów pierwszej generacji – rozbudowy Galerii Echo w Kielcach i CH Echo w Bełchatowie (obecnie Galeria Olimpia) były dużym sukcesem komercyjnym. CH Echo w Jeleniej Górze to obiekt, który cieszy się niezmienną od kilkunastu lat popularnością. Postanowiliśmy wykorzystać potencjał tego miejsca i dostosować je do obecnych oczekiwań klientów i najemców. Naszym celem nie jest jednak stworzenie powiększonego centrum handlowego. Stąd idea wzbogacenia inwestycji o park handlowy - Galerię Sudecką i retail park traktujemy jako zintegrowany

wijak, podajnik na ręcznik papierowy czy podgrzewacz do butelek – mówi Monika Kuzka, menedżer Centrum Handlowego Auchan Gdańsk.

Inwestorzy wykorzystują również modernizację do poprawy parametrów technicznych budynku, wprowadzenia systemów oszczędzania wody i energii, a także certyfikacji całego obiektu.

- Modernizacja i rozbudowa centrum pozwoli obiektowi ubiegać się o certyfikat BREEAM na poziomie bardzo dobrym (Very Good). Proces certyfikacji centrum jest w toku - mówi przedstawiciel CBRE Real Investors, inwestora CH Ogrody.

W przypadku rozbudowanej Galerii Piaseczno (dawniej Auchan Piaseczno) nastąpi certyfikacja BREEAM obejmująca nowopowstałą przestrzeń



kompleks o rozbudowanych i różnorodnych funkcjach – mówi Wojciech Gepner.

Odświeżenie obiektu daje szansę ponownie spozycjonować centrum handlowe na rynku. Przy okazji modernizacji w 2012 roku, Centrum Handlowe Klif zmieniło nazwę na Dom Mody Klif i postawiło na ekskluzywne marki. Atmosferę mają podkreślać m.in. koncerty fortepianowe na żywo w strefie relaksu. Z kolei mająca rozpocząć się w połowie 2015 roku rozbudowa CH Auchan w Gdańsku prezentowana jest jako przekształcenie obiektu w bardziej rodzinny.

- W rozbudowanym Centrum Handlowym Auchan Gdańsk planowane jest stworzenie placu zabaw o powierzchni ponad 400mkw., z bogatą ofertą dla różnych grup wiekowych, gdzie rodzice będą mogli zostawić swoje pociechy pod opieką doświadczonych osób. W obiekcie udostępniony będzie także pokój rodzica z dzieckiem, wyposażony między innymi w prze-

handlową o powierzchni 83 tys. mkw. z 220 sklepami oraz część rozrywkową liczącą ok. 6 tys. mkw.

### **Rozbudować, ale z pomysłem**

Rozbudowa i modernizacja centrum handlowego odbywa się zwykle w działającym centrum handlowym, co może powodować utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu obiektu.

- Czasem klient nie wie, co się dzieje, jak dojechać, gdzie parkować, w efekcie jest zniechęcony do centrum i przenosi się do innego obiektu, a potem trudno o jego powrót, a co za tym idzie cierpią na tym najemcy, obroty spadają i mimo nakładów na remont galerii klientów jest mało, lub wracają zbyt wolno. Trzeba o to zadbać zanim zaczniemy inwestycję, klient jest najważniejszy – mówi Renata Kuznierska, dyrektor zespołu wynajmu powierzchni handlowych CEE, DTZ.

# DB PARTNERS

www.dbpart.com



**Marketing  
nieruchomości komercyjnych  
i terenów inwestycyjnych**



**Profesjonalne  
zaplecze  
marketingowe**



**Promocja  
inwestycyjna  
miast i gmin**



**Operator ARP Sp. z o.o.**

00-810 Warszawa, ul. Srebrna 16, tel.: (22) 417 41 80; fax: (22) 274 24 40

**ODDZIAŁ W CZĘSTOCHOWIE**

42-207 Częstochowa, ul. Koksowa 11, tel./fax (34) 323-06-54

**OFERUJE DO SPRZEDAŻY**

**ATRAKCYJNE TERENY INWESTYCYJNE W CZĘSTOCHOWIE**

- ponad 200 hektarów terenów inwestycyjnych z możliwością dopasowania powierzchni działek do potrzeb każdego inwestora
- uzbrojenie nieruchomości we wszystkie niezbędne media do prowadzenia działalności gospodarczej
- funkcjonalna sieć dróg wewnętrznych połączona drogami wylotowymi do centrum miasta
- sąsiedztwo wielkiego przemysłu oraz obiektów przemysłowo – handlowo – usługowych
- przyjazny stosunek lokalnych władz do inwestorów

**Zapraszamy do Oddziału Spółki w Częstochowie  
oraz na naszą stronę internetową [www.operatorarp.pl](http://www.operatorarp.pl)**

Kolejnym problem może być fakt, że centrum handlowe, szczególnie starsze, często znajduje się w centrum miasta, w otoczeniu zwartej zabudowy. Dobrym przykładem jest CH Rywal w Białej Podlaskiej, który powiększył się już po raz trzeci, a jego powierzchnia powiększyła się 7 razy od 1988 roku.

- Największym wyzwaniem przy ostatniej, największej rozbudowie CH Rywal z 2014 roku było z pewnością jak najlepsze zagospodarowanie przylegającego do pierwotnej części terenu oraz przemyślane skomunikowanie części istniejącej z rozbudowywaną. Rywal położony jest w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie rynku oraz w obszarze chronionym – inwestycja wymagała więc także stałych konsultacji z miejscowym konserwatorem zabytków oraz architektury klasycyzującej, w układzie „kamieniczkowym”. Najnowsza rozbudowa spowodowała zmiany w kosmetyce pierwotnej części – jej odświeżenie i unowocześnienie. Co niewątpliwie przyczyniło się do zwiększenia atrakcyjności miejsca – mówi Katarzyna Czajkowska.

Z działających w Polsce prawie 400 centrów handlowych większość powstała przed 2009 rokiem, a ponad 40 proc. ma już więcej niż 10 lat.

*Z działających w Polsce prawie 400 centrów handlowych większość powstała przed 2009 rokiem, a ponad 40 proc. ma już więcej niż 10 lat.*

*Według statystyk DTZ do 2016 roku udział w rynku centrów handlowych starszych niż 5 lat wyniesie 70 proc., z tego 43 proc. to obiekty powyżej 10 lat.*

Według statystyk DTZ do 2016 roku udział w rynku centrów handlowych starszych niż 5 lat wyniesie 70 proc., z tego 43 proc. to obiekty powyżej 10 lat. Nie dziwi zatem, że trend rozbudowy i modernizacji będzie trwał się mocno i w najbliższych miesiącach możemy się spodziewać powiększenia m.in. Atrium Copernicus w Toruniu (I kw. 2015 r.), Galerii Pomorskiej w Bydgoszczy (jesień 2015 r.), czy obiektów należących do Echo Investment.

- Spółka Echo Investment planuje kolejne inwestycje. Jedną z nich jest rozbudowa CHR Galaxy w Szczecinie. Realizacja inwestycji rozpocznie się w II kwartale br. Jej zakończenie zaplanowano na koniec 2016 roku. Otwarcie nowej części odbędzie się na początku 2017. Wartość projektu to 100 mln zł. W ramach inwestycji zostanie również przeprowadzona wymiana całej elewacji dotychczasowego obiektu. W związku z tą inwestycją powstanie około 500 nowych miejsc pracy – mówi Wojciech Gepner.

## Jak oceniano Polskę na targach MIPIM w Cannes?



**Stanisław Frnka**  
prezes zarządu HB Reavis Poland

Tegoroczne targi MIPIM potwierdziły dobre nastroje panujące w branży nieruchomości biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej, ze szczególnym uwzględnieniem Polski. Projekty znad Wisły już od kilku lat cieszą się w Cannes zainteresowaniem zagranicznych inwestorów, którzy z roku na rok coraz chętniej lokują swój kapitał w Warszawie i innych polskich miastach. Potwierdzają to zresztą dane zaprezentowane przez ekspertów z firmy doradczej Cushman&Wakefield. Według nich w całym 2014 r. wartość inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce wyniosła rekordowe 3,13 mld euro, przy czym największą aktywność odnotowano właśnie w sektorze biurowym. Zakładam, że w 2015 r. zainteresowanie polskimi nieruchomościami będzie jeszcze większe.

Międzynarodowe firmy postrzegają Polskę jako doskonałą lokalizację, która nie tylko umożliwia obniżenie ponoszonych kosztów bez szkody dla jakości obsługi procesów biznesowych, ale również zapewnia niewielką odległość od central i zbliżone regulacje prawne wynikające z członkostwa w UE. Potwierdza to fakt, że w ciągu kilku ostatnich lat, Polska stała się trzecią pod względem wielkości lokalizacją usług outsourcingowych, zaraz po Chinach i Indiach. Nic nie wskazuje na to, żeby w najbliższym czasie sytuacja ta miała ulec zmianie.

Tym niemniej, pomimo optymizmu, jako branża zdajemy sobie sprawę, że bieżąca sytuacja w sektorze nieruchomości komercyjnych nie jest łatwa. Wysoka aktywność deweloperów, szczególnie w Warszawie, w połączeniu ze stale rosnącym wskaźnikiem pustoszań z pewnością zmusi wiele firm do zrewidowania aktualnych planów biznesowych. W rezultacie najbliższe miesiące będą należały do deweloperów, którzy na bieżąco potrafią analizować rynek i są na tyle elastyczni, by dostosować swoją ofertę do coraz bardziej złożonych wymagań najemców.

# Tereny Inwestycyjne



**Olkusz** jest ośrodkiem, którego rozwój warunkowany jest przede wszystkim położeniem na pograniczu dwu wielkich polskich regionów: Małopolski i Górnego Śląska. Z jednej strony, położenie to może być uznawane za peryferyjne ze względu na lokalizację poza obszarami Aglomeracji Górnośląskiej i metropolii krakowskiej. Z drugiej strony, takie usytuowanie stanowi ogromny atut i dostarcza Olkuszowi wielu szans rozwojowych. Doskonale skomunikowanie zapewnia DK 94 (dwupasmowa w kierunku Śląska), linia kolejowa (w tym szerokotorowa), bliskość autostrady A4, dwa

lotniska w odległości 35 i 50 km. Ponadto, Olkusz można uznać za ośrodek wyjątkowy ze względu na jego dziedzictwo historyczno-kulturowe. Można wskazać dużą liczbę pozytywnych cech decydujących o atrakcyjności Olkusza dla mieszkańców oraz wyróżniających pozytywnie miasto w swoim otoczeniu. W sensie strategicznym pozytywne wyróżniki odgrywają kluczową rolę dla kształtowania rozwoju miasta, budowania jego pozycji w otoczeniu, a także kształtowania relacji z podmiotami konkurencyjnymi i kooperacyjnymi.

Zachęcam do inwestowania w Olkusz  
**Roman Piaśnik**  
Burmistrz Miasta i Gminy Olkusz

## TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY



GPS: N 50.286660; E 19.540735

Nieruchomość niezabudowana składająca się z kompleksu działek w okolicy ulicy Wspólnej oferowanych w ramach Olkuskiej Strefy Aktywności Gospodarczej. Kompleks obejmuje teren około 5,5 ha. Teren opisuje symbol „D 2PT/UC” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co oznacza, że są to „Tereny produkcyjno-techniczne z możliwością wprowadzenia usług komercyjnych”. **Podstawowe przeznaczenie obejmuje m.in. handel detaliczny, gastronomia, hotelarstwo, usługi rzemiosła, zakłady remontowe, stacje paliw. Dopuszcza się lokalizację zakładów przemysłowych, baz materiałowych i hurtowych. Teren bezpośrednio przylega do DK 94 co zapewnia dogodne skomunikowanie.**

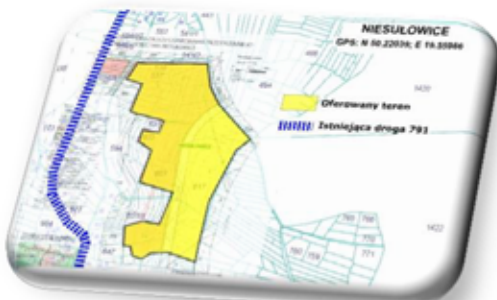
## TEREN USŁUG



GPS: N 50.281898; E 19.569458

Bezpośrednie sąsiedztwo restauracji McDonald`s i stacji paliw wraz z CH „ATRIUM” i nową inwestycją pozwoli stworzyć oczekiwane przez mieszkańców ponadlokalne centrum handlowo usługowe.

## TEREN USŁUG – NIESUŁOWICE GM.OLKUSZ



GPS: N 50.220391; E 19.559860

Zwarty kompleks działek tworzący nieruchomość o łącznej powierzchni około 13 ha. Teren umożliwia skomunikowanie z drogą wojewódzką nr 791. Nieruchomość dysponuje bezpośrednim dostępem do sieci energetycznej i położonego w pobliżu wodociągu i sieci gazowej. **Niepodważalnym walorem krajobrazowym jest położenie terenu wśród pól uprawnych i lasów. Wystawa północna o niewielkim spadku jest dodatkowym atutem.** MPZP ustala tereny o symbolach od 1U do 3U dla zabudowy usługowej użyteczności publicznej jako przeznaczenia podstawowego. Obiekty użyteczności publicznej to obiekty przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej i społecznej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny.

O

L

K

U

S

Z



# Łatwiej uzyskać kredyt na zakup gruntu

Rozmowa z Danielem Puchalskim, dyrektorem Działu Obsługi Gruntów Inwestycyjnych, JLL



**Daniel Puchalski**  
dyrektor Działu Obsługi Gruntów Inwestycyjnych, JLL

## III Jakie będą najważniejsze trendy na rynku gruntów pod inwestycje komercyjne w 2015 roku?

Największym zainteresowaniem będą cieszyły się grunty pod projekty mieszkaniowe, w takich miejscowościach jak Warszawa, Kraków, Wrocław i wszystkich miastach powyżej 400 tys. mieszkańców. Widać tutaj również zainteresowanie inwestorów z nowych kierunków, takich jak Katar czy Arabia Saudyjska.

Pewnym zainteresowaniem cieszą się nadal działki pod inwestycje biurowe w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, rzadziej w Gdańsku. Są to głównie działki, które pozwalają wybudować od 8-10 tys. mkw. PUB (powierzchnia użytkowa biur) do 20-25 tys. PUB. W Warszawie są to tereny głównie wzdłuż linii metra oraz bliska Wola, Powiśle oraz Żoliborz, są jednak firmy, które zastanawiają się jeszcze nad okolicami lotniska.

W przypadku terenów pod inwestycje hotelowe, duzi gracze z międzynarodowych sieci będą zainteresowani głównie większymi miastami. Polską powinny zainteresować się co najmniej 4 nowe sieci hotelowe, które rozglądają się po 3-4 miejscowościach. Jednak sądzę, że realnie możemy liczyć na nie więcej, niż 2-3 transakcje. W miejscowościach wypoczynkowych będą działali mniejsi, często polscy, inwestorzy.

**Pojawiło się również coraz większe zainteresowanie gruntami rolnymi. Czy kupowane są one z zamiarem przekształcenia, czy inwestorzy są zainteresowani ich wykorzystaniem pod produkcję rolną?**

Widać rosnące, i zainteresowanie, i ceny ziemi rolnej. Z tego powodu część osób wstrzymuje się z decyzją o sprzedaży i czekają na kolejne lata, aby cena jeszcze wzrosła. Oni na razie nie myślą o przekształcaniu ziemi.

## III Jakie działki rolne cieszą się największym zainteresowaniem?

Dużym zainteresowaniem cieszą się działki w zachodniej Polsce oraz w centralnej Polsce, a także w województwie pomorskim i zachodniopomorskim. Wiąże się to z bliskością Europy Zachodniej, lepszą komunikacją, ale także w wielu przypadkach z lepszą jakością gleby.

## III Jeszcze kilka lat temu ciężko było pozyskać finansowanie na zakup działki. Czy te warunki się poprawiły?

Teraz znacznie trudniej pozyskać finansowanie zakupu gruntu, niż przed rokiem 2009, ale z kolei jest nieco łatwiej, niż 2 lata temu. Niektórzy inwestorzy mają szansę na sfinansowanie zakupu części gruntu, ale z reguły nie jest to więcej, niż połowa wartości tego terenu. Należy również pamiętać, że aby uzyskać finansowanie trzeba mieć dobrą historię kredytową z bankiem, dużą wiarygodność finansową i dobry biznesplan stojący za projektem, który chcemy zrealizować na nabywanym terenie.

## III Czy to trudności z pozyskaniem finansowania powodują, że coraz popularniejsze staje się joint venture – współpraca między właścicielem gruntu a deweloperem?

Sądzę, że popularność tego typu współpracy wiąże się raczej z tym, że właściciele gruntów widzą w tym większy zysk, zaś deweloperzy wiedzą, że coraz trudniej nabyć dobry teren, dlatego decydują się na JV, mimo że prowadzenie projektu razem ze współnikiem, często spoza branży, jest trudniejsze...

Czytaj cały wywiad na:  
[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)





**CTL LOGISTICS**  
Connecting Europe



## Tereny inwestycyjne CTL Logistics w Sosnowcu

- Powierzchnia terenów: 107 ha
- Bezpośrednie połączenie z infrastrukturą logistyczną:
  - drogową (drogą ekspresową S1)
  - kolejową (linie kolejowe CTL Maczki Bór S.A. połączone z Polskimi Liniami Kolejowymi)
- Plan zagospodarowania przestrzennego – strefa pod zabudowę przemysłową i usługową
- Idealna lokalizacja inwestycji magazynowych i centrów logistycznych na Południu Polski
- Przygotowane 100% niezbędnych mediów

[www.ctlnieruchomosci.pl](http://www.ctlnieruchomosci.pl)





fot. mipim

# Polska nadal atrakcyjna w Cannes

Polskie samorzędy już od kilku lat jeżdżą na międzynarodowe targi nieruchomości i inwestycji, dlatego nie dziwi, że nauczyły się wpisywać w światowe trendy. Szukają partnerów do konkretnych projektów, promują się z deweloperami i przygotowują nowoczesne stoiska.

Już po raz 26. do nadmorskiego Cannes zjechały się samorzędy oraz firmy deweloperskie z całej Europy. W oczy rzucała się słaba reprezentacja Rosji, jednak mimo konfliktu na wschodzie Europy nastroje we Francji były optymistyczne. Widać było również zainteresowanie polskimi terenami pod inwestycje i projektami deweloperskimi ze strony inwestorów spoza Europy.

- Trudna sytuacja na Ukrainie i nieobecność miast i regionów Rosji nie popsuła pozytywnego nastroju wśród inwestorów. To już kolejny rok, w którym można odczuć, że rynek nieruchomości komercyjnych będzie cechowała tendencja wzrostowa. Coraz bardziej na targach widoczne stają się kraje takie jak Turcja czy Japonia, która zapraszała gości do udziału w warsztatach czy spotkaniach z ekspertami – komentuje Jan Machowski z UM Kraków.

- Tegoroczne targi MIPIM potwierdziły dobre nastroje panujące w branży nieruchomości biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej, ze szczególnym uwzględnieniem Polski. Projekty nad Wisłą już od kilku lat cieszą się w Cannes zainteresowaniem zagranicznych inwestorów, którzy z roku na rok coraz chętniej lokują swój kapitał w Warszawie i innych polskich miastach. Zakładam, że w 2015 r. zainteresowanie polskimi nieruchomościami będzie jeszcze większe – mówi Stanisław Frnka, prezes zarządu HB Reavis Poland.

Polska ma szczególny powód do zadowolenia – w trakcie targów MIPIM firma doradcza CBRE ogłosiła wyniki Badania Intencji Inwestorów w Sek-

torze Nieruchomości. Wynika z nich, że Polska znajduje się na 10. najbardziej atrakcyjnych rynków w Europie.

- W tym roku liczba deklaracji odnośnie lokowania inwestycji w Polskę i w krajach regionu CEE nieco spadła. Jest to odzwierciedleniem ogólnej sytuacji w regionie na którą rzutuje niestety sytuacja polityczno-ekonomiczna w Rosji i na Ukrainie. Nadal jednak Warszawa jest wśród dziesięciu najbardziej popularnych rynków, na których poszukuje się możliwości inwestycyjnych i nie przewidujemy załamania. Napływ kapitału do Polski jest nadal duży i trendy obserwowane na Zachodzie Europy widać również w naszym regionie. Rozwój strategii inwestycyjnych prowadzi do zróżnicowania i otworzenia się na nowe rynki oraz sektory. Oczywiście, nadal możemy obserwować zainteresowanie najlepszymi obiektami zlokalizowanym w topowych miejscach. Niemniej jednak coraz częściej brane są pod uwagę miasta regionalne takie jak Kraków i Wrocław czy poza centralne lokalizacje w Warszawie – mówi Mike Atwell, senior dyrektor działu rynków kapitałowych na Europę Środkowo-Wschodnią w CBRE.

Jako najbardziej atrakcyjny rynek w Europie, 31 proc. respondentów wskazało Wielką Brytanię. Na drugiej pozycji znalazły się ex aequo Niemcy oraz Hiszpania – wskazane przez 15 proc. badanych. Największą nowością było wskazanie Francji przez 10 proc. inwestorów, jako najbardziej atrakcyjnego rynku w regionie EMEA (w roku 2014 – 5 proc. wskazań), zwiększyło się również zainteresowanie rynkiem włoskim, wskazanym przez 6 proc. bada-



włącz kierunkowskaz na



# PIOTRKÓW TRYBUNALSKI



Teren inwestycyjny pod działalność produkcyjno-przemysłową

POWIERZCHNIA TERENU ~10ha

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Tereny inwestycyjne wokół zbiornika wodnego Bugaj

POWIERZCHNIA TERENÓW ~25ha

Sąsiedztwo rozległych terenów leśnych i osiedli mieszkaniowych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Tereny inwestycyjne pod działalność produkcyjną i logistyczną

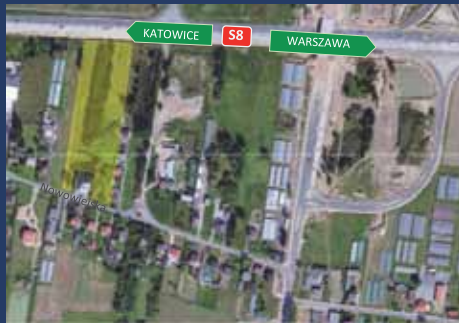
POWIERZCHNIA TERENÓW ~20ha

Doskonała lokalizacja przy krajowej drodze ekspresowej nr 8

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

## Piotrkowska Strefa Aktywności Gospodarczej

- preferencyjna stawka czynszu dzierżawnego - **10 groszy za m<sup>2</sup>** powierzchni gruntu
- 5 terenów o powierzchni od 0,4 ha do 1,5 ha
- atrakcyjna lokalizacja



nych (w roku 2014 – 4 proc.). Wśród miast pozycję lidera utrzymuje Londyn, Madryt, Paryż i Mediolan. Jako bardzo atrakcyjne miejsce do inwestycji, 14 proc. inwestorów wskazało główne niemieckie miasta.

## Konkretnie i w grupie

W tym roku na targi MIPIM przyjechało 57 wystawców z Polski. Samorządy jeżdżą na targi do Cannes z jasno określoną wizją jak i z czym chcą się zaprezentować, często pokazując najnowsze i najbardziej spektakularne projekty. W tym roku Urząd Miasta Warszawy pokazywał perspektywy rozwoju Pragi, zwłaszcza w kontekście otwarcia II linii metra, która została otworzona tuż przed targami oraz ogłoszenia programu rewitalizacji tej dzielnicy. Z kolei władze Krakowa zaprezentowały w Cannes projekt „Kraków – Nowa Huta Przyszłości”. Projekt ten zakłada stworzenie nowej jednostki urbanistycznej w sposób zapewniający kompleksową rewitalizację terenów poprzemysłowych.

- Projekt „Kraków- Nowa Huta Przyszłości” cieszył się niesłabnącym zainteresowaniem wśród inwestorów odwiedzających stoisko. Podczas Targów w Cannes stoisko Krakowa odwiedzili przedstawiciele kilkudziesięciu firm i instytucji - delegacja naszego miasta odbyła ponad 60 spotkań biznesowych – mówi Jan Machowski.

Coraz częściej samorządy jadą do Cannes nie tylko, aby zaprezentować tereny wystawione na sprzedaż, ale również po to, aby poszukać partnerów do konkretnych projektów. Miasto Gdańsk poszukiwało partnerów m.in. do rewitalizacji Dolnego Miasta, Narodowego Centrum Sportów Motorowych i Rekreacji, koncepcji Airport City koło lotniska, komercjalizacji terenów koło Stadionu PGE Arena, Dmowskiego i rozbudowy okolic dworca we Wrzeszczu. Natomiast Kraków szukał partnerów prywatnych do budowy parkingów w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Jednostki samorządowe chętnie zabierają na targi MIPIM prywatnych partnerów, którzy są świadectwem udanej współpracy z władzami lokalnymi. Część, jak HB Reavis, pokazuje się zarówno na stoisku samorządowym (Warszawa), jak i własnym. Samorządy również chętnie wystawiają się wspólnie. Pod egidą Metropolii Gdańskiej oprócz Gdańska wystąpiła także Gdynia, Sopot i Pruszcz Gdański, z kolei Górny Śląsk reprezentowała Metropolia Silesia, Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego oraz Katowice i Gliwice.

- Po raz kolejny polskie miasta zaznaczyły swoją obecność na targach. Lokalizacja większości stoisk na jednym poziomie oraz wspólna promocja na banerze rozwieszonym na Pałacu Festiwalowym okazały się trafnym

zabiegiem i przyczyniły się do zainteresowania nie tylko poszczególnymi ośrodkami miejskimi, ale także Polską – mówi Jan Machowski.

## Dominowały biurowce i mieszkania

Targi MIPIM to również okazja dla deweloperów, aby zaprezentować swoje najnowsze projekty. Jak wynika z badań CBRE, dla inwestorów najbardziej atrakcyjnym sektorem pozostaje sektor biurowy, a w szczególności budynki typu prime. W nadchodzących miesiącach blisko połowa aktywności zakupowych ma dotyczyć obiektów tego typu. Nie dziwi zatem, że większość firm prezentowała właśnie projekty biurowe.

Wśród nich dominowały zwłaszcza obiekty stołeczne, szczególnie zlokalizowane wzdłuż II linii metra takie jak Mennica Legacy Tower (Golub Gethouse), czy Warsaw Spire (Ghelamco). Swoją obecność zaznaczyła również spółka deweloperska PKP, Xcity Investment, z planami zagospodarowania terenów Warszawy Zachodniej, Warszawy Głównej i Warszawy Gdańskiej. Ten ostatni projekt realizowany jest wspólnie z firmą HB Reavis.

- W trakcie tegorocznej edycji targów MIPIM Grupa HB Reavis zaprezentowała szerokiej publiczności w sumie siedem projektów, w tym aż trzy warszawskie. Uwagę zagranicznych inwestorów przyciągnęły zwłaszcza Konstruktorska Business Center,

będąca pierwszą zrealizowaną w Polsce inwestycją HB Reavis oraz powstający obecnie na Muranowie kompleks Gdański Business Center – komentuje Stanisław Frnka.

Trójmiejskie obiekty biurowe prezentowali tacy deweloperzy jak Olivia Business Center (OBC), Euro Styl, Hossa, Torus i po raz pierwszy – Eco Classic. OBC chwalił się największym kompleksem biurowym w Polsce.

- Przyjęte tempo rozbudowy sprawi, że Olivia Business Centre wkrótce stanie się największym centrum biznesowo-biurowym w Polsce. Spotkania w Cannes to doskonała okazja, aby zaprezentować szerokiemu spektrum inwestorów i instytucji finansowych produkt najwyższej klasy, jakim jest Olivia Business Centre – mówi prezes Olivia Business Center Maciej Grabski.

*Przyjęte tempo rozbudowy sprawi, że Olivia Business Centre wkrótce stanie się największym centrum biznesowo-biurowym w Polsce. Spotkania w Cannes to doskonała okazja, aby zaprezentować szerokiemu spektrum inwestorów i instytucji finansowych produkt najwyższej klasy, jakim jest Olivia Business Centre – mówi prezes Olivia Business Center Maciej Grabski.*



Czytaj cały artykuł na:

[www.terenyinwestycyjne.info](http://www.terenyinwestycyjne.info)



# BOWIL | BIOTECH

## NAJNOWOCZEŚNIEJSZA FABRYKA BIONANOCELULOZY NA ŚWIECIE



Siedem  
unikalnych  
patentów



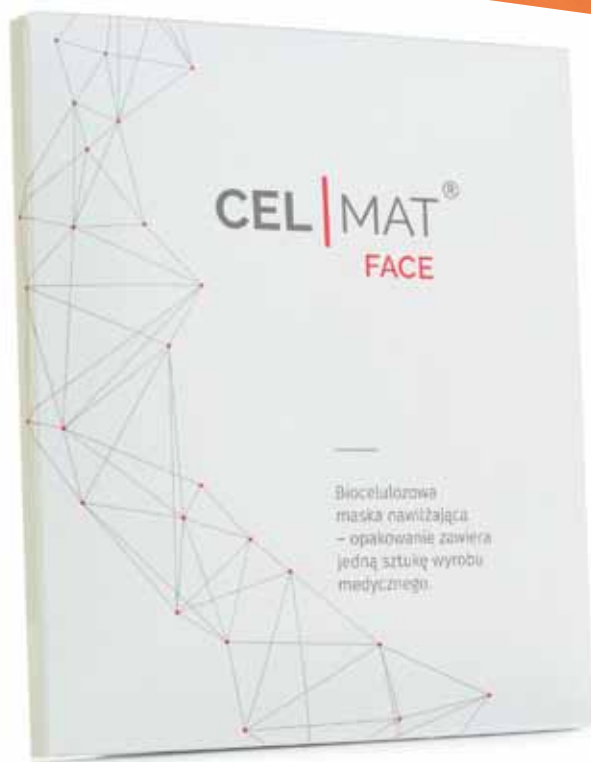
Innowacyjna  
technologia  
i know-how



Ciągłe badania  
i rozwój



Producent  
opatrunków  
CELMAT®



3 UNIKALNE RODZAJE  
BIOCELULOZY

NATURALNE, NIEALGERIZUJĄCE  
I BIOKOMPATYBILNE

STERYLNE I BEZPIECZNE  
DLA SKÓRY

Certyfikat ISO 13485

Zobacz też: [www.Bowil.pl](http://www.Bowil.pl)



PHILIPP LAHM

JAKUB BŁASZCZYKOWSKI

ANDREA PIRLO

## OKNA DRUTEX WYBÓR MISTRZÓW

**DRUTEX, europejski lider w produkcji okien i drzwi, to wybór mistrzów światowej piłki nożnej. Jakub Błaszczykowski, Philipp Lahm i Andrea Pirlo polecają okna DRUTEX. Rywale na boisku zgadzają się co do jednego: 30-letnia tradycja DRUTEX, wysoka jakość produktów, precyzja i szybkość działania firmy są godne polecenia. Najlepsi zawsze grają w jednej, zwycięskiej drużynie. Dlatego DRUTEX to wybór mistrzów.**

**DRUTEX**  
NAJLEPSZE OKNA