



Minister Infrastruktury

Znak pisma: DNW-2.054.40.2025

Warszawa, 09 października 2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 11786 posta na Sejm RP Pana Marcina Horały, w sprawie *komercjalizacji lokali użytkowych na dworcach PKP*, poniżej przedstawiam stanowisko.

Większość dworców kolejowych w Polsce należy do Polskich Kolei Państwowych S.A. (PKP S.A.). Spółka ta zarządza nieruchomościami dworcowymi i realizuje inwestycje w ich przebudowę i modernizację. Wyjątek pośród wskazanych przez Pana Posta dworców stanowi dworzec Łódź Fabryczna, którym od końca 2019 roku zarządzają PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

Przyjmując dla określenia „komercjalizacja” powszechną definicję oznaczającą sprzedaż, wyprodukowanie, udostępnienie i użytkowanie czegoś, co ma potencjalną wartość i zdolność do przynoszenia zysku i kreowania kapitału informuję, że Minister Infrastruktury, jako organ administracji rządowej lub jako wykonujący w imieniu Skarbu Państwa prawa głosu z akcji PKP S.A., udziela zgody, w tym dla PKP SA, na dokonanie określonych w przepisach czynności prawnych w zakresie rozporządzenia składnikami majątku Spółki, w tym oddania tych składników do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego, w granicach kwot określonych w przepisach prawa. Działalność Ministra w tym zakresie regulują w szczególności art. 18 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Ustawa o PKP), przepisy ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym i właściwe regulacje statutowe.

Ministerstwo Infrastruktury nie gromadzi natomiast informacji dotyczących poziomu komercjalizacji lokali użytkowych na polskich dworcach. Niemniej jednak wskazać należy, że Minister Infrastruktury sprawując nadzór nad PKP S.A. powołuje członków Rady Nadzorczej, która uwzględniając wagę tego aspektu działalności Spółki uszczegółowiła cele zarządcze dla Członka Zarządu PKP S.A w obszarze zwiększenia przychodów z najmu i dzierżawy nieruchomości komercyjnych.

Co do pozostałych pytań zawartych w interpelacji należy podkreślić, że ich zakres i szczegółowość wymagał pozyskania stosownych informacji od spółki PKP S.A.

PKP S.A. to jeden z największych w Polsce zarządców nieruchomości – gruntów, budynków, budowli i lokali mieszkalnych. Majątek PKP S.A. stanowią zarówno obiekty pełniące funkcje związane z transportem i obsługą podróżnych (np. bocznic kolejowe czy dworce kolejowe), jak i nieruchomości strictly komercyjne czy też nie posiadające takiego

potencjału. PKP S.A. prowadzi aktywne działania jako zarządca nieruchomości, polegające m.in. na wynajmie komercyjnym, inicjowaniu inwestycji oraz szukaniu sposobów optymalnego zagospodarowania nieruchomości kolejowych. PKP S.A. jest właścicielem większości (około 90%) czynnych dworców kolejowych, a jednym z priorytetów Spółki jest zapewnienie wysokiego standardu obsługi, w tym bezpieczeństwa podróży korzystających z tych obiektów i usług kolei.

Z uwagi na fakt, iż w zasobach Spółki znajduje się m.in. ok. 96 tys. ha gruntów oraz 52 tys. budynków i budowli na terenie całej Polski, nie każda z tych nieruchomości jest możliwa do zagospodarowania komercyjnego stąd, w ocenie PKP S.A. wykazywanie braku najemcy jest bezzasadne. Przykładem mogą być grunty, po których przebiegają drogi publiczne, których utrzymanie generuje jedynie koszty dla Spółki. Do kompetencji PKP S.A. należy bowiem nie tylko wynajem i zarządzanie nieruchomościami, ale również sprzedaż nieruchomości, przenoszenie w drodze umowy na jednostki samorządu terytorialnego (JST) prawa własności albo użytkowania wieczystego, nieodpłatne przekazania mienia na rzecz JST, czy przenoszenie prawa użytkowania wieczystego gruntów, prawa własności budynków, budowli na rzecz Skarbu Państwa, itd. Niejednokrotnie powodem, że dana nieruchomość stanowi pustostan, jest fakt, iż nieruchomość znajduje się na etapie przygotowania do wynajmu (tu niezbędne są, w zależności od przypadku różnego rodzaju licencje, pozwolenia, koncesje decyzje administracyjne i projekty aranżacyjne, a ostatecznie sama aranżacja lokalu) czy też do zbycia/przekazania (poprzedzone niejednokrotnie niezbędnymi podziałami działek lub koniecznością uwłaszczeń itd.), co nie świadczy o zaniedbaniach w procesie komercjalizacji. Dodatkowo należy zaznaczyć, że proces komercjalizacji nieruchomości jest zależny od woli i możliwości po stronie Partnera czy woli JST – jak w przypadku przekazywania nieruchomości w trybach zgodnych z Ustawą o PKP.

W zakresie dot. dworców kolejowych wskazanych w interpelacji, PKP S.A. i PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (w odniesieniu do Dworca Łódź Fabryczna) przedstawiły poniższe informacje:

Warszawa Centralna - w zakresie komercjalizacji dworca centralnego należy rozgraniczyć część służącą w dominującym zakresie pasażerom kolejowym tj. hala główna dworca, galeria środkowa i część galerii wschodniej, północnej i południowej, gdzie komercjalizacja dworca jest w pełnym zakresie od pozostałej części galerii południowej i północnej dworca na poziomie -1 od strony ul. E. Plater, gdzie dane ciągi komunikacyjne były związane z ruchem pieszym osób przechodzących przez dworzec w ramach poruszania się po centrum Warszawy. Największą trudność sprawia wynajęcie lokali w skrajnych częściach tych galerii. Od czasu utworzenia przez ZDM naziemnych przejść dla pieszych, ruch w tych ciągach drastycznie zmalał prowadząc do utraty atrakcyjności tych lokali. Powyższe ma swoje odzwierciedlenie w analizach i raportach, ale też przede wszystkim zleczonych przez Spółkę operatów szacunkowych u niezależnych rzeczoznawców majątkowych, które służą w procesie ustalania stawki za najem powierzchni – w przypadku poziomu -1 na dworcu centralnym stawki znacząco zmalały. Niemniej PKP S.A. podjęło rozmowy z przedstawicielami Samorządu m.st. Warszawa, aby wspólnie zagospodarować te powierzchnie. Niestety samorząd również nie dostrzegł w nich potencjału. PKP S.A. współpracuje m.in. z CH Złote Tarasy, które nie posiadają komercyjnych powierzchni magazynowych, celem zagospodarowania danych lokali jako wsparcie innych najemców. Są to na razie kontrakty zawierane na krótkie, kilkumiesięczne okresy, ale zainteresowanie

wciąż rośnie. Pod koniec 2024 r. PKP S.A. uelastyczyło zasady najmu, uprościło procedury, bada rynek, by być atrakcyjnym pod względem oferowanych warunków najmu. Efekty tych działań są widoczne na dworcu Warszawa Centralna, na którym zostały obniżone stawki czynszu, co spowodowało wzrost zainteresowania najmem lokali. Na koniec 2023 r. na dworcu wynajętych było 49% lokali handlowo-usługowych. W sierpniu 2025 r. wskaźnik ten wzrósł do 68%.

Łódź Fabryczna - obecnie w sytuacji długotrwałego (ponad 6 miesięcy) braku najemcy znajdują się dwa pomieszczenia:

- pomieszczenie G1 o pow. 206,10 m², które zostało wydzielone za pomocą szklanych przegród w ogólnodostępnej hali dworca. Lokal posiada dostęp do wentylacji oraz 8 miejsc poboru energii elektrycznej. Pomieszczenie nie posiada dostępu do węzłów sanitarnych;

- pomieszczenie D402 (łącznie pow. 1103 m²) o dostępnej pow. 967,28 m², które posiada 7 węzłów sanitarnych dodatkowo wyposażonych w kanalizację tłuszczową. Istnieje możliwość wydzielenia z tej powierzchni mniejszych części. Obecnie prowadzone są negocjacje warunków umowy na najem 300 m².

W związku z powyższymi danymi łączna powierzchnia lokali bez najemcy wynosi 1173,38 m². Na dworcu Łódź Fabryczna łączna powierzchnia pod najem to 1857,1 m², z czego 683,72 m² zostało wynajęte, co stanowi 36,82%. W trakcie negocjacji warunków umowy pozostaje powierzchnia 300 m², w takim przypadku wskaźnik wzrośnie do poziomu 52,97%.

Problemy, które utrudniają najem powierzchni, to specyficzne położenie dworca (droga przeciwpożarowa z kładkami miejskimi łączące budynek dworca z terenem miejskim, a po przeciwnej stronie teren z przystankami tramwajowymi i autobusowymi), brak strefy dostaw, brak powierzchni magazynowych przyległych do lokali.

Gdańsk Główny – dworzec Gdańsk Główny jest wpisany do rejestru zabytków, co obliuguje najemców do uzgodnienia projektów aranżacji wnętrz z konserwatorem zabytków. W naturalny sposób wydłuża to proces od momentu podpisania umowy do otwarcia lokalu na dworcu. Istotnym aspektem utrudniającym komercjalizację obiektu były problemy techniczne lokali, takie jak m. in. wadliwie wykonana kanalizacja sanitarna, brak odpowiedniej instalacji technicznej ograniczającej możliwość zapewnienia odpowiedniej mocy w części lokali, za niski lokal uniemożliwiający przebywanie w nim osób powyżej 2 godzin.

Obecnie podróżni mogą już korzystać m.in. z apteki (Dr.Max), sklepu z upominkami (Królestwo Pocztówek), dwóch salonów prasowych (Relay na poziomie 0 oraz Kolporter na poziomie -1), kantoru (Interchange), dwóch kawiarni (Costa Coffee na poziomie -1 oraz CoffeeToGo na poziomie 0); punktu pocztowego (Poczta Polska), skrytek bagażowych, kwaciarni (Cattleya), sklepu spożywczego (1 Minute Smacznego), sklepu z e-papierosami (SMOKE), piekarni i cukierni (PAUL), a także z usług świadczonych przez przewoźnika taxi (Uber) oraz automatów z przekąskami i napojami (Vemat). Nad projektami aranżacyjnymi pracują najemcy kolejnych punktów.

Gdynia Główna – dworzec ten również jest objęty ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obok przyjętej przez miasto dwa lata temu Uchwały Krajobrazowej jest to drugi

z czynników, który wpływa negatywnie na chęć najmu lokalu przez potencjalnego najemcę. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na niskie zainteresowanie lokalami na dworcu, a głównie jego zewnętrznej kolumnadzie jest trwająca od blisko trzech lat przebudowa dworca SKM. Prace budowlane na tym dworcu spowodowały poważne ograniczenia przepływu pasażerów pomiędzy tym dworcem a dworcem Gdynia Główna.

Pomimo tych utrudnień skuteczna kampania reklamowa w sieci, a także bezpośrednie rozmowy z potencjalnymi kontrahentami zaowocowały podpisaniem w ciągu ostatniego roku kilku umów najmu co spowodowało, że na 21 lokali handlowo-usługowych na dworcu do wynajmu pozostały jedynie dwa. Zatem Dworzec jest wynajęty w 90% (w stosunku do 71 % na koniec 2023 roku). PKP S.A. rozstrzygnęło również przetarg na blisko stumetrowy lokal położony w hali głównej dworca i jest w trakcie uzgodnień zapisów umowy.

Jednocześnie wskazuję, że Spółki kolejowe prowadzą aktywne działania w celu komercjalizacji lokali na dworcach kolejowych. PKP S.A. jako Spółka Skarbu Państwa, działająca w oparciu m.in. o Kodeks Spółek Handlowych oraz Ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, zobowiązana jest gospodarować powierzonym majątkiem na zasadach racjonalnej gospodarki rynkowej, przy uwzględnieniu właściwych celów ekonomicznych i gospodarczych każdorazowej transakcji handlowej.

Celem wyłonienia najemców/dzierżawców prowadzone jest szereg działań promocyjnych w tym m.in. zamieszczanie ogłoszeń dot. wynajmu na portalach <https://www.pkp.pl/>, www.gratka.pl oraz portalach partnerskich, prowadzenie mailingu, zawieszanie plakatów oraz banerów, jak również prowadzenie innych działań promocyjnych, w tym bezpośredni kontakt z lokalnymi firmami, które mogłyby otworzyć swoją działalność na dworcu. Dodatkowo Spółka wykorzystuje własne nośniki reklamowe i nośniki najemców reklamowych dla promowania nieruchomości PKP S.A. jako miejsce do prowadzenia własnego biznesu.

Ponadto PKP S.A. otwiera się na nowe koncepty, które dotąd nie funkcjonowały na naszych dworcach (np. Żabka Nano na dworcu Gdynia Główna, czy urządzenia vendingowe oferujące różnorodne produkty, np. kwiatomaty, sushimaty, kluczomaty) oraz dąży do wypracowania jak najlepszych relacji z JST / konserwatorami zabytków i innymi organami właściwymi w poszczególnych województwach, a także wspiera Najemców w pozyskiwaniu wymaganych zgód / licencji / koncesji. Dodatkowo w ramach umów stosowane są ulgi czynszowe na start, partycypowanie w kosztach adaptacji czy pakiety marketingowe dla najemców, którzy otwierają lokal, ale też już na nim funkcjonują.

PKP S.A. nie blokuje możliwości wynajęcia nieruchomości ze względu na zbyt niską ofertę złożoną przez potencjalnego kontrahenta. Co do zasady intencją jest prowadzenie działalności na zarządzanych nieruchomościach i uzyskiwanie jakiegokolwiek przychodu, niż utrzymywanie pustostanów generujących tylko i wyłącznie koszty dla Spółki. W przytoczonej procedurze komercjalizacji nieruchomości pracownicy otrzymali narzędzia umożliwiające elastyczne podejście do stawek najmu w przypadku, gdy uprzednie postępowania przetargowe nie wyłoniły najemcy po wywoławczej stawce czynszu.

Również PKP PLK S.A. nie ogranicza możliwości wynajmu nieruchomości. W trakcie spotkań z kontrahentami warunki są negocjowane z uwzględnieniem stawek rynkowych i również możliwości finansowych potencjalnego najemcy.

Z poważaniem,

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