



Warszawa, dnia 13 stycznia 2023 r.

PRCH

ul. Nowogrodzka 50

00-695 Warszawa

e-mail: prch@prch.org.pl

PiNK

ul. Towarowa 28 (Generation Park Z)

00-839 Warszawa

e-mail: kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

Sz.P.

Anna Moskwa

Minister Klimatu i Środowiska

Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Dotyczy: Ustawy z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku (Dz.U. 2022 poz. 2243 z późn. zm.)

Szanowna Pani Minister,

w imieniu Polskiej Rady Centrów Handlowych („PRCH”) oraz Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych („PiNK”), chcielibyśmy zwrócić uwagę Pani Minister na niezwykle istotne praktyczne problemy dotyczące właścicieli i zarządców obiektów komercyjnych (centrów handlowych, sklepów wielkopowierzchniowych, obiektów biurowych) oraz najemców powierzchni w obiektach komercyjnych, a powstające w związku ze stosowaniem przepisów ustawy z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku (Dz.U. 2022 poz. 2243 z późn. zm.), dalej: „Ustawa” oraz nowelizacji tej ustawy dokonanej ustawą z dnia 15 grudnia 2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w związku z sytuacją na rynku gazu (Dz.U. 2022 poz. 2687).



Ustawa wprowadziła dla określonej kategorii odbiorców końcowych mechanizm, w myśl którego sprzedaż energii elektrycznej na rzecz tych podmiotów dokonywana jest w oparciu o cenę maksymalną. Problemy z interpretacją przepisów Ustawy zaczęły pojawiać się już z momentem jej wejścia w życie, bowiem w niektórych przypadkach, zakwalifikowanie danego podmiotu jako odbiorcy końcowego uprawnionego do skorzystania z mechanizmu ceny maksymalnej w rozumieniu przepisów Ustawy nastęrcza wiele trudności. Skorzystanie z mechanizmu ceny maksymalnej uzależnione jest od złożenia stosownego oświadczenia sprzedawcy energii przez uprawnionego odbiorcę końcowego (termin złożenia oświadczenia rzutuje na okres, w którym odbiorca uprawniony będzie do korzystania z mechanizmu ceny maksymalnej), a limit ceny obejmuje tylko „działalność podstawową”. Zarówno w odniesieniu do samego oświadczenia, które składane jest pod rygorem odpowiedzialności karnej, jak i definicji „działalności podstawowej” pojawia się wiele wątpliwości, które jak dotąd nie doczekały się jednoznacznej i precyzyjnej odpowiedzi ze strony organów egzekwujących stosowanie przepisów Ustawy.

O ile zastosowanie przepisów Ustawy do sytuacji, w której sprzedawca energii zawarł umowę z uprawnionym odbiorcą końcowym nie budzi wątpliwości, o tyle problematyczna w praktyce pozostaje sytuacja właścicieli oraz zarządców obiektów komercyjnych (centrów handlowych, sklepów wielkopowierzchniowych, obiektów biurowych), którzy refakturują koszty energii elektrycznej na najemców powierzchni. Rozróżnić należy tutaj dwie sytuacje: (I) w której właściciel/zarządca centrum handlowego tj. wynajmujący jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów Ustawy (która odsyła w tym zakresie do ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców), (II) w której właściciel/zarządca obiektu komercyjnego, tj. wynajmujący jest MŚP w rozumieniu przepisów Ustawy. W pierwszym przypadku pojawiała się wątpliwość co do możliwości refakturowania przez odbiorcę będącego dużym przedsiębiorcą (a tym samym nie będącym odbiorcą uprawnionym) kosztów energii na najemców będących MŚP po cenie maksymalnej. Kwestia ta uległa pewnej modyfikacji na skutek nowelizacji Ustawy dokonanej ustawą z dnia 15 grudnia 2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w związku z sytuacją na rynku gazu. Nowelizacja ta rozszerzyła krąg odbiorców uprawnionych o podmioty uprawnione lub zobowiązane z mocy ustawy, umowy lub innego tytułu do zapewnienia energii elektrycznej w lokalach użytkowanych przez



odbiorców uprawnionych, w zakresie w jakim zapewnia energię elektryczną w tych lokalach pod warunkiem złożenia oświadczenia (dodana nowelizacją lit. f do art. 2 pkt 2 Ustawy). W tym miejscu należy jednak zwrócić uwagę na szereg wątpliwości praktycznych, które implikuje wspomniany przepis. Przede wszystkim, **przepisy Ustawy nie dają właścicielom/zarządom obiektów komercyjnych podstawy prawnej do weryfikacji statusu najemców jako MŚP (odbiorców uprawnionych) i żądania stosownych oświadczeń, najemcy zaś nie mają obowiązku prawnego składania oświadczeń**, co z kolei może doprowadzić do sytuacji, w której właściciel/zarządca obiektu komercyjnego nie będzie w stanie zapewnić najemcom możliwości skorzystania z mechanizmu ceny maksymalnej, wobec braku wiedzy odnośnie do statusu najemcy.

Kolejnym praktycznym problemem, który powstaje w związku ze stosowaniem przepisów Ustawy oraz w kontekście składania przez odbiorców uprawnionych jest kwestia dokonywania wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielami/zarządcami i najemcami. Należy zauważyć, że w świetle przepisów Ustawy nie jest jasne, czy właściciele/zarządcy obiektów komercyjnych będący MŚP w rozliczeniach w stosunku do najemców będących dużymi przedsiębiorcami powinni stosować stawkę rynkową, czy też zastosowanie powinien znaleźć mechanizm ceny maksymalnej. Na tym tle wyłania się kolejny problem praktyczny – realna wielkość zużytej przez najemców energii znana jest dopiero z końcem miesiąca, a kontrakty ze sprzedawcami energii na określoną ilość energii zawierane są jednak z wyprzedzeniem. Nie sposób zatem ustalić konkretnej ilości energii, dostarczanej najemcom będącym MŚP, którym przysługuje możliwość skorzystania z mechanizmu ceny maksymalnej. Zmiana tych wartości rzutowałaby także na konieczność zmiany oświadczenia, bowiem każdorazowe zmiany wartości wielkości energii zużywanej przez podmiot bądź to uprawniony, bądź nieuprawniony powodowałyby, dezaktualizację danych zawartych w oświadczeniu składanym przecież pod rygorem odpowiedzialności karnej, co narażałoby podmioty składające oświadczenia – właściciele/zarządców obiektów komercyjnych dokładających wszelkiej staranności w tym zakresie na poniesienie odpowiedzialności karnej.

Mając na uwadze wskazane wyżej wątpliwości, chcielibyśmy w imieniu PRCH i PiNK, zwrócić się z prośbą o przedstawienie stanowiska Ministerstwa odnośnie interpretacji przepisów Ustawy:



- 1) Czy właściciel/zarządca obiektu komercyjnego będący dużym przedsiębiorcą może dokonać refaktury kosztów energii na najemcę lokalu użytkowego będącego MŚP przy zastosowaniu ceny maksymalnej?
- 2) Czy właściciel/zarządca obiektu komercyjnego będący MŚP może dokonać refaktury kosztów energii na najemcę będącego dużym przedsiębiorcą przy zastosowaniu ceny maksymalnej?
- 3) Czy w związku z nowelizacją Ustawy, właściciel/zarządca obiektu komercyjnego, który złożył oświadczenie przed 1 stycznia 2023 roku zobligowany jest do złożenia oświadczenia ponownie?
- 4) W jaki sposób właściciel/zarządca obiektu komercyjnego powinien dokonać weryfikacji statusu najemcy będącemu potencjalnym odbiorcą uprawnionym w rozumieniu przepisów Ustawy oraz aktualności tych danych na moment dokonywania refaktury?
- 5) W jaki sposób powinny następować rozliczenia właściciela/zarządcy obiektu komercyjnego jako odbiorcy końcowego ze sprzedawcą energii elektrycznej w sytuacji, w której oświadczenia z art. 5 ust. 1 Ustawy składane są na bazie danych zeszłorocznych w zakresie zużycia energii elektrycznej i mogą różnić się realnej wartości zużytej przez najemców energii?
- 6) Skoro faktyczny podział zużycia energii na odbiorców MŚP oraz nieuprawnionych znany jest każdorazowo po danym okresie rozliczeniowym, jak będzie wyglądał mechanizm zgłaszanie koniecznych korekt?
- 7) W jaki sposób będzie naliczany koszt dla właściciela/zarządcy obiektu komercyjnego jeżeli według nowelizacji Ustawy zostanie złożone oświadczenie rozdzielające wolumen energii odbiorcy MŚP a najemcy określonego jako duży przedsiębiorca?
- 8) W jaki sposób dokonać rozliczenia kosztów, w przypadku, w którym najemca korzysta z więcej niż jednego przyłącza i nie sposób określić jaka część energii pochodzi z danego przyłącza, czego wymaga konstrukcja oświadczenia?

Według ostatnich pełnych danych sprzed pandemii COVID-19, w 2019 roku, udział handlu w PKB Polski wynosił 15,5%, centra handlowe generowały podatek VAT w wysokości ok. 21 mld PLN. Jednocześnie od właścicieli centrów handlowych i najemców z tytułu CIT, podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste do budżetu państwa wpłynęło ok. 2,4 mld PLN. W świetle wskazanych danych, nie ulega wątpliwości, że sektor



handlu ma istotne znaczenie dla gospodarki Polski. Rozwój tego sektora jak również sektora nieruchomości komercyjnych wymaga jednak istnienia pewnego otoczenia prawnego – konieczne jest, by regulacje oddziałujące na sektory były precyzyjne i nie nakładały nadmiernych obciążeń na podmioty funkcjonujące w ramach tych sektorów.

Wierzymy, że przedstawione przez nas problemy, spotkają się ze zrozumieniem Pani Minister i zaowocują wydaniem stanowiska w zakresie przedstawionych przez nas wątpliwości, które pozwoli podmiotom z sektora obiektów komercyjnych (centrów handlowych, sklepów wielkopowierzchniowych, obiektów biurowych) na podejmowanie właściwych - w świetle dość nieprecyzyjnych przepisów Ustawy - decyzji odnośnie stosowania mechanizmu ceny maksymalnej.

Z wyrazami szacunku,

Krzysztof Poznański
Dyrektor Operacyjny PRCH

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz
Dyrektor Operacyjna PiNK

Do wiadomości:

Sz. P.

Rafał Gawin

Prezes Urzędu Regulacji Energetyki

Urząd Regulacji Energetyki