



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES



PiNK
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

PZFD
Polski Związek Firm Deweloperskich

Warszawa, dnia 23 maja 2022 r.

PRCH

ul. Nowogrodzka 50
00-695 Warszawa
e-mail: prch@prch.org.pl

PZFD

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa
e-mail: biuro@pzfd.pl

POHiD

al. Ujazdowskie 41
00-540 Warszawa
e-mail: pohid@pohid.pl

PiNK

ul. Towarowa 28 (Generation Park Z)
00-839 Warszawa
e-mail:
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

Sz. P.

Piotr Dziadzio

Podsekretarz stanu

Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Dotyczy: rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła

Szanowny Panie Ministrze,

w imieniu Polskiej Rady Centrów Handlowych, Polskiej Organizacji Handlu i Dystrybucji, Polskiego Związku Firm Deweloperskich i Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, chcielibyśmy zwrócić uwagę Pana Ministra na problem, który może zakłócić operacje tysięcy firm prowadzących działalność w centrach handlowych, sklepach



wielkopowierzchniowych i obiektach biurowych w Polsce oraz spowodować, że miliony Polaków nie będą w stanie zakupić produktów pierwszej potrzeby oraz skorzystać z ważnych usług, np. placówek medycznych. Będzie to oznaczać także kolejne miliardowe straty dla sektorów bardzo mocno doświadczonych przez skutki pandemii COVID-19 i związanych z nią ograniczeń w działalności. Rozwiązania w zakresie dostępu do energii elektrycznej wprowadzone *rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła* (dalej „Rozporządzenie”), mogą spowodować, że obiekty komercyjne będą zamykane na masową skalę w okresach zwiększonego zapotrzebowania na energię. Gdyby przepisy Rozporządzenia obowiązywały, np. w 2015 r., obiekty komercyjne nie mogłyby działać przez trzy dni. Oznacza to miliardy złotych utraconych obrotów. Poniżej przedstawiamy uwagi do wyżej wymienionego Rozporządzenia.

Rozporządzenie w znaczący sposób zmieniło sposób przygotowania planów ograniczeń i wyznaczenia wartości mocy dla poszczególnych odbiorców przy różnych stopniach zasilania. **Po pierwsze, dla obiektów istniejących zlikwidowano pojęcie mocy bezpiecznej, która stanowiła próg poboru mocy w 20. stopniu zasilania i zastąpiono je mocą minimalną. W praktyce oznacza to, że obiekt komercyjny typu galeria handlowa, czy kompleks biurowy w 20. stopniu może pobierać moc w ilości równej minimalnym poborom występującym pomiędzy północą a godziną 5 rano, kiedy wygaszone są wszystkie procesy eksploatacyjne w obiekcie. W takiej sytuacji w obiekcie nie można prowadzić żadnej działalności i zapewnić pełnego bezpieczeństwa wymaganego przepisami prawa dla wszystkich użytkowników. Należy tu podkreślić, że odbiorcy nie mogą przewidzieć momentu wprowadzenia przez operatora systemu przesyłowego ograniczeń - mogą one wystąpić w każdej chwili, a minimalna moc nie gwarantuje bezpieczeństwa nawet dla personelu technicznego, który pozostaje na obiekcie w związku z koniecznością jego utrzymania. Z uwagi na względy bezpieczeństwa niezbędne jest przywrócenie pojęcia mocy bezpiecznej.**

Dodatkowo dla 12. stopnia zasilania wprowadzono pojęcie mocy maksymalnej. Do jej wyliczenia odrzuca się 3 okresy o najwyższym zapotrzebowaniu na energię, a z 9 pozostałych miesięcy wylicza się średnią. W przypadku obiektów komercyjnych największe zużycie występuje w okresach letnich, gdy działają urządzenia wentylacyjno-



klimatyczne. Nieuwzględnianie tych okresów nie zostało uzasadnione, a znacząco zaburza rzeczywiste zapotrzebowanie na energię. Na wyznaczone wartości mocy maksymalnej mają wpływ także ograniczenia covidowe, które miały miejsce w 2021 r. Zamknięcie centrów handlowych lub części działających w nich lub biurowcach lokali z takich branż takich jak gastronomia, kina, rozrywka itp. oraz praca zdalna skutkowały w okresach lockdownów niższymi poborami mocy przez obiekty, co prowadzi do znaczącego zaniżenia wyznaczonych mocy maksymalnych w poszczególnych stopniach zasilania w 2022 r., w stosunku do rzeczywistego zużycia przy pełnych operacjach. Sytuacja ta w praktyce oznacza, że właściciele i zarządcy nieruchomości handlowych po raz kolejny muszą ponosić konsekwencje obowiązywania ustanowionych przez ustawodawcę restrykcji pandemicznych w postaci nakazów zamknięcia centrów handlowych lub ich części w poprzednich latach.

Problematyczna pozostaje także kwestia czasu w jakim właściciele i zarządcy nieruchomości handlowych zobligowani są do dostosowania poborów mocy do wprowadzanych ograniczeń. Aktualnie brakuje precyzyjnej regulacji, co prowadzi do sytuacji, w której właściciele i zarządcy nieruchomości handlowych są zmuszeni do natychmiastowej reakcji i redukcji mocy, co w praktyce jest niewykonalne. Zasadnym byłoby wprowadzenie, choćby 24-godzinnego okresu, który umożliwiłby wygaszenie funkcjonowania obiektu. W tym kontekście, wartym rozważenia byłoby wprowadzenie skutecznego i szybkiego systemu powiadamiania, na wzór alertów wysyłanych przez Rządowe Centrum Bezpieczeństwa, co znacznie usprawniłoby proces dostosowania się do ograniczeń.

Plany ograniczeń przygotowane przez Operatorów Systemów Dystrybucyjnych opracowane na podstawie Rozporządzenia stwarzają, w sytuacji ich wprowadzenia, zagrożenie dla funkcjonowania obiektów komercyjnych np. handlowych i biurowych, bezpieczeństwa ich personelu, użytkowników oraz klientów. Potwierdzają to testy przeprowadzone w obiektach i opisane poniżej. Moce obecnie pobierane przez obiekty są wyższe niż moce określone dla 12. stopnia zasilania, a już w przypadku wprowadzenia 15. stopnia zasilania obiekt taki należy zamknąć, a jego użytkowników poprosić o opuszczenie obiektu.

Jeden z naszych członków – właściciel obiektu handlowego – wykonał jednogodzinne próbne testy ograniczenia poboru mocy poprzez redukcję oświetlenia, ograniczenie pracy



urządzeń transportu bliskiego (schody ruchome, windy itp.), wyłączenie klimatyzacji i wentylacji mechanicznej oraz całkowite wyłączenie urządzeń HVAC (ogrzewanie, chłodzenie). **Testy wykazały, że przy wyłączonej wentylacji obiekty mogą pracować maksymalnie do 14./15. stopnia zasilania. Trzeba tu jednak zaznaczyć, że wyłączenie wentylacji nie może być ciągłe – musi być ona okresowo przywracana celem wymiany powietrza.** Biorąc pod uwagę, że 60% energii pobierana jest przez najemców obiektu na cele oświetleniowe i technologiczne (świadczenie usług np. gotowanie, obsługa urządzeń kasowych, itp.), to po wyłączeniu wyżej wspomnianych systemów możliwości redukcji poboru mocy się wyczerpują. **Jedyną drogą dostosowania się do wprowadzonych planów będzie ewakuacja i całkowite zamykanie obiektów. Spowoduje to miliardowe roszczenia najemców i właścicieli z tytułu utraconych przychodów, które kierowane będą do Skarbu Państwa. Należy tu dodać, że 60% energii pobieranej w obiektach zużywane jest indywidualnie przez lokale handlowo-usługowe, które są otwarte w godzinach pracy obiektu. Ograniczenie zużycia energii w obiekcie oznacza zamknięcie działalności tysięcy przedsiębiorców, także małych i średnich firm.**

Jak już wspomniano, taki stan rzeczy może spowodować poważne zakłócenia w życiu milionów Polaków, którzy nie będą w stanie zakupić produktów pierwszej potrzeby oraz skorzystać z ważnych usług. Spowoduje także poważne straty materialne po stronie najemców, zwłaszcza jeśli chodzi o żywność oraz leki, które wymagają przechowywania w odpowiednich warunkach termicznych, nie tylko w lodówkach. Dotyczy to również sklepów zoologicznych, w których konieczne jest utrzymanie funkcjonowania urządzeń, niezbędnych z punktu widzenia przetrzymywania tam zwierząt.

Podobne problemy wynikają również z **planów wprowadzania ograniczeń w poborze gazu ziemnego.** Nasi członkowie alarmują, że przedstawione w planach wartości już od drugiego stopnia zasilania stanowią zagrożenie dla bezpiecznego funkcjonowania infrastruktury technicznej obiektów oraz mienia i ludzi (najemców, klientów i pracowników obiektu). Ogłoszenie w okresie grzewczym drugiego stopnia zasilania, dla nieruchomości handlowych i biurowych, może spowodować nieodwracalne szkody w infrastrukturze technicznej w postaci zamarznięcia i stałego mechanicznego uszkodzenia wymienników w centralach wentylacyjnych, wieżach chłodu i innych bardzo drogich urządzeniach, zamarznięcia i stałego mechanicznego uszkodzenia instalacji przeciwpożarowych (m.in. zbiorników ciśnieniowych instalacji tryskaczowej), bez których tego typu obiekty – zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi - nie mogą funkcjonować.



Zakłócenie w utrzymaniu właściwej temperatury powietrza w obiekcie, tj. spadek poniżej dopuszczalnych wartości, spowoduje nieodwracalne zniszczenie elementów i instalacji, a tym samym wywoła szeroką falę roszczeń finansowych od najemców tych nieruchomości. Podobnie jak w przypadku energii na wyznaczone wartości planów wprowadzania ograniczeń w poborze gazu ziemnego, **znaczący wpływ mają ograniczenia i lockdowny związane z pandemią COVID-19 w latach 2020 i 2021.**

Branża nieruchomości handlowych wciąż boryka się z następstwami kryzysu związanego epidemią COVID-19. Podczas lockdownów, przez 145 dni, jej możliwości działania były bardzo ograniczone, co spowodowało wielomiliardowe straty. W ostatnich miesiącach na przedsiębiorców, działających w sektorze handlu, nakładane były także dodatkowe obciążenia, jak podatek od sprzedaży detalicznej, czy opłata mocowa, które negatywnie wpływają na wyniki finansowe firm z tej branży. Skutki rozporządzenia obejmują swoim zasięgiem również inne sektory branży nieruchomości komercyjnych. Zagrożone jest prawidłowe funkcjonowanie nie tylko biurów czy galerii handlowych, ale także takich obiektów jak centra logistyczne, magazyny, czy coraz popularniejsze data centers. Kolejne perturbacje na rynku deweloperskim, przy zbiegu negatywnych czynników koniunkturalnych, z którym mamy obecnie do czynienia, mogą stanowić poważne zagrożenie dla rozwoju nie tylko branży, ale i całej polskiej gospodarki. Dlatego, w kontekście negatywnych skutków jakie niesie za sobą stosowanie przepisów Rozporządzenia **istnieje potrzeba podjęcia pilnych działań, poprzez zmianę przepisów, które w efekcie umożliwią:**

- 1. Zmianę wartości w planach w oparciu o lata, kiedy obiekty funkcjonowały w pełnym wymiarze, bez jakichkolwiek ograniczeń.**
- 2. Zrewidowanie i ustalenie nowych wartości bezpiecznych dla obiektów komercyjnych i ich klientów, nie stwarzających zagrożenia dla życia ludzi i mienia oraz ograniczających ryzyko zamykania obiektów.**

Liczymy, że nasze wspólne stanowisko spotka się z uznaniem Pana Ministra i spowoduje podjęcie pilnej interwencji w tej sprawie, zwłaszcza, że sezon zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną właśnie się rozpoczyna.

Jednocześnie zwracamy się z gorącą prośbą o możliwość zorganizowania spotkania Pana Ministra z przedstawicielami sektora nieruchomości handlowych i komercyjnych w celu omówienia opisanych wyżej problemów i sposobów ich rozwiązania.



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES



PiNK
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

PZiD
Polski Związek Firm Deweloperskich

Z wyrazami szacunku,

Krzysztof Poznański

Polska Rada Centrów Handlowych

Renata Juskiewicz

Polska Organizacja Handlu i Dystrybucji

Konrad Płochocki

Polski Związek Firm Deweloperskich

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Kopia: Urząd Regulacji Energetyki

Operatorzy Systemów Dystrybucyjnych