



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



PiNK
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

PZFD
Polski Związek Firm Deweloperskich

Warszawa, dnia 10 października 2022 r.

PRCH

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

POHiD

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

PZFD

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa
e-mail: biuro@pzfd.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 podziękować za możliwość spotkania przedstawicielami Departamentu Elektroenergetyki i Gazu Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz przedstawienia problemów związanych ze stosowaniem przepisów Rozporządzenia oraz negatywnych gospodarczych i społecznych konsekwencji zamknięcia obiektów komercyjnych (centrów handlowych, sklepów wielkopowierzchniowych, obiektów biurowych i magazynowych), do jakiego może dojść w okresach obniżonych dostaw energii, na skutek zastosowania przepisów Rozporządzenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ryzyko wystąpienia



konieczności zamknięcia obiektów komercyjnych w obliczu konieczności ograniczenia zużycia energii elektrycznej lub gazu jest wysokie, a wystąpienie takiej sytuacji doprowadzi do zakłócenia operacji tysięcy firm prowadzących działalność w ich przestrzeniach. Sytuacja taka spowoduje też, że miliony Polaków nie będą w stanie kupić produktów pierwszej potrzeby czy skorzystać z ważnych usług, w tym np. placówek medycznych czy aptek. Będzie to oznaczać także kolejne miliardowe straty dla branż bardzo mocno doświadczonych przez skutki pandemii COVID-19 i związanych z nią ograniczeń w działalności, co szczegółowo przedstawiliśmy w piśmie z dnia 23 maja 2022 r. skierowanym do Pana Ministra.

Pragniemy raz jeszcze podkreślić wagę i rozmiar problemów jakie implikuje stosowanie przepisów Rozporządzenia. Zlikwidowanie pojęcia mocy bezpiecznej, która stanowiła próg poboru mocy dla poszczególnych stopni zasilania i zastąpienie jej mocą minimalną w praktyce oznacza, że obiekt komercyjny typu galeria handlowa, czy kompleks biurowy przy danym wprowadzonym stopniu może pobierać moc w ilości równej minimalnym poborom występującym w godzinach, 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.**

Jednak, już nawet najniższe poziomy ograniczeń wymuszają konieczność wyłączenia obiektów komercyjnych z użytkowania. § 8 ust. 4 pkt 1 i 2 rozporządzenia określają jak dokonuje się wyliczenia i które wartości są odrzucane. Mechanizm opierający się na: wliczaniu miesięcy, kiedy był ogłoszony lockdown, niedziel, kiedy budynki komercyjne są zamknięte, biorący pod uwagę godziny nocne, kiedy te obiekty nie funkcjonują oraz przy wyliczeniach odrzucający trzy miesiące z największym zużyciem energii, w przypadku branży nieruchomości komercyjnych są to miesiące letnie, w których funkcjonują systemy klimatyzacyjne, istotnie zaburza wynik końcowy. Nieuwzględnianie tych okresów nie zostało uzasadnione. **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 (gastronomia, kina, rozrywka itp.) oraz praca zdalna skutkowały w okresach lockdownów niższymi poborami mocy przez te obiekty - **przez 150 dni centra handlowe były zamknięte z uwagi na lockdown.** Dodatkowo **około 50 dni to niedziele i inne dni wyłączone z handlu.** Przedkłada się to na zniżenie wyznaczonych mocy maksymalnych w poszczególnych stopniach zasilania w 2022 r., w stosunku do rzeczywistego zużycia przy pełnych operacjach.

Należy podkreślić, iż konsekwencją zastosowania się przez obiekty komercyjne do wynikających



z Rozporządzenia ograniczeń będzie **konieczność masowej ewakuacji poszczególnych obiektów** – mowa tu o **1,6 mln pracowników biur, 2,8 mln pracowników magazynów, 0,4 mln pracowników centrów handlowych, a ponadto 4 mln klientów, którzy każdego dnia odwiedzają centra handlowe**. Gdyby doszło do ogólnopolskiej ewakuacji mówimy więc nawet o **blisko 9 mln osób**. Z takim, zupełnie niepotrzebnym, zagrożeniem będą musiały mierzyć się i zabezpieczać policja, straż pożarna i pogotowie. Przyjęte bowiem przez OSD plany ograniczeń na lata 2022/2023, w oparciu o niefortunne wytyczne z Rozporządzenia, wskazują w praktyce konieczność zamknięcia i ewakuacji obiektów handlowych już przy ogłoszeniu 12. poziomu zasilania w przypadku energii elektrycznej. Oczywistym wydaje się, że nie taka była intencja twórców Rozporządzenia.

Sytuacja ta może spowodować również poważne zakłócenia w życiu milionów Polaków, którzy nie będą w stanie zakupić produktów pierwszej potrzeby oraz skorzystać z ważnych usług świadczonych przez między innymi szpitale, przychodnie, apteki funkcjonujące w obiektach komercyjnych. **Blisko 5 mln pracowników nie będzie mogło podjąć pracy**. Spowoduje to także poważne straty materialne po stronie najemców przestrzeni komercyjnych, 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 przetrzymywanych tam zwierząt.

Ponadto, Rozporządzenie tworzy istotne problemy praktyczne – brak przekazywania informacji o wprowadzeniu ograniczeń z wyprzedzeniem i brak informacji co do długości trwania określonego stopnia zasilania. **Brak precyzyjnej regulacji w tym zakresie prowadzi do sytuacji, w której właściciele i zarządcy nieruchomości komercyjnych są zmuszeni do natychmiastowej reakcji i redukcji mocy, co w praktyce jest niewykonalne**. Zasadnym byłoby wprowadzenie, choćby 24-godzinne 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.

Mając na uwadze, wszystkie podniesione w niniejszym piśmie argumenty, jak również, wnioski płynące z naszego spotkania z przedstawicielami Departamentu Elektroenergetyki i Gazu Ministerstwa Klimatu i Środowiska ponownie zwracamy się z apelem o stworzenie racjonalnych i sprawiedliwych dla branży nieruchomości handlowych i komercyjnych zasad określania stopni zasilania, w tym w szczególności w odniesieniu do okresu referencyjnego. W naszej ocenie zasadne byłoby utworzenie w tym celu zespołu roboczego na szczeblu resortowym lub międzyresortowym, któremu powierzono by



ocenę skutków aktualnie obowiązującego Rozporządzenie oraz zadanie wypracowania nowego algorytmu dokonywania obliczeń.

Pragniemy jednocześnie podkreślić, że branża nieruchomości komercyjnych nie pozostaje bierna w obliczu aktualnej sytuacji energetycznej. W celu ograniczenia zużycia energii wiele placówek handlowych ogranicza oświetlenie, wentylację oraz klimatyzację/ogrzewanie. Polska Rada Centrów Handlowych we współpracy z Polską Izbą Nieruchomości Komercyjnych pracuje nad poradnikiem, skierowanym do wynajmujących i najemców, w którym ujęte zostaną wskazówki i sposoby zmniejszenia zużycia energii. Branża podejmuje więc aktywne działania na rzecz ograniczenia negatywnych skutków gospodarczych i społecznych wywołanych bieżącą sytuacją energetyczną. Wierzymy, że nasze stanowisko, spotka się ze zrozumieniem Pana Ministra i spowoduje podjęcie niezbędnych działań, które w efekcie pozwolą zapobiec konieczności zamknięcia oraz ewakuacji nieruchomości handlowych i komercyjnych oraz związanym z zamknięciem stratom materialnym.

Z wyrazami szacunku,

W imieniu Uczestników

Krzysztof Poznański

Członek Zarządu

Polska Rada Centrów Handlowych

Do wiadomości:

1. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
2. Ministerstwo Rozwoju i Technologii
3. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji
4. Ministerstwo Zdrowia
5. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi
6. Urząd Regulacji Energetyki
7. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców