

Warszawa, 27 marca 2023 r.

Sz. P.

Piotr Dziadzio

Podsekretarz stanu

Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Dotyczy: konsultacji publicznych projektu rozporządzenia Rady Ministrów sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła

Szanowny Panie Ministrze!

W związku z prowadzonymi przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska konsultacjami publicznymi projektu rozporządzenia Rady Ministrów sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła (nr RC13 w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów), w imieniu Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (dalej jako: „PINK”), niniejszym chciałabym przekazać nasze uwagi do przedmiotowego projektu rozporządzenia (**szczegółowe uwagi znajdują się w Załączniku do niniejszego pisma**).

Zmiany wprowadzane projektem rozporządzenia w praktyce oznaczają, że klienci z sektora MŚP ale i też klienci indywidualni (gospodarstwa domowe) będą zmuszeni do pokrycia kosztów wypłacanych rekompensat poprzez narzucane im wyższe opłaty dystrybucyjne. Rozporządzenie wprowadza system, który w istocie rzeczy sprowadza się do wypłaty częściowej rekompensaty dla dużych odbiorców, która będzie finansowana przez MŚP oraz gospodarstwa domowe, które to podmioty nie otrzymają rekompensat, poniosą za to koszty zwiększonej taryfy dystrybucyjnej. W chwili obecnej dla dużych odbiorców (praktycznie wyłącznie sektor produkcji) istnieje system DSR, czyli dobrowolnej redukcji zapotrzebowania na moc w zamian za wynagrodzenie. Projektowane rozwiązania mogą w sposób negatywny wpłynąć na atrakcyjność tego systemu, z czysto ekonomicznego punktu widzenia bowiem, system DSR będzie bowiem mniej opłacalny. W naszej ocenie, wprowadzenie projektowanych rozwiązań w zakresie rekompensat, będzie skutkowało dla rynku nieruchomości wyraźnym wzrostem kosztów dystrybucyjnych, co może negatywnie wpłynąć na konkurencyjność i rentowność nieruchomości komercyjnych, które będą de facto dopłacać do rekompensat dużym odbiorcom, nie otrzymując jednak nic w zamian.

W zakresie opracowania planów wprowadzania ograniczeń, chcielibyśmy także zwrócić uwagę, na kwestie związane z wyznaczaniem wartości mocy ujętych w planach oraz związanych z tym negatywnych konsekwencji dla obiektów, które znajdują się w trakcie budowy a mają już podpisane umowy przyłączeniowe i umowy w zakresie sprzedaży energii elektrycznej oraz obiektów, które pozostają w początkowej fazie zasiedlania.

Wartości mocy ujęte w planach wprowadzania ograniczeń w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej dla budynków są ustalane „na podstawie wielkości mocy obowiązujących odbiorcę w danym obiekcie według stanu na dzień 1 stycznia danego roku” (§ 6 ust. 6 pkt 1 Rozporządzenia). Natomiast „wielkość mocy, o których mowa w pkt 1 opracowuje się na okres od dnia 1 czerwca danego roku do dnia 31 maja roku następnego” (§ 6 ust. 6 pkt 3 Rozporządzenia). Regulacja ta nie rodzi większych problemów w sytuacji, gdy budynek jest użytkowany od kilku lat i zapotrzebowanie na moc poboru nie zmienia się, albo wahania różnicy nie są znaczne. Moc poboru określa się na podstawie danych wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych z funkcją odczytu danych w systemie danych pełnych za okres pomiarowy od dnia 1 stycznia roku n-1 do dnia 31 grudnia roku n-1, przy czym n jest rokiem uzgodnienia.

Sytuacja jest bardziej złożona, kiedy w momencie ustalania wartości mocy budynek nie jest oddany do użytkowania. W związku z tym, że wartość mocy jest ustalana na podstawie wielkości mocy obowiązujących odbiorcę w danym obiekcie według stanu na dzień 1 stycznia danego roku – toteż w momencie, kiedy budynek nie jest użytkowany w czasie ustalania danych na potrzeby sporządzenia planu jego zapotrzebowanie jest dużo mniejsze niż to, które musi zapewnić po oddaniu do użytkowania oraz oddaniu do używania najemcom, czyli w okresie obowiązywania planu. Umowy najmu z najemcami często zawiera się jeszcze przez oddaniem budynku do użytkowania. Mając na uwadze fakt, iż oddanie powierzchni najemcom zgodnie z umowami najmu następuje już w okresie obowiązywania planu, w praktyce konieczne jest zwiększenie wartości mocy tak, aby zapewnić możliwość prawidłowego używania powierzchni najmowanych w okresie obowiązywania umów. Ustalona bowiem w planie moc nie jest w stanie zapewnić bezpiecznego korzystania z budynku. Tutaj jednak pojawia się problem, ponieważ operatorzy zaś nie chcą przyjmować wniosków o zwiększenie mocy, co powoduje ryzyko, iż zarządca/właściciel takiego obiektu jest narażony na kary za niedostosowanie budynku do ograniczeń mocy.

Wierzimy, że zgłoszone przez nas postulaty, płynące wprost od podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych, na których działalność w bezpośredni sposób oddziałują projektowane regulacje, spotkają się z Państwa zrozumieniem. Jednocześnie, w imieniu PINK, chciałabym wyrazić gotowość do udziału we wszelkich aktywnościach inicjowanych przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska związanych z rynkiem nieruchomości komercyjnych, w szczególności w zakresie różnego rodzaju działaniach legislacyjnych podejmowanych w tym obszarze.

Z wyrazami szacunku,

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz
(podpisano elektronicznie)
Dyrektor Operacyjny / Członek Zarządu
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Załącznik:

- Tabela uwag do projektu rozporządzenia rozporządzenia Rady Ministrów sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła