

Autor: Wojciech Walewski

# Systemy fotowoltaiczne w zarządzaniu nieruchomościami

## Korzyści, wyzwania i procedura implementacji

**W** dobie rosnącej świadomości ekologicznej i poszukiwania alternatywnych źródeł energii, systemy fotowoltaiczne stają się coraz bardziej popularne. Chciałbym podzielić się z Państwem moimi przemyśleniami na temat zastosowania tych systemów w zarządzaniu nieruchomościami, a także przedstawić procedurę ich implementacji.



*Zanim montaż instalacji fotowoltaicznych rozkręca się na dobre – konieczne jest podjęcie działań zmierzających do uświadamiania mieszkańców o zaletach i wadach montażu takich systemów a przede wszystkim na rzetelnej ocenie inwestycji.*

Zalety systemów fotowoltaicznych są nie do przecenienia. Przede wszystkim, pozwalają one na znaczne obniżenie kosztów związanych z zużyciem energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości. Według raportu "Rynek Fotowoltaiki w Polsce 2022", moc instalacji fotowoltaicznych w krajach Unii Europejskiej wyniosła 158 GW na koniec 2021 roku, co oznacza przyrost 21,4 GW (tempo wzrostu rynku wyniosło ponad 15%). To pokazuje, że rynek fotowoltaiki rośnie w szybkim tempie, a inwestycje w PV staną się kluczowe.

Stoimy jednak w punkcie, w którym, aby badać konkretny przypadek należy zainwestować odpowiednie środki finansowe – co może być różnie postrzegane przez Współwłaścicieli Nieruchomości - część z mieszkańców zanim wyda się środki finansowe oczekuje uchwały zaś pozostała część nie zgłasza pod uchwałą nie posiadając konkretnych danych inwestycyjnych. Dlatego konieczne jest przeprowadzenie stosownej ankiety wśród mieszkańców, która wskaże dalsze kroki jak również będzie okazją do wymiany spostrzeżeń.

Na tym etapie należy zadbać o wskazanie procedury postępowania, zapewnić wczesne konsultacje oraz określić potencjalne koszty inwestycji, jej zwrot oraz określić założenia w zmianach zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.



Procedura implementacji systemów fotowoltaicznych jest skomplikowana i wymaga starannego planowania. Oto podstawowe kroki, które należy podjąć:

**Ankieta:** pierwszym krokiem jest sporządzenie ankiety zainteresowania mieszkańców inwestycją z podaniem danych “ogólnych” - potencjalne możliwości montażowe vs potencjalny zwrot z inwestycji.

**Uchwała:** konieczność podjęcia stosownej uchwały udzielającej pełnomocnictwo do działania w imieniu Właścicieli, kontaktu z dystrybutorami i sprzedawcami energii elektrycznej czy umożliwiającej finansowanie prac w tym uzyskanie odpowiedniego kredytu. USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 Art. 23.

**Sporządzenie audytu fotowoltaicznego:** Audyt ten pozwala na ocenę potencjału energetycznego nieruchomości i określenie czy instalacja systemu fotowoltaicznego jest opłacalna. Po sporządzeniu audytu zalecamy konsultacje z mieszkańcami. Jest to moment, w którym należy podjąć decyzje co do dalszego zakresu projektu.

**Sporządzenie projektu:** Na podstawie wyników audytu, specjalista sporządza projekt systemu fotowoltaicznego, uwzględniając specyfikę nieruchomości. Na tym etapie zapada ważna decyzja: czy inwestycja będzie potencjalnie opłacalna czy nie. Zalecamy, aby w tym momencie podjąć rozmowy z mieszkańcami - konsultacje społeczne są bardzo ważne.

**Zebranie ofert pod nadzorem:** Następnie, zarządca nieruchomości zbiera oferty od potencjalnych wykonawców i dokonuje ich analizy. Dobrze, aby gronie osób analizujących oferty byli mieszkańcy, którzy są gotowi zaangażować się w procedurę.

**Wybór wykonawcy:** Po analizie ofert, zarządca nieruchomości wybiera wykonawcę, który najlepiej spełnia wymagania nieruchomości.

**Realizacja:** Wybrany wykonawca przystępuje do instalacji systemu fotowoltaicznego.



Podsumowując, systemy fotowoltaiczne oferują wiele korzyści, zarówno ekonomicznych, jak i ekologicznych. Jednakże, decyzja o ich instalacji powinna być dobrze przemyślana, z uwzględnieniem zarówno potencjalnych korzyści, jak i wyzwań.

Źródła:

[Rynek fotowoltaiki w Polsce 2022 \[Raport\] | enerad.pl](#)

[D19940388Lj.pdf \(sejm.gov.pl\)](#) USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali