

# Fotowoltaika we WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

Fotowoltaika na budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe to przyciągający coraz więcej uwagi temat. Ze względu na ograniczone możliwości inwestycyjne w odnawialne źródła energii na terenie miasta tego rodzaju inwestycja powinna być istotnym wzmocnieniem zielonej transformacji. Ponadto zmniejszy się obciążenie sieci związane z koniecznością przesyłania energii z oddalonych elektrowni.

**P**roces inwestycyjny w tym zakresie różni się nieco od sytuowania fotowoltaiki na innych obiektach, co wynika ze specyfiki tych zabudowań. Panele na dachu będą bowiem nie na naszej prywatnej własności, ale na części wspólnej budynku.

## INWESTYCJA PONAD ZARZĄDEM

We wspólnocie mieszkaniowej to zarząd wspólnoty (działający przy wspólnocie liczącej więcej niż trzy lokale) jest z mocy prawa upoważniony do dokonywania czynności odnoszących się do części wspólnych nieruchomości, mieszczących się w zakresie tzw. zwykłego zarządu. Nie ma jasnej definicji, co można uznać za takie działania, zatem „katalog” czynności będzie w różnych sytuacjach inny. Niemniej łatwo określić, że to działania codzienne, bieżące, w ramach normalnego administrowania i gospodarowania interesami wspólnoty (wspólnymi interesami właścicieli lokali).

Montaż fotowoltaiki na dachu budynku i czynności na niego się składające nie wydają się być czynnością, która mieści w zakresie zwykłego zarządu. Uznać – w mojej ocenie – należy, że taka inwestycja ten zakres przekracza i wówczas konieczne jest podjęcie uchwały przez właścicieli, wyrażającej zgodę na określone działania i udzielającej zarządowi

pełnomocnictwa. Zarząd będzie odpowiedzialny za wykonanie uchwał. Uchwały w takiej wspólnocie (gdzie są więcej niż 3 lokale) zapadają, co do zasady, zwykłą większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (chyba że postanowiono, aby w danej sprawie każdy właściciel miał jeden głos).

## MNIEJSZE WSPÓLNOTY

Jeśli wspólnota składa się z trzech lub mniejszej liczby lokali (zarówno wyodrębnionych do osobnej księgi wieczystej, jak i w ogóle niewyodrębnionych jako osobny przedmiot własności), wówczas zarządu wspólnoty w kształcie, o którym była mowa wyżej, nie powołuje się. Aby podjąć działania przekraczające zakres zwykłego zarządu, konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (nie wystarczy zwykła większość).

Powyższe kwestie dotyczą zarówno fotowoltaiki realizowanej wspólnie przez wszystkich właścicieli, jak i sytuacji, kiedy jeden ze współwłaścicieli chce zrealizować swoją własną instalację na wspólnym terenie (dachu, ewentualnie balkonie czy ścianie) – wszystko to wymagałoby odpowiedniej uchwały. Dalsza procedura inwestycyjna jest w zasadzie analogiczna jak w przypadku fotowoltaiki na innych obiektach, tj. wymaga uzyskania w razie potrzeby rozstrzygnięć budowlanych oraz ewentualnego uregulowania kwestii połączenia

fotowoltaiki z siecią. Stroną postępowania administracyjnych może być wspólnota mieszkaniowa.

## AUTOKONSUMPCJA

Od października 2023 roku mamy do czynienia z nowościami w zakresie rozliczania prosumentów zbiorowych, będących m.in. wspólnotami mieszkaniowymi (prosumentów lokatorskich). Instytucja prosumenta zbiorowego istnieje już jakiś czas (od drugiego kwartału 2022 roku) i była wprowadzana także z myślą o mieszkalnych budynkach wielolokalowych. Jednak ze względu na trudności operacyjne i rozliczeniowe dopiero w sierpniu 2023 roku powstał pierwszy taki prosument na dachu budynku wielorodzinnego w województwie lubelskim. Teraz pojawia się nowa instytucja prosumenta lokatorskiego, która ma być atrakcyjniejsza i dedykowana budynkom wielolokalowym.

Za energię wytworzoną i zużytą w ciągu tej samej godziny prosument lokatorski nie płaci ceny ani zmiennych opłat dystrybucyjnych. Stanowi to tzw. autokonsumpcję. Nadwyżki godzinowe wytworzonej w instalacji OZE energii mają być ewidencjonowane na tzw. koncie prosumenta, prowadzonym przez sprzedawcę energii. Chodzi o konto, na którym ewidencjonuje się ilości energii elektrycznej i wartości energii elektrycznej wprowadzonej do sieci



Depositphotos/Folklore

wobec energii pobranej z tej sieci i wynikającą z tego wartość środków za energię elektryczną należną prosumentowi za energię wprowadzoną do sieci. Wartość energii, czyli tzw. depozyt prosumencki, będzie ewidencjonowana na tym koncie z uwzględnieniem średniej miesięcznej ceny rynkowej, a od 1 lipca 2024 r. rozliczana po cenie godzinowej zgodnie ze zmianami w systemie net billingu.

### PRZEZNACZENIE OPŁAT

Tak uzyskane i wyliczone wynagrodzenie za nadwyżki energii dla prosumenta lokatorskiego ma być wypłacane na wskazany rachunek bankowy w całości na koniec danego okresu rozliczeniowego. Wypłacone środki będzie można przeznaczyć jedynie na:

- rozliczenie się przez prosumenta z zakupu energii elektrycznej,
- obniżenie opłat związanych z lokalami mieszkalnymi w budynku, gdzie instalacja OZE się znajduje,
- obniżenie ich w innym budynku (o przeważającej funkcji mieszkalnej), którego części wspólne zarządzane są przez tego prosumenta. Obniżenie opłat dotyczyć może więc np. opłat za energię elektryczną czy inne media oraz innych opłat, takich jak konserwacje czy administrowanie.

Należy pamiętać jednak, że dotyczy to jedynie mikroinstalacji zlokalizowanych na

## ➤ Od października 2023 roku mamy do czynienia z nowościami w zakresie rozliczania prosumentów zbiorowych będących m.in. wspólnotami mieszkaniowymi (prosumentów lokatorskich).

budynku wielolokalowym. Moc mikroinstalacji nie może być większa niż moc przyłączeniowa całego budynku wielolokalowego (części wspólnej i indywidualnych lokali łącznie), a przeważająca funkcja budynku musi być mieszkaniowa.

### GRANT DLA SPÓŁDZIELNI I WSPÓLNÓT

W ostatnich miesiącach głośno mówiło się także o dofinansowaniu do budowy czy modernizacji fotowoltaiki między innymi dla budynków wielorodzinnych, szczególnie dla wspólnot czy spółdzielni mieszkaniowych, które funkcjonuje pod nazwą „Grant OZE” i udzielane jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Wsparcie obejmuje zarówno zakup, montaż i budowę nowej instalacji, jak i moder-

nizację dotychczasowej, jeśli w jej wyniku zainstalowana moc ma wzrosnąć o co najmniej 25%.

Grant polega na refinansowaniu kosztów inwestycji – trzeba więc najpierw samemu je ponieść i dochodzić ich zwrotu. Z jego pomocą można refinansować nawet 50% kosztów netto inwestycji. Program ruszył na początku tego roku, a wnioski w jego ramach składać można do 30 czerwca 2026 r. Warto więc mieć na uwadze zarówno ten, jak i ewentualne inne instrumenty finansowania inwestycji, aby istotnie zwiększyć opłacalność zamierzenia budowlanego.

Analiza opłacalności w warunkach danej wspólnoty mieszkaniowej, z uwzględnieniem ewentualnej pomocy finansowej w postaci grantu, jest oczywiście niezwykle ważna. Opisany temat jest i zapewne będzie przedmiotem dyskusji, analiz i dalszych zmian prawnych. Dokonanie własnej analizy ma szczególne znaczenie we wspólnotach mieszkaniowych. Są one często zarządzane przez współwłaścicieli razem z zatrudnianymi zewnętrznymi zarządcami i to we wspólnotach na współwłaścicielach spoczywa większa odpowiedzialność za kształtowanie wspólnych relacji gospodarczych.

**KAMIL CZUBIŃSKI**

prawnik  
Krotoski Adwokaci i Radcy Prawni