

# Budowa kolektorów słonecznych w świetle polskich regulacji budowlanych

Inwestycje w odnawialne źródła energii cieszą się w Polsce coraz większym zainteresowaniem. Mimo tego, iż Prawo energetyczne zawiera bardzo szeroki wachlarz źródeł zaliczanych do odnawialnych (wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, spadku rzek czy energię pozyskiwaną z tzw. biomasy), to niestety, ze względu na warunki geograficzne panujące na terenie Polski, nie wszystkie z nich mogą cieszyć się jednakową popularnością wśród inwestorów. Do tego należy dodać jeszcze siatkę przepisów prawnych, które w różnym stopniu komplikują inwestycje w poszczególne odnawialne źródła energii.

Wydaje się, że największym zainteresowaniem w Polsce cieszą się przedsięwzięcia skierowane na pozyskiwanie energii z wiatru oraz promieniowania słonecznego. Pierwsze z nich realizowane są zazwyczaj na dużą skalę i wiążą się z długim i żmudnym procesem inwestycyjnym. Natomiast inwestycje w instalacje solarne mogą być realizowane również na małą skalę, przy relatywnie niskim nakładzie kosztów. Polskie prawo nie reguluje zbyt dokładnie wszystkich aspektów dotyczących montażu zestawów solarnych, przez co praktyka organów budowlanych w różnych regionach Polski nie jest jednakowa, a często jeszcze w ogóle nie została wypracowana.

Przypomnijmy, że dla każdego inwestora koronną zasadą jest ta wyrażona w art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane („Prawo budowlane”), który przewiduje, że jakiegokolwiek roboty budowlane można rozpocząć dopiero po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę, chyba że co innego wynika z art. 29-31 Prawa budowlanego. Przepisy mogą przewidywać, że poszczególne inwestycje nie wymagają w ogóle uzyskania pozwolenia na budowę (art. 29 i 31 Prawa budowlanego), a konieczne jest jedynie ich zgłoszenie organowi budowlanemu (art. 30 i 31 Prawa budowlanego). Istnieje również trzeci rodzaj inwestycji, kiedy planowane ro-

boty budowlane nie wymagają uzyskiwania pozwolenia na budowę, ani nie są objęte koniecznością dokonywania zgłoszenia.

W odniesieniu do realizacji instalacji solarnych, art. 29 § 2 pkt 16 Prawa budowlanego przewiduje, iż pozwolenia na budowę nie wymaga prowadzenie robót budowlanych polegających na montażu wolno stojących kolektorów słonecznych. Dodatkowo z art. 30 Prawa budowlanego nie wynika, aby montaż takich urządzeń wymagał zgłoszenia. Czy zatem Prawo budowlane w każdym wypadku odnosi się tak łagodnie do wszystkich rodzajów zestawów solarnych?

Warto w tym miejscu pochylić się nad specyfiką budowy instalacji solarnej, która poza samą baterią słoneczną, składa się z wielu innych elementów. Proste zestawy solarne, poza absorberem słonecznym (baterią), złożone są z: (i) instalacji solarnej (zespołu rur, którymi płynie glikolowy płyn solarny przewodzący w jedną stronę energię do wymiennika ciepła, a w drugą stronę schłodzony wraca do kolektora), (ii) wymiennika ciepła (zamontowanego najczęściej w zbiorniku z wodą, która jest dzięki niemu podgrzewana; połączonego z instalacją centralnego ogrzewania), (iii) pompy (zapewniającej odpowiedni przepływ i ciśnienie płynu solarnego), (iv) regulatora instalacji (który automatycznie odłącza inne źródła podgrzewania wody w instalacji c.o., jeżeli energia dostarczana przez instalację solarą wystarczająco podgrzewa wodę). Oferowane na rynku zestawy solarne zazwyczaj obejmują komplet powyższych urządzeń.

Należy dodatkowo zauważyć, że użyte w powołanym art. 29 § 2 pkt 16 Prawa budowlanego słowo „montaż” nie zostało nigdzie zdefiniowane w treści tejże ustawy. Można jednak przyjąć (za orzecnictwem sądów administracyjnych), że montaż stanowi najczęściej roboty budowlane polegające na „wytworzeniu nowego obiektu budowlanego z gotowych już elementów łączonych w jedną, funkcjonalną całość. Oznacza to

wykonanie obiektu w sposób kompleksowy, od podstaw i bez powiązania z innym, istniejącym wcześniej obiektem” (wyrok z dnia 2 kwietnia 2008 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie w sprawie II SA/Kr 147/08).

Wydaje się zatem, że jeżeli zestaw solarny będzie montowany jako wolno stojący (np. służący do podgrzewania wody w basenie), to będzie go można zaliczyć do instalacji objętej dyspozycją przepisu art. 29 § 2 pkt 16 Prawa budowlanego, a zatem jako niewymagający uzyskania pozwolenia na budowę, ani dokonywania zgłoszenia budowlanego.

Jak należy jednak odnieść się do najczęściej spotykanych przypadków, kiedy instalacja zestawów solarnych następuje w powiązaniu z obiektami budowlanymi, czyli na dachach i ścianach domów jednorodzinnych, szkół czy przychodni? Przepisy Prawa budowlanego dość niejednoznacznie odnoszą się do tego rodzaju instalacji.

Z najprostszym przypadkiem będziemy mieli do czynienia, gdy zestaw solarny będzie wkomponowany w obiekt budowlany, który dopiero powstanie. Jeżeli inwestor ma intencję wyposażenia obiektu w zestaw solarny już na etapie projektowania, instalacja ta powinna zostać włączona do projektu budowlanego, a następnie objęta pozwoleniem na budowę.

Bardziej skomplikowanym zagadnieniem prawnym jest natomiast przypadek, gdy zestaw solarny jest instalowany na uprzednio istniejącym obiekcie budowlanym. W tym wypadku, wydaje się, że należy odwołać się do art. 29 § 2 pkt 15 Prawa budowlanego, który przewiduje, że instalowanie urządzeń na obiektach budowlanych również nie wymaga uzyskiwania pozwolenia na budowę. Ponadto, zgodnie z art. 30 § 1 pkt 3 Prawa budowlanego, zgłoszenia wymaga zainstalowanie urządzenia na obiekcie budowlanym tylko wtedy, gdy jest ono wyższe niż trzy metry. W praktyce, instalowane na dachach absorbery słoneczne rzadko osiągają wysokość przekraczającą trzy metry, a zatem wydaje się, że zainstalowanie zestawu solarnego zintegrowanego z istniejącym obiektem budowlanym również nie wymagałoby ani uzyskiwania pozwolenia na budowę, ani dokonywania zgłoszenia.

Nie zawsze jednak powyższy wniosek będzie słuszny. Tak, jak uprzednio zaznaczono, zestaw solarny składa się nie tylko z baterii słonecznej, ale i z całej instalacji, która przebiega zazwyczaj przez kilka kondygnacji obiektu budowlanego oraz w pewnym miejscu łączy się z inną instalacją (np. centralnego ogrzewania) w budynku. Zrealizowanie

takiej inwestycji w istniejącym obiekcie budowlanym może wymagać przeprowadzenia poważnych prac budowlanych, a czasami będzie się wiązało jedynie z niewielkimi zmianami w istniejących już instalacjach. Jak zatem należy kwalifikować prace polegające na połączeniu zestawu solarnego z inną instalacją istniejącą w obiekcie budowlanym?

Prawo budowlane nie daje w przedmiotowym zakresie jasnej odpowiedzi. Wydaje się, że skoro instalacja solarna jest zazwyczaj podłączana do instalacji centralnego ogrzewania w domu, to można takie prace zakwalifikować jako rozbudowę instalacji centralnego ogrzewania. Pomocnym w tej analizie będzie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, wydany w sprawie II SA/Kr 797/08, w której sąd rozpatrywał kwalifikację rozbudowy instalacji kanalizacyjnej, wodociągowej i elektrycznej w związku ze zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Sąd w przedmiotowym wyroku wskazał, że roboty budowlane prowadzone w zakresie rozbudowy instalacji w ścianach nośnych obiektu lub stanowiących ingerencję w konstrukcję obiektu budowlanego mogą zostać uznane za przebudowę budynku i jako takie wymagać uzyskania stosownego pozwolenia na budowę. Jeżeli natomiast prowadzone prace w zakresie rozbudowy instalacji nie będą stanowiły takiej ingerencji – wówczas nie należy ich traktować jako dotyczących części wspólnych budynku. W przedmiotowym orzeczeniu sąd wskazał, że „instalacje wewnętrzne stanowią część obiektu budowlanego, a ich rozbudowa nie podlega samodzielnej kwalifikacji i ex definitione nie jest rozbudową tego obiektu lub jego części”. Sąd uznał również, że jeżeli

w wyniku prac związanych z rozbudową istniejących instalacji nie dochodzi do zmiany parametrów użytkowych lub technicznych obiektu budowlanego, to nie stanowią one robót budowlanych podlegających obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę albo ich zgłoszenia.

Należy przy tym również pamiętać, że baterie słoneczne montowane na dachach obiektów budowlanych, w zależności od ich ilości i wielkości, mogą również wymagać przeprowadzenia odpowiednich zmian konstrukcyjnych w dachu (zwiększenia jego wytrzymałości, zmian w stropie, wierceń). Jeżeli charakter takich robót spowoduje zmianę parametrów technicznych obiektu, to zakres takich prac będzie należało zakwalifikować jako przebudowę części obiektu budowlanego, która wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (podobnie również WSA Kraków z 31 stycznia 2007 r., w wyroku II SA/Kr 3189/03: „Wymiana uszkodzonych części drewnianych dachu, tj. łąt, krokwi i części przyporowej dachu oraz wymiana pokrycia dachu stanowi wymianę części konstrukcyjnych obiektu i w myśl art. 29 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.) wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.”) Analogicznie należy potraktować sytuację, kiedy istotne zmiany będą musiały zostać wprowadzone w piwnicy czy kotłowni obiektu, gdzie montowana jest druga część zestawu solarnego. Jeżeli konieczne będzie przeprowadzenie zmian konstrukcyjnych w obiekcie w celu zamontowania dużej pompy czy zbiornika wody, również może się okazać, że wówczas budowa takiej instalacji będzie musiała zostać objęta koniecznością

uzyskania pozwolenia na budowę, bowiem wymagała będzie przebudowy obiektu.

W świetle powyższego, nie można stwierdzić jednoznacznie, że w każdym wypadku montowania zestawu solarnego na obiekcie budowlanym inwestor nie będzie musiał dokonywać zgłoszenia ani występować o wydanie pozwolenia na budowę. Inwestorom z pewnością byłoby łatwiej podjąć decyzję o inwestycji w odnawialne źródło energii, gdyby Prawo budowlane wyraźnie wskazywało, w jakich przypadkach montaż zestawu solarnego nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (takie wyraźne wyłączenie znajduje się m.in. w odniesieniu do instalacji zbiornikowych na gaz płynny, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych).

Polskie regulacje prawne w tym zakresie są jeszcze mocno niedoskonałe. Właściwie w wielu płaszczyznach dotyczących inwestycji w źródła odnawialne w ogóle ich brak. Mając za przykład regulacje prawne, które już od dziesiątek lat obowiązują w innych krajach europejskich i Stanach Zjednoczonych, znosząc bariery i tworząc liczne zachęty do ekoinwestowania, pozostaje mieć nadzieję, że w najbliższym czasie polski ustawodawca dostrzeże braki w systemie prawa w tym zakresie i rozsądnie je uzupełni.

Aleksandra Jach  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski  
i Wspólnicy sp. k.

R E K L A M A

PMR Consulting provides a wide range of consulting services in Central and Eastern Europe for foreign companies interested in the region:

- market entry feasibility studies
- competitive intelligence services
- sourcing
- acquisition and joint venture assistance
- distributor / agent search
- quick consulting services

**PMR Consulting**  
Expert advice

For more information please contact us at:  
tel. /48/ 12 618 90 80, fax /48/ 12 618 90 08, e-mail: info@pmrconsulting.com

www.pmrconsulting.com