

**REGULAMIN  
OKREŚLAJĄCY WARUNKI  
MONTAŻU INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ (PV)  
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PROJEKTANT”  
W RZESZOWIE**

**§ 1.**

Pozwolenie na montaż paneli PV może być wydawane wyłącznie na pisemny wniosek złożony do Spółdzielni – **załącznik nr 1**, przez wnioskodawcę, przez którego rozumie się osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 2.**

1. Wniosek powinien zawierać:
  - a. zgodę, wyrażoną przez właścicieli nieruchomości większością głosów, liczoną wg. udziałów a w przypadku budynków do 3 lokali mieszkalnych – jednomyślnie, na montaż paneli PV oraz na przeprowadzenie instalacji w częściach wspólnych nieruchomości wraz z akceptacją przedłożonych schematów, o których mowa w § 2 lit. c wraz z rozmieszczeniem paneli PV podpisaną przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali w budynku, **załącznik nr 2**,
  - b. oświadczenia właścicieli nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. a, że zostali poinformowani o istniejących zagrożeniach związanych z montażem instalacji paneli PV na budynku, które przedkłada wnioskodawca na druku – **załącznik nr 3**,
  - c. schemat elektryczny instalacji PV, odgromowej, przepięciowej i przeciwporażeniowej wraz z opisem, w którym należy przewidzieć:
    - ochronę od przepięć od instalacji PV do instalacji na pozostałej części nieruchomości,
    - wyłączenie wyłącznikiem p.poż falownika i poszczególnych paneli tak, by nie było możliwości pojawienia się napięcia stałego powyżej 60 V na każdym dostępnym elemencie nieruchomości uzgodniony z rzeczoznawcą ds. p.poż.,
    - uziemienie paneli PV,
  - d. wizualizacja rozmieszczenia paneli PV na nieruchomości,
  - e. schemat przebiegu instalacji elektrycznej po częściach wspólnych nieruchomości,
  - f. opis i projekt planowanych do przebudowy instalacji i sieci istniejących na nieruchomości,
  - g. kserokopię dowodu wpłaty opłaty, o której mowa w § 12 ust. 1 lit. a.
2. Dokumenty o których mowa w § 1 i § 2 ust. 1 stanowią podstawę wydania wstępnej zgody przez spółdzielnię. Wstępna zgoda powinna zostać wydana w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Wnioskodawcy kompletnego wniosku.
3. W przypadku gdy wniosek będzie niekompletny spółdzielnia wezwie Wnioskodawcę na piśmie, w tym poprzez wiadomość email do uzupełnienia wniosku i wyznaczy termin do ich usunięcia. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia, chyba że Wnioskodawca zwróci się do spółdzielni z wnioskiem o przedłużenie terminu potrzebnego do uzupełnienia braków.

**§ 3.**

Po uzyskaniu wstępnej zgody o której mowa w § 2 ust. 2 Wnioskodawca zobowiązuje się do opracowania i przedłożenia do spółdzielni:

- a. projekt instalacji wykonany przez uprawnione osoby wraz z ich aktualnymi uprawnieniami,
- b. projekt konstrukcji wsporczej wraz z jego rozmieszczeniem i wynikowym obciążeniem dla punktów montażu na nieruchomości wraz z opinią techniczną konstruktora dotyczącą obciążenia po zamontowaniu paneli PV oraz z dowodem posiadania aktualnych uprawnień,
- c. oświadczenia wnioskodawcy, **załącznik nr 4**,
- d. aktualne uprawnienia wykonawcy robót,
- e. aktualną polisę OC wykonawcy robót na kwotę min. 300 tys. złotych, ważną na okres realizacji robót, oraz na okres udzielonej gwarancji i rękojmi,
- f. aktualną polisę OC wnioskodawcy na kwotę min. 300 tys. złotych, którą Wnioskodawca zobligowany jest potwierdzać przez cały okres istnienia instalacji PV.

#### § 4.

Warunki dotyczące montażu paneli PV:

- a. instalacja nie może ograniczać dostępu do istniejących instalacji i części nieruchomości takich jak przewody kominowe, wentylacyjne itp.,
- b. należy zapewnić montaż odpowiedniego systemu zapewniającego dostęp do instalacji PV na czas przeglądów i remontu części wspólnych nieruchomości,
- c. należy zapewnić montaż skrzynki falownika wraz z zabezpieczeniami w pomieszczeniu wnioskodawcy,
- d. wszystkie przejścia przez ściany oddzielenia pożarowego uszczelnione certyfikowaną masą ognioodporną o odporności danej przegrody,
- e. przewody połączeniowe między poszczególnymi panelami poprowadzone w rurkach plastikowych (peszlach) odpornych na warunki atmosferyczne i promieniowanie UV,
- f. nie dopuszcza się montażu instalacji PV na dachach budynków więcej niż dwulokalowych.

#### § 5.

Komisja w składzie inspektorów branżowych weryfikuje złożoną dokumentację projektową wydając stosowną opinię, w terminie 14 dni, która zostaje przekazana do zaopiniowania przez Z-cę Prezesa „E” oraz ostatecznie przekazana do Prezesa Zarządu do akceptacji. W przypadku gdy dokumentacja okaże się niekompletna, § 2 stosuje się odpowiednio.

#### § 6.

Wnioskodawca zawrze ze Spółdzielnią umowę na dzierżawę części wspólnych nieruchomości (z wyłączeniem balkonów), w której zostaną określone warunki oraz opłata za dzierżawę, która zostanie przeznaczona na fundusz remontowy danej nieruchomości.

#### § 7.

1. Wnioskodawca po zamontowaniu instalacji paneli PV zobowiązany jest, w terminie 14 dni od zakończenia robót, złożyć następujące dokumenty:
  - a. protokół ochrony przeciwprzepięciowej,
  - b. protokół z ochrony przeciwpożarowej,
  - c. protokół z ochrony odgromowej – metryka instalacji odgromowej chroniącej panele PV,
  - d. oświadczenie wykonawcy o zgodności wykonania z opinią techniczną, projektem, przepisami prawa (energetycznego, budowlanego),
  - e. certyfikaty, deklaracje zgodności z obowiązującymi normami oraz dokumenty potwierdzające parametry zamontowanych urządzeń i instalacji paneli PV. Wszystkie

materiały do wykonania systemu instalacji paneli PV powinny odpowiadać parametrom technicznym wyspecyfikowanym w dokumentacji projektowej, oraz odpowiadać wymaganiom odpowiednich norm i aprobat technicznych.

2. Po zakończeniu robót nie później niż w terminie 14 dni wnioskodawca zobowiązany jest zamontować przy wejściu głównym do budynku i przy wyłączniku głównym prądu tabliczkę informującą, że na przedmiotowej nieruchomości została zamontowana instalacja PV. Po zakończeniu robót montażowych a przed uruchomieniem instalacji PV wnioskodawca ma obowiązek zgłosić pisemnie do spółdzielni ten fakt wraz z kopią „Potwierdzenia możliwości świadczenia usługi dystrybucji i określenie parametrów technicznych dostaw” z PGE.

#### **§ 8.**

1. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe w trakcie wykonywania robót montażowych obciążają Wnioskodawcę.
2. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii oraz sposobu montażu instalacji obciążają Wnioskodawcę, a zarazem zobowiązują go do natychmiastowego jej usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu całej instalacji.

#### **§ 9.**

Obowiązki Wnioskodawcy podczas eksploatacji urządzeń:

- a. przejmuje pełną odpowiedzialną wobec spółdzielni i osób trzecich związaną z odpowiednim zamontowaniem i użytkowaniem instalacji PV,
- b. przejmuje pełną odpowiedzialność cywilną wobec spółdzielni na skutek powstałych uszkodzeń mienia w trakcie montażu lub eksploatacji instalacji,
- c. zobowiązuje się na własny koszt do bieżącej konserwacji urządzeń oraz dbanie o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanej instalacji PV,
- d. zobowiązuje się do dostarczenia do spółdzielni protokołu z przeglądu okresowego odbytego raz w roku w okresie wiosennym zgodnie z ustawą Prawo budowlane (instalacja narażona na wpływy atmosferyczne),
- e. zobowiązuje się do dostarczenia do spółdzielni protokołu z kontroli okresowej instalacji elektrycznej PV raz na 5 lat zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- f. zobowiązuje się na swój koszt do demontażu urządzeń na czas remontu/napraw części wspólnych nieruchomości. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 9 lit. f, spółdzielnia zleci zastępcze usunięcie instalacji na koszt i ryzyko Wnioskodawcy.

#### **§ 10.**

1. W przypadku gdy Wnioskodawca nie będzie realizował obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu oraz umowy dzierżawy o której mowa w § 6, w szczególności:
  - a. nie usunie szkód powstałych w związku z montażem lub eksploatacją instalacji,
  - b. nie przedłoży dowodu posiadania aktualnej polisy OC,
  - c. nie dokona demontażu urządzeń na pierwsze wezwanie spółdzielni wynikających z konieczności remontu lub naprawy części wspólnych nieruchomości,
  - d. nie dostarczy do spółdzielni protokołu z przeglądu okresowego bądź instalacja stwarzać będzie zagrożenie dla osób lub mienia,
  - e. zalegał będzie z opłatami wynikającymi z umowy dzierżawy przez dwa miesiące, Spółdzielni przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, a Wnioskodawca zobowiązany będzie we wskazanym przez spółdzielnię terminie do usunięcia wszelkich urządzeń oraz przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego.

2. W przypadku gdy Wnioskodawca nie wykona czynności o których mowa w § 10 ust. 1 spółdzielni przysługuje prawo do zlecenia ich zastępczego usunięcia na koszt i ryzyko Wnioskodawcy, w pierwszej kolejności z kaucji o której mowa w § 13.

### § 11.

W przypadku przeniesienia własności nieruchomości, wnioskodawca poinformuje nowego właściciela o przejęciu zamontowanej instalacji, treści niniejszego regulaminu oraz niezwłocznie zawrze przy udziale spółdzielni cesję umowy dzierżawy o której mowa w § 6. W przypadku nie zawarcia umowy cesji spółdzielnia wyznaczy termin na jej ostateczne zawarcie po upływie którego umowa dzierżawy wygasa, a § 10 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

### § 12.

1. Ustala się następujące opłaty:
  - a. przed rozpatrzeniem wniosku oraz sprawdzeniem kompletności przedłożonej dokumentacji technicznej pobiera się jednorazową opłatę w wysokości **150 zł** płatną na numer konta wskazany przez spółdzielnię, na który wnoszone są opłaty eksploatacyjne zaznaczając „opłata z tytułu montażu instalacji PV”,
  - b. za rozpatrzenie wniosku dotyczącego instalacji zamontowanej na balkonie przynależnym do mieszkania wnioskodawcy opłaty nie pobiera się,
  - c. za dzierżawę części wspólnych nieruchomości 12 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni zajętości przyjmując 0,5 m z każdej strony, pobiera się opłatę raz w roku na podstawie faktury wystawianej w I kwartale,
  - d. za prowadzenie instalacji po terenach zewnętrznych 30 zł netto za 1mb instalacji oraz w częściach wspólnych nieruchomości 10 zł netto za 1mb instalacji, pobiera się jednorazową opłatę,
  - e. za instalację zamontowaną na balkonie przynależnym do mieszkania wnioskodawcy opłat nie pobiera się.
  - f. wnoszone opłaty będą przeznaczone na fundusz remontowy budynku w którym będzie montowana instalacja.
2. Opłaty o których mowa w ust. 1 podlegają corocznej waloryzacji.

### § 13.

Z tytułu kaucji jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania robót i uporządkowania terenu oraz części wspólnych pobiera się opłatę w wysokości 50 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni zajętości przyjmując 0,5 m z każdej strony. Kaucję pobiera się na okres trwania umowy. W przypadku korzystania z części wspólnych nieprzewidzianych niniejszym regulaminem opłaty tj. dzierżawa oraz kaucja, będą kalkulowane indywidualnie.

*Na oryginale podpisy Prezydium Rady Nadzorczej*

**Załącznik nr 1**  
**do Regulaminu określającego warunki**  
**montażu instalacji fotowoltaicznej (PV)**  
**w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie**

## WNIOSEK

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na montaż instalacji fotowoltaicznej (PV)

.....  
Imię i nazwisko wnioskodawcy

.....  
Adres zamieszkania wnioskodawcy

.....  
Adres lokalizacji paneli PV

Załączniki:

1. Zgoda osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku (załącznik nr 2) wraz z oświadczeniami (załącznik nr 3);
2. Schemat elektryczny instalacji PV, odgromowej, przepięciowej i przeciwporażeniowej wraz z opisem;
3. Schemat rozmieszczenia elementów paneli PV na nieruchomości,
4. Schemat przebiegu instalacji elektrycznej po częściach wspólnych nieruchomości,
5. Opis i projekt planowanych do przebudowy instalacji i sieci istniejących na nieruchomości,
6. Kserokopia potwierdzenia wniesienia opłaty z tytułu rozpatrzenia wniosku i sprawdzenia kompletności dokumentacji.
7. Wskazanie wykonawcy robót wraz z jego aktualnymi uprawnieniami.

.....  
data i czytelny podpis wnioskodawcy



## OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany .....

zamieszkały .....

oświadczam, że zostałem poinformowany o istniejących zagrożeniach po zamontowaniu

instalacji paneli PV .....

lokalizacja paneli

w szczególności:

- możliwości porażenia prądem,
- występowania nagłego osuwania się śniegu i lodu z paneli i spod paneli,
- konieczności prowadzenia w sposób przyjęty dla instalacji elektrycznej pod napięciem, akcji gaśniczej w przypadku pożaru.

Ponadto zostałem poinformowany, że wzywając straż pożarną do gaszenia ewentualnego pożaru, jestem zobowiązany do poinformowania przyjmującego zgłoszenie dyspozytora o zamontowanych na nieruchomości ogniwach fotowoltaicznych.

.....  
data i czytelny podpis właściciela

Załącznik nr 4  
do Regulaminu określającego warunki  
montażu instalacji fotowoltaicznej (PV)  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie

.....  
Imię i nazwisko wnioskodawcy

.....  
adres zamieszkania

.....  
adres lokalizacji instalacji PV

## OŚWIADCZENIE

Ja .....oświadczam, że:

1. Zapoznałem się z Regulaminem określającym warunki montażu instalacji fotowoltaicznej (PV) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie i zobowiązuje się do jego przestrzegania.
2. Zobowiązuje się do zgłoszenia zakończenia montażu instalacji w terminie 14 dni i dołączenia wymaganych dokumentów.
3. Przyjmuję pełną odpowiedzialną wobec spółdzielni i osób trzecich za wszelkie ewentualne szkody powstałe w związku z montażem i użytkowaniem instalacji fotowoltaicznej.
4. Przyjmuję odpowiedzialność cywilną wobec spółdzielni za ewentualne szkody powstałe w związku z montażem i użytkowaniem instalacji fotowoltaicznej.
5. Zobowiązuje się do demontażu paneli fotowoltaicznych w przypadku wykonywania robót remontowych tego wymagających.
6. Zobowiązuje się do niezbędnej konserwacji, przeglądów i dbania o estetykę paneli fotowoltaicznych.
7. Zobowiązuje się do demontażu paneli w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, albo gdyby usunięcie zagrożenia było bardzo utrudnione lub niemożliwe.

Rzeszów, dnia .....

.....  
czytelny podpis