

Warszawa, 16 września 2020 roku

Polska Rada Centrów Handlowych

ul. Nowogrodzka 50

00-695 Warszawa

e-mail: prch@prch.org.pl



Sz. P.

Michał Kurtyka

Minister Klimatu

Ministerstwo Klimatu

ul. Wawelska 52/54

00-922 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

W imieniu Polskiej Rady Centrów Handlowych (dalej jako: „**PRCH**”), największej w Polsce organizacji zrzeszającej ponad 200 podmiotów działających w branży nieruchomości handlowych, w związku z planowanym wejściem w życie od dnia 1 stycznia 2021 r. opłaty mocowej, chciałbym zwrócić uwagę Pana Ministra na niektóre aspekty wprowadzenia tego rodzaju obciążenia dla branży nieruchomości handlowych, zwłaszcza w kontekście trwającego stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2.

Wpływ opłaty mocowej na sytuację branży centrów handlowych

Zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o rynku mocy (dalej jako: „**ustawa**”), opłata mocowa będzie pobierana przez operatora (OSD) od odbiorców końcowych, którymi są także właściciele i zarządcy nieruchomości handlowych, w tym także centrów i galerii handlowych oraz sklepy (najemcy) w wybranych rodzajach formatów handlowych (np. w parkach handlowych). Przepisy ustawy, wraz z uzupełniającymi je aktami wykonawczymi, w sposób precyzyjny określają sposób wyliczenia opłaty.

Należy podkreślić, że wydatki na energię i media stanowią już dziś największą składową wszystkich kosztów operacyjnych ponoszonych przez centra handlowe. Dla całej branży to ok. 800 000 mln zł rocznie.¹

Polska Rada Centrów Handlowych przeprowadziła analizę dotyczącą docelowych kosztów wprowadzenia opłaty mocowej. Według niej, jeśli, wybrane godziny doby przypadające na godziny szczytowego zapotrzebowania na moc w systemie będą pokrywać się z godzinami szczytu przedpołudniowego (7:00 – 13:00) i szczytu popołudniowego (dla zimy: 16:00 – 21:00) dla najpopularniejszych taryf (A23, B23, C23), to **średnio rocznie 49,26%**

¹ “Wpływ pandemii COVID-19 na polski rynek centrów handlowych”, Deloitte 2020

energii zużywanej w każdym obiekcie handlowym będzie obciążone opłatą mocową.

Koszty wprowadzenia opłaty poniosą proporcjonalnie do zużycia wszystkie podmioty działające na polskim rynku centrów handlowych, Struktura centrów handlowych w Polsce jest różnorodna: przeważają obiekty bardzo małe (do 10 000 m² powierzchni najmu brutto (GLA)) i małe (od 10 000 do 20 000 m² GLA), które wraz z obiektami średniej wielkości (od 20 000 do 40 000 m² GLA) stanowią aż 86% wszystkich centrów handlowych w Polsce².

Przy założeniu, że standardowa opłata mocowa dla wszystkich odbiorców będzie wynosiła 45 zł/MWh³, obciążenie dla jednego obiektu handlowego wahać się będzie od niemal 2 000 do ponad 35 000 zł miesięcznie. Oznacza to, że **w samym tylko roku 2021 dodatkowe koszty dla centrów handlowych wynikające bezpośrednio z wprowadzenia opłaty mocowej będą wynosić ponad 72 miliony złotych.**

W obecnej sytuacji obiekty handlowe mają ograniczoną możliwość dywersyfikacji źródeł energii lub znaczącego obniżenia jej zużycia, więc powyższe koszty dodatkowe jedynie w niewielkim stopniu będą mogły zostać zniwelowane. W centrach handlowych istnieje konieczność równomiernego oświetlenia całego obiektu przez wszystkie godziny otwarcia (zazwyczaj od otwarcia głównego najemcy ok. godziny 7:00 aż do zamknięcia - godziny 22:00 lub 23:00). Większość, zwłaszcza wielokondygnacyjnych obiektów, nie może także korzystać z naturalnego oświetlenia słonecznego lub jest to możliwe jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Dodatkowo przez cały czas otwarcia z różnym nasileniem w obiekcie działają urządzenia zapewniające klimatyzację, wentylację i rekuperację powietrza. Ograniczenie ich działania zmniejsza komfort przebywania w obiekcie klientów i pracowników, powoduje duszność oraz utrudnia sterowanie temperaturą. W okresie stanu epidemicznego zapewnienie ciągłej pracy tych systemów jest szczególnie potrzebne dla zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w tych obiektach i zostało wprowadzone do wytycznych dla tego typu obiektów przez Ministerstwo Rozwoju w konsultacji z GIS⁴.

Dodatkowe koszty wprowadzenia opłaty mocowej

Wdrożenie w obiektach handlowych przepisów ustawy, będzie wiązało się także z koniecznością poniesienia dodatkowych wydatków inwestycyjnych, związanych z wymianą liczników w wybranych obiektach. Taka inwestycja, w zależności od wielkości centrum handlowego i liczby najemców, może kosztować jednorazowo od kilkudziesięciu do 400 000 zł w jednym centrum handlowym. Koszt wymiany w części z nich pokryje właściciel, w części – lokalny OSD, który jest dzierżawcą infrastruktury.

² Dane własne PRCH.

³ Wycenienia Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii (obecnie: Ministerstwo Rozwoju).

⁴ Wytyczne dla funkcjonowania obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² (galerii handlowych, parków handlowych i obiektów handlowych nieprowadzących przeważającej działalności spożywczej) w trakcie epidemii COVID-19 w Polsce. <https://www.gov.pl/web/rozwoj/centra-handlowe>

Konieczność wymiany liczników w celu prowadzenia wiarygodnych, godzinowych analiz zużycia energii doprowadzi do sytuacji, w której poza samą opłatą mocową, właściciele i zarządcy, a także mniejsze podmioty dzierżawiące sieci przesyłowe, będą zobowiązani do poniesienia dodatkowych nakładów, niezbędnych do prawidłowego stosowania przepisów ustawy.

Dzielenie kosztów między właścicieli i najemców

Według umów najmu najemcy standardowo partycypują w kosztach wspólnych (kosztach utrzymania obiektu), do których należy m.in. opłata za energię elektryczną.

Wskazać zatem należy, że zostaną oni obciążeni także kosztami opłaty mocowej ponoszonymi bezpośrednio przez właściciela lub zarządcę centrum handlowego. Wprowadzanie dodatkowych obciążeń dla podmiotów szczególnie dotkniętych skutkami kryzysu wywołanego epidemią koronawirusa, wpłynie negatywnie na trudną sytuację finansową wielu firm, właścicieli, zarządców i najemców.

Sytuacja branży centrów handlowych podczas epidemii

Jednym ze skutków wprowadzenia w Polsce stanu epidemii związanego z zakażeniami wirusa SARS-CoV-2 było istotne ograniczenie funkcjonowania centrów i galerii handlowych w okresie od połowy marca do 4 maja 2020 r. Sytuacja ta była wyjątkowo trudna zarówno dla właścicieli i zarządców, jak i najemców.

Według badań PRCH ponad 90% zarządców i właścicieli obiektów⁵ wprowadziło w tym czasie niezależnie od działań rządu różne formy wsparcia dla najemców w swoich obiektach (obniżenie lub zawieszenie czynszów, wsparcie marketingowe, czasowe obniżenie czynszu). Mimo to wskaźnik ściągalności czynszu spadł w pierwszej połowie roku z poziomu powyżej 90% do 65-85% w zależności od rodzaju obiektu.⁶

Z szacunków Polskiej Rady Centrów Handlowych wynika ponadto, że obroty netto centrów handlowych spadły w miesiącach marzec-maj 2020 o ponad 17,5 mld zł (to jest -29,6% r/r). Jednocześnie GUS raportuje w tym czasie spadek sprzedaży detalicznej w całej gospodarce średnio o -13,2%, w tym w kwietniu br. -22,9% r/r

W tym kontekście należy zaznaczyć także, że wiele centrów handlowych opiera model rozwoju biznesowego na zaciągniętych pożyczkach. Dla branży koszty obsługi zaciągniętych zobowiązań szacuje się na 1,9-3,2 mln PLN⁷. Zatory płatnicze oraz przesunięcia w regulowaniu zobowiązań przez najemców wygenerowały dla wielu nich dodatkowe koszty związane z obsługą własnego zadłużenia.

Reasumując, tego rodzaju spadki odbiły się negatywnie na sytuacji finansowej

⁵ Badanie PRCH „Negocjacje z najemcami i stan branży po otwarciu punktów handlowych”, 29.05-7.06.2020.

⁶ Dane własne PRCH

⁷ „Wpływ pandemii COVID-19 na polski rynek centrów handlowych”, Deloitte 2020

wynajmujących, i najemców, którymi bardzo często są polscy mali i średni przedsiębiorcy. Wystąpienie w Polsce najpierw stanu zagrożenia epidemicznego, a później stanu epidemii pogorszyło sytuację całej branży handlowej oraz branży nieruchomości handlowych.

Jednocześnie, pomimo punktowych mechanizmów wsparcia dla sektora, cały czas planowane są dodatkowe obciążenia. Wskazać w tym miejscu trzeba na wchodzący w życie od 1 stycznia 2021 r. podatek od sprzedaży detalicznej, czy też utrzymanie zakazu handlu w niedziele, który bezpośrednio wpływa na spadek obrotów w centrach handlowych.

Przedstawione powyżej analizy wskazują, że istotnym obciążeniem będzie również wprowadzenie opłaty mocowej.

Wobec powyższego, zwracamy się do Pana Ministra z prośbą o możliwość pilnego spotkania w celu szerszego wyjaśnienia konsekwencji – tak szybkiego – wprowadzenia dla branży opłaty mocowej.

Wierzymy, że wspólny dialog pozwoli na wypracowanie rozwiązań, które umożliwią uwzględnienie interesów wszystkich zainteresowanych podmiotów.

*Radostaw Knap
Dyrektor Generalny
Członek Zarządu
Polska Rada Centrów Handlowych*

Do wiadomości:

1) Sz. P.

Jadwiga Emilewicz

Wiceprezes Rady Ministrów / Minister Rozwoju

2) Sz. P.

Paweł Pikus

Dyrektor Departamentu Elektroenergetyki w Ministerstwie Klimatu