

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Wykaz skrótów .....</b>                                                                                                                                                                  | <b>11</b> |
| <b>Wstęp .....</b>                                                                                                                                                                          | <b>13</b> |
| <b>Rozdział I</b>                                                                                                                                                                           |           |
| <b>Energetyka oraz rodzaje źródeł energii .....</b>                                                                                                                                         | <b>15</b> |
| 1. Uwagi wstępne .....                                                                                                                                                                      | 15        |
| 2. Źródła nieodnawialne – prognozy dotyczące<br>wyczerpania się złóż .....                                                                                                                  | 18        |
| 3. Źródła odnawialne .....                                                                                                                                                                  | 21        |
| 3.1. Energia wiatru .....                                                                                                                                                                   | 21        |
| <b>Rozdział II</b>                                                                                                                                                                          |           |
| <b>Podstawy normatywne .....</b>                                                                                                                                                            | <b>25</b> |
| 1. Regulacje krajowe .....                                                                                                                                                                  | 25        |
| 1.1. Wprowadzenie .....                                                                                                                                                                     | 25        |
| 1.2. Akty prawne .....                                                                                                                                                                      | 26        |
| 1.2.1. Prawo energetyczne .....                                                                                                                                                             | 26        |
| 1.2.2. Ustawa o odnawialnych źródłach energii .....                                                                                                                                         | 26        |
| 1.2.3. Ustawa – Prawo przedsiębiorców .....                                                                                                                                                 | 31        |
| 1.2.4. Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni<br>wiatrowych .....                                                                                                                      | 32        |
| 1.2.5. Ustawa z 3.10.2008 r. o udostępnianiu<br>informacji o środowisku i jego ochronie, udziale<br>społeczeństwa w ochronie środowiska oraz<br>o ocenach oddziaływania na środowisko ..... | 34        |

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.2.6. Ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....                                     | 35 |
| 1.2.7. Prawo budowlane .....                                                                                          | 37 |
| 1.2.8. Regulamin aukcji na sprzedaż energii elektrycznej wytwarzanej w instalacjach odnawialnego źródła energii ..... | 37 |
| 1.3. Kwestie problemowe .....                                                                                         | 38 |
| 2. Regulacje wspólnotowe .....                                                                                        | 38 |
| 2.1. Wprowadzenie .....                                                                                               | 38 |
| 2.2. Akty prawne .....                                                                                                | 39 |
| 2.2.1. Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej ...                                                                 | 39 |
| 2.2.2. Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2001/77/WE i 2009/28/WE .....                                     | 39 |
| 2.2.3. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2018/2001 .....                                                   | 41 |
| 2.2.4. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2019/944 .....                                                    | 42 |
| 2.2.5. Europejski Zielony Ład .....                                                                                   | 43 |
| 2.3. Kwestie problemowe – systemy wsparcia a niedozwolona pomoc państwa .....                                         | 45 |
| 2.4. Zakres implementacji prawa UE w Polsce – w jakich obszarach spodziewać się zmian i kiedy .....                   | 47 |
| 3. Planowane zmiany dotyczące regulacji PV w Polsce ....                                                              | 49 |
| 3.1. Zmiany dotyczące branży PV w związku z dyrektywą 2019/944 .....                                                  | 49 |
| 3.1.1. Cel zmian .....                                                                                                | 49 |
| 3.1.2. Zakres zmian .....                                                                                             | 50 |
| 3.1.2.1. Techniczna zmiana sprzedawcy .....                                                                           | 51 |
| 3.1.2.2. Obywatelskie społeczności energetyczne ...                                                                   | 52 |
| 3.1.2.3. Odpowiedź odbioru, agregacja, odbiorca aktywny .....                                                         | 54 |
| 3.1.2.4. Prosumenci energii odnawialnej .....                                                                         | 56 |

### Rozdział III

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inwestowanie w projekty fotowoltaiczne .....</b> | <b>59</b> |
| 1. Uwagi wstępne .....                              | 59        |
| 2. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .....    | 60        |

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Rodzaj finansowania spółki .....                                       | 62 |
| 2.1.1. Wewnętrzne źródła finansowania .....                                 | 63 |
| 2.1.1.1. Wkład pochodzący od udziałowców .....                              | 63 |
| 2.1.1.2. Dopłaty od udziałowców .....                                       | 65 |
| 2.1.1.3. Zysk/wypracowane oszczędności .....                                | 67 |
| 2.1.1.4. Amortyzacja .....                                                  | 68 |
| 2.1.2. Zewnętrzne źródła finansowania .....                                 | 68 |
| 2.1.2.1. Pożyczki od udziałowców .....                                      | 70 |
| 2.1.2.2. Pożyczka od osoby trzeciej innej<br>niż instytucja finansowa ..... | 71 |
| 2.1.2.3. Pożyczka i kredyt od instytucji finansowej ...                     | 71 |
| 2.1.2.4. Emisja obligacji .....                                             | 73 |
| 2.1.2.5. Leasing i faktoring .....                                          | 74 |
| 2.1.2.6. Inne instrumenty finansowe .....                                   | 74 |
| 2.1.2.7. Dotacje .....                                                      | 76 |
| 3. Błędy przedsiębiorców przy ubieganiu się<br>o finansowanie .....         | 77 |
| 3.1. Uwagi ogólne .....                                                     | 77 |
| 3.2. <i>Corporate governance</i> .....                                      | 79 |
| 3.3. Kwestie prawno-finansowe .....                                         | 81 |
| 3.4. Dotacje .....                                                          | 82 |

## Rozdział IV

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Development</b> .....                                                     | 83  |
| 1. Tytuł prawny do nieruchomości .....                                       | 83  |
| 1.1. Uwagi wstępne .....                                                     | 83  |
| 1.2. Tytuł prawny na gruncie Prawa budowlanego .....                         | 84  |
| 1.3. Tytuł prawny na gruncie Prawa energetycznego ....                       | 89  |
| 1.4. Tytuł prawny na gruncie ustawy o odnawialnych<br>źródłach energii ..... | 90  |
| 2. Tytuł planistyczny .....                                                  | 91  |
| 2.1. Studium uwarunkowań .....                                               | 92  |
| 2.2. Plan miejscowy .....                                                    | 95  |
| 2.3. Decyzja o warunkach zabudowy .....                                      | 97  |
| 2.4. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych .....                              | 100 |
| 3. Umowa dzierżawy .....                                                     | 101 |
| 3.1. Charakterystyka i istota umowy dzierżawy .....                          | 102 |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.2. Odpowiednie stosowanie przepisów o dzierżawie ...                             | 102 |
| 3.3. Forma umowy .....                                                             | 103 |
| 3.4. Czas trwania umowy .....                                                      | 104 |
| 3.5. Rozwiązanie umowy .....                                                       | 105 |
| 3.6. Ustawowe terminy wypowiedzenia .....                                          | 106 |
| 3.7. Umowne terminy wypowiedzenia .....                                            | 107 |
| 3.8. Wypowiedzenie umowy bez zachowania terminów<br>wypowiedzenia .....            | 108 |
| 3.8.1. Bezpłatne używanie lub poddzierżawianie .....                               | 109 |
| 3.8.2. Zwłoka z zapłatą czynszu .....                                              | 110 |
| 3.8.3. Wady uniemożliwiające używanie rzeczy .....                                 | 111 |
| 3.8.4. Prawidłowa gospodarka rzeczą oraz zmiana<br>przeznaczenia rzeczy .....      | 113 |
| 3.8.5. Używanie rzeczy niezgodnie z umową<br>lub z jej przeznaczeniem .....        | 114 |
| 3.8.6. Narażenie rzeczy na utratę lub uszkodzenie ...                              | 114 |
| 3.9. Czynsz .....                                                                  | 115 |
| 3.9.1. Zmienna wysokość czynszu .....                                              | 116 |
| 3.9.2. Płatność czynszu .....                                                      | 117 |
| 3.9.3. Należności publicznoprawne .....                                            | 117 |
| 3.9.4. Żądanie obniżenia czynszu .....                                             | 118 |
| 3.10. Zastaw .....                                                                 | 120 |
| 3.11. Zwrot przedmiotu dzierżawy .....                                             | 123 |
| 3.12. Przeniesienie prawa własności .....                                          | 125 |
| 3.13. Ujawnienie wpisu w księdze wieczystej .....                                  | 128 |
| 3.14. Służebność przesyłu i droga konieczna .....                                  | 130 |
| 4. Decyzja środowiskowa .....                                                      | 131 |
| 4.1. Inwestycje fotowoltaiczne wymagające uzyskania<br>decyzji środowiskowej ..... | 133 |
| 4.2. Procedura uzyskania decyzji środowiskowej .....                               | 135 |
| 5. Umowa o przyłączenie do sieci .....                                             | 138 |
| 5.1. Wniosek o zawarcie umowy przyłączeniowej .....                                | 139 |
| 5.2. Warunki przyłączenia .....                                                    | 140 |
| 5.3. Techniczne oraz ekonomiczne warunki<br>przyłączenia .....                     | 142 |
| 5.4. Opłata za przyłączenie .....                                                  | 145 |
| 5.5. Odmowa zawarcia umowy .....                                                   | 146 |

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 5.6. Postępowanie odwoławcze .....      | 148 |
| 5.7. Zakres umowy przyłączeniowej ..... | 149 |

## **Rozdział V**

|                                                                              |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sprzedaż projektu oraz refinansowanie .....</b>                           | <b>152</b> |
| 1. SPV – spółka specjalnego przeznaczenia .....                              | 152        |
| 2. Obrót spółkami i projektami związanymi z branżą energii odnawialnej ..... | 156        |
| 2.1. Przeniesienie praw do przedsiębiorstwa (opcja 1) ...                    | 158        |
| 2.1.1. Jednoosobowa działalność gospodarcza .....                            | 158        |
| 2.1.2. Spółki osobowe .....                                                  | 160        |
| 2.1.3. Spółki kapitałowe .....                                               | 161        |
| 2.2. Sprzedaż praw i obowiązków do konkretnego projektu (opcja 2) .....      | 162        |
| 2.3. Refinansowanie projektu .....                                           | 163        |
| 2.4. Aukcyjny system wsparcia .....                                          | 171        |
| 2.4.1. Uwagi ogólne .....                                                    | 171        |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| <b>Wybrane zagadnienia praktyczne krok po kroku .....</b> | <b>175</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------|

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| <b>Bibliografia .....</b> | <b>183</b> |
|---------------------------|------------|

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>O autorach .....</b> | <b>185</b> |
|-------------------------|------------|