

REGULAMIN

w sprawie określenia warunków technicznych dla potrzeb montażu na balustradach balkonowych lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ełku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1.

Postanowienia niniejszego regulaminu ustalają prawa i obowiązki użytkowników lokali będących w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ełku w zakresie montażu paneli fotowoltaicznych na balustradach balkonów i w ich obrębie.

§ 2.

II. Wymogi formalno - prawne obowiązujące użytkowników lokali planujących montaż na elementach balkonów lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów do wytwarzania energii elektrycznej przy wykorzystaniu paneli fotowoltaicznych

1. Użytkownik lokalu, któremu przysługuje prawo do lokalu na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym pozostającym w zarządzie MSM w Ełku przed przystąpieniem do montażu paneli fotowoltaicznych składa pisemny wniosek do Spółdzielni.
2. Wniosek musi być poparty dołączoną pisemną zgodą właścicieli lokali danego budynku.
3. Spółdzielnia powiadamia użytkownika lokalu o przyjęciu wniosku do realizacji oraz przedstawia wnioskodawcy na piśmie wymogi jakie musi spełnić w zakresie sporządzenia dokumentacji oraz warunków opisanych w niniejszym regulaminie.

§ 3.

III. Wymogi w zakresie dokumentacji technicznej i jej warunków.

1. Warunkiem montażu na elementach balkonu lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów odnawialnych źródeł energii służących do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych jest przedstawienie Spółdzielni pozytywnej opinii technicznej sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane o specjalności konstrukcyjno-budowlanej zawierającej opis sposobu mocowania urządzeń oraz stwierdzenie w opinii, że montaż zestawu paneli

- i pozostałych niezbędnych urządzeń nie wpłynie negatywnie na konstrukcję balkonu i balustrady i nie będzie stwarzał zagrożeń dla użytkowników oraz osób postronnych m.in. użytkowników ogródków przydomowych.
2. Opinia, o której mowa w pkt. 1 jest sporządzana na zlecenie i koszt użytkownika.
 3. Montaż urządzeń nie może wpływać na odwodnienie balkonu/loggi oraz nie może naruszać warstw izolacyjnych płyty balkonu/loggi .
 4. Urządzenia wchodzące w skład indywidualnych systemów odnawialnych źródeł energii nie mogą być instalowane na ścianach budynku (za wyjątkiem wykonania przewiertu w ścianie umożliwiającego wprowadzenie kabla elektrycznego do lokalu).
 5. Sposób montażu paneli fotowoltaicznych do barierki balkonu powinien być zgodny z instrukcją montażu otrzymaną od producenta z zastosowaniem oryginalnych dostarczonych z urządzeniem elementów np. uchwytów itp.
 6. Montaż paneli fotowoltaicznych nie może skutkować przeróbką balustrady balkonu lub naruszeniem jej konstrukcji.
 7. Nie dopuszcza się montażu paneli fotowoltaicznych na ruchomych konstrukcjach wsporczych umożliwiających ich odchylanie – panel powinien znajdować się w płaszczyźnie barierki balkonowej.
 8. Montaż instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do instalacji elektrycznej w budynku musi być wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe .
 9. Z uwagi na zagrożenia pożarowe panele fotowoltaiczne oraz ich urządzenie (inweter) powinny zostać prawidłowo uziemione. Powyższe należy uzgodnić ze Spółdzielnią.

§ 4.

IV. Warunki montażu indywidualnego systemu odnawialnych źródeł energii pracującego w układzie off-grid (system pracujący poza siecią elektroenergetyczną)

1. W przypadku montażu instalacji fotowoltaicznej pracującej w systemie off-grid należy do Spółdzielni dostarczyć :
 - a) parametry techniczne
 - b) charakterystykę ruchową i eksploatacyjną przewidzianych do przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci
 - c) specyfikację techniczną (karty katalogowe urządzeń wytwórczych i magazynujących energię elektryczną itp.)
2. Dla instalacji fotowoltaicznej pracującej w systemie off-grid należy sporządzić na własny koszt i dostarczyć do Spółdzielni dokumenty takie jak:
 - a) schemat instalacji elektrycznej określający sposób wykorzystania energii elektrycznej (np. ładowanie magazynu energii itp.)
 - b) sposób podłączenia uziemienia i zabezpieczenia odgromowego instalacji OZE
 - c) dokumenty ujęte w ust.2 pkt.a,b muszą być sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe lub oświadczenie projektanta o braku konieczności wykonania tej instalacji.

- d) obliczenia pętli zwarciowej i doboru zabezpieczeń przewodów wykonane przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane
 - e) Wykonać dodatkowe połączenia wyrównawcze z główną szyną wyrównawczą budynku, jeśli instalacja jest w układzie TN-C, wykonać niezależny uziom szpilkowy na zewnątrz budynku po uzgodnieniu lokalizacji ze wszystkimi właścicielami lokali. Wartość rezystancji uziomu poniżej 10Ω .
 - f) Użytkownik lokalu co roku zobowiązany jest przedstawiać protokół badań instalacji elektrycznej lokalu oraz instalacji fotowoltaicznej, potwierdzający prawidłowość jej działania.
3. Instalacja elektryczna lokalu powinna być przygotowana do podłączenia instalacji fotowoltaicznej poprzez wyodrębnienie i wykonanie osobnego obwodu elektrycznego z zabezpieczeniem odpowiadającym mocy instalowanych urządzeń.
 4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w którym dokonuje montażu OZE pracującej w systemie off-grid ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa i wentylacji pomieszczenia, w którym będą umieszczone urządzenia magazynujące energię elektryczną.
 5. Projekt instalacji fotowoltaicznej ma być wykonany przez projektanta z uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacji elektrycznych. Projekt ma być uzgodniony w dziale technicznym MSM.
 6. Instalacja ma być wyposażona w optymalizatory mocy min. 1 sztuka na dwa panele.
 7. Montaż instalacji fotowoltaicznej może dokonać wyłącznie osoba posiadająca certyfikat instalatorów w zakresie OZE wydany przez Urząd Dozoru Technicznego.

§ 5.

V. **Montaż indywidualnego systemu OZE pracującego w układzie on-grid (system pracujący w połączeniu z siecią elektroenergetyczną)**

1. W przypadku montażu instalacji fotowoltaicznej pracującej w systemie on-grid należy do Spółdzielni dostarczyć :
 - a) parametry techniczne
 - b) charakterystykę ruchową i eksploatacyjną przewidzianych do przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci
 - c) specyfikację techniczną (karty katalogowe urządzeń wytwórczych i przekształtników itp.)
2. Dla instalacji fotowoltaicznej pracującej w systemie on-grid należy sporządzić na własny koszt i dostarczyć do Spółdzielni dokumenty takie jak:
 - a) schemat instalacji elektrycznej określający sposób przyłączenia mikroinstalacji do instalacji elektrycznej lokalu
 - b) sposób podłączenia uziemienia i zabezpieczenia odgromowego instalacji (panela fotowoltaicznego i inwertera)
 - c) dokumenty ujęte w ust.2 pkt.a,b muszą być sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe lub oświadczenie projektanta o braku konieczności wykonania tej instalacji.

3. Instalacja elektryczna lokalu powinna być przygotowana do podłączenia instalacji fotowoltaicznej poprzez wyodrębnienie i wykonanie osobnego obwodu elektrycznego z zabezpieczeniem odpowiadającym mocy instalowanych urządzeń.
4. Właściciel lokalu ma wykonać dodatkowe połączenia wyrównawcze z główną szyną wyrównawczą budynku, jeśli instalacja jest w układzie TN-C, wykonać niezależny uziom szpilkowy na zewnątrz budynku po uzgodnieniu lokalizacji ze wszystkimi właścicielami lokali. Wartość rezystancji uziomu poniżej 10Ω .
5. Projekt instalacji fotowoltaicznej ma być wykonany przez projektanta z uprawnieniami budowlanymi o specjalności instalacji elektrycznych. Projekt ma być uzgodniony w dziale technicznym MSM.
6. Instalacja ma być wyposażona w optymalizatory mocy min. 1 sztuka na dwa panele.
7. Montaż instalacji fotowoltaicznej może dokonać wyłącznie osoba posiadająca certyfikat instalatorów w zakresie OZE wydany przez Urząd Dozoru Technicznego.
8. Lokator, na własny koszt, oznaczy wejście do budynku oraz złącze kablowe w znaki ostrzegawcze o zamontowaniu instalacji fotowoltaicznej

§ 6.

VI. Obowiązki użytkownika lokalu po zakończeniu robót instalacyjnych

1. W przypadku montażu indywidualnej mikroinstalacji pracującej w systemie on-grid użytkownik lokalu ma obowiązek dostarczyć do Spółdzielni:
 - a) potwierdzenie zgłoszenia mikroinstalacji do Operatora Sieci Dystrybucyjnej
 - b) oświadczenie instalatora posiadającego odpowiednie kwalifikacje (wraz z numerem uprawnień) o zgodności wykonanego porzyłączenia z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz stwierdzenie, że istniejąca instalacja elektryczna lokalu jest przygotowana do bezpiecznego podłączenia instalacji fotowoltaicznej
2. Po podłączeniu instalacji fotowoltaicznej do instalacji elektrycznej lokalu użytkownik lokalu ma obowiązek dostarczyć do Spółdzielni protokół potwierdzający wykonanie pomiarów skuteczności stanu izolacji i ochrony przeciwporażeniowej.
3. Użytkownik lokalu, który zainstalował instalację fotowoltaiczną jest zobowiązany:
 - a) do okresowej kontroli instalacji i przedkładania Spółdzielni odpowiednich protokołów przewidzianych przepisami prawnymi.
 - b) ponoszenia odszkodowań wobec Spółdzielni i osób trzecich tytułem naprawienia szkód spowodowanych na skutek zainstalowania i eksploatacji wykonanej instalacji fotowoltaicznej.
4. Użytkownik lokalu co roku zobowiązany jest przedstawiać protokół badań instalacji elektrycznej lokalu oraz instalacji fotowoltaicznej, potwierdzający prawidłowość jej działania.

§ 7.

Użytkownik lokalu, który zamontował panele fotowoltaiczne na balustradzie balkonowej jest zobowiązany do ich zdjęcia na własny koszt i we własnym zakresie w przypadku wykonywania prac remontowych kolidujących z wykonaną instalacją OZE.

§ 8.

Panele fotowoltaiczne zamontowane bez zgody Spółdzielni będą musiały zostać usunięte w trybie natychmiastowym .

§ 9.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Uchwała Rady Nadzorczej nr 37/2023 z dnia 19.12.2023 r.

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
Miejscowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Elku

Edward Michał Wenda

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Miejscowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Elku

Maciej Antoni Tybeki