



# Minister Aktywów Państwowych

---

BM.I.053.68.2023

IK: 804159

Warszawa, 21 lutego 2023 r.

**Pan  
Tomasz Grodzki  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

**Szanowny Panie Marszałku,**

poniżej udzielam odpowiedzi na oświadczenie nr BPS/043-456-2048/23, Pana Kazimierza Kleiny, Senatora RP złożone w dniu 27 stycznia 2023 r., w sprawie wypowiedzeń w zakresie stawki czynszu najmu jakie otrzymali przedsiębiorcy najmujący lokale użytkowe od spółki PGNiG.

Na wstępie uprzejmie informuję, że zgodnie z przepisem art. 9b ustawy o działach administracji rządowej dział aktywa państwowe, którym kieruje Minister Aktywów Państwowych, obejmuje sprawy dotyczące gospodarowania mieniem państwowym, w tym wykonywania praw majątkowych i osobistych przysługujących Skarbowi Państwa, jak również ochrony jego interesów – z wyjątkiem spraw, które na mocy przepisów odrębnych przypisane są innym działom. Minister Aktywów Państwowych reprezentuje Skarb Państwa w wyżej określonym zakresie.

Równocześnie informuję, że w dniu 2 listopada 2022 r. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym połączenie spółki PKN ORLEN S.A. (dalej: PKN Orlen, Spółka) ze spółką Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. (dalej: PGNiG), przy czym PKN Orlen był spółką przejmującą. Oznacza to, że od tej daty PKN Orlen wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki PGNiG. PKN Orlen przejął również wykonywanie praw z akcji i udziałów spółek zależnych PGNiG, a spółki funkcjonujące w Grupie Kapitałowej PGNiG, stały się z mocy prawa częścią Grupy Kapitałowej Orlen.

Należy zaznaczyć, że Minister Aktywów Państwowych, który wykonuje prawa z należących do Skarbu Państwa akcji w spółce PKN Orlen dysponuje uprawnieniami akcjonariusza określonymi w Kodeksie spółek handlowych (dalej: KSH) oraz Statucie PKN Orlen. Stosownie do regulacji art. 368 KSH prowadzenie spraw spółki należy do kompetencji Zarządu, a zgodnie z art. 375<sup>1</sup> KSH Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza nie mogą wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw spółki. Jak wynika z powyższego Minister Aktywów Państwowych nie ma uprawnień do ingerowania w działania PKN Orlen. Odpowiedź została przygotowana w oparciu o informacje przekazane przez PKN Orlen.

Spółka informuje, że obowiązana jest do zarządzania swoim majątkiem w sposób gospodarczo uzasadniony. W tym celu m.in. udostępnia niewykorzystywany majątek osobom trzecim w formie umowy najmu lub dzierżawy. PKN Orlen informuje, że mając na względzie zachowanie zgodności z regulacjami powszechnie obowiązującymi, jak również

regulacjami wewnętrznymi, przekazanie lokalu do korzystania odbywa się wyłącznie odpłatnie, a stawka musi być ustalona z uwzględnieniem cen rynkowych w danej lokalizacji, co związane jest z respektowaniem zasady równości i transparentności.

W tym kontekście PKN Orlen wskazuje, że decyzja o wzroście stawki czynszu najmu podyktowana była koniecznością urealnienia stawek, aby odpowiadały one obecnej sytuacji na wrocławskim rynku nieruchomości, na którym podobnie jak w innych lokalizacjach, nastąpił w ostatnim czasie ich wzrost. Dotychczasowe stawki ustalane były w latach 2009-2014 i nie odpowiadały one teraźniejszym warunkom wrocławskiego rynku nieruchomości.

Spółka wyjaśnia, że umowy najmu zawierały klauzule rewaloryzacyjne stawek czynszu indeksowane do inflacji, jednakże tempo wzrostu cen najmu powierzchni biurowych i magazynowych we Wrocławiu, podobnie jak w wielu innych miastach, w ostatnich latach wyraźnie przekraczało wskaźnik inflacji. W efekcie dotychczasowe stawki najmu obiektów przy ul. Gazowej i ul. Trzebnickiej były nawet kilkakrotnie niższe od stawek rynkowych obowiązujących najemców tego typu nieruchomości w podobnych lokalizacjach na obszarze Wrocławia. PKN Orlen informuje, że zmiana stawek ukierunkowana była wyłącznie na dostosowanie umów do realiów gospodarczych, natomiast potencjalny zysk z tego tytułu nie był głównym motywem do prowadzenia procesu. Ponadto PKN Orlen dodaje, że wzrost stawek najmu stanowi też skutek podwyższenia m.in. zobowiązań o charakterze publicznoprawnym związanych z niniejszymi nieruchomościami, w tym opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości, ponoszonych przez właściciela.

Spółka podkreśla, że stawki czynszu zostały określone w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem czynników, które mają bezpośredni wpływ na ich wartość m.in. stan wynajmowanych lokali oraz lokalizację. Rzeczoznawca majątkowy przy ustaleniach stawek kierował się m.in. informacjami zebranymi z lokalnego rynku nieruchomości, wywiadem terenowym i oględzinami, co pozwoliło na faktyczne oszacowanie wysokości stawki. Dodatkowo dokonano porównania stawek czynszu na terenie miasta Wrocław.

Ponadto Spółka zwraca uwagę, że część przedsiębiorców kwestionujących nowe stawki czynszu podjęła rokowania i ustalono nowe warunki lokalowe, które uwzględniają faktyczne zapotrzebowanie najemców. Spółka wychodząc naprzeciw oczekiwaniom skontaktowała się z każdym z najemców i na podstawie przeprowadzonych rozmów zdecydowała o zastosowaniu szeregu ustępstw, które przybrały formę pomocy przedsiębiorcom w celu zmniejszenia obciążeń związanych z ustaleniem nowej stawki czynszu - m.in. uwzględniono wnioski najemców o wydłużenie lub skrócenie okresu wypowiedzenia i utrzymania dotychczasowej stawki czynszu najmu w tym okresie, zaoferowano zainteresowanym najemcom alternatywne lokale oraz uwzględniono wnioski najemców o zmniejszenie powierzchni najmu.

PKN Orlen dostrzegając wielką rolę rodzimego biznesu na rynku wyraża wolę kontynuowania umów najmu ze wszystkimi najemcami. W związku z tym Spółka deklaruje gotowość w zakresie zmiany przedmiotu najmu lub dzierżawy, polegającą na modyfikacji powierzchni, bądź całkowitej zamianie lokali, której celem będzie finalne zmniejszenie opłaty z tytułu czynszu najmu. Podsumowując, Spółka podejmuje szereg działań mających zapewnić bieżącą rentowność majątku, jednocześnie działania te poprzedzone są zawsze gruntowną analizą sytuacji oraz prowadzone z poszanowaniem postanowień umownych

i przepisów powszechnie obowiązujących. Spółka wskazuje, że nie jest obojętna na sytuację poszczególnych najemców i mimo konieczności rynkowego urealnienia stawek czynszu, stara się wspomóc ww. działaniami wszystkich najemców i w żadnym przypadku nie było jej intencją wypowiedzenie umowy najmu, gdyż aktualni najemcy są stałymi kontrahentami spółki a ich relacje oparte są o wieloletnią współpracę.

**Z poważaniem**  
**Z upoważnienia Ministra Aktywów**  
**Państwowych**  
**Maciej Małecki**  
sekretarz stanu  
*dokument podpisany elektronicznie*  
804159.2753420.2192311

**Do wiadomości:**  
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów