

Uczestnicząc w projektach PPP dobrze wykorzystaliśmy swoją szansę  
rozwoju

## **Rozmowa z Wojciechem Ciurzyńskim, prezesem MULTIBUD INVESTMENT W. Ciurzyński**



Wojciech Ciurzyński, prezes MULTIBUD INVESTMENT W. Ciurzyński fot. mat. prasowe

**Multibud jest firmą rodzinną działającą już od połowy  
lat 90. Co było momentem przełomowym w rozwoju**

Uczestnicząc w projektach PPP dobrze wykorzystaliśmy swoją szansę  
rozwoju

## **przedsiębiorstwa, decydującym o jego obecnej pozycji rynkowej?**

Do końca 2010 roku pracowałem, przez ponad 20 lat, w kierownictwach dużych korporacji takich, jak: Budimex, PKO Inwestycje i Polnord. Po odejściu z Polnordu, w styczniu 2011 roku, postanowiłem skupić się na własnej działalności deweloperskiej.

Jednocześnie narastało we mnie poczucie niedosytu z racji ograniczonej złożoności realizowanych projektów, które dość szybko przerodziło się w dążenie do pozyskania projektów bardziej skomplikowanych. I tak, w krótkim czasie, bo już w 2015 roku w portfelu mojego wehikułu inwestycyjnego MULTIBUD INVESTMENT W. Ciurzyński SA znalazły się możliwe do realizacji projekty inwestycyjne biur, hoteli i dużych obiektów usługowo – mieszkalnych o łącznej wartości nakładów ponad 2 mld zł. Ich lokalizacje dotyczyły Trójmiasta, Radomia, Olsztyna i Kobyłki k/Warszawy.

## **Proszę wymienić najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane przez MULTIBUD.**

Od końca poprzedniej dekady tkwiła we mnie zadrza niespełnienia polegająca na rezygnacji Polnord SA, po moim odejściu, z możliwości zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów w Gdańsku. Kiedy zatem miasto ponownie ogłosiło postępowanie w 2014 roku na wybór partnera prywatnego niezwłocznie przystąpiłem w partnerskim układzie konsorcjalnym, z silną kapitałowo, notowaną na Giełdzie w Brukseli, spółką IMMOBEL, do udziału w postępowaniu.

Nasze podejście w negocjacjach oraz zadeklarowane miastu warunki partnerstwa w połączeniu z wiarygodnością kapitałową oraz skalą dokonań pozwoliły nam, jako Konsorcjum ImmoBel&Multibud, zwyciężyć konkurencję i podpisać w marcu 2015 r. Umowę PPP.

Innym rodzajem sukcesu stała się także Umowa PPP podpisana w lipcu 2014 roku na

Uczestnicząc w projektach PPP dobrze wykorzystaliśmy swoją szansę  
rozwoju

realizację wspólnie z miastem Kobyłka „Osiedla przy Lesie” z przeznaczeniem na cele publiczne ponad 1500 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej. Projekt realizowany także w układzie konsorcjalnym z TECHNOBETON z Lublina oraz UNIDEVELOPMENT z Warszawy owocuje pierwszym budynkiem usługowo – mieszkalnym oddawanym właśnie do użytku.

Niepowtarzalność budynku polega na tym, że przy wysokim standardzie budowlanym powstał w niezmiernie konkurencyjnej technologii, zapewniającej niski koszt wykonania i przez to pozwolił na sprzedaż lokali w konkurencyjnych cenach rynkowych.

Zastosowana technologia pozwala myśleć o jej zastosowaniu w realizacji taniego masowego budownictwa mieszkaniowego, która to idea jest dla MULTIBUD bardzo ważna.

## **Firma realizuje również przedsięwzięcia inwestycyjne w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego. Co należy zrobić, aby była ona częściej wykorzystywana?**

Aby formuła PPP mogła być częściej stosowana partner publiczny nie powinien przystępować do negocjacji z partnerem prywatnym w przekonaniu, że publiczny charakter jego pozycji uprawnia go do jednostronnego regulowania praw i obowiązków w projekcie. Partner publiczny powinien rozumieć, że podstawową, jeżeli nie jedyną, przesłanką udziału partnera prywatnego jest korzyść ekonomiczna, bo jest to immanentna cecha podejmowania ryzyka biznesowego przez przedsiębiorców;

Partner prywatny powinien być obdarzony w projekcie możliwością komercjalizacji produktów komercyjnych bez zbędnej zwłoki, ale przy zabezpieczeniu praw i ryzyk partnera publicznego.

Powinna występować w praktyce silna promocja i łatwość dostępu samorządu do wiedzy o praktycznych aspektach postępowań oraz do wiedzy o dobrych wzorcach realizacyjnych projektów PPP. Powinna postępować intensywność pracy agend rządowych o doradztwo gospodarcze w przedmiocie organizacji, regulacji zasad udziału i przebiegu postępowań w zgodzie z prawem. Należałoby również otoczyć opieką ze szczebla centralnego inicjatywy samorządowe polegające na podejmowaniu projektów PPP, wspierać zawiązywane

Uczestnicząc w projektach PPP dobrze wykorzystaliśmy swoją szansę  
rozwoju

partnerstwa udzielaniem państwowych (instytucje SP) gwarancji i zabezpieczeń.

## **Jak zmienił się rynek budowlany w Polsce w ciągu ostatnich 15 lat obecności Polski w Unii Europejskiej?**

W połowie poprzedniej dekady znaczna część polskich specjalistów budowlanych wyjechała do pracy w Unii Europejskiej. Wymusiło to stopniową zmianę w technologii prac budowlanych na rynku krajowym w kierunku ich automatyzacji, ale też zastępczego zatrudniania obcokrajowców np. z Ukrainy, Białorusi i innych. W ostatnich kilku latach bardzo podrożały: rzemieślnicza praca w wybranych specjalnościach budowlanych, materiały budowlane i usługi wykonawcze. Wzrosła pozycja rozliczeniowa firm wykonawczych, częściej pojawiają się zaliczki na wykonanie prac i dostawy materiałów. Niezmiernie trudno jest trafnie prognozować w okresie kilku lat zabudżetowania nakładów na realizację podejmowanych projektów inwestycyjnych.

Dzięki środkom pomocowym z UE wielokrotnie wzrosły nakłady na inwestycje finansowane zarówno centralnie, jak i przez jednostki samorządu terytorialnego. Tempo narastania nakładów osiągnęło w 2018 roku swoje apogeum, które w następnych latach prawdopodobnie nie będzie już powtórzone.

Oceniam, że polski rynek budowlany zmienił korzystnie swoje oblicze, zaowocował nie tylko ucywilizowaniem krajowej sieci dróg i szlaków kolejowych, ale też osiągnął współczesną metodologię pracy.

Firma MULTIBUD wykorzystwała prawidłowo swoją szansę w okresie minionych lat podejmując wyzwanie udziału w projektach PPP (skrojonych dla rynku z niedostatkiem kapitału), z zasobnym w kapitał partnerem krajowym lub zagranicznym, dostarczając do realizowanych projektów swoje budowlane i zarządcze „know how”

Dziękuję za rozmowę, Magdalena Gryczke.