



Minister Infrastruktury

Znak pisma: DNW-2.054.5.2025

Warszawa, 01 kwietnia 2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 8182 posta na Sejm RP Pana Bartosza Zawiei, w sprawie uzyskania przez Teatr Muzyczny w Poznaniu informacji o warunkach dzierżawy terenów kolejowych na potrzeby budowy nowej siedziby, poniżej przedstawiam stanowisko do pytań zawartych w wystąpieniu.

Na wstępie pragnę zauważyć, że poruszona w interpelacji kwestia dotyczy nieruchomości będących w zasobie PKP SA, która swą działalność, również tę związaną z rozporządzaniem majątkiem, realizuje na warunkach rynkowych, zgodnie z obowiązującymi zasadami komercyjnego wynajmu lub dzierżawy nieruchomości.

PKP SA, której jedynym akcjonariuszem jest Skarb Państwa, zobowiązana jest gospodarować swoim majątkiem na zasadach racjonalnej gospodarki rynkowej, przy uwzględnieniu właściwych celów ekonomicznych i gospodarczych każdorazowej transakcji handlowej. Wszelkie działania Spółki w zakresie wynajmu nieruchomości reguluje „Procedura komercyjnego oddawania przez PKP SA nieruchomości w najem lub dzierżawę”.

PKP S.A. jako spółka prawa handlowego, a co szczególnie istotne jednoosobowa spółka Skarbu Państwa, nastawiona jest na generowanie przychodów i musi przestrzegać ściśle określonych procedur i zasad finansowych, niejednokrotnie stanowiących duże ograniczenia.

Prawa, jakie minister właściwy ds. transportu wykonuje z akcji Skarbu Państwa w PKP SA, nie dają mu podstaw do wkraczania w zakres kompetencji przynależnych władzom Spółki w zakresie bieżącej jej działalności, w tym m.in. w oddziaływanie na zawieranie umów z innymi podmiotami oraz rozporządzanie posiadaniem majątkiem.

Mając na względzie publiczny charakter działalności Teatru Muzycznego w Poznaniu, Ministerstwo Infrastruktury zwróciło się w przedmiotowej sprawie do PKP SA o przedstawienie informacji i stanowiska odnośnie prośby zawartej w interpelacji.

W 2014 roku PKP SA dokonała na rzecz Miasta Poznań obrotu terenem o pow. 5 057,00 m² w granicach nieruchomości sąsiadujących z działką ewidencyjną nr 27/17 obręb Poznań - Stare Miasto, na cele budowy instytucji muzycznej. Prawdopodobne błędy przy projektowaniu sprawiły, że samorząd jako inwestor oczekuje przekazania dodatkowych terenów, które są obecnie zagospodarowane i stanowią atrakcyjną nieruchomość w centrum miasta.

W sprawie umożliwienia - na potrzeby Teatru Muzycznego w Poznaniu - korzystania z działki ewidencyjnej nr 27/17 obręb Poznań - Stare Miasto, znajdującej się w Poznaniu przy ul. Składowej PKP SA może zaproponować najem/dzierżawę pow. ok. 5 000,00 m². Mając na uwadze obowiązek przestrzegania zasad racjonalnej gospodarki posiadanym mieniem, uwzględniając właściwe cele ekonomiczne i gospodarcze każdorazowej transakcji handlowej PKP SA na chwilę obecną może zaproponować stawkę 4,50 zł/m² jako rekompensatę z tytułu utraconych korzyści w związku z koniecznością rozwiązania umów najmu/dzierżawy zawartych dla przedmiotowego terenu. Niemniej jednak, zaproponowana miesięczna stawka czynszu najmu może ulec zmianie w sytuacji konieczności pozyskania operatu szacunkowego dla określenia rynkowej stawki czynszu, który to dokument będzie stanowił podstawę dla ustalenia przez PKP SA ostatecznej wysokości miesięcznego czynszu najmu.

Umowa najmu/dzierżawy, której przedmiotem będzie działka nr 27/17 obręb Poznań - Stare Miasto, zostanie zawarta na czas nieoznaczony i będzie stanowił podstawę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Odnosząc się do możliwości dzierżawy ciągu magazynów nazwanych w ww. piśmie „budynkiem z czerwonej cegły” PKP SA wskazała, że obiekt ten jest obecnie w całości wynajęty m.in. przez PKP Intercity SA. Spółka PKP SA dysponuje pow. ok. 170 m² do zagospodarowania w budynku biurowym przyległym do w/w magazynów, przy ul. Składowej 8, celem ewentualnego wykorzystania na potrzeby najmu/dzierżawy przez samorząd.

Niezależnie od powyższych informacji, PKP SA wskazała, że współpraca z Miastem Poznań w zakresie regulacji i gospodarowania nieruchomościami będącymi w posiadaniu PKP SA, w tym kolejowymi jest procesem wymagającym i obciążonym wieloma wyzwaniami.

Jak wskazała PKP SA, dąży ona do racjonalnego zarządzania posiadanym zasobem, jednak działania planistyczne i administracyjne podejmowane przez Miasto często ograniczają możliwość elastycznego kształtowania polityki Spółki. Zagospodarowanie, a docelowo nabycie przez samorząd działki nr 27/17 o. obręb Poznań - Stare Miasto stanowi zatem jedynie fragment szerszego procesu, w którym PKP SA zmierza do uporządkowania kwestii majątkowych z Miastem Poznań, mimo licznych trudności wynikających z uwarunkowań zewnętrznych.

Uwzględniając powyższe informacje od PKP SA, jak również ograniczone możliwości Ministra Infrastruktury, o których mowa na wstępie odpowiedzi, uważam za zasadne, aby kwestie przedstawione w interpelacji zostały omówione przez przedstawicieli Teatru Muzycznego w Poznaniu, przy współudziale reprezentantów Miasta Poznań, bezpośrednio z władzami PKP SA, celem wypracowania rozwiązania zaistniałej sytuacji.

Z poważaniem,

Dokument podpisany elektronicznie przez:
z upoważnienia Ministra Infrastruktury
Piotr Malepszak
Podsekretarz Stanu