



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DEPARTAMENT INFRASTRUKTURY

KIN.411.2.4.2023

Alan Beroud
Prezes Zarządu
Polskie Koleje Państwowe S.A.
Aleje Jerozolimskie 142a
02-305 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

*Zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.164.2024
Komisji Rozstrzygającej z dnia 16 października 2024 r.*

I/23/001 – Najem, budowa i wykorzystanie budynków biurowych przez urzędy oraz spółki skarbu państwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Polskie Koleje Państwowe S.A. Aleje Jerozolimskie 142a, 02-305 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Alan Marcin Beroud, Prezes Zarządu, od 29 marca 2024 r. do czasu zakończenia kontroli W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił: Krzysztof Wacław Mamiński, Prezes Zarządu od 3 marca 2017 r. do 29 marca 2024 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Najem, budowa i wykorzystanie budynków biurowych przez urzędy oraz spółki skarbu państwa
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2024 (do dnia zakończenia kontroli), z uwzględnieniem faktów i dowodów wykraczających poza ten okres, mających znaczenie dla badanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontrolerzy	1. Robert Mecha, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KIN/23/2024 z 7 lutego 2024 r. 2. Adam Owsianik, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KIN/30/2024 z 14 marca 2024 r.

(akta kontroli str.1-2)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. (dalej: PKP S.A. lub Spółka) wykorzystywała do prowadzenia swojej działalności zarówno własne zasoby nieruchomości jak i zasoby pozyskane na podstawie zawartych umów najmu nieruchomości. Wskutek zawarcia umowy najmu³ przez PKP S.A. na okres 10 lat bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania w sposób nieobarczony sankcjami finansowymi porównywalnymi z łącznym kosztem najmu, spółka w sposób niegospodarny najmowała nadmierną ilość powierzchni biurowej, za którą zobligowana była uiszczać opłaty mieszczące się w górnej granicy opłat w danej klasie powierzchni biurowej i lokalizacji. PKP S.A. prowadziła działania mające na celu ograniczenie wielkości najmowanej powierzchni i choć będąc związana zapisami zawartych umów mogła wykonać to działanie jedynie w niewielkim zakresie, to nie wykorzystwała w pełni przysługujących jej uprawnień.

PKP S.A. prowadziła wynajem powierzchni biurowych, przygotowując wcześniej niezbędne analizy celem określenia wysokości stawek czynszu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Najem, budowa i wykorzystanie budynków biurowych przez spółki skarbu państwa

Opis stanu faktycznego

Spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. posiadała zasoby własne nieruchomości oraz najmowała powierzchnię biurową na potrzeby własnej działalności. Powierzchnia biurowa według wyjaśnień Prezesa PKP S.A. ustalana była na podstawie bieżącego zapotrzebowania i stanu zatrudnienia w poszczególnych komórkach organizacyjnych w Spółce. Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że dane dotyczące nieruchomości będących w zasobach własnych PKP S.A. były agregowane w systemie SAP⁵, który umożliwiał pozyskiwanie informacji o aktualnym wykorzystaniu powierzchni.

Średnie zatrudnienie w spółce PKP S.A. w latach 2019 – 2024 wynosiło 2186 pracowników.⁶ Największe zatrudnienie w badanym okresie było w 2019 r. wynoszące 2258 pracowników, a najmniejsze w 2021 r. - 2135 pracowników.

Średnie zatrudnienie w Centrali PKP S.A. w latach 2019 – 2024 wynosiło 713 pracowników⁷. Największe zatrudnienie w Centrali PKP S.A. badanym okresie

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Powierzchni biurowej, powierzchni magazynowej i miejsc parkingowych w lokalizacji przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie

⁴ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁵ specjalistyczne oprogramowanie typu ERP (do planowania zasobów przedsiębiorstwa - Enterprise Resource Planning)

⁶ Liczba osób zatrudnionych w PKP S.A. wg stanu na 1 stycznia 2019 - 2024 wynosiła: 2019 r. – 2258 pracowników, 2020 r. – 2189 pracowników, 2021 r. – 2135 pracowników, 2022 r. – 2140 pracowników, 2023 r. – 2201 pracowników, 2024 r. (według stanu na 1 stycznia) – 2194 pracowników.

⁷ Liczba osób zatrudnionych w Centrali PKP S.A. w latach 2019 - 2024 wynosiła: 2019 r. - 725 pracowników, 2020 r. – 675 pracowników, 2021 r. – 684 pracowników, 2022 r. – 705 pracowników, 2023 r. – 738 pracowników, 2024 r. – 753 pracowników.

było w 2024 r. wynoszące 753 pracowników, a najmniejsze w 2020 r. - 675 pracowników.

(akta kontroli str. 5-7, 25, 376, 377)

Spółka na potrzeby działalności Centrali PKP S.A. wykorzystywała zasoby własne, będące w zarządzaniu Oddziałów Gospodarowania Nieruchomościami - w Warszawie (budynek przy ul. Szczęśliwieckiej 62, budynek przy ul. Elektronowej 9) oraz budynki Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach (budynek przy Kilińskiego 5 w Sosnowcu oraz przy ul. Niepodległości 31 w Sosnowcu), a także będący przedmiotem najmu⁸ (budynek przy Al. Jerozolimskich 142a w Warszawie). Oddziały Gospodarowania Nieruchomościami⁹ na potrzeby swoich siedzib wykorzystywały zasoby własne, z wyłączeniem Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie, na potrzeby którego najmowano powierzchnię biurową (budynek przy Rondzie Mogiłskim 1 w Krakowie).

PKP S.A. (Centrala Spółki i Oddziały Gospodarowania Nieruchomościami) dysponowała budynkami biurowymi znajdującymi się w jej zasobach o łącznej powierzchni użytkowej budynków wg. stanu na 31.12.2023 r. wynoszącej 628 544,50 m². Średnia łączna powierzchnia użytkowa nieruchomości zajmowanych przez PKP S.A. wynosiła 40 389,70 m². W okresie objętym kontrolą poza rokiem 2020¹⁰ nie było znaczącej zmiany w powierzchni użytkowej zajmowanych nieruchomości¹¹. Średnie miesięczne koszty utrzymania zajmowanych nieruchomości kształtowały się następująco: w roku 2019 – 1 468 572,42 zł, w 2020 – 1 413 386,99 zł, w 2021 – 1 448 391,02 zł, w 2022 – 1 547 715,57 zł i w roku 2023 – 1 678 519, 94 zł.

(akta kontroli str. 6, 70)

Spółka PKP S.A. (Centrala Spółki i Oddziały Gospodarowania Nieruchomościami) najmowała powierzchnię biurową w dwóch lokalizacjach: w Warszawie w Alejach Jerozolimskich 142a oraz w Krakowie przy Rondzie Mogiłskim 1¹².

W dniu [...] ¹³ została podpisana umowa inwestycyjna¹⁴ (zwana dalej: umową inwestycyjną) pomiędzy PKP S.A. wspólnie ze spółką SPV Warszawa Zachodnia

⁸ Umowa najmu zawarta [...] ze spółką West Station Investment sp. z o.o. dotycząca najmu powierzchni biurowej, [...] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Aleje Jerozolimskie 142a zmieniona następnie aneksem nr 1 [...] aneksem nr 2 [...] aneksem nr [...] aneksem nr 4 [...] oraz aneksem nr 5 [...]. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia umowy, rodzaju zajmowanych powierzchni i dat zawarcia aneksów do umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁹ PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku, PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu.

¹⁰ W roku 2020 łączna powierzchnia użytkowa zajmowanych nieruchomości wg stanu na 1 stycznia tegoż roku wynosiła 39000,02 m²

¹¹ Łączna powierzchnia użytkowa zajmowanych przez Centralę PKP S.A. nieruchomości wg stanu na dzień 1 stycznia danego roku wynosiła: w roku 2019 – 40 738,7 m², w roku 2020 – 39 000 m², w roku 2021 – 40 639,15 m², w roku 2022 – 40 720,56 m², w roku 2023 – 40 850,10 m²

¹² Nieruchomość była siedzibą Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami PKP S.A. w Krakowie

¹³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

¹⁴ Zmieniona: Aneksem nr 1 [...] Aneksem nr 2 [...] Aneksem nr 3 [...] Aneksem nr 4 [...] Aneksem nr 5 [...] Aneksem nr 6 [...] Aneksem nr 7 [...], Aneksem nr 8 [...], Aneksem nr 9 [...], Aneksem nr 10 [...],

Sp. z o.o. z jednej strony a [...] ¹⁵ z drugiej strony. Umowa inwestycyjna dotyczyła realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w zakresie stworzenia nowego dworca kolejowego na stacji Warszawa Zachodnia, rekonstrukcji części pieszego przejścia podziemnego przylegającego do nowego dworca kolejowego na działce ewidencyjnej nr [...] ¹⁶, będącej w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. a także budowy budynków biurowych na działkach ewidencyjnych nr [...] ¹⁷, oraz na działkach ewidencyjnych nr [...] ¹⁸, wniesionych do tej inwestycji przez PKP S.A.

PKP S.A. zobowiązała się w umowie inwestycyjnej [...] ¹⁹.

Zapisami aneksu nr [...] ²⁰

Decyzją nr 26 z 5.09.2012 r. ²¹ został powołany zespół do wynegocjowania umowy najmu powierzchni biurowych pomiędzy West Station Investment sp. z o.o. a PKP S.A. (zwany dalej: Zespołem), który wynegocjował warunki najmu ²²

Aneksem nr 11 [...], Aneksem nr 12 [...] oraz Aneksem nr 13 [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie dat zawarcia aneksów do umowy i nazwy firmy, która przystąpiła do umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

¹⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie nazw spółek tworzących Konsorcjum. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

¹⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie numeru działki inwestycyjnej. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

¹⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie numerów działek ewidencyjnych. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

¹⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie numerów działek ewidencyjnych. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

¹⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zobowiązania PKP S.A. wynikającego z zapisów umowy inwestycyjnej. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

²⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zapisów aneksu 4 do umowy inwestycyjnej z 16.06.2011 r. oraz warunków brzegowych umowy najmu z 5 grudnia 2013 r. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

²¹ Decyzja nr 26 Członka Zarządu z 5 września 2012 r. w sprawie powołania Zespołu do wynegocjowania Umowy Najmu powierzchni biurowych pomiędzy West Station Investment Sp. z o.o. a PKP S.A.

²² Zadaniem zespołu było wynegocjowanie umowy najmu obejmującej m.in.: powierzchnię najmu i wysokość czynszu efektywnego, liczbę miejsc parkingowych, zasady płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych, zasady użytkowania i obsługi powierzchni biurowych, ubezpieczenie, plan

powierzchni PKP S.A. w budynku West Station położonym przy Al. Jerozolimskich 142a w Warszawie. Decyzja określała ww. warunki brzegowe negocjacji m.in. [...] ²³. PKP S.A. dysponowała analizą warunków najmu, tj. [...] ²⁴, wykonaną na zlecenie PKP S.A. która wskazywała obszary do negocjacji warunków umowy z wynajmującym.

Raport zawierał m.in. [...] ²⁵.

Zespół ²⁶ wynegocjował następujące warunki umowy najmu: [...] ²⁷

Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że nie dysponuje dokumentami wytworzonymi przez Zespół uzasadniając ich brak upływem czasu.

(akta kontroli str. akta kontroli str. 79, 31 pkt 004, pkt 008, Str. 82 – pkt 008, pkt 011)
20.08.2013 r. zarząd PKP S.A. podjął uchwałę nr 478 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Polskie Koleje Państwowe S.A. umowy najmu powierzchni biurowej w budynku biurowym West Station w Warszawie oraz skierowania wniosku do Rady Nadzorczej PKP S.A. o wyrażenie zgody na zaciągnięcie zobowiązania o wartości powyżej 10 mln euro.

(akta kontroli akta kontroli str. 6, 24-26, 10 – 002)

PKP S.A. zawarła [...] ²⁸ umowę najmu ze spółką West Station Investment sp. z o.o. dotyczącą najmu powierzchni biurowej i [...] ²⁹ w budynku położonym w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 142a. Umowa zawierała warunki wynegocjowane przez

wynajmowanych powierzchni i miejsc parkingowych, zakres prac wykończeniowych wykonywanych przez wynajmującego, biorąc pod uwagę warunki brzegowe określone w umowie inwestycyjnej.

²³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie warunków brzegowych negocjacji umowy najmu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

²⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie tytułu przygotowanej dla PKP S.A. analizy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

²⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie raportu przygotowanego dla PKP S.A. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

²⁶ Między 05.09.2012 r. a 06.03.2013 r.

²⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie warunków najmu wynegocjowanych przez Zespół. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

²⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia umowy najmu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

²⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie przedmiotu najmu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

Zespół. [...] ³⁰PKP S.A. skorzystała z tego prawa jednokrotnie, w drugim możliwym terminie tj. [...] ³¹.

[...] ³² Spółka zawarła Aneks nr 1 do umowy najmu, który wprowadził m.in. zmiany jej treści w postaci [...] ³³.

[...] ³⁴ Spółka zawarła Aneks 2 do umowy najmu, który wprowadził m.in. zmiany w postaci [...] ³⁵.

Od [...] ³⁶ PKP S.A. rozpoczęła [...] ³⁷ okres najmu powierzchni [...] ³⁸ m² brutto i [...] ³⁹ miejsc postojowych.

³⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie warunków najmu wynegocjowanych przez Zespół. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie warunków umowy najmu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia aneksu nr 1 do umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zmian do umowy wprowadzanych aneksem nr 1. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia aneksu nr 2 do umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zmian do umowy wprowadzonych aneksem nr 2. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty rozpoczęcia najmu powierzchni przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie długości najmu powierzchni przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wielkości powierzchni najmu przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

³⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie ilości najmowanych miejsc postojowych przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

[...] ⁴⁰Spółka zawarła Aneks 3 do umowy najmu, który wprowadził m.in. [...] ⁴¹

[...] ⁴²Spółka zawarła Aneks 4 do umowy najmu, który wprowadził do umowy zmiany w postaci m.in. [...] ⁴³

PKP S.A., zgodnie z uprawnieniem najemcy wynikającym z punktu 5.2 umowy najmu dotyczącej powierzchni przy Al. Jerozolimskich 142a w Warszawie, [...] ⁴⁴

(akta kontroli str.6-7)

W okresie objętym kontrolą Spółka najmowała pomieszczenia zlokalizowane w piwnicy, na parterze, na piętrze I, V i IX, X, XI budynku oraz [...] ⁴⁵ miejsc postojowych. Łączna najmowana powierzchnia biurowa wynosiła [...] ⁴⁶ m², pomieszczenia magazynowe zlokalizowane w piwnicy budynku miały powierzchnię [...] ⁴⁷ m² po zawarciu aneksu nr 5 z [...] ⁴⁸ do umowy najmu powierzchnia najmu

⁴⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia aneksu nr 3 do umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zmian do umowy wprowadzonych aneksem nr 3. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia aneksu nr 4 do umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zmian do umowy wprowadzonych aneksem nr 4. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wynegocjowanych warunków zwrotu części powierzchni najmu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie ilości najmowanych miejsc postojowych przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wielkości powierzchni najmu przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wielkości najmu powierzchni magazynowej przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁴⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia aneksu nr 5 do umowy najmu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

pomieszczeń biurowych została zmniejszona o [...] ⁴⁹ m² do [...] ⁵⁰ m² zmniejszyła się również ilość najmowanych miejsc postojowych o [...] ⁵¹ miejsca postojowe do [...] ⁵² miejsc postojowych [...] ⁵³.

(akta kontroli str. akta kontroli str. 6-7, 74-75 pkt 025-027, 86 -88)

W związku z wprowadzonymi w roku 2020 przez rząd zaleceniami odnośnie pracy zdalnej, ograniczeniami podróżowania, przemieszczania się przez okres zagrożenia epidemicznego⁵⁴ i stanu epidemii⁵⁵ PKP S.A. wystąpiła 7.04.2020 r. do wynajmującego powierzchnie w budynku przy Al. Jerozolimskich 142a o zmianę warunków najmu, w tym najmu miejsc parkingowych w związku z pandemią COVID-19 poprzez obniżenie o 80% czynszu najmu na czas trwania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii. PKP S.A. uzasadniła swój wniosek koniecznością zapewnienia min. 1,5 metrowego odstępu pomiędzy stanowiskami pracy wskazując, że nie może w pełni korzystać z przedmiotu najmu. Wynajmujący nie wyraził zgody na zmianę warunków najmu uzasadniając, swoje stanowisko tym, że umowa najmu nie przewiduje możliwości żądania obniżki lub czasowego zawieszenia płatności czynszu z powodu siły wyższej polegającej na wprowadzeniu stanu epidemii na terenie Polski lub jego części oraz towarzyszących temu ograniczeń.

(akta kontroli str.6-7, 14-18)

⁴⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wielkości powierzchni o jaką została zmniejszona powierzchnia najmu przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wielkości powierzchni najmu przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie liczby miejsc postojowych o jaką została zmniejszona ilość najmowanych miejsc postojowych przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie ilości najmowanych miejsc postojowych przy ul Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie wysokości stawek czynszu za 1m² powierzchni biurowej oraz wysokości opłaty eksploatacyjnej. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

⁵⁴ Rozporządzenie Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. 2020 poz. 433 ze zm.)

⁵⁵ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 577)

PKP S.A. w lokalizacji Al. Jerozolimskie 142a najmowała [...] ⁵⁶ miejsc parkingowych do 31.08.2021 [...] ⁵⁷ a po tym terminie najmowanych było [...] ⁵⁸ miejsc.

Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że liczba miejsc postojowych ustalona została przez Spółkę jako niezbędna do zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania. Parkowanie samochodu w najbliższej okolicy West Station możliwe było zarówno w strefie płatnego parkowania⁵⁹, jak i na prywatnych parkingach, niemniej jednak postój samochodów w tych miejscach wiązał się z koniecznością wniesienia opłaty parkingowej, często sumarycznie wyższej niż opłata za miejsce parkingowe pobierana przez West Station Investment. Miejsca parkingowe były zajmowane przez samochody służbowe: członków Zarządu PKP S.A., kadry menadżerskiej, przydzielone do poszczególnych komórek organizacyjnych Spółki, a także przez samochody prywatne wybranych dyrektorów.

(akta kontroli str. 7, 11)

Wjazd na parking możliwy był tylko samochodem, którego numery rejestracyjne zostały zgłoszone pracownikom ochrony. W związku z powyższym osoby nieuprawnione nie mogły wjechać na parking budynku. PKP S.A. ponosiła także koszty wynajmu miejsc parkingowych dla gości oraz interesantów.

⁵⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie ilości najmowanych miejsc postojowych przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zmiany umowy najmu powierzchni przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie ilości najmowanych miejsc postojowych po zmianie umowy przy ul. Al. Jerozolimskie 142a w Warszawie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁵⁹ Na podstawie uchwały Nr XXXVI/1077/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 26 czerwca 2008 roku (z późn. zm.) opłata za postój w Strefie Płatnego Parkowania Niestrzeżonego w Warszawie do 4 stycznia 2021 r. pobierana była w dni robocze od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni: 2 maja, 24 i 31 grudnia, w godzinach 8:00-18:00. Obowiązywały następujące stawki za postój: pierwsza godzina – 3,00 zł, druga godzina – 3,60 zł, trzecia godzina – 4,20 zł, czwarta i kolejne godziny – po 3,00 zł. Opłata minimalna za postój wynosiła 0,50 zł. Z tego wynika, że opłata za postój auta w dniach roboczych za czas 8 godzin w typowych godzinach pracy przedsiębiorstw między godz. 8 a godz. 16 dla 20 dni w ciągu miesiąca wynosiła 516 zł.

Na podstawie uchwały nr XXXVIII/1204/2020 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 15 października 2020 r. opłata za postój w Strefie Płatnego Parkowania Niestrzeżonego w Warszawie od dnia 4 stycznia 2021 r. w dni robocze od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni: 2 maja, 24 i 31 grudnia, w godzinach od 8:00 do 20:00, wynosiła za: pierwszą godzinę – 3,90 zł; drugą godzinę – 4,60 zł; trzecią godzinę – 5,50 zł; czwartą i kolejne godziny – po 3,90 zł. Z tego wynika, że opłata za postój auta w dniach roboczych za czas 8 godzin w typowych godzinach pracy przedsiębiorstw między godz. 8 a godz. 16 dla 20 dni w ciągu miesiąca wynosiła 670 zł.

Na podstawie uchwały nr LXV/2128/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 9 czerwca 2022 r. opłata za postój w Strefie Płatnego Parkowania Niestrzeżonego w Warszawie od dnia 15 sierpnia 2022 r. w dni robocze od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni: 2 maja, 24 i 31 grudnia, w godzinach od 8:00 do 20:00, wynosiła za: pierwszą godzinę – 4,50 zł; drugą godzinę – 5,40 zł; trzecią godzinę – 6,40 zł; czwartą i kolejne godziny – po 4,50 zł. Z tego wynika, że opłata za postój auta w dniach roboczych za czas 8 godzin w typowych godzinach pracy przedsiębiorstw między godz. 8 a godz. 16 dla 20 dni w ciągu miesiąca wynosiła 776 zł.

Oględziny⁶⁰ najmowanych przez Spółkę miejsc parkingowych znajdujących się na poziomie [-2] budynku położonego przy Al. Jerozolimskich 142a w Warszawie wykazały 18 wolnych miejsc parkingowych. Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że miejsca te były wolne z uwagi na nieobecność pracowników spowodowaną: zwolnieniem lekarskim, urlopem, podróżą służbową oraz wykonywaniem pracy w trybie pracy zdalnej.

(akta kontroli str. 24, 55)

W okresie pandemii i wprowadzenia pracy na zasadach telepracy (następnie pracy zdalnej) miejsca parkingowe były wykorzystywane rotacyjnie - w liczbie określonej w umowie z West Station Investment - przez wybranych pracowników komórek organizacyjnych, którzy z uwagi na charakter wykonywanej pracy świadczyli pracę w siedzibie PKP S.A.

Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że ze względu na ww. decyzję odmowną dotyczącą zmiany warunków najmu powierzchni West Station Investment nie przeprowadzono analizy zapotrzebowania na miejsca parkingowe w West Station w okresie pandemii COVID- 19 i pracy zdalnej.

(akta kontroli str.6-7, 14-18)

Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że Centrala PKP S.A. zajmowała ponadto powierzchnię biurową w budynku przy ul. Szczęśliwickiej 62 w Warszawie o wielkości: 410,5 m² w roku 2019, 434,2 m² w roku 2020, 1332,3 m² w roku 2021 i 1573,1 m² w latach 2022-2024. Przeprowadzone oględziny budynku⁶¹ przy ul. Szczęśliwickiej 62 w Warszawie wykazały,⁶² że PKP S.A. zajmowała 46 pomieszczeń biurowych i jedno pomieszczenie typu open space. Najemcy zajmowali 51 pomieszczeń biurowych i 7 pomieszczeń typu open space, 51 pokoi było niezajmowanych.

Na przynależnym terenie znajdowały się częściowo wykorzystane miejsca parkingowe, bez oznaczenia obrysów dla poszczególnych miejsc. Ponadto znajdował się budynek gospodarczy pełniący funkcję garażu i magazynu. Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie prowadził

⁶⁰ przeprowadzone 4 kwietnia 2024 r.

⁶¹ przeprowadzone 5 kwietnia 2024 r.

⁶² Na parterze (od ul. Szczęśliwickiej i w skrzydle zlokalizowanym po prawej stronie budynku) znajdowało się 50 pokoi oraz pomieszczenia socjalne, techniczne i sanitarne. PKP S.A. zajmowała 10 pokoi. Najemcami pozostałych pokoi były: [...] – 10 pokoi, [...] - 8 pokoi, [...] – 4 pokoje zaadaptowane na przestrzeń archiwum, [...] – 1 pokój przeznaczony na archiwum, pojedynczy najemcy – 3 pokoje, [...] i [...] – 2 pomieszczenia. Pozostałe 14 pokoi było niezajęte. Na pierwszym piętrze (od ul. Szczęśliwickiej i w skrzydle zlokalizowanym po prawej stronie budynku) znajdowało się 50 pokoi oraz pomieszczenia socjalne i sanitarne. PKP S.A. nie zajmowała pomieszczeń na tym piętrze, część pomieszczeń była wynajmowana: 3 pokoje wynajmowała firma [...], 5 pokoi wynajmowała firma [...], 4 pokoje wynajmowane były przez osoby prowadzące działalność gospodarczą, 1 pokój zajmowany był przez [...]. 37 pokoi było niezajętych.

Na drugim piętrze znajdowały się 32 pokoje oraz pomieszczenia socjalne i sanitarne. Piętro w całości zajmowane było przez pracowników PKP S.A. Na piętrze nie było pustych i wynajmowanych pokoi. Na trzecim piętrze znajdowało się 8 pokoi i 4 pomieszczenia typu open space oraz pomieszczenia socjalne i sanitarne. PKP S.A. zajmowała 4 pokoje i powierzchnię typu open space, spółka [...] była najemcą 4 pokoi i 3 powierzchni open space. Na piętrze nie było pustych niewynajmowanych pokoi. Na czwartym piętrze znajdowało się 6 pokoi i 4 pomieszczenia typu open space oraz pomieszczenia socjalne i sanitarne oraz dwie sale konferencyjne. Powierzchnia 4 piętra w była wynajmowana przez jednego najemcę – spółkę [...]. Dwie sale konferencyjne, wykorzystywane przez PKP S.A. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie nazw najemców i ważnych elementów infrastruktury IT. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

aktywne działania w celu zagospodarowania nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej 62 tj. publikował ogłoszenia o możliwości wynajmu powierzchni na portalach Gratka oraz PKP.pl, umieszczał banery na elewacji budynku, a także prowadził korespondencję mailową z potencjalnymi klientami. [...] ⁶³ Z wyjaśnień udzielonych przez Prezesa PKP S.A. wynika, że w kwietniu 2024 r. wynajmowane było 2311,99 m². Ponadto wynajmowane było również 49 miejsc postojowych zlokalizowane na ogrodzonym terenie wewnętrznym.

Analiza danych dotyczących zajmowanej powierzchni i powierzchni wynajmowanej wykazała, że w budynku przy ul. Szczęśliwickiej 62 znajdowała się niewykorzystana powierzchnia w wielkości: 2760,25 m² – w roku 2019, 3601,65 m² w roku 2020, 2357,93 m² w roku 2021, 2054,05 m² w roku 2022, 2908,65 m² w roku 2023 i 2129,66 m² w roku 2024. Średnia wielkość niewykorzystanej powierzchni dla lat 2019-2024 to 2635,36 m².

Na nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej 62 znajdowało się 180 miejsc parkingowych, które w okresie kontroli były wykorzystane przez najemców zaledwie w jednej trzeciej ich pojemności.

Centrala PKP S.A. w budynku przy ul. Elektronowej 9 w Warszawie zajmowała powierzchnię 1107,2 m² w latach 2019-2024.

(akta kontroli str. 70-77)

Oprócz nieruchomości zajmowanych na potrzeby Centrali PKP S.A. i jej Oddziałów Gospodarowania Nieruchomościami, Spółka posiadała inne nieruchomości zawierające powierzchnię biurową. W Warszawie powierzchnia nieruchomości posiadających powierzchnię biurową wynosiła 48 350,31 m². [...] ⁶⁴

Analiza danych dotyczących zajmowanej powierzchni i powierzchni wynajmowanej wykazała, że w budynku przy ul. Hożej 63/67 znajdowała się niewykorzystana powierzchnia w wielkości: 254,16 m² – w roku 2019, 228,95 m² w roku 2020, 27,27 m² w roku 2021, 304,58 m² w roku 2022, 304,58 m² w roku 2023 i 304,58 m² w roku 2024. Średnia wielkość niewykorzystanej powierzchni dla lat 2019-2024 to 237,35 m².

(akta kontroli str. 31 pkt 007, pkt 022)

W kwestiach wynajmu powierzchni biurowej, Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że kalkulacja cen wynajmu zależna jest od wielu czynników, w tym od lokalizacji. Jednostki organizacyjne Spółki ustalają stawki czynszu wynajmu nieruchomości w oparciu o analizę rynkowych stawek czynszu, która przeprowadzana jest na podstawie:

⁶³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w odniesieniu do wielkości powierzchni całkowitej budynku przy ul. Szczęśliwickiej 62 w Warszawie i jego powierzchni użytkowej, wielkości wynajmowanej powierzchni biurowej w latach 2019-2024 i ilości wynajmowanych miejsc parkingowych, wysokości uzyskanego z tego tytułu dochodu, wysokości czynszu za 1m² w tej lokalizacji, łącznej wysokości uzyskanego dochodu z wynajmu powierzchni biurowej i miejsc postojowych, wartości czynszu wynajmu powierzchni biurowej, miejsc postojowych i wysokości kosztów eksploatacyjnych oraz średniego okresu czasu wypowiedzenia umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁶⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w odniesieniu do wielkości powierzchni całkowitej budynku przy ul. Hożej 63/67 w Warszawie i jego powierzchni użytkowej, wielkości wynajmowanej powierzchni biurowej w latach 2019-2024 i ilości wynajmowanych miejsc parkingowych, wysokości uzyskanego z tego tytułu dochodu. Łącznej wysokości uzyskanego dochodu z wynajmu powierzchni biurowej i miejsc parkingowych. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

analizy własnej stawek czynszu⁶⁵ i operatów szacunkowych sporządzanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Ponadto, Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że oszacowanie stawek czynszu w oparciu o operat szacunkowy dokonywane jest każdorazowo, gdy:

- wartość rynkowa przedmiotu najmu, przekracza wartość 30.000,00 EURO,
- sporządzenie analizy rynkowych stawek czynszu jest niemożliwe,
- zgoda na zawarcie umowy wynajmu musi zostać wyrażona uchwałą Zarządu PKP S.A., Rady Nadzorczej lub właściwego ministra,
- gdy dyrektor jednostki organizacyjnej zleci sporządzenie operatu szacunkowego.

(akta kontroli str.25)

W budynkach należących do zasobów PKP S.A. oraz budynkach będących przedmiotem najmu przez PKP S.A., których głównym przeznaczeniem było wykorzystanie do celów biurowych, nie znajdowały się pomieszczenia przeznaczone na mieszkania służbowe, pokoje noclegowe i pokoje gościnne, z wyłączeniem budynków zarządzanych przez PKP Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu i Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, które nie były przedmiotem kontroli.

(akta kontroli str.7, 28-29)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

PKP S.A. na potrzeby Centrali tej spółki najmowała powierzchnię biurową, powierzchnię magazynową i miejsca postojowe w lokalizacji Aleje Jerozolimskie 142a w Warszawie, pomimo że posiadała własną, przeznaczoną do zagospodarowania i tylko częściowo wynajmowaną powierzchnię biurową wraz z powierzchnią magazynową i miejscami postojowymi w innych lokalizacjach⁶⁶. Z tytułu najmu powierzchni w lokalizacji Aleje Jerozolimskie 142a ponosiła wysokie koszty oraz tylko częściowo wykorzystywała najmowane miejsca parkingowe, co było działaniem niegospodarnym. Przyczyną takiego stanu było zawarcie w dniu [...] ⁶⁷ r. umowy najmu przez PKP S.A. na okres 10 lat bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania w sposób nieobarczony sankcjami finansowymi porównywalnymi z łącznym kosztem najmu.

Powyższe skutkowało niegospodarnym zarządzaniem zasobami lokalowymi przez Spółkę, która w okresie objętym kontrolą wydatkowała z tytułu najmu [...] ⁶⁸ zł (netto). Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że przy ocenie korzyści ekonomicznych związanych z zawieraniem Umowy najmu należy uwzględnić umowę inwestycyjną, która zakładała

⁶⁵ Stosowanych na rynku lokalnym w odniesieniu do nieruchomości podobnych (z wykorzystaniem dostępnych danych np. uchwały rady miasta lub gminy, ofert internetowych, publikacji z analiz rynkowych) oraz stawek z umów zawartych przez Spółkę.

⁶⁶ W lokalizacji odległej o ok. 0,8 km przy ul. Szczęśliwickiej 62 było to 7317,30 m² powierzchni netto budynku, a w lokalizacji odległej o ok. 3,1 km przy ul. Hożej 63/67 było to 7781,77 m²

⁶⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie daty zawarcia umowy. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa

⁶⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zapisów dotyczących wysokości całkowitej kwoty najmu w okresie objętym kontrolą. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

wybudowanie przez inwestora na nieruchomościach PKP S.A. nowego dworca kolejowego na stacji Warszawa Zachodnia, który został następnie przekazany PKP S.A. Inwestor zobowiązał się również do wykończenia architektonicznego powierzchni najmowanej przez PKP S.A. (w ramach określonego limitu ceny za m²). Ponadto Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że cena najmu uwzględniała również prawo Spółki do dwukrotnego ograniczenia wielkości najmowanej powierzchni (łącznie aż o 40%). Ponadto wyłączona została możliwość podwyższania czynszu przez wynajmującego. PKP S.A. korzystała także z prawa do nieodpłatnego umieszczania logo Spółki na budynku biurowym. Prezes PKP S.A. wyjaśnił, że liczba miejsc parkingowych zajmowanych poszczególnych dniach oraz godzinach zależna była od obecności pracowników w siedzibie Centrali PKP S.A., ich wyjazdów służbowych oraz prywatnych⁶⁹.

NIK nie podziela stanowiska Prezesa PKP S.A. PKP S.A. tylko częściowo wykorzystywała dostępne zasoby lokalowe, choć ponosiła pełne koszty ich najmu i utrzymania. Przeprowadzone oględziny w lokalizacji Aleje Jerozolimskie 142a wykazały wolnych 18 miejsc parkingowych a oględziny w lokalizacji przy ul. Szczęśliwickiej 62 wykazały 51 pustych pokoi biurowych⁷⁰. Powierzchnia biurowa w lokalizacji przy ul. Szczęśliwickiej 62 wynajmowana była w cenie dużo niższej⁷¹ od tej jaką PKP S.A. płaciła za najem w lokalizacji przy Alejach Jerozolimskich 142a. Ponadto koszty eksploatacyjne ponoszone z tytułu najmowanej powierzchni w lokalizacji Al. Jerozolimskie 142a były wyższe niż w lokalizacji przy ul. Szczęśliwickiej 62 i wynosiły średnio [...] ⁷² zł/m² wobec [...] ⁷³ zł/m² w lokalizacji przy ul. Szczęśliwickiej 62. Wykończenie architektoniczne, w szczególności przy długim okresie najmu i wysokich stawkach za metr kwadratowy powierzchni było zgodne z praktyką rynkową, nie stanowiło więc korzyści przewyższającej względem innych lokalizacji, którymi dysponowała Spółka. Choć umowa uwzględniała [...] ⁷⁴.

⁶⁹ W dniu przeprowadzonych oględzin część miejsc postojowych nie była zajmowana przez samochody służbowe lub prywatne z uwagi na nieobecność pracowników, spowodowaną: przebywaniem na zwolnieniu lekarskim, przebywaniem na urlopie, wykonywaniem pracy w trybie pracy zdalnej, odbywaniem podróży służbowej, odbywaniem podróży prywatnej

⁷⁰ m. in. powierzchnia biurowa przy ul. Szczęśliwickiej 62 w Warszawie

⁷¹ W okresie 2019-2024 w lokalizacji przy ul. Szczęśliwickiej 62 w Warszawie średnia cena 1 m² wynajmowanej powierzchni wynosiła [...] zł a w lokalizacji przy ul. Al. Jerozolimskie 142a cena 1 m² wynosiła średnio [...] EUR co w przeliczeniu na złotówki wyniosło około [...] zł. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie średniej ceny m² powierzchni biurowej przy ul. Szczęśliwickiej 62 i przy ul. Al. Jerozolimskie 142a. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

⁷² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie średnich kosztów eksploatacyjnych powierzchni biurowej przy Al. Jerozolimskich 142a. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

⁷³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie średnich kosztów eksploatacyjnych powierzchni biurowej przy ul. Szczęśliwickiej 62. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

⁷⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zapisów umowy najmu powierzchni biurowej przy Al. Jerozolimskich 142a. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

Ponadto [...] ⁷⁵ trudno uznać jako czynnik kluczowy dla podjęcia decyzji o najmie tak dużej powierzchni. Powierzchnia netto budynku przy ul. Szczęśliwickiej 62 była o 76,39 m² mniejsza od najmowanej powierzchni w lokalizacji Al. Jerozolimskie 142a, a łącznie z powierzchnią przy ul. Hożej 63/67 wynoszącą 7781,77 m² ⁷⁶ w pełni zaspokoiliłyby potrzeby lokalowe równoważne najmowanej powierzchni.

(akta kontroli str.53-56)

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

- | | |
|---------|--|
| Wnioski | <ol style="list-style-type: none">1. Wykonanie analizy zasobów nieruchomości Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami PKP S.A. w Warszawie pod kątem ich gospodarnego wykorzystania do prowadzenia działalności Centrali PKP S.A.2. Dokonanie analizy ekonomicznej zasadności najmu bądź znaczącego ograniczenia najmowanej powierzchni w lokalizacji przy ul. Aleje Jerozolimskie 142a dotyczącej okresu po 24.11.2026 r., tj. po zakończeniu obowiązywania bieżącej umowy najmu.3. Wprowadzenie elastycznego zarządzania dostępem do miejsc parkingowych celem gospodarnego ich wykorzystania. |
|---------|--|

Uwagi	Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.
-------	---

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń	Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Infrastruktury. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.
--------------------------------	--

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków	Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.
---	---

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

⁷⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 poz. 1233) wyłączono jawność w zakresie zapisów umowy najmu powierzchni biurowej przy Al. Jerozolimskich 142a. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy, który oznaczył tę informację jako tajemnicę przedsiębiorstwa.

⁷⁶ W tym niezajmowaną powierzchnią 304,58 m²

Warszawa, 25.07.2024 r.

Kontroler
Adam Owsianik
główny specjalista k.p.

/-/

.....
Podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury
p.o. Dyrektor
Paweł Zambrzycki

/-/

.....
Podpis

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał
p.o. Dyrektora Departamentu
Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli
Paweł Zambrzycki
/podpisano elektronicznie /