

# Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe jako prosumenci

## Zagadnienia wspólne

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że ani spółdzielnia mieszkaniowa, ani wspólnota, pomimo, że są to podmioty o innym usytuowaniu na rynku nie mają takiej pozycji jak prosument będący osobą fizyczną. W dyskusjach na temat rozwoju prosumeryzmu podnosi się częstokroć, że zmiana taka byłaby bardzo korzystna społecznie i wpłynęła na obniżenie kosztów utrzymania mieszkania także dla osób, które mieszkają w budynkach wielorodzinnych. Miałoby to być także przeciwważą dla twierdzeń, że mikrogeneracja energii ze źródeł odnawialnych to hobby dla najzamożniejszych.

Czy, pomimo braku ułatwień, analogicznych jak w przypadku osób fizycznych, osoby chcące włączyć się w mikrogenerację mają na to szanse? Odpowiedź nie jest prosta. Przede wszystkim należy przeanalizować możliwości działania mieszkańców bloków w ramach spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej.

## Spółdzielnie Mieszkaniowe

W stosunkach ze Spółdzielnią opierać się należy przede wszystkim na dwóch aktach prawnych: ustawie z dn. 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. Nadto, każda spółdzielnia posiada swój indywidualny statut, który szczegółowo reguluje kwestie wewnętrzne. Spółdzielni, wbrew powszechnej opinii nie obowiązuje Kodeks postępowania administracyjnego. KPA ma zastosowanie wyłącznie do postępowania przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych, przed innymi organami państwowymi oraz przed innymi podmiotami, gdy są one powołane z mocy prawa lub na podstawie porozumień do załatwiania spraw, w sprawach rozstrzygania sporów o własność między organami jednostek samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej oraz między organami i podmiotami. Nadto, spółdzielnia może posiadać regulaminy wydane na podstawie jej statutu.

Na wstępie odróżnić należy sytuacje w jakich znajdują się osoby zamieszkujące w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnie mieszkaniową. Niezależnie od przysługującego tytułu prawnego do nieruchomości inne prawa w spółdzielni przysługują członkowi i nie członkowi. Członek uprawniony jest m.in do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółdzielni, zgłaszaniu projektów uchwał, wyrobu rady nadzorczej. Dodatkowo, w budynkach położonych w zasobach spółdzielni mieszkaniowej do poszczególnych lokali mogą przysługiwać inne tytuły prawne. Najczęstszym tytułem prawnym do lokalu położonym w budynku wielorodzinnym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu uregulowane zostało w ustawie Kodeks cywilny, ustawie Prawo spółdzielcze oraz ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych jako ograniczone prawo rzeczowe. Konstrukcją zbliżone jest ono do własności, jednakże osoba której przysługuje to prawo pomimo, iż może je zbyt lub obciążyć, to nie jest właścicielem tego lokalu w rozumieniu kodeksu cywilnego.

Innym tytułem prawnym do lokalu spółdzielczego jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które uregulowane zostało w ustawie Prawo spółdzielcze oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W dużym uproszczeniu, prawu temu bliżej jest do najmu, niż do własności. Nadto, w zasobach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe nierzadko, spotyka się lokale wyodrębnione, co do których przysługuje odrębna własność. Powyższe wyjaśnienie ma o tyle istotne znaczenie, że niejednokrotnie inaczej kształtuje się sytuacja prawna osób posiadających inne tytuły prawne.

### Mieszkaniec budynku wielorodzinnego jako indywidualny prosument.

W teorii możliwa jest sytuacja, w której konsument, zamieszkujący obiekt wielorodzinny będzie chciał zainwestować w indywidualną instalację. Z dzisiejszej perspektywy wydaje się to mało prawdopodobne, ponieważ ekonomiczna opłacalność takiego przedsięwzięcia byłaby zapewne niewielka. Warto jednak mieć na uwadze, że w przyszłości sytuacja może ulec zmianie.

W takiej sytuacji, w pierwszej kolejności zasadne jest zwrócenie się do Spółdzielni z prośbą o udzielenie informacji, czy na budynkach administrowanych przez nią zainstalowane są np. panele fotowoltaiczne lub istnieją plany ich montażu. Możliwe, że w spółdzielni są już plany instalacji paneli fotowoltaicznych na budynkach będących w jej zasobach. W większości wypadków spółdzielnie udzielą takich informacji, choć nie mają takiego obowiązku. Obowiązek udostępniania takich informacji istnieje po stronie spółdzielni wyłącznie w stosunku do jej członka. Termin odpowiedzi na pismo członka reguluje statut danej spółdzielni. Zwykle przyjmuje on termin 30 dniowy, a w sprawach zawiłych i w wyjątkowych okolicznościach daje możliwość przedłużenia tego terminu do 2 miesięcy za wcześniejszym poinformowaniem członka o przyczynach przedłużenia terminu.

Inaczej sytuacja wygląda w przypadku osób, które nie posiadają statusu członka spółdzielni. W takim wypadku spółdzielnie nie wiążą żadne terminy do udzielenia odpowiedzi. Niejednokrotnie, spółdzielnia odmówi udzielenia takich informacji. W takim przypadku, należy powołać się na okoliczność, iż udzielenie wnioskowanych informacji jest związane bezpośrednio z przysługującym osobie tytułem prawnym do lokalu. W takim przypadku spółdzielnia może ograniczyć swoją odpowiedź wyłącznie do budynku, w którym położony jest lokal wnioskującego o wydanie informacji. Zainteresowana osoba może jednak poprosić o podpisanie takiego pisma przez sąsiada lub znajomego, który posiada status członka spółdzielni. Tym sposobem uzyskamy szersze informacje, najprawdopodobniej w krótszym czasie.

## **Części wspólne budynku**

Przed wszystkim w tym miejscu należy odwołać się do definicji czym jest spółdzielnia - tj. dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

W pierwszej kolejności osoby posiadające mieszkanie w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, a rozważające montaż instalacji powinny sięgnąć do Statutu spółdzielni. Statut jest podstawowym aktem spółdzielni. Jeżeli nie posiadamy statutu, jego tekst znajdziemy na stronie internetowej spółdzielni lub zostanie on nam udostępniony w spółdzielni. Statut reguluje kwestie części wspólnych budynku, ich użytkowania oraz wykorzystania przez członków do indywidualnych celów. W przepisach ustaw spółdzielczych brak jest legalnej definicji części wspólnych budynku. Kwestię tą rozstrzyga dopiero statut spółdzielni. Jednakże w praktyce za część wspólną przyjmuje się części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (fundamenty budynku wraz ze ścianami zewnętrznymi, dach, strych, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, ciągi i instalacje budynku). Jednakże, inaczej niż w przypadku właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej, osobie której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie przysługuje udział we własności części wspólnych. Właścicielem ich pozostaje sama spółdzielnia. Niejednokrotnie, statut nie rozstrzyga jednoznacznie sposobu korzystania z części wspólnych i zawiera delegację do dalszych aktów wewnątrzspółdzielczych tj. regulaminów. Członek spółdzielni uzyska je bez większego problemu, najczęściej bezpośrednio od samej spółdzielni lub z jej strony internetowej. Gwarantuje mu to art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiąc że członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Należy pamiętać że statut i regulaminy uzyskujemy jako członkowie uzyskujemy bezpłatnie.

Na marginesie wypada również zaznaczyć, iż co prawda Spółdzielnia stosownie do art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna takie dokumenty udostępnić na stronie internetowej spółdzielni, jednakże praktyka wskazuje, iż nie jest to powszechne.

Co do zasady instalację zamontować można jedynie na częściach wspólnych budynków - przede wszystkim dachach lub w szczególnych wypadkach elewacji. W regulaminach spółdzielni zawarte są zwykle szczegółowe regulacje dotyczące sposobu wykorzystania i udostępnienia części wspólnych budynku. W najprostszym przypadku proces decyzyjny w małej Spółdzielni może ograniczać się do decyzji i uchwały zarządu spółdzielni. Statut spółdzielni mieszkaniowych zazwyczaj decyzje niezastrzeżone wyraźnie w statucie do kompetencji innych organów, pozostawia w gestii zarządu. W przypadku większych Spółdzielni proces decyzyjny może opierać się również o administrację osiedla oraz opinie pionu technicznego. Niejednokrotnie, w przypadku największych spółdzielni istnieją organy

doradcze administracji osiedli spółdzielni zwane w zależności od spółdzielni Radą Osiedla, Komisją Osiedla itp. Często to ten organ pełni funkcję opiniodawczą, a ostateczna decyzja podejmowana jest przez kierowników osiedli lub zarząd spółdzielni. Nie należy jednak tracić z pola widzenia, iż w przypadku spółdzielni mieszkaniowych najwyższym organem jest walne zgromadzenie członków spółdzielni. Statut spółdzielni zawiera informację o trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego i określa kwestię ewentualnego odwołania od niekorzystnej decyzji, a o tym dalej.

Jeżeli upewnimy się, że nasza spółdzielnia dopuszcza wykorzystanie części wspólnych budynku do celów indywidualnych, kolejnym krokiem jest wystąpienie do zarządu Spółdzielni z pismem, w którym poinformujemy zarząd o planach instalacji OZE. Do pisma należy dołączyć projekt instalacji, schemat instalacji wraz z opisem, kosztorys, informację o planowanym miejscu zamontowania instalacji, przeznaczeniu, planowanych przebudowach istniejących w budynku sieci. Należy pamiętać, że już na tym etapie wiele zależy od osoby składającej takie pismo. Im dokładniejszy będzie projekt oraz pozostałe dokumenty, tym mniej formalności i dodatkowych pytań ze strony spółdzielni.

Niejednokrotnie w spółdzielniach mieszkaniowych praktyką jest, wynajem powierzchni dachu jej członkom lub osobom posiadającym lokal w danym budynku. Może więc mieć miejsce sytuacja, w której spółdzielnia zawrze z nami umowę wynajmu fragmentu dachu przeznaczonego na montaż ogniw. Może się to jednak wiązać z odpłatnością co ujemnie wpłynie na opłacalność inwestycji.

Należy liczyć się z tym, iż w przypadku Spółdzielni mieszkaniowych proces decyzyjny w zakresie zgody na montaż instalacji, może być znacząco rozciągnięty w czasie. Często, widać również zależność, im większa spółdzielnia, proces decyzyjny trwa dłużej.

## Proces decyzyjny w spółdzielni mieszkaniowej

Wyraźnego zaznaczenia wymaga fakt, iż zainstalowanie instalacji na częściach wspólnych budynku wymagać będzie uchwały zarządu spółdzielni zezwalającej na to. W zależności od zapisów statutu w procesie decyzyjnym mogą również uczestniczyć inne organy spółdzielni.

Gdy spółdzielnia wyrazi zgodę na zamontowanie instalacji z pewnością określi dokładne miejsce ich montażu, dodatkowe warunki techniczne, jakie ma spełniać montaż i instalacja, sposób ich użytkowania i koszty eksploatacji. Należy jednak pamiętać, że montaż musi się dokonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, stąd przyszły prosument może oczekiwać, że spółdzielnia postawi dodatkowe wymagania, np. w zakresie certyfikacji instalatorów.

W przypadku decyzji odmownej zarządu lub administracji spółdzielni członkowi pozostaje jeszcze jedna możliwość przeforsowania uchwały umożliwiającej instalację. Pamiętać należy, iż zarząd nie jest najważniejszym organem spółdzielni. Takim pozostaje walne zgromadzenie spółdzielców, a w niektórych spółdzielniach zebranie przedstawicieli tworzone wg. podobnych

zasad jak walne zgromadzenie. Stosownie do art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Zatem uchwała podjęta przez zgromadzenie, czyli przez samych członków spółdzielni będzie wiązała zarząd.

Pracę należy rozpocząć od przygotowania projektu uchwały. Może on zawierać wyrażenie ogólnej zgody na montaż ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków administrowanych przez spółdzielnie albo dokładnie regulować zasady instalacji takich instalacji. Uchwała nie musi precyzyjnie określać warunków i zasad udostępnienia części wspólnych na potrzeby takich instalacji - wystarczający będzie zapis, że określenie szczegółowych warunków walne zgromadzenie przekazuje zarządowi spółdzielni. Zarząd spółdzielni zobowiązany będzie wykonać uchwałę walnego zgromadzenia, albowiem w tym zakresie podlega to kontroli przez radę nadzorczą. Należy przy tym pamiętać, że rada nadzorcza jest wybierana bezpośrednio przez członków spółdzielni na walny zgromadzeniu. Warto zatem rozważyć poparcie kandydata, który deklaruje poparcie inicjatyw związanych z odnawialnymi źródłami energii w spółdzielni.

Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części w siedzibie spółdzielni. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Jednakże projekt zgłaszanej uchwały musi zostać poparty przez co najmniej 10 członków. Nie jest przy tym wymagane, aby wszyscy członkowie podpisani pod projektem uchwały zamieszkiwali w tym samym budynku, nawet jeżeli projekt uchwały miałby dotyczyć wyłącznie jednego z budynków spółdzielni. Również inni członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekty takich uchwał składa się zazwyczaj bezpośrednio w siedzibie spółdzielni, decyduje bowiem tutaj data wpływu do spółdzielni, a nie data stempla pocztowego. Po wpływnięciu projektu zarząd spółdzielni będzie zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

Walne zgromadzenie nie ma możliwości modyfikacji projektów uchwał. Może on zostać przyjęty wyłącznie w brzmieniu przedłożonym pod głosowanie lub odrzucony.

Pamiętać należy, że uchwała walnego zgromadzenia może zostać zaskarżona. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu (art. 42 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze). Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć

powództwo takie o uchylenie uchwały. Czas na wniesienie powództwa jest ograniczony - powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

Przestrzec należy, iż w przypadku samowolnego zainstalowania instalacji na częściach wspólnych, w chwili powzięcia o tym informacji przez spółdzielnię, z pewnością zażąda ona ich usunięcia lub w razie bezskutecznego upływu terminu usunie samodzielnie. Nadto, może obciążyć nas kosztami usunięcia takiej instalacji lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego lub nieprawidłowego jej zamontowania.

## Łatwiej w grupie

Niejednokrotnie montaż mikroinstalacji wymaga znaczącej inwestycji zarówno pod względem środków finansowych jak i zmian budowlanych w obiekcie mieszkalnym. Potrzebne są również konsultacje z mieszkańcami danego bloku. Spółdzielnia może z inicjatywy mieszkańców zorganizować takie spotkanie, żeby sprawdzić czy instalacja ogniw w budynku spotka się z aprobatą. Obiór inwestycji w budynku będzie zapewne decydował o skali ewentualnej inwestycji w budynku.

Praktyka wskazuje, że spółdzielnia może uzależnić wydanie zgody na montaż instalacji od uzyskania zgody większości mieszkańców budynku. W przypadku budynków o niewielkiej liczbie lokali (6-10), gdzie sąsiedzi znają się dobrze, uzyskanie takiej zgody, raczej nie stanowiłoby większego problemu. Mogą zacząć się one jednak zacząć w przypadku budynków o znaczącej liczbie lokali (100 wzwyż) - których przykładem są np. Katowicka Superjednostka, najdłuższy budynek w Polsce przy ul. Kijowskiej 11 tzw. „Jamnik”, „Falowce” w Gdańsku czy „Pekin” na Przyczółku Grochowskim w Warszawie.

## Kto zyskuje na OZE w spółdzielni?

Przede wszystkim celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków. Nadto, art. 1 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Pamiętać należy, że co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa, która nie prowadzi działalności deweloperskiej, prowadzi działalność bez wynikową, nie nastawioną na zysk. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sposób przeznaczenia energii, czy też zysków z jej odsprzedaży uzależniony jest od tego, kto będzie właścicielem i poniesie koszty instalacji oraz eksploatacji ogniw. Art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie określa, komu przypadają zyski z takiej prywatnej instalacji. Prywatny właściciel (z wyjątkiem sytuacji w której właścicielem jest spółdzielnia) nie jest zatem zobowiązany do przekazywania zysków z odnawialnych źródeł energii na rzecz budynku jako pożytków z nieruchomości. Inaczej może wyglądać sytuacja jeżeli część inwestycji miałaby

zostać sfinansowana przez spółdzielnię. Wtedy mogłaby ona określić inne zasady podziału energii uzyskanej z instalacji.

Natomiast, jako pożytki czy przychody z części wspólnej, które obniżają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości uznaje się czynsz jaki płaciłby za najem powierzchni dachu właściciel instalacji.

W przypadku instalacji indywidualnej lub indywidualnych całość zysku z nich należy się wyłącznie ich właścicielom. Spółdzielnia nie powinna rościć sobie praw do takiego przychodu. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż jeżeli spółdzielnia podjęłaby uchwałę, w której określiłaby swoje prawo do partycypacji w zyskach z instalacji, bez ponoszenia żadnych wkładów z tego tytułu uchwała taka powinna zostać przez członka lub lokatora zaskarżona. Brak jest bowiem podstaw do partycypacji pożytkach lub przychodach z instalacji tak przez spółdzielnię, jak i innych lokatorów budynku, jeżeli stanowią one wyłączną własność osoby fizycznej. Osoba posiadająca taką instalację może decydować samodzielnie o sposobie wykorzystania pozyskanej energii.

Należy jednak pamiętać, iż również spółdzielnie mieszkaniowe mogą wystąpić wnioskiem o przyznanie pomocy publicznej na inwestycje w zakresie infrastruktury energetycznej w ramach POIiŚ. W takim wypadku to spółdzielnia będzie głównym beneficjentem przychodów i pożytków z takiej instalacji. Pożytki te jednak nie mogą być wydatkowane dowolnie. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. Zgodnie z powyższym pożytki i przychody z wykorzystania paneli fotowoltaicznych w budynku powinny być przekazane na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości spółdzielni.

O sposobie podziału zysków z ogniw fotowoltaicznych decydować będzie uchwała zarządu spółdzielni, określająca zasady montażu, eksploatacji i konserwacji takich ogniw. W przypadku niekorzystnej dla mieszkańca lub członka uchwały, może on ją zaskarżyć. Członek spółdzielni może również sam przygotować projekt takiej uchwały i przedstawić zarządowi spółdzielni celem rozważenia podjęcia uchwały o takiej treści. Brak jest jednak środków obligujących zarząd do pojęcia takiego projektu uchwały.

## Spółdzielnia jako inwestor

Inną możliwością względem indywidualnej inwestycji jest inwestycja całej Spółdzielni.

Z inicjatywą takiej inwestycji może wyjść zarówno członek, właściciel własnościowego prawa spółdzielczego, właściciel wyodrębnionego lokalu, jak i zarząd spółdzielni. W pierwszej kolejności możemy zwrócić się do zarządu Spółdzielni, aby ten wystąpił ze stosownym zapytaniem do członków i mieszkańców, czy są zainteresowani mikroinstalacją lub żeby zorganizował spotkanie w tej sprawie. Spółdzielnie mają zwykle lepiej zorganizowane

struktury do organizacji takich spotkań. Możemy również sami zorganizować takie spotkanie z innymi mieszkańcami.

Zarząd, w przypadku pozytywnej reakcji ze strony spółdzielców może dokonać stosownych analiz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych na administrowanych budynkach. Nadto, powinien również sprawdzić parametry techniczne sieci zainstalowanych w budynkach. Rada nadzorcza, co prawda może umieścić w ramach planów gospodarczych na kolejne lata inwestycje w mikroinstalacje w niektórych lub we wszystkich budynkach, ale to co do zasady, do walnego zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej spółdzielni. Zarząd może podjąć uchwałę o montażu instalacji ogniw

Jeżeli większość spółdzielców jest zainteresowana instalacją, a zarząd nie podejmuje działań zmierzających do realizacji tego projektu, konieczne będzie podjęcie uchwały członków spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. Decyzje na walnym zgromadzeniu lub jest częściach podejmowane są większością głosów.

Dobrym momentem na przedstawienie takiego pomysłu jest coroczne walne zgromadzenie członków spółdzielni zwoływane przez zarząd. Co najmniej 10 członków spółdzielni może złożyć projekt uchwały przewidujący instalację w spółdzielni. Konieczne jest jednak przygotowanie takiego projektu wcześniej i przedłożenie go, co najmniej 15 dni przed walnym zgromadzeniem lub pierwszą jego częścią. W przypadku walnego zgromadzenia, które odbywa się częściami, aby uchwała została uchwalona konieczne jest jej przyjęcie przez wszystkie części walnego zgromadzenia

Projekt uchwały powinien określać m.in. zgodę spółdzielców na montaż ogniw fotowoltaicznych, określenie miejsca ich montażu wielkości, sposobu partycypacji w przychodach lub pożytkach z instalacji. Nadto, projekt powinien określać, czy jest to inwestycja spółdzielni w ramach jednego budynku, czy też wszystkich posiadanych przez Spółdzielnie. Partycypacja w przychodach i pożytkach z instalacji powinna być uzależniona od wielkości takiej inwestycji. Jeżeli koszty wybudowania takiej instalacji ponieśli wszyscy mieszkańcy budynków zarządzanych przez spółdzielnie, zyski z nich powinny być rozłożone proporcjonalnie.

Zarówno członkowie spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub ich odrębna własności są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Zatem, mówiąc w dużym uproszczeniu, środki finansowe spółdzielni, są tak naprawdę środkami jej członków. Możliwe są zatem dwie formy inwestycji. Jeżeli spółdzielnia posiada zgromadzone fundusze może zdecydować o ich przeznaczeniu na taką inwestycję uchwałą walnego zgromadzenia.



## Wspólnota, czy jednak spółdzielnia

W przypadku spółdzielni budujących nowe budynki powstają nieruchomości, w których co prawda właścicielom lokali przysługuje prawo odrębnej własności, ale budynek zarządzany jest przez spółdzielnię. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, co do zasady nie stosuje się.

## Wspólnota Mieszkaniowa

W przypadku wspólnoty mieszkaniowej podstawowym aktem prawnym interesującym właściciela lokalu jest ustawa o własności lokali mieszkalnych z dn. 24 czerwca 1994 r. Zgodnie z zasadami przyznawania pomocy publicznej na inwestycje w zakresie infrastruktury energetycznej w ramach POIiŚ zarówno właściciel lokalu, jak i sama wspólnota mieszkaniowa mogą wystąpić z wnioskiem o przyznanie takiej pomocy. Beneficjentem takiej pomocy może być zarówno prywatny właściciel nawet jednego mieszkania, jak i sama wspólnota mieszkaniowa. W obecnym stanie prawnym możliwa jest instalacja ogniw fotowoltaicznych w budynku wielolokalowym, stanowiącym wspólnotę mieszkaniową. Panele słoneczne mogą zostać zainstalowane w różnych miejscach, zarówno należących wyłącznie do właściciela lokalu (balkon, taras), tak i stanowiących część wspólną nieruchomości (dach, grunt, elewacja budynku).

## Moje, czy wspólne.

W pierwszej kolejności należy rozważyć możliwość zainstalowania instalacji na budynku lub w jego sąsiedztwie. Wyrażnego rozdzielenia wymaga wyłączna własność lokatora od części nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli. Co należy rozumieć pod pojęciem części wspólnych, wyraźnie wskazuje art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali - nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zatem, nieruchomością wspólną w praktyce są fundamenty budynku wraz ze ścianami zewnętrznymi, dach, strych, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, ciągi i instalacje budynku. Nie jest wykluczone, że jako część wspólną uznawany będzie taras, czy ogród przeznaczony do wspólnego użytku przez właścicieli mieszkań. Niejednokrotnie, na mocy wzajemnych porozumień pomiędzy właścicielami, dokonuje się innego, niż przytoczony powyżej sposobu podziału części nieruchomości, które co do zasady, wchodzi w skład nieruchomości wspólnych.

Zaznaczenia wymaga, iż do części wspólnych nieruchomości przysługują prawa, tj. udział we współwłasności w części ułamkowej, wszystkim właścicielom lokali położonych w tej

nieruchomości. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali mieszkalnych).

Niejednokrotnie ustalenie zakresu nieruchomości wspólnej w konkretnym stanie faktycznym sprawia problemy. Bezspornym jest, iż grunt, na którym posadowiony jest budynek zalicza się do części wspólnej. Grunt stanowi część wspólną nieruchomości niezależnie od tego, czy jest on we władaniu na prawie własności czy użytkowania wieczystego.

Jak potencjalną lokalizację dla instalacji można wskazać taras lub balkon. Balkon w zależności od położenia w budynku i funkcji określonej w koncepcji architektonicznej może stanowić zarówno część wspólną budynku, jak i część składową lokalu do którego przylega. Jednakże balkon nie zawsze stanowi przynależność do lokalu mieszkalnego. Warto spojrzeć w akt notarialny sprzedaży mieszkania lub ustanowienia jego odrębnej własności. W akcie notarialnym powinien być wyraźnie wskazany tytuł prawny do balkonu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 3 października 2002 r. (III RN 153/01) przesądził, że balkony, które mają połączenie (wyjście) tylko z jednym lokalem a, możliwość korzystania z niego ograniczona jest wyłącznie do osób zajmujących ten lokal, stanowiące przedmiot odrębnej własności i służące do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu. Balkon stanowi część wspólną nieruchomości, gdy jest ogólnodostępny i mogą z niego korzystać wszyscy właściciele budynku. Balkony i tarasy takie dostępne są dla ogółu właścicieli, a wejście na nie odbywa się np. z klatki schodowej lub podwórka.

## Proces decyzyjny

We wspólnocie mieszkaniowej ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. W przypadku właściciela lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej, przygotowania do montażu ogniw fotowoltaicznych należy zacząć od lektury statutu i regulaminów wspólnoty. Nie wszystkie wspólnoty posiadają jednak statut i regulaminy (w przeciwieństwie do spółdzielni mieszkaniowej nie są one obowiązkowe). W takim wypadku zastosowanie będzie miała przede wszystkim ustawa o własności lokali.

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmuje samodzielnie zarząd. Jednakże do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest najpierw uchwała właścicieli lokali

wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w odpowiedniej formie. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej lub sprzedaż gruntu wspólnoty.

Wyrażenie zgody na montaż niedużej instalacji, która nie będzie wiązała się ze zmianą przeznaczenia części wspólnej, będzie leżało w gestii zarządu. W takim wypadku, podobnie jak w przypadku lokalu położonego w zasobach zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową, należy złożyć stosowne pismo do zarządu wspólnoty. Do pisma należy dołączyć projekt instalacji fotowoltaicznej, schemat instalacji wraz z opisem, kosztorys, informację o planowanym miejscu zamontowania instalacji, przeznaczeniu, planowanych przebudowach istniejących w budynku sieci. Należy pamiętać, że już na tym etapie wiele zależy od osoby składającej takie pismo. Im dokładniejszy będzie projekt oraz pozostałe dokumenty, tym mniej formalności i dodatkowych pytań ze strony spółdzielni.

Podobnie jak w spółdzielniach mieszkaniowych, również wspólnoty mieszkaniowe niejednokrotnie wynajmują powierzchnię dachu właścicielom lokali w danym budynku. Jeżeli wynika to z decyzji zarządu, statutu wspólnoty lub regulaminu, zarząd wspólnoty może przedstawić nam do zwarcia umowę najmu fragmentu dachu przeznaczonego na montaż ogniw.

Plusem mniejszych niż spółdzielnie, wspólnot mieszkaniowych jest szybszy proces decyzyjny. Często, widać jednak zależność, im większa wspólnota, proces decyzyjny trwa dłużej.

Przestrzec należy, iż w przypadku samowolnego zainstalowania takich paneli, w chwili powzięcia o tym informacji przez wspólnotę, z pewnością zażąda ona ich usunięcia lub w razie bezskutecznego upływu terminu usunie samodzielnie. Nadto, może obciążyć nas kosztami usunięcia takiej instalacji lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego lub nieprawidłowego jej zamontowania.

## Co bierze pod uwagę zarząd Wspólnoty.

Zarząd wspólnoty rozpoznając taki wniosek zobowiązany jest działać przede wszystkim na korzyść wspólnoty, którą reprezentuje. Zarząd bada również, czy instalacja nie narusza, bądź ogranicza innym właścicielom możliwość korzystania z części wspólnych. Zarząd może odmówić nam zgody na taką instalację na przykład, gdy proponowana przez właściciela instalacja mogłaby uszkodzić poszycie dachu lub ograniczałaby korzystanie z części wspólnych budynku. Każdy wniosek rozpatrywany jest indywidualnie.

Zgoda zarządu na montaż instalacji OZE powinna być wyrażona w formie uchwały zarządu. Wyraźnego zaznaczenia wymaga fakt, iż zainstalowanie w ramach części wspólnych nieruchomości ogniw fotowoltaicznych możliwe jest dopiero po podjęciu tej uchwały. Nie

należy najpierw budować instalacji, a dopiero następnie występować o zgodę do zarządu wspólnoty.

Kiedy zarząd wspólnoty wyrazi zgodę na zamontowanie paneli fotowoltaicznych z pewnością określi dokładne miejsce ich montażu, dodatkowe warunki techniczne jakie ma spełniać montaż i instalacja, sposób ich użytkowania i koszty eksploatacji. Montażu paneli należy dokonać zgodnie ze sztuką budowlaną, aby uniknąć później ewentualnych roszczeń o naprawienie szkody ze strony wspólnoty.

### W przypadku decyzji odmownej.

W przypadku odmownej decyzji zarządu wspólnoty, właściciel ma jeszcze jedną możliwość uzyskania pozwolenia na zamontowanie takich ogniw. Właściciel może przygotować i przedłożyć na zebranie właścicieli budynku projekt uchwały o wyrażeniu zgody na montaż ogniw fotowoltaicznych w budynku. Projekt taki jest poddany pod głosowanie na zebraniu właścicieli budynku. Zebranie takie zwoływane jest co najmniej raz w roku, przez zarząd wspólnoty. Ważne jest, że projekt taki może zostać złożony nawet przez jednego właściciela.

W treści projektu uchwały należy zawrzeć postanowienia dotyczące zgody właścicieli na instalację ogniw fotowoltaicznych oraz zobowiązania zarządu do podjęcia uchwały określającej szczegółowe zasady i sposób udostępnienia właścicielom części wspólnych (dachów, tarasów, gruntów). Przykładowym zapisem takiej uchwały może być „Zgromadzenie właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej XY położonej przy ul. A nr 1 w Z wyraża zgodę na instalację ogniw fotowoltaicznych na części wspólnej nieruchomości przy ul. A nr 1, tj. dachu budynku. Zgromadzenie właścicieli lokali zobowiązuje Zarząd wspólnoty do określenia warunków i zasad udostępniania części wspólnych nieruchomości przy ul. A nr 1 na potrzeby instalacji ogniw fotowoltaicznych właścicielom lokali”. Oczywiście jest to jedynie fragment uchwały, której celem byłoby wprowadzenie zasad instalacji OZE we wspólnocie mieszkaniowej. Projekt takiej może również określać czas w jakim zarząd ma podjąć stosowną uchwałę, zasady udostępnienia właścicielowi lokalu części wspólnych budynku - np. najem lub bezpłatne użytkowanie.

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. We wspólnocie uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Pamiętać należy, że jeżeli przedłożony projekt uchwały nie został przyjęty w brzmieniu zaproponowanym przez właściciela, a w toku zebrania został zmieniony, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością

wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo powinno zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały (zarząd jest zobowiązany zawiadomić o treści uchwały jedynie w wypadku, gdy uchwała nie została podjęta na zgromadzeniu właścicieli wspólnoty, a w drodze zbierania głosów pisemnie, poza zgromadzeniem). Zaznaczenia wymaga, iż uchwała podjęta przez zgromadzenie, co do zasady wykonalna od daty jej podjęcia, chyba że co innego wynika z samej treści uchwały (np. zgoda na montaż ogniw jest odsunięta w czasie o kilka miesięcy). Niemniej, w przypadku zaskarżenia takiej uchwały przez innego właściciela lokalu, może on [właściciel] zwrócić się do sądu o wstrzymanie wykonania uchwały do czasu zakończenia sprawy sądowej.

O ile jednak Ustawa prawo spółdzielcze (w art. 41. § 1.) mówi, że Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie, to Ustawa o własności lokali takich ograniczeń nie zawiera. Właściciele lokali, nawet w trakcie zebrania mogą zmieniać treść głosowanych uchwał lub wprowadzać poprawki, a poddać pod głosowanie uchwały, które nie były objęte zawiadomieniem i nie zostały wcześniej zgłoszone.

## Wspólnota jako inwestor

Alternatywą dla indywidualnej inwestycji właściciela lokalu jest inwestycja całej wspólnoty mieszkaniowej. Z inicjatywą takiej inwestycji może wyjść zarówno właściciel lokalu, jak i zarządca nieruchomości.

Działając jako właściciel, w pierwszej kolejności możemy zwrócić się do zarządu, aby ten wystąpił ze stosownym zapytaniem do mieszkańców, czy są oni zainteresowani instalacją ogniw fotowoltaicznych we wspólnocie lub żeby zorganizował spotkanie w tej sprawie. Możemy również sami zorganizować takie spotkanie z innymi lokatorami. Dobrym pomysłem jest lista właścicieli we wspólnocie, którzy są zainteresowani instalacją takich ogniw. Listę taką możemy później przekazać zarządowi.

Jeżeli większość właścicieli lokali we wspólnocie jest zainteresowana instalacją, do dalszego działania konieczne będzie podjęcie uchwały właścicieli lokali. W pierwszej kolejności należy sprawdzić w jaki sposób liczone są głosy we wspólnocie. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Dobrym momentem na przedstawienie takiego pomysłu jest coroczne zebranie właścicieli zwoływane przez zarząd wspólnoty. Właściciele lokali mogą przedstawić i podjąć taką uchwałę na zebraniu. Warto jednak wcześniej przygotować projekt uchwały i przedstawić go zarządcy i pozostałym właścicielom.

Projekt uchwały powinien określać m.in. zgodę właścicieli na montaż instalacji, określenie miejsca ich montażu, wielkości, sposobu partycypacji w przychodach lub pożytkach z instalacji. Ponieważ koszty utrzymania, remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej pokrywają wszyscy właściciele proporcjonalnie do udziałów (art. 14 ustawy o własności lokali), instalacja taka będzie pokryta najczęściej z funduszu remontowego.

Może mieć miejsce sytuacja, że wspólnota nie posiada takiego funduszu (nie jest on obowiązkowy) lub zgromadzone na nim środki nie są wystarczające. Jeżeli wspólnota nie chce czekać, aż zgromadzi odpowiednią ilość środków, może zdecydować o sfinansowaniu przeprowadzenia remontu z zaciągniętego kredytu. W takim wypadku konieczne jest upoważnienie w uchwale zarządu do zaciągnięcia kredytu w imieniu wspólnoty, a nadto udzieleniu mu pełnomocnictwa przez właścicieli.

### Kto zyskuje na OZE we wspólnocie mieszkaniowej

Zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jak już wspomniano powyżej właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Podobnie jak w przypadku spółdzielni mieszkaniowych sposób przeznaczenia energii, czy też zysków z jej odsprzedaży uzależniony jest od tego, kto będzie właścicielem i poniesie koszty instalacji oraz eksploatacji ogniw. Pamiętać należy, iż beneficjentem zysków z instalacji jest podmiot, który poniósł nakłady na zakup, montaż i konserwację ogniw. Takim podmiotem może być zarówno właściciel lokalu, jak i wspólnota mieszkaniowa. Art. 12 ustawy o własności lokali wskazuje jedynie, że „pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem”. Brak jest podstawy prawnej do uznania, że instalacja ogniw fotowoltaicznych, wybudowana ze środków własnych jednego właściciela ma obowiązek zasilać inne lokale czy części wspólne budynku. Energia wyprodukowana przez prywatne ogniwa pozostaje własnością właściciela ogniw. Właściciel decyduje o sposobie zużytkowania energii, czy też jej dalszej odsprzedaży. Wspólnota nie powinna zgłaszać roszczeń do takich pożytków, czy przychodu. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż jeżeli zarząd wspólnoty lub zgromadzenie właścicieli podjęłoby uchwałę, w której określiłaby swoje prawo do partycypacji w zyskach z paneli fotowoltaicznych, bez ponoszenia żadnych wkładów z tego tytułu uchwała taka powinna zostać przez właściciela zaskarżona

Za pożytki, czy przychody z nieruchomości wspólnej można uznać jedynie czynsz wynajmu dachu jaki zapłaciłby właściciel ogniw za najem dachu od wspólnoty mieszkaniowej. Czynsz służyłby pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem wspólnoty.

Inaczej wygląda natomiast sytuacja jeżeli część lub całość inwestycji została sfinansowana przez wspólnotę. Wtedy, zarząd wspólnoty lub zgromadzenie właścicieli mogłoby określić inne zasady podziału energii uzyskanej z paneli.

Należy jednak pamiętać, iż również wspólnoty mieszkaniowe mogą otrzymać pomoc publiczną na inwestycje w zakresie infrastruktury energetycznej w ramach POIiŚ również wspólnoty mieszkaniowe mogą być beneficjentami. Jeżeli inwestycja została przeprowadzona ze środków własnych wspólnoty, to wspólnota będzie głównym beneficjentem przychodów i pożytków z takiej instalacji. Pożytki te jednak nie mogą być wydatkowane dowolnie. Zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

Zgodnie z powyższym, pożytki i przychody z wykorzystania instalacji zainstalowanych przez wspólnotę mieszkaniową przeznaczone są przede wszystkim na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem danej nieruchomości. Niemniej, koszty zakupu i montażu instalacji sfinansowane będą ze środków właścicieli lokali. W przypadku zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego przez zarząd wspólnoty w celu realizacji inwestycji, również koszty obsługi kredytu zostaną przerzucone na członków wspólnoty.

Zaznaczenia wymaga, iż środki finansowe posiadane przez wspólnotę, stanowią tak naprawdę środki właścicieli lokali. O przeznaczeniu tych środków w sprawach bieżących decyduje zarząd wspólnoty, natomiast w przypadku większych inwestycji uchwałę podejmują właściciele lokali. Właściciele lokali mogą podjąć uchwałę, iż cała wspólnota przystąpi do inwestycji, a ogniwa fotowoltaiczne będą służyły wszystkim właścicielom. W związku z taką inwestycją właściciele mogą również podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na zaciągnięcie przez zarząd w imieniu wspólnoty mieszkaniowej kredytu. Decyzja o zaciągnięciu kredytu pozostaje jednak wyłącznie w gestii właścicieli lokali, gdyż zarząd co prawda kieruje sprawami i reprezentuje wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz, ale zaciągnięcie kredytu w jej imieniu wymaga zgody właścicieli w formie uchwały.