



Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Departament Elektroenergetyki i Gazu

DELG-WRD.055.819.2023.AG

IK: 2673402

Warszawa, 23-06-2023

Pani
Kamilla Dołowska
Dyrektor Zespołu Prawa Cywilnego
Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich

Szanowna Pani Dyrektor,

w odpowiedzi na pismo z dnia 5 czerwca br., znak: IV.7215.137.2023.AJ w sprawie prośby Polskiego Związku Firm Deweloperskich w Warszawie o interwencję dotyczącą niewspółmiernych kosztów eksploatacji prądu ponoszonych przez najemców w budynkach wynajmu instytucjonalnego, uprzejmie przedstawiam, co następuje.

Rząd zabezpieczył potrzeby odbiorców energii elektrycznej, przygotowując szereg instrumentów prawnych mających na celu złagodzenie kryzysu energetycznego spowodowanego wojną na Ukrainie. Szczególne rozwiązania zostały skierowane do **odbiorców w gospodarstwach domowych** jako najbardziej wrażliwej grupy narażonej na ubóstwo energetyczne i wymagającej adekwatnej ochrony

Zarówno 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 wprowadzająca stabilizację cen i stawek opłat energii elektrycznej („zamrożenie rachunków”), jak również ustawa z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku, definiują odbiorcę uprawnionego jako odbiorcę końcowego w rozumieniu art. 3 pkt 13a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, dokonującego zakupu energii elektrycznej w celu jej zużycia na potrzeby gospodarstw domowych (art. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 października 2022 r.).

W pierwszej kolejności trzeba wyjaśnić, że kwalifikacja do danej grupy taryfowej nie jest czynnikiem, który decyduje o możliwości objęcia mechanizmami wsparcia zawartymi w ww. ustawach. Przepisy w tym zakresie definiują odbiorcę uprawnionego w kontekście przeznaczenia zużywanej energii elektrycznej, a nie kwalifikacji do konkretnej grupy taryfowej. Niemniej jednak kluczowym warunkiem bycia odbiorcą uprawnionym jest posiadanie **statusu odbiorcy energii elektrycznej**, który ma zawartą umowę sprzedaży lub umowę kompleksową z przedsiębiorstwem energetycznym (sprzedawcą energii) i dokonuje zakupu energii elektrycznej w celu jej zużycia na potrzeby gospodarstwa domowego.

Tymczasem w rozpatrywanym przypadku deweloper dokonuje zakupu energii elektrycznej **na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu lokali**, wobec czego to on jest odbiorcą końcowym dokonującym zakupu energii elektrycznej, a nie potencjalni najemcy lokali.

Potraktowanie dewelopera jako odbiorcę uprawnionego, który dokonuje zakupu energii elektrycznej w celu jej zużycia na potrzeby gospodarstwa domowego wiązałoby się z brakiem możliwości weryfikacji faktycznego przeznaczenia zużycia energii przez gospodarstwa domowe i adekwatności wsparcia (część lokali wynajmowana jest obywatelom, część podmiotom usługowym, gospodarczym; Jak sam Związek Firm Deweloperskich wskazuje w lokalach trwa ciągła fluktuacja wynajmujących). Dodatkowo przepisy ustawy wprowadziły podwyższone limity dla odbiorców energii elektrycznej z orzeczeniem niepełnosprawności czy Kartą Dużej Rodziny, co w przypadku prowadzenia działalności najmu i występowaniu dewelopera jako strony z przedsiębiorstwem energetycznym byłoby niemożliwe do zweryfikowania. Trzeba także wskazać, że umowy najmu są zróżnicowane w zakresie rozliczania kosztów zużycia mediów np. ryczałt lub wliczania kosztu energii w stawkę najmu. Regulują to przepisy kodeksu cywilnego, w tym swoboda zawierania umów najmu. Rodzi to uzasadnione wątpliwości w zakresie możliwości weryfikacji przez sprzedawców energii, czy faktycznie korzyści wynikające z kosztów energii ustalanych znacznie poniżej cen i stawek opłat taryfowych zostałyby skierowane do najemców tych lokali, będących gospodarstwami domowymi

Rozwiązaniem, jakie pozwoliłoby najemcom lokali mieszkalnych będących gospodarstwami domowymi korzystać z ochrony Tarczy Solidarnościowej jest zawarcie przez nich indywidualnych umów na sprzedaż lub kompleksowych energii elektrycznej i rozliczanie się bezpośrednio z przedsiębiorstwem energetycznym na podstawie wskazań licznika przypisanego do najmowanego lokalu. Wynajmujący, staliby się wówczas odbiorcami uprawnionymi w świetle ww. ustaw.

Alternatywnym rozwiązaniem, z którego może skorzystać deweloper, jeśli jest mikro, małym lub średnim przedsiębiorstwem (MSP) w rozumieniu ustawy o działalności gospodarczej i jego działalność związana jest z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami¹, jest uprawnienie do **rozliczenia przez sprzedawcę energii całego wolumenu energii związanego z prowadzeniem tej działalności po cenie nie wyższej niż maksymalna 785 zł/MWh.** Korzyść dewelopera wynikająca z rozliczenia po cenie maksymalnej może zostać przeniesiona w umowach najmu na wszystkich najmujących, niezależnie od przeznaczenia zużycia energii elektrycznej w poszczególnych lokalach.

Należy zaznaczyć, że Minister Klimatu i Środowiska nie jest organem uprawnionym do dokonywania wiążącej wykładni prawa powszechnie obowiązującego. W indywidualnych sprawach może to uczynić jedynie sąd powszechny.

Z wyrazami szacunku

Aleksandra Świdarska
Zastępca Dyrektora
Departament Elektroenergetyki i Gazu
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/

Do wiadomości:

¹ - pod warunkiem wpisania tej działalności w KRS jako jego działalności podstawowej (tzn. przeważającej) w rozumieniu PKD

— PZFD w Warszawie
biuro@pzfd.pl