

KRÓL MIDAS NA BUDOWIE

POTRAFIŁ ZARABIAĆ DUŻE PIENIĄDZE JUŻ W CZASIE PRL-U. W SZWECJI ZASKAKIWAŁ POMYSŁOWOŚCIĄ, A W USA WYGRYWAŁ Z KONKURENCJĄ NA RYNKU BUDOWLANYM. 16 LAT TEMU WRÓCIŁ Z EMIGRACJI I ZAŁOŻYŁ J.W. CONSTRUCTION. TERAZ TO NAJWIĘKSZA W POLSCE FIRMA DEWELOPERSKA.

TEKST MICHAŁ WICHOWSKI



Mam talent do wszystkiego. Czegokolwiek się w życiu tknąłem, wychodziło mi – śmieje się Józef Wojciechowski. Jego gabinet na piątym piętrze okazałego budynku firmy J.W. Construction w podwarszawskich Ząbkach jest wielki jak sala balowa. Z jednej strony olbrzymie biurko, obok barek, a w głębi tor do minigolfa. Na ścianach pamiątki i cenne bibeloty. Pośrodku okazały kominek. Gospodarz tego miejsca oraz firmy wartę prawdopodobnie około czterech miliardów złotych rozsiada się wygodnie w fotelu.

Za duży na PRL

– Miałem 24 lata, gdy zacząłem prowadzić swój pierwszy biznes. To był klub Marago w Sopocie. Tak naprawdę nie do końca był mój, tylko go dzierżawiłem, ale i tak nieźle na tym wychodziłem. Zarabiałem kilkanaście tysięcy złotych miesięcznie, gdy średnia pensja



Ludwinowska Aleja. Osiedle w trakcie budowy, przy ul. Ludwinowskiej w Pyrach, na skraju warszawskiego Ursynowa. Zaprojektowane w stylu modernistycznym.

wynosiła wtedy dwa tysiące – wspomina Wojciechowski. Szybko okazało się, że dobrze sobie radzi, i niedługo potem miał kilka innych, już własnych, restauracji: w Trójmieście, Krynicy Morskiej, nawet w Mielnie. Były lata 70. i banki nie funkcjonowały tak, jak dziś, więc zarabiane w błyskawicznym tempie pieniądze trzeba było gdzieś zainwestować. Wojciechowski kupił działkę i wybudował na niej dom. Szybko sprzedał go z zyskiem. Zaczęło mu się to podobać. Miał już własną ekipę budowlanców. Interes rozwijał się doskonale, jeszcze lepiej niż gastronomia. – Przed trzydziestką byłem najbogatszym człowiekiem w Trójmieście.

Każda z firm Wojciechowskiego zapisała była na kogoś innego, głównie członków rodziny. Jednak w końcu władza ludowa zauważyła, co się święci. PRL-owski milioner nieoficjalnie dowiedział

się, że jak się będzie bogacił dalej w takim tempie, to będzie miał kłopoty. – Postanowiłem trochę odpocząć i zastanowić się, co dalej. Wybrałem się na wycieczkę do Szwecji, do znajomego. Gdy wracałem, już wiedziałem, że moje miejsce jest na Zachodzie – mówi właściciel J.W. Construction. W krótkim czasie pozamykał wszystkie swoje interesy i wyjechał do Sztokholmu. Był rok 1977. Rodzina dołączyła do niego rok później.

Odkrywanie Ameryki

W Szwecji Wojciechowski zaczął od nauki języka i kupienia przetwórci spożywczej. Żeby wykorzystać jej produkcję, założył sieć tanich barów sałatkowych. Wszystkie produkty można było brać na wynos w plastikowych pojemnikach albo zjeść na miejscu. Czysto, szybko i prosto. Szwedzki sanepid, którego normy higieniczne są niezwykle

PIERWSZY MILION

wyśrubowane, nie miał się do czego przyczepić. Bajka zaczęła się psuć, gdy Wojciechowskiemu zabrakło rąk do pracy. Wszystko przez szwedzki socjalizm. Bezrobotni dostawali tak wysokie zasiłki, że nie opłacało im się pracować.

– Wtedy zrozumiałem, że to nie jest kraj dużych biznesów – ocenia. Nawiązał więc kontakt z kancelarią adwokacką w USA, która podjęła się załatwienia mu legalnej wizy biznesowej. W 1980 roku ląduje na Florydzie z wizą turystyczną, po pół roku ma już biznesową.

Znowu uczy się języka, tym razem angielskiego, i przymierza do założenia firmy. – Czego to ja nie próbowałem. Sprowadzałem ze Skandynawii kosztowne meble obijane skórą, importowałem buty, nawet byłem już bliski kupienia restauracji – wylicza Wojciechowski. Aż w końcu jego wzrok padł na niewielką działkę w Cape Coral na zachodnim wybrzeżu Florydy. Była recesja i ceny domów były niskie, jednak instynkt podpowiada polskiemu imigrantowi, że warto zaryzykować. Wojciechowski wybudował dwa domy, obniżył koszty i... przebił konkurencję. Jego pierwszy dom został sprzedany za 70 tysięcy dolarów, konkurencja sprzedawała takie same po 100 tysięcy.

– Po trzech latach byłem już amerykańskim milionerem – zaśmiewa się Wojciechowski. Ale oprócz tłustych miał też lata chude. Przez 13 lat swojego pobytu w Ameryce dwa razy znalazł się na skraju bankructwa. Ale okres pobytu tam był dla niego niezwykle ważny. – Z Polski wyniosłem inteligencję i wiedzę, natomiast maszerowania przez życie i podejmowania decyzji nauczyłem się w USA – podkreśla. Jak się jednak okazuje, nawet tak wspaniałe miejsce może się znużyć. Ustabilizowane życie na amerykańskim poziomie przestało się Wojciechowskiemu podobać.

Polska najlepsza

Do Polski po raz pierwszy znów przyjechał w 1990 roku. Wystarczyło kilka spotkań i Wojciechowski postanowił, że będzie zarabiał w ojczyźnie. Przyje-



„Lucka City” w Warszawie. Apartamentowiec o 30 kondygnacjach, usytuowany w samym sercu stolicy. Największy dotychczas budynek mieszkalny w Polsce. Wysoki standard wykończenia i dobre położenie zdecydowało o sukcesie tej inwestycji. Sztandarowa budowa J.W. Construction.

chał do Warszawy. Okazało się, że jak zwykle miał nosa. – Zawsze uważałem, że trzeba robić interesy tam, gdzie one są, a stolica wtedy eksplodowała – wyjaśnia. Zaczął od kupna firmy zwolnionej z podatku przez trzy lata, tzw. joint venture. Nazwał ją J.W. Construction. Miała biuro przy ul. Konwiktorskiej i tylko dwóch pracowników. Najpierw wykonuje proste zlecenia, potem coraz poważniejsze, buduje na przykład rezydencję ambasadora Izraela w Polsce. W typowy dla siebie sposób inwestuje też w inne spółki; kupił m.in. firmę produkującą okna. Szybko zorientował się, że jeżeli chce odnieść sukces na rynku budowlanym, musi być odpowiedzialny za wszystko od początku do końca. Tak, jak to robił w Stanach. Kupuje więc ziemię, buduje domy, reklamuje je i sprzedaje. W tamtych czasach metr kwadratowy w jego budynkach kosztował 350–370 dolarów. Warszawa się dusiła, brakowało mieszkań, ludzie chcieli gdzieś mieszkać, jednym słowem biznes świetnie się rozwijał. Wtedy też zaczęły pojawiać się głosy krytyki, że J.W. Construction buduje niedbale. – Gdy zaczynałem 15 lat temu, trudno było znaleźć dobrego inspektora nadzoru, który umiałby rzetelnie odebrać wykonaną pracę. Pracowałem z ludźmi ze spółdzielni mieszkaniowych. Nie sprowadziłem ich z Ameryki. Tak więc, jeżeli ktoś będzie chciał się doszukać czegoś w tamtych czasach, to pewnie mu się uda. Ale podkreślam, to było na początku. Teraz nie mamy już takich kłopotów – mówi Wojciechowski.

Fuzja przemysłowa

J.W. Construction to ewenement. Jest jedyną tak dużą firmą w Polsce, która ma jednego właściciela. – Po co mi to? Wystarczy, że będę miał większościowy pakiet akcji – tłumaczy Wojciechowski. Już od dłuższego czasu szukał kogoś do spółki. W końcu znajduje. Energopol, firma budowlana specjalizująca się w budowie dróg. Dwa miesiące temu podpisany zostaje list intencyjny. Jeżeli wymagana prawem kontrola prawno-

-ekonomiczna pójdzie dobrze, nastąpi fuzja tych dwóch firm. Ponieważ Energopol jest zarejestrowany na giełdzie, niektórzy mówią, że połączenie jest po to, aby J.W. Construction mógł wejść w łatwy sposób „na parkiet”. Wojciechowski to prostuje: – Niepotrzebna mi teraz giełda. Zrobiłem to po to, abym mógł zainwestować część swojego kapitału gdzie indziej. Gdzie indziej, czyli w Rosji (J.W. Construction już tam buduje duże, eleganckie osiedle w Kołomnie, około 100 km od Moskwy, i przygotowuje się do wybudowania kolejnego w Tule) oraz na Ukrainie, w Bułgarii i Rumunii. W tych trzech ostatnich krajach firma chce się pojawić już niebawem. Kolejną inwestycją firmy jest kupienie 2,5 tysiąca ha w Zachodniopomorskiem. Rzepak jest już posiany, zakłady produkcji estrów i mieszalnia niemal gotowe. J.W. inwestuje w biopaliwa.

Cenna dewiza

Wojciechowski, jak przystało na biznesmena z amerykańskim szlifem, potrafi też wydać pieniądze, nie myśląc o zysku. Tego lata kupił udziały w klubie siatkarskim AZS Politechnika, a wcześniej stał się właścicielem Czarnych Koszul, warszawskiego klubu piłkarskiego Polonia. Wspiera domy dziecka, samotnych matek i przeróżne inicjatywy charytatywne. – Nie wszystko jest biznesem. Trzeba pomagać – kwituje krótko swoją bezinteresowność. Nie sprawia wrażenia człowieka nadmiernie skromnego, ale nie lubi tracić czasu na czcze przechwałki. Pytany o swoją fortunę (na liście najbogatszych Polaków stale plasuje się w okolicy 50. miejsca), mówi krótko: – Wiem, jak smakuje ciężka praca. Urodziłem się w Mechęcinie, niewielkiej wsi, 60 km od Koszalina. I już jako dzieciak ciężko pracowałem, pomagając ojcu, który miał 30 ha ziemi, olbrzymi obszar jak na tamte czasy. A potem, gdy tylko się usamodzielniałem, zawsze potrafiłem sobie poradzić. Mam w życiu taką dewizę: jeżeli coś robisz, rób to dobrze. Wtedy inni cię docenią – zapewnia Wojciechowski. ■

„Osiedle Lazurów” powstanie przy ul. Lazurów w warszawskim Bemowie, niedaleko dużych arterii komunikacyjnych.

