

Wstęp

Przegląd zmian w prawie dotyczącym OZE i energii dla nieruchomości komercyjnych został przygotowany przez prawników Baker McKenzie i uzupełniony przez prawników Crido i Wolf Theiss.

Maksymalne ceny energii – istotne zmiany od stycznia 2023 r.

W związku z wejściem w życie ustawy z 27 października o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku, określone kategorie odbiorców energii elektrycznej uzyskały prawo do skorzystania z ceny maksymalnej tej energii na poziomie 785 zł/MWh w okresie między 1 grudnia 2022 r. a 31 grudnia 2023 r. ("**Cena Maksymalna**"). Wspomniana ustawa wśród odbiorców uprawnionych do wsparcia wymienia między innymi przedsiębiorców będących mikroprzedsiębiorcami, małymi przedsiębiorcami albo średnimi przedsiębiorcami w rozumieniu ustawy z 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców, w zakresie, w jakim zużywają oni energię elektryczną na potrzeby podstawowej działalności. Pierwotna wersja ustawy wykluczyła tym samym ze wsparcia tzw. dużych przedsiębiorców.

Odnosząc powyższe do rynku nieruchomości komercyjnych, to wykluczenie prowadziło do sytuacji, w której najemcy, którzy zawarli umowy najmu z wynajmującymi będącymi dużymi przedsiębiorcami, zapewniającymi najemcom energię elektryczną na zasadzie tzw. refaktury, nie mogli skorzystać ze wsparcia w postaci Ceny Maksymalnej.

Co istotne, 1 stycznia 2023 r. weszła w życie nowelizacja ww. ustawy¹, która zaadresowała tę sytuację, umożliwiając najemcom² skorzystanie, w rozliczeniach za energię do końca 2023 r., z Ceny Maksymalnej niezależnie od statusu wynajmującego jako przedsiębiorcy.

Kwestia ta została rozwiązana poprzez wyodrębnienie nowej grupy odbiorców uprawnionych do Ceny Maksymalnej, określonej w art. 2 ust. 2 pkt f ustawy, tj. podmiotów, które z mocy ustawy, umowy lub innego tytułu prawnego są uprawnione lub zobowiązane do zapewnienia energii elektrycznej

¹ Nowelizacja wprowadzona ustawą z 15 grudnia 2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w związku z sytuacją na rynku gazu ([link z dostępem](#)).

² Pod warunkiem że sam najemca spełnia kryteria przewidziane wspomnianą ustawą dla odbiorców uprawnionych.

w lokalach użytkowanych przez podmioty, o których mowa w art. 2 pkt 2 lit. b-e tej ustawy, w zakresie, w jakim zapewniają energię elektryczną w tych lokalach.

W konsekwencji, dzięki nowelizacji, ze wsparcia w postaci Ceny Maksymalnej mogą skorzystać również najemcy wynajmujący powierzchnię od dużych przedsiębiorców – dzięki oświadczeniu złożonemu przez wynajmujących tzw. podmiotom uprawnionym (przede wszystkim sprzedawcom energii). Termin na złożenie przez tę nową kategorię odbiorców oświadczenia do sprzedawcy energii w celu zastosowania Ceny Maksymalnej minął 31 stycznia 2023 r. Przekroczenie tego terminu nie przekreśla możliwości uzyskania wsparcia - nadal będzie to możliwe, ale z zastrzeżeniem, że Cena Maksymalna stosowana będzie dopiero od miesiąca następującego po miesiącu złożenia oświadczenia.

KOMENTARZ PRAKTYCZNY CRIDO

Nowelizacja ustawy prądowej poprzez poszerzenie katalogu odbiorców uprawnionych o „lit. f” – czyli krótko mówiąc – o wynajmujących powierzchnie komercyjne, wzbudziła szereg wątpliwości w zakresie ewentualnej konieczności dokonywania przez tych wynajmujących aktualizacji uprzednio złożonych przez nich oświadczeń odbiorcy uprawnionego.

Podstawą prawną do złożenia oświadczeń odbiorcy uprawnionego przez wynajmujących powierzchnie komercyjne była uprzednio „lit. b”, która przewidywała taką możliwość, jeżeli ci wynajmujący: (i) spełnili przesłanki kwalifikacji ich do kategorii MŚP, oraz (ii) zużywali energię elektryczną na potrzeby ich podstawowej działalności.

Nawiązując do powyższych wątpliwości w zakresie ewentualnej konieczności dokonania zmiany uprzednio złożonych oświadczeń odbiorcy uprawnionego przez wynajmujących, można wyróżnić dwa aktualnie utrzymujące się poglądy w tym zakresie.

Pierwszy pogląd wskazuje na zachowanie aktualności oświadczeń odbiorcy uprawnionego, które zostały złożone przez wynajmujących powierzchnie komercyjne do końca 2022 roku na podstawie „lit. b”. Fakt poszerzenia katalogu odbiorców uprawnionych i bezpośrednie wskazanie wynajmujących jako tych, uprawnionych do złożenia oświadczenia odbiorcy uprawnionego – nie ma wpływu na wcześniej złożone przez nich oświadczenia na podstawie „lit. b”. Sama skuteczność i ważność tych oświadczeń została potwierdzona w nowelizacji. Nowelizacja nie wprowadziła również żadnych podstaw prawnych i procedur wprowadzających konieczność aktualizacji lub zmiany uprzednio złożonych oświadczeń przez wynajmujących powierzchnie komercyjne. Brak jest także przepisów intertemporalnych nakładających na wynajmujących tego typu obowiązki.

Drugi pogląd, w ramach którego dokonanie aktualizacji uprzednio złożonych oświadczeń odbiorcy uprawnionego jest działaniem pożądanym ze względu na cel i intencje ustawodawcy – jednak przedstawia się on nieco mniej optymistycznie, gdyż jego realizacja z pewnością generuje znacznie więcej wysiłku zarówno po stronie samych wynajmujących powierzchnie komercyjne, którzy złożyli do końca 2022 roku oświadczenie odbiorcy uprawnionego z „lit. b”, jak i przedsiębiorstw energetycznych, które prawdopodobnie w znacznej mierze przyznały już ustawowe wsparcie w postaci Cen Maksymalnych tym wynajmującym. Pogląd ten nie znajduje swojego uzasadnienia w przepisach, a jedynie podąża za ogólnie zarysowanym w przestrzeni publicznej celem ustawodawcy, czyli objęcia ochroną jedynie najemców będących MŚP. Jest to swego rodzaju prewencja po stronie wynajmujących powierzchnie komercyjne przed ewentualną, nagłą zmianą przepisów w tym zakresie, która jednak nałożyłaby na nich obowiązek zmiany wcześniej złożonych oświadczeń odbiorcy uprawnionego.

Pomimo tego, iż każdy z wyżej przedstawionych poglądów posiada swoją mniej lub bardziej zasadną argumentację, to jeszcze raz należy podkreślić, iż brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej, czy też ugruntowanej praktyki ze strony przedsiębiorstw energetycznych, która wskazywałaby jednoznacznie na konieczność aktualizacji wcześniej złożonych oświadczeń odbiorcy uprawnionego przez wynajmujących powierzchnie komercyjne.

Dodatkowo, nowelizacja ustawy nie precyzuje, w jaki sposób można objąć ochroną (Ceną Maksymalną) energię elektryczną zużywaną w częściach wspólnych danego obiektu, która jest również zużywana przez wynajmujących powierzchnie komercyjne.

Należy zwrócić uwagę, że po nowelizacji ustawy, jeśli wynajmujący powierzchnie komercyjne zdecydują się zaktualizować wcześniejsze oświadczenia lub wystąpić o objęcie ich Ceną Maksymalną – w naszej ocenie – mogą oni złożyć oświadczenie odbiorcy uprawnionego z dwóch podstaw prawnych, tj.: (i) w stosunku do energii elektrycznej zużywanej w ramach powierzchni wspólnych danego obiektu – z lit. „b”, oraz (ii) w stosunku do energii elektrycznej zużywanej w poszczególnych lokalach przez najemców – z lit. „f”.

Zgodnie z praktyką przyjętą przez niektóre przedsiębiorstwa energetyczne, złożenie oświadczenia odbiorcy uprawnionego z dwóch ww. podstaw, jest możliwe jedynie poprzez złożenie oświadczeń odbiorcy uprawnionego dla każdego punktu poboru energii elektrycznej z osobna (o ile takie rozgraniczenie jest w ogóle możliwe). Jeżeli energia elektryczna zużywana w ramach części wspólnych danego obiektu oraz w ramach poszczególnych lokali nie została przydzielona do osobnych punktów poboru energii elektrycznej, złożenie oświadczenia odbiorcy uprawnionego z dwóch ww. podstaw prawnych jednocześnie dla tego samego punktu poboru energii elektrycznej – nie jest możliwe. Wobec braku jasnych wytycznych w tym zakresie i braku procedury odwoławczej, wykazanie zasadności tego podejścia może być bardzo utrudnione.

Obowiązki związane ze świadectwami efektywności energetycznej budynków – nowe obowiązki od kwietnia 2023 r.

W związku z przyjętą w październiku 2022 r. *ustawą o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy - Prawo budowlane*, 28 kwietnia 2023 r. wejdzie w życie zestaw nowych przepisów związanych ze świadectwami charakterystyki energetycznej budynków. Kluczową tego konsekwencją będzie obowiązek przekazania przez właściciela/zarządcę budynku lub osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe/lokatorskie prawo do lokalu świadectwa charakterystyki energetycznej nabywcy budynku lub lokalu, a w przypadku najmu – przekazania kopii świadectwa najemcy. Dotyczyć to będzie także umów, których przedmiotem jest tylko część budynku lub część lokalu - w takiej sytuacji przekazywane będzie świadectwo obejmujące część nieruchomości. Co ważne, świadectwo dla części budynku można będzie sporządzić na podstawie świadectwa dla całego budynku.

Charakterystyka energetyczna budynku to zbiór informacji o budynku lub części budynku, określających całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Obowiązek sporządzenia świadectwa spoczywa na właścicielu/zarządcy budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznej wynosi 10 lat od dnia jego sporządzenia, chyba że w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych ulegnie zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub jego części. Na skutek nowelizacji uprawnionymi do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej będą jedynie osoby wpisane do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków prowadzonego przez Ministra Rozwoju i Technologii.

Wprowadzone regulacje są szczególnie istotne w kontekście rozwijającego się rynku PRS (tj. private rented sector) w Polsce. Obowiązek dotyczący przekazania najemcy kopii świadectwa charakterystyki energetycznej części budynku powinien być realizowany niezależnie od tego, czy w budynku doszło do wyodrębnienia prawnego lokali. Koszt oraz czas związany z przygotowaniem wymaganej dokumentacji będzie miał wpływ na budżet oraz harmonogram planowego przedsięwzięcia.

Fakt przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej na rzecz nabywcy lub najemcy będzie odnotowywany odpowiednio w akcie notarialnym przez notariusza bądź w umowie najmu przez strony, a niedopełnienie obowiązku przekazania będzie zagrożone grzywną. Nabywca/najemca nie będzie mógł zrzec się prawa do otrzymania świadectwa lub jego kopii.

KOMENTARZ PRAKTYCZNY CRIDO

Zgodnie z ww. ustawą zmieniającą, zasadniczą modyfikacją (z praktycznego punktu widzenia) jest możliwość sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej w dwóch alternatywnych wersjach, a mianowicie w wersji: (i) papierowej, opatrzonej numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osobistym osoby uprawnionej, lub (ii) elektronicznej, opatrzonej numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej.

Co istotne, niezależnie od tego, w której z ww. wersji (papierowej lub elektronicznej) zostanie sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – jego przekazanie nabywcy/najemcy musi, zgodnie z przepisami, nastąpić w fizycznej postaci/wydruku (dotyczy to w szczególności świadectwa sporządzonego w wersji elektronicznej) przy zawarciu tych umów. W praktyce oznacza to, iż nawet w przypadku zawarcia wspomnianych umów w postaci elektronicznej, konieczne jest przekazanie wydruku świadectwa charakterystyki energetycznej budynku nabywcy/najemcy.

Dodatkowo, zgodnie z ww. ustawą zmieniającą, świadectwa charakterystyki energetycznej przekazane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują ważność przez okres, na jaki zostały sporządzone. Warto również podkreślić, że obowiązek przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczy jedynie umów zawartych po wejściu w życie ww. nowelizacji tj. po 28 kwietnia 2023 r. Nowelizacja nie nakłada na wynajmujących tego obowiązku w odniesieniu do funkcjonujących już umów najmu, czyli tych zawartych przed ww. datą.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Rozporządzenie UE przyspieszające proces wydawania pozwoleń dla źródeł OZE - od 01.2023 do 06.2024

W związku z koniecznością szybkiego zmniejszenia zależności UE od rosyjskich paliw kopalnych poprzez przyspieszenie czystej transformacji i połączenie sił państw członkowskich w celu osiągnięcia bardziej odpornego systemu energetycznego i prawdziwej unii energetycznej pod koniec grudnia 2022 roku, Rada Unii Europejskiej przyjęła *Rozporządzenie 2022/2577 ustanawiające ramy służące przyspieszeniu wdrażania rozwiązań w zakresie energii odnawialnej*, które zobowiązuje organy administracji państw członkowskich do stosowania terminów i rozwiązań, mających przyspieszyć

proces wydawania zezwoleń dla odnawialnych źródeł energii, w tym pomp ciepła i magazynów energii.

Zgodnie z Rozporządzeniem, za zezwolenia uznaje się wszystkie stosowne decyzje administracyjne na budowę, rozbudowę i eksploatację obiektów do celów produkcji energii odnawialnych. Rozporządzenie wprost wskazuje, że dotyczy to pozwoleń na przyłączenie do sieci i ocen oddziaływania na środowisko, ale można założyć, że rozwiązania obejmą także pozwolenia na budowę i pozostałe decyzje związane z procesem inwestycyjno-budowlanym.

Szczególnie interesujący z perspektywy nieruchomości komercyjnych jest wymóg, aby postępowanie w sprawie zezwoleń dla instalacji wykorzystujących energię słoneczną i położonych na tym samym terenie obiektów służących do magazynowania energii, w tym instalacji słonecznych zintegrowanych z budynkiem i dachowych urządzeń wykorzystujących energię słoneczną nie trwało dłużej niż 3 miesiące, pod warunkiem, że głównym przeznaczeniem konstrukcji nie jest wytwarzanie energii. Jest to obiecująca sytuacja dla właścicieli budynków, którzy planują postawienie fotowoltaiki na dachu, aby przeprowadzić taką inwestycję możliwie szybko. Dodatkowo, jeszcze bardziej sprzyjający termin został wyznaczony dla instalacji pomp ciepła. Zgodnie z Rozporządzeniem, wydawanie zezwoleń na instalację pomp ciepła o mocy elektrycznej poniżej 50 MW nie może przekraczać jednego miesiąca, a w przypadku geotermicznych pomp ciepła - trzech miesięcy.

W obecnym stanie prawnym proces uzyskiwania niezbędnych decyzji i pozwoleń dla zintegrowanych i nadachowych instalacji fotowoltaicznych jest zdecydowanie dłuższy niż wskazane w Rozporządzeniu 3 miesiące, na co wpływa samo położenie nieruchomości, na której ma zostać posadowiona instalacja, wielkość danej instalacji - moc nominalna, a także powierzchnia, którą zajmie wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą.

Proces inwestycyjny rozpoczyna się od sprawdzenia czy kwalifikuje się jako przedsięwzięcie potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Dotyczy to zarówno fotowoltaiki wolnostojącej jak i instalowanej na dachu czy ścianach budynku. Przepisy związane z ochroną środowiska klasyfikują instalacje słoneczne o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha (0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co skutkuje obowiązkiem uzyskania przez inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji. Trzeba jednocześnie pamiętać, że istotny jest również sam budynek, na którym mają zostać zamontowane instalacje słoneczne - jeżeli realizacja samego budynku wymagała wydania decyzji środowiskowej - może wymagać go również jego rozbudowa lub modernizacja, w tym wypadku, montaż instalacji. W tym miejscu rodzi się pytanie - czy realizacja dachowych lub zintegrowanych z budynkiem paneli fotowoltaicznych, które nie powodują istotnego zwiększenia objętości budynku czy jego wielkości, faktycznie powinna wymagać ponownego wydania decyzji środowiskowej?

Aby inwestycja mogła powstać, musi być dodatkowo zgodna z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu, na którym położona jest dana nieruchomość. W przypadku braku w planie jasnego zezwolenia na instalacje fotowoltaiczne, możliwość realizacji przedsięwzięcia jest ograniczona do obszarów oznaczonych jako produkcyjne. Jeżeli przeznaczeni gruntu jest inne, kontynuowanie inwestycji wiązałoby się w takim przypadku z koniecznością zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która to zajmuje zdecydowanie więcej czasu niż 3 miesiące opisane w Rozporządzeniu 2057/2022. W przypadku braku miejscowego planu na danym terenie, konieczne jest uzyskanie decyzji określającej warunki zabudowy.

Zwieńczeniem procesu uzyskiwania niezbędnych decyzji jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Pozwolenie jest wymagane dla większych instalacji, niezależnie od tego czy montowane są na gruncie czy istniejącym budynku. Z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę zwolniony jest jedynie montaż paneli o zainstalowanej elektrycznej mocy nie większej niż 50 kW, co w przypadku nieruchomości komercyjnych jest zdecydowanie zbyt małą wartością.

Jak widać, na podstawie obecnie obowiązujących przepisów procedura niezbędna do rozpoczęcia inwestycji może potrwać zdecydowanie dłużej niż 3 miesiące przewidziane w Rozporządzeniu 2057/2022. W najlepszym wypadku, kiedy plan miejscowy przewiduje możliwość montażu fotowoltaiki na istniejących budynkach, a sama inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, istnieje możliwość jej rozpoczęcia już po uzyskaniu pozwolenia na budowę - co faktycznie może trwać mniej niż 3 miesiące. W pozostałych przypadkach, kiedy konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji środowiskowej, cały proces zajmie od kilku do kilkunastu miesięcy. Natomiast jeżeli występuje konieczność zmiany miejscowego planu, procedura może zająć nawet lata.

Osiągnięcie zakładanego w Rozporządzeniu 2057/2022 terminu 3 miesięcy na wydanie zezwoleń dla instalacji na dachu budynku lub zintegrowanych z budynkiem wymagałoby zmian w obecnie obowiązujących przepisach i wprowadzeniu nowych norm dedykowanych dla właśnie takich konstrukcji. Należałoby się przy tym zastanowić, jakiego rodzaju uproszczenia mogłyby usprawnić proces, jednocześnie nie zagrażając jego prawidłowości, a które rozwiązania byłyby już zbyt daleko idące. Katalog norm i ustaw jakie można zmienić jest przy tym szeroki, począwszy od wyłączenia takich instalacji z konieczności uzyskiwania decyzji środowiskowej, niezależnie od powierzchni zabudowy, poprzez umożliwienie budowy w przypadku gdy miejscowy plan nie przewiduje wprost ich zakazu, a skończywszy na możliwości realizacji inwestycji nie na podstawie pozwolenia na budowę, ale zgłoszenia robót budowlanych.

Wszystko zależy od tego, czy ustawodawca będzie traktował instalacje słoneczne zintegrowane z budynkiem albo dachowe jako odrębny rodzaj inwestycji w energię odnawialną i wprowadzi adekwatne regulacje. Tymczasem Rozporządzenie 2057/2022 przewiduje konkretne terminy na wprowadzenie odpowiednich zmian. Aktualne rozwiązania mają obowiązywać do czerwca 2024 r., z możliwością przedłużenia tego terminu przez Komisję Europejską pod warunkiem podjęcia odpowiednich kroków legislacyjnych do końca roku 2023.

Światełkiem w tunelu na pewno jest zlikwidowanie od 30 października 2021 obowiązku ustalenia na poziomie studium zagospodarowania przestrzennego obszarów, na których rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii inne niż wolnostojące - czyli urządzenia nadachowe oraz zintegrowane z budynkiem. Przed tą zmianą, montaż instalacji o mocy powyżej 100kW wymagał odpowiednich zapisów nie tylko w planach miejscowych, ale również w studium przestrzennym, co jeszcze bardziej utrudniało i przedłużało realizację inwestycji.

Nowelizacją, która może diametralnie poprawić możliwość realizacji inwestycji, jest jednak przygotowana przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zmiana przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt został już skierowany do prac w Sejmie, a opracowane rozwiązania są obiecujące - zwłaszcza w zakresie instalacji słonecznych zintegrowanych i nadachowych. Projektowane plany zagospodarowania mają automatycznie dopuszczać montaż omawianej instalacji, chyba że będzie to wyraźnie zakazane.

Na marginesie należy wspomnieć, że w ostatnim czasie przyłączanie OZE do sieci elektroenergetycznych w Polsce napotyka na trudności wynikające z niestabilności krajowego systemu energetycznego i ograniczonych możliwości sieci wymagających modernizacji, co mimo terminów nałożonych przez Rozporządzenie 2057/2022 może w praktyce utrudnić stosowanie nowych przepisów. Ministerstwo Klimatu i Środowiska pracuje aktualnie nad tzw. "pakietem sieciowym dla OZE", czyli zbiorem propozycji legislacyjnych, które mają usprawnić proces przyłączania farm fotowoltaicznych i wiatrowych do sieci. Nadto w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności Rozwój Polska zobowiązała się do modernizacji sieci przesyłowych oraz tworzenia inteligentnej infrastruktury elektroenergetycznej. Celem planowanych inwestycji jest rozbudowa linii przesyłowych 400 kV wraz z odpowiednimi stacjami oraz na wdrożeniu na rynku energii elektrycznej centrum danych oraz analizatora jakości energii, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci dystrybucyjnej oraz przyspieszy integrację OZE, w tym fotowoltaiki, z systemem elektroenergetycznym. Według założeń realizacja centrum danych zostanie zakończona do 31 grudnia 2024 roku, a realizacja inwestycji w linie przesyłowe do 30 czerwca 2026 roku.

KOMENTARZ WOLF THEISS

Ciekawą zmianą wprowadzoną poprzez *rozporządzenie 2022/2577* jest również ustanowienie maksymalnego czasu na wydawania zezwoleń prowadzących do rozbudowy istniejących instalacji OZE. Proces uzyskiwania pozwoleń do rozbudowy projektu nie będzie mógł przekroczyć szczęściu miesięcy. Co równie istotne, termin ten odnosi się do zezwoleń niezbędnych do podłączenia do sieci, jak również do ocen oddziaływania na środowisko. Zgodnie z rozporządzeniem, jeżeli rozbudowa nie będzie prowadzić do zwiększenia mocy elektrowni wykorzystującej energię o ponad 15 % ani znacząco zmieniać lub rozszerzać projekt pierwotny, termin ten jest krótszy i nie powinien przekroczyć trzech miesięcy

Artykuł 6 rozporządzenia, który przewiduje możliwość zwolnienia instalacji OZE, instalacji magazynowania energii i sieci elektroenergetycznych z oceny oddziaływania na środowisko podstawie przepisów unijnych, mające swoje położenie na tzw. obszarze energii odnawialnej lub sieci przesyłowej ustanowionej przez państwo członkowskie. Polska takich obszarów nie tylko do tej pory nie wyznaczyła a nawet nie stworzyła podstaw prawnych do ich wyznaczenia.

Ograniczenia w odbiorze energii

Wzrastające koszty produkcji energii, będące pokłosiem kryzysu energetycznego, nastrożają coraz więcej problemów zarówno gospodarstwom domowym jak i przedsiębiorstwom. Niepokój budzi nie tylko możliwy dalszy wzrost cen energii, ale również sama jej dostępność. 8 listopada 2021 roku zostało wydane Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła ("**Rozporządzenie**"). Jednakże zmiany wprowadzone Rozporządzeniem nie wydają się rozwiązaniem doskonałym, zwłaszcza jeśli spojrzeć na wartości przewidziane dla najniższego stopnia ograniczeń oraz danych na podstawie których są określane.

Warto zaznaczyć, że w elektroenergetyce mogą być wprowadzone stopnie od 11 do 20 (stopnie od 1 do 10 mogą obowiązywać w gazownictwie). Stopień 11 oznacza że odbiorca może pobierać moc w obiekcie w wielkościach i na zasadach określonych w umowach, co oznacza brak ograniczeń. Przy wprowadzeniu 20 stopnia odbiorca może pobierać w obiekcie łączną moc do wysokości mocy minimalnej poboru, określonej w planie ograniczeń dla tego obiektu, przez co należy rozumieć możliwość pobierania mocy tylko do poziomu niezbędnego dla zachowania bezpieczeństwa.

W poprzednim rozporządzeniu poziom mocy minimalnej przy 20. stopniu zasilania był określany w umowie z operatorem. Obecnie natomiast poziom ten oparty jest na danych historycznych poboru

danego odbiorcy poprzez wyliczenie średniej arytmetycznej opartej na najniższym poborze energii w każdym miesiącu roku (przy odrzuceniu wpierw wartości za trzy miesiące z najniższym poborem). Oznacza to, że przy zastosowaniu 20. stopnia zasilania konieczne byłoby zaprzestanie działalności w obiekcie, a dostarczane zasilanie pozwalałoby jedynie na zachowanie wymogów bezpieczeństwa.

Określone typu przedsiębiorstw nie byłyby w stanie funkcjonować lub musiałyby liczyć się z ogromnymi stratami już przy zastosowaniu 12. stopnia zasilania (określonego jako moc maksymalna), czyli już pierwszego stopnia ograniczenia. W tym przypadku poziom mocy określany jest poprzez wyliczenie średniej arytmetycznej opartej na najwyższym poborze energii w każdym miesiącu roku, przy odrzuceniu wpierw wartości za trzy miesiące z najwyższym poborem. Odrzucenie najwyższych wartości oznacza, że w okresie letnim określone obiekty mogą nie mieć możliwości pełnego prowadzenia działalności ze względu na niekorzystne warunki. Za przykład może służyć branża spożywcza czy przemysł farmaceutyczny, które dla swojego funkcjonowania wymagają stałych poborów mocy ze względu na prowadzone procesy produkcyjne i dystrybucyjne. Należy zauważyć, że przedsiębiorstwa swój największy pobór mocy notują w okresie letnim, kiedy to ze względu na panujące temperatury, wymagane jest wzmożone wykorzystanie urządzeń chłodzących, wentylujących i klimatyzujących.

Ustawodawca przewidział w Rozporządzeniu, że „moc minimalną poboru oraz moc maksymalną poboru określa operator na podstawie wskazań układów pomiarowo–rozliczeniowych z funkcją odczytu danych w systemie danych dobowo-godzinowych obejmujących pełny okres pomiarowy od dnia 1 stycznia roku $n - 1$ do dnia 31 grudnia roku $n - 1$, gdzie „ n ” jest rokiem uzgodnienia przez Prezesa URE planu wprowadzania ograniczeń”. Oznacza to, że ograniczenia w poborze na lata 2022/2023 zostały wyznaczone w oparciu o poziomy zużycia w danym obiekcie w 2021 roku. Nie sposób pominąć faktu, że był to rok licznych ograniczeń covidowych związanych z panującą pandemią. Był to okres, w którym wielu przedsiębiorców zawiesiło lub zamknęło swoją działalność, notując rekordowo niskie poziomy zużycia energii. W związku z tym wskazanie roku 2021 jako podstawy danych dotyczących poziomu zużycia energii należy uznać za silnie negatywne, ponieważ w żaden sposób nie może być on uznany jako reprezentatywny dla działalności przedsiębiorców.

Z powyższego wynika, że Rozporządzenie wymaga pilnego dopracowania i konsultacji. Choć sam problem ujęcia roku 2021 jako bazy pod plan ograniczeń poboru energii w drugiej części 2023 roku może już nie występować, to należy mieć na uwadze powstanie podobnych sytuacji w przyszłości. Lata 2020-2021 były dla gospodarki i przedsiębiorców czasem wystarczająco trudnym. Wprowadzanie niedoskonałych postanowień nie czyni próby usunięcia negatywnych skutków pandemii zadaniem łatwiejszym.

KOMENTARZ WOLF THEISS

Wprowadzając zasadę ograniczania według zastosowanej formuły przeliczenia wielkości stosowanych ograniczeń Rozporządzenie nie uwzględnia całkowicie specyfiki prowadzenia działalności przez poszczególnych odbiorców, która prowadzi do wprowadzenia poziomu mocy poniżej mocy bezpiecznej już przy pierwszych stopniach ograniczeń. Jedyną możliwością uniknięcia przez odbiorcę ograniczeń to posiadanie obiektu o mocy umownej poniżej 300kW albo podleganie ochronie przed włączeniami przez zaliczenie do jednej z kategorii działalności objętej takim zwolnieniem określonej w §6 ust. 1 Rozporządzenia, który to katalog jest dość skromny. Przedstawiony niedawno projekt nowego rozporządzenia nic w tym zakresie nie zmienia a jedynie przyznaje prawo do wynagrodzenia za zastosowanie się przez odbiorcę do ograniczeń. W praktyce straty ponoszone przez niektórych odbiorców spowodowane zatrzymaniem produkcji, wstrzymaniem działalności są bez porównania więcej warte a przerwy w działalności powodują zakłócenia w istotnych gałęziach gospodarki narodowej. Rozporządzenie formułuje wprawdzie ogólną zasadę, że wprowadzanie ograniczeń nie może prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia lub życia osób lub uszkodzenia bądź zniszczenia urządzeń lub ich zespołów wykorzystywanych w procesach produkcyjnych, jednakże w praktyce operatorzy systemu ignorują zgłaszane przez odbiorców tego rodzaju sytuacje sztywno trzymając się poziomów mocy wyliczanej według zawartej w Rozporządzeniu formuły dla poszczególnych stopni zasilania. Spadający poziom mocy rezerwowej w krajowym systemie energetycznym nakazuje przyjąć, że ryzyko faktycznego zastosowania ograniczeń na podstawie Rozporządzenia jest coraz bardziej realne.

Opracowane przez prawników firm:**Piotr Ciepela | Radca Prawny | Senior Associate w dziale Energy**E: Piotr.Ciepela@bakermckenzie.com | M: +48 22 44 53 143 | W: bakermckenzie.com**Kamil Matyskiewicz | Senior Associate w dziale Real Estate**E: Kamil.Matyskiewicz@bakermckenzie.com | M: +48 604 678 639 | W: bakermckenzie.com**Joanna Winter-Szymańska | Counsel | Attorney at Law | Legal Advisory Services**E: Joanna.Winter-Szymanska@crido.pl | M: +48 600 361 971 | W: crido.pl**Magdalena Augustyniak | Associate | Legal Advisory Services**E: Magdalena.Augustyniak@crido.pl | M: +48 728 492 530 | W: crido.pl**Igor Muszyński | Partner | Head of Energy Practice Warsaw**E: igor.muszynski@wolfftheiss.com | M: +48 602 311 946 | W: wolfftheiss.com

KONFERENCJA

PiNK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

2023

WTOREK 18 KWIECZNIA

WARSZAWA HOTEL HILTON

PARTNERZY KONFERENCJI:



PATRONAT KONFERENCJI:



CO Z TĄ ENERGIĄ?

WYZWANIE DLA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

- Makroekonomia 2023 w dobie kryzysu energetycznego
- Regulacje energetyczne a praktyka
- Innowacyjne rozwiązania technologiczne
- Wzrost kosztów a aktywność rynku nieruchomości

NASI MODERATORZY:



JAKUB
KURASZ

Head of
Communications
PwC POLAND



MICHAŁ
MOTYLEWSKI

Europe Energy Practice
Development Counsel
DENTONS EUROPE



ARKADIUSZ
RUDZKI

Executive Vice President
Leasing & Sale
SKANSKA PROPERTY
POLAND



WERONIKA
GUERQUIN-KORYZMA

Partner
Head of Real Estate
BAKER MCKENZIE

REJESTRACJA#PROGRAM: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>

Zapraszamy! Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych