



Warszawa, 05-06-2023 r.

**BIURO  
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

**Zespół Prawa Cywilnego**

**IV.7215.137.2023.AJ**

**Ministerstwo Klimatu i Środowiska  
Departamentu Elektroenergetyki i Gazu  
departament.elektroenergetyki@klimat .gov.pl**

Szanowni Państwo,

do Rzecznika Praw Obywatelskich wpłynęło pismo Polskiego Związku Firm Deweloperskich w Warszawie (które w załączeniu przesyłam wraz z załącznikami) z prośbą o interwencję w sprawie niewspółmiernych kosztów eksploatacji prądu ponoszonych przez najemców w budynkach wynajmu instytucjonalnego.

Jak podnosi wnioskodawca, w obowiązującym stanie prawnym dochodzi do sytuacji, w której przedsiębiorstwa energetyczne stosują w rozliczeniach z najemcami lokali mieszkalnych taryfy prądu jak dla przedsiębiorców (C11) zamiast taryfy G, jak dla gospodarstw domowych. Dotyczy to sytuacji, gdy stroną umowy na dostawę energii jest właściciel budynku mieszkalnego, który następnie dokonuje rozdzielenia lub refakturowania opłat na mieszkańców lokali (gospodarstwa domowe) jako faktycznych odbiorców energii.

Problem ten dotyczy wynajmu instytucjonalnego lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego, gdzie zawieranie umów z operatorem energii przez samych najemców lokalu jest utrudnione. Specyfika tego najmu polega na dużej rotacji najemców, co stwarza problemy organizacyjne tak po stronie właściciela, czy zarządcy budynku mieszkalnego, jak i operatora energii. Najemca może stać się stroną umowy i finalnie rozliczać się na podstawie taryfy G, jednak wymaga to dużego wysiłku operacyjnego po obu stronach oraz rodzi to dodatkowe koszty w postaci opłat za

przepisanie licznika na innego najemcę, co może w praktyce zniechęcać obie strony do skorzystania z omawianej formy najmu.

Ponadto, poruszany jest problem braku możliwości skorzystania przez wynajmujących z tarczy ochronnej na prąd<sup>1</sup> - operatorzy energii wskazują bowiem, że w takim wypadku nie dochodzi do zużycia energii na potrzeby gospodarstw domowych. Jako argument mający służyć uzasadnieniu takiego stanowiska podnosi się, że odbiorcą energii na podstawie umowy z przedsiębiorcą energetycznym jest właściciel czy zarządca budynku mieszkalnego, czy też budynku zamieszkania zbiorowego, a pomija się istotny fakt, że energia jest kierowana na potrzeby najemcy zużywającego ją w gospodarstwie domowym, co z kolei przemawia za słusnością zastosowania taryfy G.

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2020 r. poz. 627 ze zm.) zwracam się z prośbą o zajęcie stanowiska w kwestii zasadności i podstawy stosowania przez sprzedawców energii elektrycznej taryfy C11 (podwyższonych stawek i opłat za energię elektryczną) w rozliczeniach z najemcami w ramach najmu instytucjonalnego, a także proszę o poinformowanie Rzecznika czy planowane są działania legislacyjne mające na celu wyeliminowanie powyższej praktyki, która jak się wydaje, wynika z niejasnej w świetle obowiązujących przepisów, sytuacji tej grupy najemców.

Zał. wniosek PZFD w Warszawie z dnia 28.04.2023 r. z załącznikami

Z poważaniem

Kamilla Dołowska

Dyrektor Zespołu

/-podpisano elektronicznie/

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2127)

Do wiadomości:  
PZFD w Warszawie  
biuro@pzfd.pl