



Plus Energia

Newsletter 01

Luty 2021

Szanowni państwo

Przesyłamy nasz 1 newsletter.

To początek naszej nowej tradycji, a właściwie kontynuacji przyjętej przez nas filozofii działania – dzielić się wiedzą, wartościową wiedzą.

Taki jest i ten newsletter – dzielimy się wiedzą, na poziomie który ma nam wszystkim pomóc zrozumieć jakie nowe regulacje prawne się pojawiły lub pojawią, jakie trendy są widoczne w energetyce i jak to wpłynie na rentowność biznesu prowadzonego przez Państwa oraz będziemy dzielić się pomysłami na technologię, która może pomóc efektywnie gospodarować energią w obiekcie, oszczędzając Państwa czas na inne aktywności.

Wierzę, że zebrany materiał będzie przydatny, a w przypadku chęci uszczegółowienia jesteśmy do dyspozycji. Wspólnie, mimo pojawiających się przeciwności damy odpór kolejnym zmianom na rynku energii i wzbierającej fali kolejnych regulacji! Bądźmy w kontakcie.



Jakie dodatkowe opłaty przyniesie 2021?

Początek roku jak zwykle niesie za sobą zmiany (głównie w górę) różnych podatków i para-podatków. Nie inaczej jest z energią elektryczną, co będzie szczególnie odczuwalne dla przedsiębiorców.

Ale po kolei. Na łączne koszty energii dla przedsiębiorcy składają się opłaty związane z dystrybucją i opłaty związane ze sprzedażą energii. Absolutna większość z Państwa tę drugą kwestię ma już zafiksowaną na ten rok, tzn. podpisaliście już Państwo umowy na zakup energii elektrycznej na cały rok 2021 lub nawet kolejne lata. W zależności od Państwa taryfy, momentu podpisania umowy i wszelkich pozostałych aspektów biznesowych cena ta waha się w zakresie 280 do 500 PLN za MWh.

W kwestii opłat dystrybucyjnych sprawa wygląda trochę inaczej, bo i elementów składowych jest więcej i też niektóre z nich są odgórnie podawane przez ministerstwo właściwe dla energii (od końcówki 2019 jest to Ministerstwo Klimatu i Środowiska). Poniżej omawiamy

dla Państwa te elementy, które się zmieniły względem zeszłego roku.

Opłata mocowa:

Na ten temat artykułów już powstało bardzo wiele. Co do zasady jest to opłata, którą ponosimy wszyscy, również jako właściciele gospodarstw domowych; większość jednak finansowego ciężaru spoczywa właśnie na przedsiębiorstwach (dotychczasowe analizy mówią o 80%...). Opłata pobierana jest od 1 stycznia za zużycie w godzinach 7-22 w dni robocze. Dla przedsiębiorstw opłata ta wynosi 76,2 za każdą MWh w podanym zakresie godzin, co w zależności od profilu działalności przekłada się zróżnicowanie na udział w łącznym zużyciu. Dla budynków komercyjnych średnio będzie to 30-50% zużycia rocznego. Dla przykładu, budynek zużywający 2 GWh rocznie zapłaci dodatkowo 45 tysięcy złotych. Im większe zużycie w podanych wyżej godzinach tym ta kwota będzie większa. I tak do 2047 roku...



Opłata OZE

Opłata OZE na rachunkach pojawiła się już kilka lat temu. Jednak w ostatnich 3 latach miała stawkę wynoszącą równie 0 zł. Generalnie jest to opłata, z której finansowane jest wsparcie dla producentów energii ze źródeł odnawialnych i jak widać uznano, że 3 lata „wakacji” od wspierania to już wystarczająco i w tym roku wynosi ona 2,2 PLN za MWh. Co oznaczają, że przy naszym przykładzie budynku o zużyciu rocznym 2 GWh wzrost kosztów wynosić będzie 4 400 PLN za cały 2021. Czy to dużo? Nie nam oceniać, ale jeśli udało się Państwu wynegocjować ze sprzedawcą energii cenę o te kilka złotych niższą na 2021 – to ta opłata niestety tę wywalczoną oszczędność pochłonie.

Opłata kogeneracyjna

I na koniec mała ośłoda. Opłata kogeneracyjna w 2021 wynosi 0 PLN. Dla tych z Państwa, którzy wcześniej nie zwrócili na nią uwagi – pozycja pojawiła się na fakturach w styczniu 2019 i w zeszłym roku wynosiła 1,39 PLN/MWh. Jest to kolejny system wsparcia, tym razem dla wysokosprawnej kogeneracji, a więc takich źródeł, które jednocześnie wytwarzają energię elektryczną i ciepło. Dla naszego opisywanego już budynku spowoduje to obniżenie rachunków vs 2020 o 2 780 PLN, nie pokryje więc, opisywanego akapit wcześniej, wzrostu spowodowanego opłatą OZE.

Jak Państwo widziecie dodatkowych pozycji na fakturze za energię jest sporo i mogą mieć one widoczny wpływ na poziom miesięcznych kosztów utrzymania obiektów.

Na szczęście na każdą trudność można znaleźć rozwiązania, które mogą ją zniwelować/ograniczyć lub nawet pozwolić na osiągnięcie przewagi. Mam na myśli chociażby rozwiązania optymalizujące zużycie, własne źródła energii, DSR czy systemy zarządzania energią.

Galerie handlowe – co dalej?

Rok 2020 okazał się ogromną próbą dla całego rynku nieruchomości komercyjnych. Jego konsekwencje i następstwa będziemy odczuwać przez długi okres a niektóre zmiany prawdopodobnie wywrócą dotychczasowe standardy do góry nogami. Pierwszy lockdown był dużym zaskoczeniem dla wszystkich, wiele firm udało się ostatecznie pozostać na rynku, żyliśmy częściowo złudzeniami a częściowo karmieni zapowiedziami, że będzie tylko lepiej i najgorsze za nami.

Niestety przyszedł 7 listopada i nowe zalecenia ustawodawcy o kolejnym zamknięciu centrów handlowych, gdy ruch jeszcze nie powrócił do tego jaki był przed okresem pandemii a później ponowne zamknięcie w okresie poświątecznym.

Jest to ogromne wyzwanie dla najemców, ale i dla samych właścicieli obiektów.

Najwięksi najemcy ciężko, ale starają się przetrwać, jest grupa najemców poszukująca pomocy u właścicieli i aneksami rozkładająca na raty zobowiązania lub przedłużająca umowy, przenosząc płatności na późniejszy okres, są niestety i tacy, którzy się poddają i wycofują pomimo grożących im sankcji, za wcześniejsze wyjście z umów.

Wielu inwestorów i właścicieli nieruchomości szuka możliwości załatwienia dziur w budżetach oraz szuka sposobu na to, jak w tym trudnym czasie pomóc najemcom, bez uszczerbku dla swojego biznesu.

Nie jest to proste, a przecież podatki, media, wynagrodzenia dla pracowników muszą być zapłacone. Na szczęście jednak, nigdy nie jest tak źle, żeby nie można byłoby znaleźć niestandardowego rozwiązania. Mało znaną możliwością jest dzierżawa lub sprzedaż infrastruktury energetycznej budynku - najem lub sprzedaż tego co już jest a z czego nie są czerpane żadne przychody.

Myślicie, że mogłaby to być ciekawa szansa na rozwiązanie problemu płynności, napięć w relacjach z najemcami, w wyniku oczekiwania obniżenia czynszów? Czy jest to ciekawa opcja na podreperowanie budżetu?



Spadek rentowności nieruchomości komercyjnych ...nieunikniona przyszłość?!

Zielono mi. Napisana w latach 70' piosenka Agnieszki Osieckiej mogłaby posłużyć za hymn rządzących Unią. Ogłoszona w 2020 nowa strategia osiągnięcia neutralności klimatycznej ugruntowała „zielone” myślenie. Panie i Panowie nie ma odwrotu. W konsekwencji oznacza to nowe cele redukcji CO₂. I na tym można byłoby ten komunikat zakończyć – gdyby to był komunikat.

Zwiększenie celów w zakresie redukcji CO₂ ma jednak swoje konsekwencje. Jedną z nich jest „zassanie”, bo tak należy na to spojrzeć, nowych branż i obszarów które aktywnie włączają się w osiągnięcie celów. W konsekwencji, albo pojawią się nowe podatki albo zaostrzą się wymagania co do emisyjności. Znając dotychczasową politykę UE – najpewniej pojawi się i jedno i drugie.

Skutki również obejmą branżę nieruchomości komercyjnych, która wspólnie z szeroko rozumianym budownictwem odpowiada, aż za 36% emisji CO₂ w całej UE. I tu pojawia się cel, informujący, że w budynkach komercyjnych można osiągnąć niemal 61% redukcję CO₂ do roku 2030.

To niewątpliwie ogromne wyzwanie i zapowiedź zmian w prawie na szeroką skalę.

Jakie powinno się zatem monitorować akty prawne, które wieszczą będą również zmianę w krajowych przepisach?



Niewątpliwie powyższa tabelka, przedstawia tylko część z pomysłów na zaostrezenie prawa i norm, które zmuszą właścicieli m.in. budynków komercyjnych do podjęcia stosownych działań. Jakby tego było mało, należy pamiętać o środowisku pośrednim, które również będzie oddziaływać na biznes nieruchomości komercyjnych. Zielony zwrot powinien zaowocować m.in. wycofaniem części uprawnień do emisji CO₂, co w przypadku naszego kraju oznacza...kłopoty.

Znaczna część energii produkowana jest z węgla, a to oznacza konieczność zakupu praw, które „neutralizują” emisje CO₂. I pewnie pojawia się pytanie, co z tego? Cóż, to oznacza wyższe koszty zakupu energii. Po drugiej stronie, tego samego medalu (wytwarzanie energii) są inwestycje w OZE w naszym kraju. Konieczność zneutralizowania skutków włączenia kolejnego biegu na drodze do osiągnięcia neutralności klimatycznej oznacza wielomiliardowe inwestycje w OZE. To oznacza, że pojawią się nowe opłaty, które będą musiały skompensować szacowane nakłady.

Z której strony nie spojrzeć, będą nowe wyzwania tak przed właścicielami budynków jak i asset managerami / facility managerami. I oby w tym pędzie ku zieloności, kontemplując piękno przyrody nie zapomnieć o rentowności biznesów.

- Promocja Zielonego Ładu bez wątpienia będzie stanowiła ogromną szansę jak i wyzwanie dla polskich przedsiębiorców. Cieszące się w ostatnich latach ogromną popularnością inwestycje w małe farmy fotowoltaiczne mogą napotykać na coraz większe przeszkody w procesie inwestycyjnym i eksploatacji z uwagi na liczne wyzwania jakie generują w obszarze zarządzania siecią przez operatorów sieci dystrybucyjnych. Jednocześnie presja dekarbonizacyjna i redukcja dyspozycyjnych mocy wytwórczych działających głównie w technologii węglowej, będzie niewątpliwie negatywnie oddziaływała zarówno na stabilność ekonomiczną i niezawodność dostaw energii elektrycznej.

Te okoliczności powinny skłaniać co bardziej zapobiegliwych przedsiębiorców do poszukiwania optymalnych i stabilnych rozwiązań, uwzględniających cele polityki klimatycznej. Każdy wzrost autonomii względem krajowego systemu energetycznego w najbliższych latach będzie pozytywnie wpływał na optymalizację i stabilność biznesu, a każda zainwestowana w tym kierunku złotówka przyniesie szereg wymiernych korzyści

*- Szymon Gajda radca prawny/ of counsel BGST
Radcowie Prawni Gajda, Tołwiński sp.p.*

Optymalizacja zużycia - konieczność czy trend?



Problem optymalizacji zużycia energii elektrycznej i ciepłej jest obecnie jednym z częściej poruszanych zagadnień. Z jednej strony to konieczność związana z kierunkiem narzuconym przez Unię Europejską i prawodawstwo krajowe a z drugiej to możliwość redukcji kosztów – tak ważna przecież w obecnych czasach. Koszty energii stanowią bowiem dość znaczący fragment wydatków przedsiębiorstw a ich udział coraz bardziej wzrasta w kosztach service charge.

Mamy zatem determinanty, które mogą zmienić podejście do zarządzania energią. O ile dotychczas najczęściej eliminowało się koszty z tytułu mocy biernej czy dbało się o nie przekroczenie mocy zamówionej, o tyle rozwój i ekspansywne pojawienie się technologii w energetyce powoduje, że dzisiaj dysponujemy zupełnie nowymi rozwiązaniami. Trudno bez zautomatyzowanych procesów monitorować pobór energii lub ograniczać koszty z tytułu kary za jej przekroczenie. Ponadto, sytuacja związana

z pandemią zaowocowała koniecznością poszukania sposobu na dopasowanie się budynków do nowych standardów pracy, w szczególności przystosowania systemów HVAC do ilości osób znajdujących się w obiekcie.

- Nasi klienci co raz częściej opierają swoje funkcjonowanie o filozofię zrównoważonego rozwoju w którym łączy się ona z realną oszczędnością. Rosnące ceny energii oraz opłat pozostałych dodatkowych z nią związanych zmuszają do racjonowania jej zużycia we wszystkich obszarach budynków. Urządzenia energooszczędne na stałe zaczynają gościć nie tylko w biurach ale również innych typach obiektów, dąży się też do optymalnego wykorzystania ciepła odpadowego, naturalnego światła czy akumulacji ciepła i chłodu. Wielu właścicieli oraz najemców oczekuje okresowych raportów energetycznych z informacjami na temat kosztów eksploatacyjnych i ich składowych. W pierwszych miesiącach pandemii

Problem optymalizacji zużycia energii elektrycznej

systemy wymiany powietrza pracowały praktycznie przez całą dobę wpływając na znaczące podniesienie zużycia energii jak i samych urządzeń. Obecnie dominuje bardziej zdroworozsądkowe podejście w oparciu o wytyczne instytucji Państwowych oraz Międzynarodowych. Pandemia oraz podnoszone regularnie ceny energii okazały się skutecznym bodźcem dla właścicieli i najemców do podjęcia inicjatyw związanych z optymalizacją i modernizacją najbardziej energochłonnych systemów wpływając tym samym na środowisko. Postęp technologiczny w zakresie nadzoru i kontroli nad zużyciem

energii daje szeroki wachlarz możliwości, który sukcesywnie staramy się wdrażać wraz z naszymi partnerami - Maciej Gwiazdziński, Technical Manager, Cushman & Wakefield Polska Trading Sp. z o.o.

Wdrożenie systemów zarządzania energią niesie za sobą szereg dodatkowych benefitów. To szansa na wyróżnienie się na rynku i pozyskanie kontrahentów o podobnych ekologicznych, zrównoważonych wartościach. To również sposobność, aby przejść z kosztu jednostkowego za energię i koncentracji na najniższej stawce za kWh na komunikację z Najemcami na poziom Całkowitego Kosztu Zużycia Energii. Dlaczego ma to takie znaczenie?

Ceny energii zmieniają się bardzo dynamicznie. Dochodzą nowe opłaty, jak opłata mocowa, co w konsekwencji powoduje, że uzyskanie niższej stawki za kWh na nowy rok w stosunku do poprzedniego, nie zawsze jest możliwy i nie zawsze zmieni sytuację. Opłata mocowa jest stałą składową i istotnie wpłynie na koszty użytkowania obiektu. Zatem, poszukiwanie

rozwiązań mogących ten Całkowity Koszt Zużycia Energii zoptymalizować jest bardzo pożądane.

Warto także zauważyć, że rozwiązania dostępne na rynku dopasowane są do potrzeb odbiorców końcowych, czyli najemców.

- Cyfryzacja gospodarki przyspiesza niezauważalnie, co dotyczy również zarządzania nieruchomościami. Digitalizacja na poziomie codziennej eksploatacji wydaje się atrakcyjna ze względu na osiąganе rezultaty optymalizacji. Wrażliwość infrastruktury technicznej nowoczesnych budynków na cyberzagrożenia generuje zapotrzebowanie na działania zapobiegające potencjalnym atakom hakerskim – Grzegorz Nowaczewski, Prezes Zarządu Virtual Power Plant

Szczegółowe przeanalizowanie danych możliwi uzyskanie najlepszego efektu dla wymagań również ze strony inwestora, biorąc pod lupę takie składowe jak: zainstalowany system BMS, działanie systemu HVAC, etc. Warto wyraźnie podkreślić, że instalacja systemów IT

optymalizujących zużycie energii nie wymusza wymiany systemu BMS czy przebudowy istniejących już systemów (od oświetleniowego zaczynając a na HVAC kończąc).

- Wymagania inwestora są proste – inwestycja musi być opłacalna. Najlepszy efekt uzyskujemy dzięki płynnej wymianie kompletnych danych między systemami automatyki BMS, HVAC, a rozwiązaniami informatycznymi klasy ERP, BI, CRM, w czasie rzeczywistym. Tego rodzaju wielowymiarowe platformy wymiany danych to klasyczne rozwiązania PropTech-owe. Dobrze zrealizowana wymiana tych informacji pozwala na coś więcej niż określenie poziomu i rodzaju zużywanej energii ale także, umożliwia bieżącą analizę z uwzględnieniem najmowanej powierzchni, rentowności umów, czasu zwrotu z inwestycji, wdrożenie polityki zarządzania energią, co przekłada się na wzrost efektywności. Innymi słowami, zintegrowane dane z systemów automatyki to informacja dla biznesu. Zbieranie i przekazywanie tych danych w czasie rzeczywistym do systemów biznesowych wspomaga procesy zarządzania

i budowania bliskiej współpracy pomiędzy inwestorami, zarządcami, firmami FM i najemcami. Wzajemne lepsze zrozumienie potrzeb, możliwości, ale także ograniczeń, z pewnością przyczyni się do osiągnięcia jeszcze większych oszczędności i budowania przewagi na bardzo konkurencyjnym rynku – *Wojciech Znojek, Dyrektor Generalny, Wiceprezes Zarządu firmy Sabur*

- Zwracając uwagę na obecną technikę automatyki w budynkach biurowych, można śmiało powiedzieć o komfortowych warunkach pracy, nie mniej jednak podczas powstawania takiego budynku oraz jego projektowania, ważnym czynnikiem jest sytuacja ekonomiczna.

Wszelkie systemy odpowiadające za jakość komfortu w miejscach pracy, uzależnione są od początkowego nakładu na wszystkie instalacje. Zatem analizując z poziomu użytkownika jako konserwatora, można zauważyć, że ważne jest poznawanie i wdrażanie nowych systemów pozwalających na zmniejszenie kosztów związanych z zużyciem jak i z serwisem oraz ciągłe sprawdzanie i dążenie do optymalizacji – *Artur Nazaruk, Technical Team Leader, SPIE*

Wierzymy zatem, że poszukiwanie nowych rozwiązań i ich wdrożenie będzie stanowić odpowiedź zarówno na idee Green Dealu, jak i na rosnące koszty zużycia energii.

Jak wygląda proces uzyskania białego certyfikatu?

Białe certyfikaty przyznaje się firmie, która zainwestuje środki w takie działania, które pozwolą w konsekwencji ograniczyć zużycie energii w obiekcie.

Podstawowym działaniem niezbędnym do uzyskania białego certyfikatu jest przeprowadzenie audytu efektywności energetycznej. Pozwala on na przeanalizowanie zużycia, stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz wskazuje przedsięwzięcia, które wpłyną pozytywnie na efektywność energetyczną obiektu – czyli na redukcję zużycia tak energii cieplnej, jak i elektrycznej.

Audyt wskaże wysokość energii możliwą do zoptymalizowania oraz opłacalność inwestycji. Wynik audytu to podstawowy załącznik do wniosku o wydanie białego certyfikatu.

W kolejnym kroku należy udać się na stronę Urzędu Regulacji Energetyki, gdzie znajdziemy wspomniany wcześniej wniosek. Po jego złożeniu URE musi w ciągu 45 dni zweryfikować poprawność merytoryczną przedstawionego audytu. Gdy inwestycja dobiegnie końca sporządza się i podobnie składa audyt powykonawczy, inwestor ma na to 45 dni od dnia przyjęcia inwestycji w środki trwałe.

Na wydanie certyfikatu Prezes URE ma 60 dni od otrzymania wniosku podmiotu, który wygrał przetarg. Następnie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Regulacji Energetyki publikuje się informację o wydanym świadectwie efektywności energetycznej oraz kartę audytu efektywności energetycznej przedsięwzięcia, które wygrało przetarg. Co ważne – prawa majątkowe do białego certyfikatu powstają dopiero po tym, jak Prezes URE poinformuje podmiot prowadzącego Rejestr Świadectw Efektywności Energetycznej na TGE S.A o wydanym świadectwie. Ma on na to 30 dni.

Sprzedaż certyfikatów odbywa się za pośrednictwem domu maklerskiego

