

Zarządzanie nieruchomościami **Spółdzielnie i wspólnoty**

ROZWIĄZANIA TECHNICZNE, PRAWNE I FINANSOWE

Dofinansowanie na fotowoltaikę z magazynem energii	2
Fotowoltaika w świetle prawa – 10 kluczowych orzeczeń sądów administracyjnych	3
Panel fotowoltaiczny a kolektor słoneczny – kluczowe różnice	5
Zielona energia w bloku – oszczędności i niezależność energetyczna	7
Jak zaoszczędzić na kosztach energii w bloku? Pomóc może audyt energetyczny	8
Ulga termomodernizacyjna w PIT – jak odliczyć 53 tys. zł?	9



PATRON
WYDANIA

cc Law.
Creative Consultants
Law firm



Szanowny Czytelniku,



zimowy numer specjalny poświęcamy tematowi energii pochodzącej ze słońca – panelom fotowoltaicznym.

Nasz ekspert Adrian Chruszcz analizuje aktualne wyroki sądów administracyjnych, które dostarczają cennych wskazówek interpretacyjnych dotyczących regulacji w obszarze fotowoltaiki. Jego autorski przegląd orzecznictwa obejmuje szczegółowe interpretacje związane z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznych, uwzględniające dynamicznie zmieniające się przepisy. Również coraz więcej mieszkańców bloków wielorodzinnych decyduje się na montaż paneli fotowoltaicznych. Często pojawia się pytanie, jak można wykorzystać tę technologię w kontekście wspólnych przestrzeni budynku. Instalacja fotowoltaiczna, skierowana na zasilanie tylko części wspólnych, to krok w stronę obniżenia opłat za prąd. Co więcej, odpowiednia konfiguracja systemu pozwala na przyszłą rozbudowę, która obejmie całą budowlę, przynosząc korzyści wszystkim mieszkańcom – niższe rachunki, czystsze powietrze i większą niezależność energetyczną. W numerze znajdziesz liczne porady dotyczące fotowoltaiki.

Zachęcam do lektury numeru.

Katarzyna Giruć
redaktor prowadząca

Dofinansowanie na fotowoltaikę z magazynem energii

W obliczu rosnącego zainteresowania odnawialnymi źródłami energii program „Mój Prąd 6.0” stwarza możliwość uzyskania dofinansowania na instalacje fotowoltaiczne połączone z magazynami energii. Dzięki temu wsparciu inwestycje w OZE stają się bardziej dostępne i opłacalne, co przyczynia się do rozwoju zielonej energii w polskich gospodarstwach domowych.

Fotowoltaika z magazynem energii – dlaczego warto?

Fotowoltaika wraz z magazynem energii to w założeniu modelowe rozwiązanie, które w pełni oddaje potencjał Odnawialnych Źródeł Energii. Nie wchodząc w polemikę odnośnie opłacalności i bez porównywania poprzednich warunków, należy wskazać, że połączenie funkcjonowania paneli fotowoltaicznych oraz magazynu energii to jeden z lepszych wariantów, które zapewnia realne wykorzystanie po-

tencjału całej instalacji OZE.

Magazyny energii pozwalają na przechowywanie nadwyżek prądu wytworzonego przez panele słoneczne, co zwiększa naszą niezależność. Prąd produkuje się w dzień, a my korzystamy z niego o dowolnej porze, również w porze nocnej. W przypadku awarii sieci dystrybucyjnej magazyn energii jest zdolny

Adrian Chruszcz
prawnik, specjalista z zakresu
prawa nieruchomości

„Mój Prąd 6.0” – liczby i terminy

Wszystkie instalacje fotowoltaiczne zgłoszone do przyłączenia po 1 sierpnia 2024 r. będą musiały być wyposażone w magazyn energii lub ciepła.

Wysokość dopłaty na fotowoltaikę z magazynem energii w programie Mój Prąd 6.0 może wynieść maksymalnie:

- 7.000 zł do instalacji PV i
 - 16.000 zł do magazynu energii,
- pod warunkiem że kwota dofinansowania nie przekracza 50% kosztów kwalifikowanych.

Instalacja fotowoltaiczna z magazynem energii kupione razem to według założeń gwarancja najlepszej ceny. Zatem:

- do każdej nowej mikroinstalacji min. 5 kWp można kupić magazyn energii o pojemności 5,12 kWh w cenie 5.000 złotych;
- jeśli natomiast kupi się fotowoltaikę min. 9 kWp, to za magazyn 10,24 kWh zapłaci się tylko 10.000 złotych.

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

Redaktor prowadzący:

Katarzyna Giruć

Menedżer produktu:

Anna Jagodzińska

Kierownik marketingu i sprzedaży:

Piotr Szczygiel

Koordynator produkcji: **Mariusz Jezierski**

Korekta: **Zespół**

Projekt graficzny: **Magdalena Huta**

Skład i łamanie: **Agnieszka Makowska**

Drukarnia: **KRM Druk**

Nakład: 4000 egz.

Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

03-918 Warszawa, ul. Lotewska 9a

Tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10

e-mail: cok@wip.pl

NIP: 526-19-92-256

Numer KRS: 0000098264

– Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,

Sąd Gospodarczy XIII Wydział Gospodarczy Rejestrowy

Wysokość kapitału zakładowego: 200.000 zł

Nr rejestrowy BDO: 000008579

Publikacja „Zarządca Nieruchomości” wraz z przysługującymi

Czytelnikom innymi elementami dostępnymi w subskrypcji (e-letter,

strona WWW i inne) chronione są prawem autorskim. Przedruk

i sprzedaż tych materiałów bez zgody wydawcy są zabronione. Zakaz nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło. Publikacja „Zarządca Nieruchomości” została przygotowana z zachowaniem najwyższej staranności i wykorzystaniem wysokich kwalifikacji, wiedzy i doświadczenia autorów i konsultantów. Zaproponowane w publikacji „Zarządca Nieruchomości” oraz w innych dostępnych elementach subskrypcji wskazówki, porady i interpretacje nie mają charakteru porady prawnej i dotyczą sytuacji typowych. Ewentualne zastosowanie się do nich powinno być skonsultowane z wykwalifikowanym specjalistą lub ekspertem, w celu uwzględnienia indywidualnych okoliczności związanych z daną sprawą, w związku z czym zastosowanie lub wykorzystanie w jakikolwiek sposób informacji zawartych w tych materiałach następuje na własne ryzyko i odpowiedzialność osoby tego dokonującej. Publikowane rozwiązania nie mogą być traktowane jako oficjalne stanowiska organów i urzędów państwowych.

Fotowoltaika w świetle prawa – 10 kluczowych orzeczeń sądów administracyjnych



Przepisy dotyczące paneli fotowoltaicznych bywają trudne do interpretacji, a ich stosowanie często wiąże się z licznymi wątpliwościami. Właśnie dlatego analiza aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych staje się nieocenionym narzędziem, które pozwala rozwiązać te wątpliwości i dostarcza praktycznych wskazówek. Oto autorski przegląd orzeczeń przygotowany przez Adriana Chruszcza, eksperta prawa nieruchomości.

Istotne z punktu widzenia praktycznego tezy orzecznicze mające zastosowanie do tematyki szeroko rozumianych paneli i instalacji fotowoltaicznych:

I. Kwalifikacja systemów fotowoltaicznych – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z 27 marca 2019 r., sygn. akt: II SA/Rz 178/19:

„Systemy fotowoltaiczne, kwalifikowane jako instalacje produkcyjne, nie są zwolnione z obowiązku spełnienia warunków, o których jest mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Powstanie takiej instalacji może bowiem naruszyć zasady ładu przestrzennego na danym terenie i kolidować z sąsiadującą zabudową. Zespół paneli fotowoltaicznych wraz z układami połączeń pomiędzy nimi stanowi więc instalację produkcyjną, w skład której wchodzi urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną na energię elektryczną”.

II. Panele fotowoltaiczne jako budowla – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z 16 października 2013 r., sygn. akt: I SA/Op 327/13:

„Panele (ogniwa) fotowoltaiczne służą wytwarzaniu energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną. Kolektory słoneczne służą zamianie energii promieniowania słonecznego w ciepło. Bezpodstawne jest twierdzenie organu podatkowego, iż panele (ogniwa) fotowoltaiczne spełniają warunek akcesoryjności wobec obiektów budowlanych elektrowni słonecz-

nej oraz ich technicznego związania z tymi obiektami”.

III. Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości gruntów rolnych, nad powierzchnią których zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne i na których nie będą zlokalizowane elementy budowlane farmy fotowoltaicznej – wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 marca 2023 r., sygn. akt: III FSK 1019/22:

„Powierzchnia gruntu, na której znajdują się panele fotowoltaiczne, jak również infrastruktura towarzysząca podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawek właściwych dla gruntów związanych z prowadzeniem tej działalności. Istotne w tym względzie staje się stwierdzenie sądu pierwszej instancji odnoszące się do pełnego wykorzystania potencjału paneli, które wymaga na tyle dużych odstępów, aby panele te nie zaciemniały się wzajemnie. Stwierdzenie to, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, stanowi potwierdzenie właściwego sposobu rozumienia przesłanki zajęcia gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej, a zatem z uwzględnieniem rodzaju i specyfiki danej działalności. Jednocześnie zachodzi konieczność zabezpieczenia wolnej przestrzeni dla prowadzenia różnych czynności, tj. porządkowych, naprawczych czy konserwacyjnych, a przy tym na tych gruntach nie jest wyłączona możliwość prowadzenia innego rodzaju działalności, w tym

rolniczej, a zatem prowadzonej przy okazji”.

IV. Panele fotowoltaiczne a kolektor słoneczny – wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 października 2015 r., sygn. akt: II OSK 372/14:

„Panele fotowoltaiczne zmieniają energię promieniowania słonecznego w energię elektryczną, a uzyskaną energię elektryczną tą drogą można nie tylko zużywać na bieżąco, magazynować, ale również sprzedawać, w zależności od rodzaju instalacji. W przeciwieństwie do tego kolektory słoneczne to urządzenia do konwersji energii promieniowania słonecznego na ciepło. Tym samym nie można w żadnym wypadku mówić o tożsamości paneli fotowoltaicznych i kolektora słonecznego”.

V. Kwalifikowanie terenu pod i wokół paneli fotowoltaicznych jako terenu przemysłowego – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 stycznia 2024 r., sygn. akt: III SA/Po 710/23:

„Z uwagi na uwarunkowania faktyczne (technologiczne i techniczne) i argumenty prawne, nie można zakwalifikować jako przemysłowej jedynie powierzchni pod samymi panelami i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej, a w pozostałej części jako pastwisko trwale. W ten sposób doszłoby do fragmentaryzacji działki, uniemożliwiając korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem. Teren ten jest zajęty pod instalacje fotowoltaiczne jako związany z ich funk-