

Keď sa povie kancelárske „áčko“



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.09.2008

Aj keď v prípade kancelárií, tak ako ostatne vo všetkom, panuje nejednotnosť a rozdiely, predsa len dochádza k určitému zblížovaniu postojov, pokiaľ ide o minimálne požiadavky na vzhľad, vybavenosť a príslušné okolie administratívnej budovy zaradenej do príslušnej triedy. Podľa posledného vývoja možno vysloviť domnienku, že medzi developermi, realitnými odborníkmi a nájomníkmi začal prebiehať konečne proces akejsi konvergencie pohľadov.

Trieda ako svedectvo úspechu a sily

Napríklad podľa Urban Land Institute predstavujú medzinárodné kritériá štandardu kancelárskych priestorov kombináciu lokality a materiálnych charakteristík. Na základe toho, ako ich spĺňajú, sa potom zaraďujú do jednotlivých tried A, B a C.

Budova triedy A - ponúka kancelárske priestory najvyššej kvality. Výraznú rolu pri rozlišovaní jej vyššieho či nižšieho štandardu zohrávajú: • výhodná poloha (centrum, širšie centrum, biznis dištrikt), prístup a napojenie na kľúčové dopravné komunikácie • viditeľnosť, prítlačnosť a „trhotnosť“ objektu z pohľadu solventných nájomcov • pohodlné veľkokapacitné parkovanie (v Bratislave 1,5 až 2, vo svete 1 parkovacie miesto na 100 m²) • pestrosť a kvalita občianskej vybavenosti (banky, hotely, rýchle občerstvenie, reštaurácia, zdravotné stredisko) • čistota bezprostredného okolia (inak budova nemá nárok byť zaradená do triedy A) • vysoko kvalitné stavebné materiály tak na fasáde, ako aj v interiéri (obklady a dlažby v spoločných priestoroch výlučne z prírodných materiálov) • moderné technické vybavenie v súlade s parametrami inteligentných budov • profesionálne vedená správa objektu

V architektúre má prednosť dizajn a vzhľad pred cenou. Príkladom môžu byť vysoké vežiaky s ocelovými a kombinovanými betónovými konštrukciami a s množstvom mosadze, skla či obrovskými foyermi. Musia byť dostatočne veľké, čo si vyžaduje „full-time“ správcu majetku, ako aj osoby na údržbu a udržiavanie čistoty. Typickými nájomcami kancelárskych priestorov v triede A sú banky, právnické spoločnosti a firmy, ktoré potrebujú ukazovať svoju finančnú silu. Budovy samotné sa môžu takto považovať za vzor a svedectvo nielen ich úspechu, ale aj svojho vlastného.