

Sz. P. Jacek Sasin

Wiceprezes Rady Ministrów

Minister Aktywów Państwowych

INTERPELACJA POSELSKA

ws. najemców lokali użytkowych z ulic Trzebnickiej i Gazowej we Wrocławiu

Szanowny Panie Premierze!

Działając w imieniu licznie zgłaszających się do mnie najemców lokali użytkowych z ulic Trzebnickiej i Gazowej we Wrocławiu zwracam się do Pana z interwencją i wnioskiem o podjęcie pilnych działań nadzorczych w związku z dokonany w grudniu 2022 roku wypowiedzeniem przez wynajmującego – PKN ORLEN S.A. Oddział Centralny Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo (poprzednika prawnego spółki Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.), stawek czynszu najmu.

PKN ORLEN S.A. wstąpił w prawa najmu umów dotyczących lokali użytkowych wykorzystywanych przez mikro i małych przedsiębiorców do prowadzenia w nich działalności gospodarczej. Ogólna liczba najemców wynosi około 70. Są to podmioty zatrudniające po kilka czy kilkanaście pracowników z różnego rodzaju branż. Przedsiębiorstwa te stanowią dorobek całego życia ich właścicieli oraz główne lub jedyne źródło utrzymania właścicieli i ich rodzin. Część z tych zakładów to firmy rodzinne prowadzone od kilku pokoleń. Spośród najemców niemałą grupę stanowią osoby najmujące lokale od ponad 20 lat. Oddane w najem lokale użytkowe w większości posiadały bardzo niski lub niski standard utrzymania. Były to pomieszczenia zdewastowane, w części pustostany, nieposiadające podstawowych instalacji, bieżącej wody, sanitariatów czy nawet odpowiednio utrzymanego zadaszania. Spora grupa najemców poczyniła na przestrzeni lat duże nakłady, celem doprowadzenia lokali do stanu, w którym możliwym będzie wykorzystywanie ich do prowadzenia działalności gospodarczej oraz zatrudnianie pracowników, co z oczywistych względów wymaga spełniania szeregu wymogów administracyjnych, w tym sanitarnych oraz z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. W dalszym jednak ciągu lokale te negatywnie wyróżniają się względem ogólnie przyjętych standardów obecnych na rynku. Dla ich najemców jest to jednak bardzo ważna przestrzeń, zawierająca liczne sprzęty i urządzenia służące im do prowadzenia działalności gospodarczej, rozwijanej przez ostatnie kilka czy nawet kilkadziesiąt ostatnich lat. Wartym podkreślenia jest, że kilku najemców oraz wielu pracowników przedsiębiorców, w imieniu których kieruję

niniejsze pismo, stanowią obywatele Ukrainy szukający stabilizacji i normalności po ucieczce z ogarniętego wojną kraju.

Pismami z dnia 19 grudnia 2022 roku najemcy zostali poinformowani o wypowiedzeniu im dotychczasowych stawek najmu z miesięczny okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Podstawę takiego działania ze strony PKN ORLEN S.A. Oddział Centralny Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwa stanowił art. 6851 k.c. i stosowne zapisy umowne upoważniające wynajmującego do waloryzacji czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Co jednak istotne nowa wartość stawek najmu była dużo wyższa niż wskaźnik inflacyjny, gdyż stanowiła wzrost od 100 do 500% względem dotychczasowej wartości. Nie bez znaczenia dla sprawy jest, iż pisma zawierające oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu najemcy otrzymali na kilka dni przed Świętami Bożego Narodzenia, przez co okres ten spędzili w atmosferze stresu i strachu o swoją egzystencję, a nie tak jak dotychczas w klimacie spokoju i radości w spotkaniach z rodziną i najbliższymi.

W dniu 10 stycznia 2023 roku najemcy skierowali pisma do zarządcy terenu oraz wynajmującego, w których zwrócili uwagę na opisane powyżej okoliczności oraz zwrócili się z prośbą o spotkanie, celem wyjaśnienia im przyczyn tak drastycznego wzrostu czynszów. W odpowiedzi datowanej na 16 stycznia 2023 roku PKN ORLEN S.A. Oddział Centralny Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwa poinformował, że decyzja o podniesieniu czynszów podyktowana była koniecznością urealniania stawek, aby odpowiadały one obecnej sytuacji na wrocławskim rynku nieruchomości, co miała poprzedzić dokonana przez spółkę analiza w obrębie posiadanych przez nią nieruchomości oraz pozyskany w tym celu operat szacunkowy.

Z przekazanych mi przez najemców informacji wynika, że żaden rzeczoznawca majątkowy nie dokonał w ostatnim czasie oględzin ich lokali, przez co wskazany przez wynajmującego proces ustalania nowej wartości czynszów nie znajduje potwierdzenia w faktach. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na oczywiście niefortunny czas podjęcia przez PKN ORLEN S.A. Oddział Centralny Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwa decyzji o rzekomym urynkowaniu stawek najmu, gdyż zbiegł on się z dużym wzrostem cen w związku z inflacją, panującym kryzysem energetycznym oraz podniesieniem płacy minimalnej, co w oczywisty sposób przekłada się na wzrost obciążeń z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne oraz kosztów pracy i zatrudnienia. Odkonano to także w okresie, w którym najemcy rozpoczęli powrót do normalności po zastoju w sprzedaży swoich usług i produktów wynikającym z epidemii COVID-19.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności decyzja PKN ORLEN S.A. Oddział Centralny Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwa o podwyższeniu stawek czynszu ponad wskaźnik inflacyjny budzi duże wątpliwości co do jej zgodności z dobrymi obyczajami oraz z całą pewnością uderzy w lokalną przedsiębiorczość i doprowadzi do utraty wielu miejsc pracy. Zachowanie nadzorowanej przez Pana jako Ministra Aktywów Państwowych spółki Skarbu

Państwa pozostają więc w oczywistej sprzeczności z zasadami słuszności i elementarnej sprawiedliwości. Warto przy tym podkreślić, że na takiej spółce jak PKN ORLEN S.A. spoczywa duża odpowiedzialność społeczna, która winna stanowić pierwszeństwo przed zamiarem maksymalizacji zysków kosztem obywateli. Dodatkowo nie ulega wątpliwości, że zyski osiągnane z tytułu najmu lokali we Wrocławiu stanowią bardzo mały odsetek całości dochodów tak potężnej ekonomicznie spółki jak PKN ORLEN S.A., w szczególności po niedawnej fuzji z Polskim Górnictwem Naftowe i Gazownictwem S.A.

W związku z powyższym zwracam się do Pana z niniejszą interwencją wnosząc o podjęcie działań nadzorczych, aby przywrócić ww. najemcom podmiotowość w kontaktach z wynajmującym oraz stworzyć pole do rozmów, na którym każda ze stron będzie mogła przedstawić swoje argumenty, celem wypracowania porozumienia w związku z zaistniałą sytuacją.

Do tego czasu podwyższenie czynszu powinno zostać zawieszona, aby nie wywierać nieuzasadnionej presji na najemcach będących w dużo słabszej pozycji pod kątem organizacyjnym, ekonomicznym, fachowym i prawnym niż PKN ORLEN S.A. Oddział Centralny Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwa.

Z poważaniem,

