

• **Mógłby pan przedstawić swoją firmę?**

– Nasza firma jest firmą norweską „Mielno – Holding”. Głównymi udziałowcami tej firmy jestem ja oraz dwóch moich norweskich partnerów, posiadamy razem 80 procent udziałów. Kapitał nasz to 120 milionów złotych. Głównym i jedynym polem naszej działalności, naszych inwestycji jest Mielno. Spółka powstała po to by skupić się i inwestować w Mielnie. Kiedy spojrzymy na innych inwestorów z Wrocławia, Poznania, Warszawy czy Szczecina, to łatwo zauważymy, iż inwestują oni w wielu miejscach. Dla nich inwestycja w Mielnie jest jedną z wielu, natomiast my skupiamy się na jednym celu, mamy do zrealizowania jeden cel – i jest nim właśnie inwestowanie w Mielnie. Jest główny powód, dla którego inwestujemy tu od 10 lat. Kiedy rozpoczynaliśmy działalność, nie było tu jeszcze inwestorów, teraz jest ich już trochę.

To jest bardzo ważne by zrozumieć cel i misję naszej działalności. Nigdy nie zabierzemy stąd naszego kapitału, wszystko, co inwestujemy oraz kiedy ukończymy dany projekt, to od razu przenosimy kapitał i cały wysiłek na kolejny cel. Tak np. jest ze „Złotymi Tarasami” – całość środków z tej inwestycji od razu zainwestowaliśmy dalej. Taką mamy strategię, kiedy skończymy „Dune” czy „Orion”, nie zabierzemy pieniędzy i nie pojedziemy gdzieś indziej, ale użyjemy tych środków do dalszych i kolejnych inwestycji. Ale jedynie w Mielnie. Kiedy już mówimy o „Mierzei” o tej największej inwestycji to wiadomo, iż potrzebny jest tam ogromny kapitał – dlatego tak ważne jest dla nas by robić projekt po projekcie, rozpocząć jeden, skończyć i przejść do następnego. Tak więc jesteśmy już tutaj 10 lat i prawdopodobnie będziemy tutaj kolejne 20 lat... Ponieważ chyba potrzeba tyle czasu, by ukończyć wszystkie nasze inwestycje. Dla mnie osobiście te 20 lat od dzisiaj to będzie już czas na emeryturę, dlatego to jest powód, dla którego szybko nie opuszczę tej gminy. Kiedy ukończymy „projekt Mielno”, to myślę, że będę już na emeryturze i nie zacznę żadnej nowej inwestycji, ponieważ będę już bardzo zmęczony...

• **Czyli te wasze inwestycje są korzystne dla Mielna?**

– Jak wiadomo nasza wizja Mielna jest bardzo szeroka i jeśli uda nam się ją zrealizować to Mielno stanie się jednym z najbardziej znanych regionów nie tylko w Polsce, ale i w całej Europie. Dlatego nasze inwestycje są opłacalne dla Mielna, dla całej gminy, wszystkich jej mieszkańców oraz dla całego regionu. Przy inwestycji jak i później już w trakcie istnienia tego projektu będziemy tworzyć również tysiące miejsc pracy, na których mogą być w dużej mierze zatrudniani mieszkańcy gminy.

• **Jednak mimo to nie wszyscy u nas są zadowoleni z tych planów.**

– Mam wrażenie, że niektórzy przedsiębiorcy są zadowoleni, jednak nie wszyscy. Tak samo jest z osobami nie posiadającymi własnego biznesu. Wiem, iż niektórzy są bardzo wystraszeni, ale to przede wszystkim dlatego, iż dokładnie nie wiedzą, co chcemy tutaj zrobić, a nieznanego boją się najbardziej. Jestem pewien, jeśli ludziom się wszystko spokojnie wytłumaczy, że nie muszą się niczego obawiać, zrozumieją, co chcemy zrobić dla całej gminy – to wtedy przestaną się nas obawiać. Nie zabierzemy nikomu klientów, nie zabierzemy nikomu pracy. Chcemy zrobić więcej, chcemy stworzyć Mielno jeszcze bardziej atrakcyjnym dla wszystkich a nie odwrotnie. Mielno będzie jeszcze bardziej atrakcyjne dla nowych inwestorów.

Zrobiliśmy bardzo dużo badań, opracowań, przyszłościowych planów. W promieniu 3 do 4 godzin jazdy od Mielna jest w kręgu 14 milionów w ludzi i to jest dobry rynek. Dlatego to, co zamierzamy zrobić z naszym projektem to jest właśnie rozwój Mielna i przyciągnięcie klientów, którzy normalnie nie przyjechaliby do Mielna. Co jest bardzo istotne dla Mielna jest to rozwój samej marki oraz przyciągnięcie klientów poza sezonem. Latem nie ma z tym problemu, wszystkie hotele i restauracje są pełne, jednak już od września staje się to ogromnym problemem. I to jest właśnie dla nas cel – ściągnąć tutaj turystów na cały rok.

Duże przedsiębiorstwa, firmy, ich pracownicy, organizacje, by mogły tutaj przyjeżdżać np. na szkolenia do Mielna po sezonie potrzebują czegoś

# Mierzeja XXI wieku i nie tylko



ze Steinem Christianem Knutsenem, Prezesem Zarządu norweskiej Firmus - Group, rozmawia Krzysztof Szpakiewicz.

która buduje kilka nowych domów, ale jako na firmę, która stworzyła kilka tysięcy miejsc pracy.

Mieszkańcy Mielna i okolic nie powinni zatem bać się niczego, co innego takie gminy jak Międzyzdroje czy Kołobrzeg one mogą obawiać się tej inwestycji, ponieważ to im ona może przysporzyć kłopotów z turystami, którzy będą teraz znacznie chętniej przyjeżdżać do Mielna ...

• **Radni podczas kwietniowej sesji rady gminy uchwaliли zmiany w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. To chyba dobra decyzja dla państwa?**

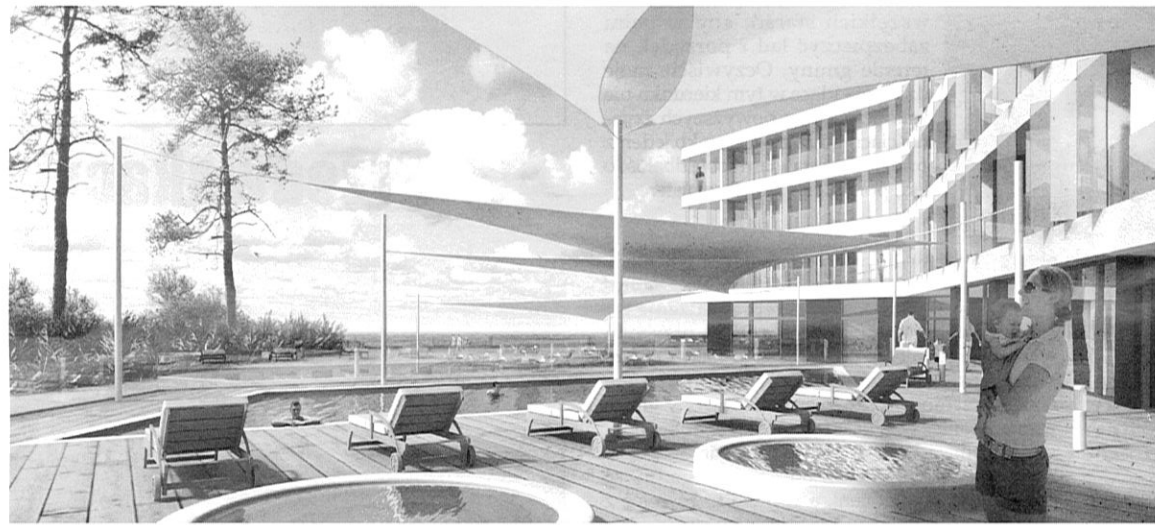
– To oczywiście dobra wiadomość dla nas, to jest decyzja na którą czekaliśmy od wielu lat, ponieważ jak robiliśmy pierwsze prezentacje dot. naszej inwestycji jeszcze 10 lat temu to cały czas przekonywaliśmy że inwestycja na tym terenie to będzie dobra inwestycja dla całej gminy, dla rozwoju infrastruktury, rozwoju całej gminy. Nie wszyscy w to wierzyli, także radni.

Kupowaliśmy nowe tereny, inwestowaliśmy miliony złotych, płaciliśmy podatki, jednak by zacząć budowę czegośkolwiek radni musieli wprowadzić tę inwestycję w opracowywane studium, a później należy jak najszybciej uchwalić plan zagospodarowania przestrzennego. Jesteśmy zadowoleni, iż teraz wszystko zmierza w tak dobrym kierunku i mam

szęj strefy przy jeziorze równocześnie z gminną inwestycją – mariną nad kanałem. Chcemy jak najlepiej wykorzystać położenie między kanałem a jeziorem, a także by było stąd jak najlepsze połączenie mierzei z Koszalinem. Tylko dzięki dobrej komunikacji, można liczyć na dużo gości. Więcej ludzi, firm będzie odwiedzało Mielno po sezonie. I tego nie powinni obawiać się mieszkańcy gminy, ale wręcz odwrotnie, ponieważ nowi klienci z dużą ilością euro przyjadą do Mielna i tu będą chcieli wydać swoje pieniądze.

• **Może nie wszyscy wiedzą o waszych planach?**

– Dlatego też zamierzam zrobić spotkanie z radnymi i mieszkańcami, powiedzieć wszystkim co zamierzamy zrobić, dokładnie krok po kroku, ponieważ może nie wszyscy to wiedzą. I może dlatego się boją, dochodzą do nich jakieś plotki, niestworzone historie itp., które tylko potęgują ten niepokój. Mamy bardzo ambitne plany, może nawet ktoś w nie nie wierzy, pyta czy to możliwe, czy oni to wybudują? i ma prawo do tego. My jednak zamierzamy wszystkich przekonać do swoich racji i zamierzeń. Wierzymy w to i jestem pewny w 100%, iż doprowadzimy tę inwestycję do końca. Licząc od 2000 roku będziemy ją robić przez 20 lat i więcej, ale damy radę. Zależy to oczywiście od wielu rzeczy, takich jak kondycja polskiej i światowej gospodarki czy kondycji euro. Jeśli na-



naszej bazy rozrywkowej i rekreacyjnej. Każdy turysta odpoczywający w gminie będzie miał dużo możliwości spędzenia wolnego czasu, będzie mógł przyjechać do aquaparku, pograć w tenisa, itp.. Również turyści od nas nie będą przecież całe dni siedzieć tylko na „mierzei”, ale będą również jeździć po gminie, wszyscy będą korzystać ze wszystkich innych atrakcji, restauracji, barów, sklepów itp. Nie wszyscy także przyjadą bezpośrednio do nas, nie wszystkich będzie na to stać – wtedy pojedą do mniejszych ośrodków. Dlatego jest to szansa dla Mielna i dlatego także cieszę się, że jest pan tutaj i dzięki waszej gazecie mogę zwrócić się do mieszkańców Mielna. Potrzebujemy wsparcia, informacji by wytłumaczyć wszystkim nasze zamiary. Powiedzieć – nie obawiajcie się nas i jeśli macie pytanie do nas to proszę pytajcie. Odpowiemy na każde pytanie.

W szerszym wymiarze wszyscy skorzystają, wszystkie miejscowości gminy, ponieważ dzięki nam gmina będzie jeszcze bardziej znana i popularna a to na pewno przełoży się na klientów we wszystkich miejscowościach. Jest jeszcze jedna ważna rzecz, całe wybrzeże jest bardzo ubogie w infrastrukturę. Chodzi mi tu o energię, wodę czy gaz, już teraz w Mielnie w sezonie jest z tym duży problem. Ale dla naszego dużego projektu „mierzeja” muszą powstać również duże inwestycje właśnie w tych dziedzinach i to już od roku 2012, na czym także skorzystają mieszkańcy. Będziemy dzięki nam „popychać” te instytucje do inwestycji infrastrukturalnych. Będzie to także opłacalne dla inwestora publicznego, jakim jest gmina.

Oprócz tego dzięki naszej inwestycji na „mierzei” stworzymy nowy rynek i zapotrzebowanie na niego. Będzie to korzystne także dla powstającego portu i maryny w tym miejscu. Oczywiście potrzebujemy współudziałowców, którzy nie będą patrzeć na nas jak na firmę,

nadzieje, że tak już pozostanie. Chcemy cały czas wsluchiwać się w głos radnych, którzy reprezentują przecież mieszkańców – to oni znają ich potrzeby, opinie i obawy. Ale oczywiście chcemy też słuchać samych mieszkańców.

• **Chciałbym teraz zapytać o samą inwestycję „na mierzei”. Co tam powstanie?**

– A ile mamy czasu...? Mógłbym o tym mówić cały dzień...A tak poważnie, to mogę pokazać panu mnóstwo dokumentów, studiów, analiz, opracowań, ekspertyz, opinii itd. o tym terenie, które mozolnie gromadzimy. Wiem o tym terenie praktycznie wszystko, niczego nie zamierzamy niszczyć, ani roślinności ani ptactwa. Chcemy by nasza inwestycja była w 100% w zgodzie z naturą. Dokumentów tych powstało mnóstwo by jak najlepiej przygotować się do inwestycji. Zamierzamy ją podzielić na cztery strefy (etapy): „Monte Carlo” przy samym kanale. Będzie ona oparta na zwartej, miejskiej zabudowie. „South Beach”, która położna jest w środku mierzei, dla tych, którzy szukają ciszy, spokoju i domu nad morzem. Trzeci strefa to „Kalifornia” z bazą hotelową, gastronomiczną, konferencyjną i kongresową, działająca cały rok. Czwarta i ostatnia strefa to „Lakeside” nad jeziorem. Widzimy w tych terenach ogromny potencjał. Patrząc na Skandynawię czy rynek niemiecki to widać od razu, iż wydalili miliardy euro na rozwój. Także u nas potrzebne są duże nakłady. Dopiero wtedy tych np. Niemców, którzy dzisiaj jada na Bornholm i dalej do Norwegii, Finlandii czy Szwecji - jeśli stworzymy pierwszą taką riwierię nad Bałtykiem - to jesteśmy w stanie ich przechwycić i zachęcić do wypoczynku właśnie tutaj u nas w Mielnie. Potrzebujemy turystów z całej Europy, spowodować, iż nie będą omijać naszego wybrzeża.

Jesteśmy gotowi do rozpoczęcia inwestycji, możemy rozpocząć budowę pierw-

wet gospodarka będzie opadać i później zwiększać to na pewno nam się też uda. Nie może być jednak totalnego krachu gospodarki światowej. Dokładnie teraz nie mogę powiedzieć ile to potrwa czasu, ale na pewno zakończymy inwestycję pełnym sukcesem.

• **Kiedy zatem zaczniecie budować „mierzeję”?**

– W 2012 roku, jeśli wszystko potoczy się po naszej myśli. Oczywiście najpierw musi być uchwalony Plan Zagospodarowania Przestrzennego, my mamy już wszystko skompletowane, przygotowane i możemy przystępować do realizacji pierwszego etapu. Czekają nas tylko ostatnie uzgodnienia i opracowanie pełnej koncepcji pierwszego etapu budowy. Na 2012 rok gotowość podłączenia wykazuje także Energa oraz inne służby, co oczywiście musimy brać pod uwagę.

• **Chciałbym pana także zapytać o pieniądze, a mianowicie inwestycja ma pochłonąć aż 450 mln euro – jesteście przygotowani aż na tak dużą sumę? A jeśli tak czy warto inwestować takie środki w naszej gminie? Nie lepiej np. w Monte Carlo? Lazurowym Wybrzeżu...?**

– My przecież nie inwestujemy tylko dla nas, ale dla wszystkich, dla małych pensjonatów, hoteli itp. 450 mln euro to bardzo dużo pieniędzy, ale wiadomo też, że nie inwestuje się 450 mln euro w tym samym czasie, od razu. Taka inwestycja rozkłada się w 10, 15 a nawet 20 lat. Jeśli coś robisz przez tyle lat to wtedy to nie są aż tak duże pieniądze. 10% z 450 mln, daje nam 45 mln euro, a to jest mniej niż ostatnia nasza obecna inwestycja w Mielnie – Dune. Jeśli dobrze pamiętam to ta inwestycja pochłonie 50 mln euro. To jest właśnie przykład na to, co mówiłem wcześniej, iż zakańczamy jedną inwestycję i kontynuujemy kolejną, a nie wycofujemy kapitału. Kończymy jeden projekt, wyciągamy kapitał i

przenosimy go na kolejny etap.

Cały czas prowadzimy również dyskusje z partnerami, ponieważ nasza działalność jest specyficzna, jako: inwestor i deweloper, który kreuje cel inwestycji. Przy takiej inwestycji jak ta będziemy musieli mieć najprawdopodobniej dużo specjalistycznych partnerów, ponieważ każdy skupia się na jednej dziedzinie, typu aquaparki, restauracje itp. My także nie możemy być najlepsi we wszystkim. Chcemy mieć jednak najlepszą markę, najlepszych partnerów skupionych na swojej dziedzinie. Tak właśnie robi się najlepszy projekt. Dlatego dobre plany tworzy się przez wiele lat korzystając z jak najlepszych doświadczeń wielu partnerów, jeździ się po świecie szukając najlepszych pomysłów i rozwiązań. Mielniści dwie odmienne gotowe koncepcje, co do mierzei i na ich podstawie stworzyliśmy trzecia - wspólną, moim zdaniem optymalną koncepcję.

• **A jak z bieżącymi inwestycjami?**

– Mamy już ich kilka w Mielnie. Gotowe są już „Tarasy” przy ul. Chrobrego, rozpoczęliśmy budować Oriona, także „Mielno Park” pomiędzy ul. Orła Białego a Kopernika, które podzieliłiśmy na kilka mniejszych części. Jest także Dune przy ul. Pionierów, który podzielony jest z kolei na trzy części z czego pierwsza powinna w tym roku wystartować.

2012 rok tak jak mówiłem to będzie mam nadzieję, początek prac „na mierzei”. To właśnie obrazuje jak działamy, że dzielimy każdy projekt na kilka części (kroków) i każdy z nich jest niezależny względem siebie. W czasie kryzysu nie sposób otrzymać dużego kredytu na potężną inwestycję, idąc do banku i mówiąc iż chcemy finansowania na poziomie 100 mln zł. Zostaniemy odprawieni z kwitkiem.

Nie sprzedaliśmy jednak niczego nikomu, jak niektórzy nam zarzucają, ale sprzedaliśmy sobie. Musieliśmy tak zrobić, ponieważ przy niedawnym kryzysie nie sposób było otrzymać wsparcia na całość. Chcemy po kolei budować każdy etap tej inwestycji (Mielno Park) sprzedawać i stawiać kolejne budynki.

Wiem dlaczego ludzie boją się naszych inwestycji – że będziemy po prostu sprzedawać zakupioną ziemię. A tak nie jest – nie sprzedajemy ziemi. Sprzedajemy ziemię dla naszej nowej spółki z o.o., która buduje i buduje i powstaje kolejny projekt i następny i następny projekt. Jesteśmy wtedy wiarygodni dla klienta i dla banku. Klient chce mieć jasną sytuację, że kupuje jedno mieszkanie z jedną księgą wieczystą i później mogą ci klienci w jednym apartamentowcu stworzyć wspólnotę, ale to już zależy od nich. Każdy etap będzie oddzielnym finansowo od siebie projektem.

Czas cały czas biegnie. Nasze plany co do Dune oraz Mielno Parku muszą być zakończone do 2012 roku, by móc rozpocząć naszą największą inwestycję – „mierzeję” za kanałem. Wiadomo jednak że w 2008 i 2009 roku wszystko stało, rynek nieruchomości, inwestorski stanął, dlatego teraz mamy tak mało czasu. Dlatego też możemy część z tych inwestycji w centrum mielnia przekazać innym inwestorom by to oni budowali – ponieważ my w 2012 ruszamy z „mierzeją”. Dlatego też jest taka możliwość, by przyspieszyć cały proces. My jako firma nie mamy w ogóle kredytów – nasze pieniądze są jedynie naszymi własnymi. Są one zainwestowane by przyspieszyć ten projekt. Dlatego jesteśmy otwarci na partnerów, którzy chcieliby z nami zakończyć te inwestycje.

Jeśli znajdzie się chętny na dokonanie Mielno Parku do 2012 r. to nie ma problemu, niech bierze się za to. Dlaczego to wszystko mówię? Bo osobiście bardzo mi zależy by dotarło do ludzi, że nie jesteśmy spekulantami, którzy kupują i sprzedają ziemię – ale jeśli nawet coś odsprzedajemy to pieniądze z tego od razu zainwestujemy dalej w Mielnie – w następną inwestycję. Nie zabierzemy ich i nie ucieknemy. Robimy to także po to, ponieważ banki wymagają jak wcześniej wspomniałem mniejszych inwestycji – takich „po kawalku”. Inwestycje w apartamentowcu z 20 apartamentami są najlepiej widziane do montażu finansowego. Dlatego dzielimy niektóre działki na mniejsze. Nie budujemy przecież ich dla siebie. Tę wymaga także rynek, by szybko zamykać mniejsze etapy.

Jednak by to wszystko osiągnąć potrzebna nam jest przychylność radnych mieszkańców i władz gminy.

• **Dziękuję za rozmowę.**

Fot. K. Szpakiewicz