

MAŁE ELEKTROWNIE WODNE – WARTO CENIĆ WARTOŚĆ



Witold Solski

Rzecznawca Majątkowy Nr 4290
Kancelaria Doradcza Solski i Partnerzy

Rzecznawcy majątkowi, powołani ustawą do „szacowania wartości nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale z gruntem związanych” często podejmują się również wyceny przedsiębiorstw traktując je niejednokrotnie, na szczęście nie zawsze, jako zespół nieruchomości, urządzeń i maszyn wchodzących w skład konkretnego zakładu. Zauważalne jest również wśród rzeczoznawców majątkowych dążenie do możliwie precyzyjnego określenia przedmiotu wyceny, co z powodów oczywistych, których objaśnić nie trzeba może mieć wpływ na ustaloną wartość.

Kiedy mamy do czynienia z przedmiotem oszacowania tak dziwnym jak mała elektrownia wodna wówczas problemy szacowania zaczynają się już w pierwszych chwilach realizacji zlecenia. Trudno bowiem precyzyjnie ustalić, co jest przedmiotem oszacowania. Z pewnością nie jest nim prawo własności gruntu oraz maszyn i innych urządzeń trwale z gruntem związanych ponieważ teren, na którym znajduje się cała lub znaczna część budynków i urządzeń wchodzących w skład zakładu zwanego małą elektrownią wodną niemal nigdy nie stanowi własności operatora elektrowni. Być może zatem przedmiotem oszacowania jest prawo korzystania (na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego) z terenu, na którym posadowiona jest mała elektrownia wodna, ale wówczas aktualnym i trudnym do rozstrzygnięcia w większości przypadków pozostaje pytanie w jaki sposób traktować budynki i inne urządzenia, które wprawdzie są trwale z gruntem związane, czyli pozostają własnością podmiotu, który jest właścicielem gruntu lecz z drugiej strony

wzniesione zostały (lub nabyte) ze środków osoby trzeciej. Do najprostszych sytuacji należą te, kiedy przedmiotem oszacowania jest spółka kapitałowa posiadająca określone prawa do wód, gruntu oraz wzniesionej na gruncie małej elektrowni wodnej. W dalszej części omawiany jest taki właśnie przypadek, którego założeniem dodatkowym jest to, że spółka nie posiada jakichkolwiek innych, oprócz praw związanych z eksploatacją MEW zobowiązań ani majątku, czyli inaczej mówiąc, dokonujemy oszacowania „czystej” małej elektrowni wodnej choć pozornie szacujemy wartość przedsiębiorstwa.

Na rynku istnieją małe elektrownie wodne i coraz częściej będą one przedmiotem obrotu. Skoro są one potencjalnym źródłem naszych przychodów, przy procesie szacowania ich wartości rynkowej, warto jest chociaż pobieżnie poddać je analizie. Kancelaria Solski i Partnerzy, reprezentując przedsiębiorców, prowadziła procesy inwestycyjne

zakupu i budowy MEW. Poniższy artykuł jest zwięzłą notatką, pozwalającą rzeczoznawcy majątkowemu na szybkie pozyskanie informacji specjalnych, ułatwiających oszacowanie wartości MEW. Konstrukcja wypowiedzi służy uszanowaniu czasu biegłego. Konkretne i twarde fakty z początku a rozwinięcie i szczegóły w dalszej części dedykowanej dla cierpliwych i zainteresowanych.

Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych narzuciła m.in. likwidację gospodarstw pomocniczych działających przy Regionalnych Zarządach Gospodarki Wodnej. Gospodarstwa te miały w swojej gestii m.in. małe elektrownie wodne. W związku z powyższym oraz ze względu na zakaz prowadzenia przez RZGW działalności gospodarczej Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej przeprowadzą wyprzedaż (w ramach postępowań przetargowych) ww. małych elektrowni wodnych zainteresowanym ich nabyciem Inwestorom. W najbliższym czasie na rynek komercyjny zostanie wprowadzonych do sprzedaży ponad 50 dużych i średnich państwowych elektrowni wodnych.

Wstępna cena ofertowa za elektrownię Jeziorską wynosi kilkadziesiąt milionów złotych przy zdolności produkcyjnej 5,2 MW i średniej produkcji 3 MW.

Jest to pokaźny rynek do oszacowania.

Moim zdaniem aby wypowiedzieć się o wartości trzeba znać rynek i posługując się instrumentami znanymi jego uczestnikom prognozować rząd wielkości ceny. Poniższy algorytm ustalania kwoty wymiany, pomiędzy dobrze zorientowanymi podmiotami, potwierdził się w życiu.

**W bałaganie
szukaj prostoty,
w niezgodzie
szukaj harmonii,
szansa kryje się
w trudnościach.**

A. Einstein

Metoda parametryczna oszacowania wartości rynkowej małej elektrowni wodnej

$$MEW = p \times s \times 8 \times a \times b \times c \times d$$

gdzie:

- p – przepływ wody;
- s – spad wody;
- 8 – współczynnik hydrotechniczny dla obliczenia mocy MEW przy znanym „p” i „s”;
- a – 9: współczynnik obliczenia produkcji energii za 1 MWh do mocy w KW wykorzystywanej rocznie (8760h);
- b – 10: stopa zwrotu z inwestycji uzyskana z analiz budżetów uruchomionych i pracujących przedsiębiorstw;
- c – 500: przychód, cena uzyskiwana ze sprzedaży energii i świadectw zielonej ekologicznej energii;
- d – 0,5: współczynnik sprawności finansowej projektu, wywiedziony z analiz poszczególnych MEW i otoczenia rynkowego energetyki odnawialnej z wód, uwzględniający: straty, koszty, wahania nurtu cieku, podatki i daniny, stan rynku podaży i popytu, ryzyko polityki ekologicznej państwa jako podmiotu dominującego.

Moc MEW [kW] * 20.000 da orientacyjną cenę szacowanej wartości przedsięwzięcia.

Koszty budowy urządzeń MEW, **bez ceny pozyskania praw do gruntów i wykorzystania cieku**, mieszczą się w przedziale od 3.000 zł do 10.000 zł za każdy 1 kW mocy zainstalowanej.

Pisząc opinię o wartości często wymagana jest od nas rzeczoznawców analiza rynku i garść informacji o transakcjach porównawczych, zatem oto one wzbogacające dokument biegłego.



Zestawienie wybranych i rozpoznanych transakcji elektrowniami wodnymi z lat 2010-2011.

W Tabeli 1 ujęto zestawienie transakcji MEW z lat 2010-2011.

Przychody MEW

Na przychody MEW składają się wpływy ze sprzedaży energii elektrycznej i świadectw pochodzenia energii ekologicznej, odnawialnej tzw. zielonej. Dodatkowo można czerpać zyski z najmu stancji, z zawodowego obrotu certyfikatami, reklam i tolerowania anten telefonii komórkowej oraz oczywiście z korzystania na własne potrzeby z ilości aktywów MEW - zobacz Tabela 2.

Koszty MEW

Sygnalizując podstawowe grupy kosztów podnieść należy, że są one jedynie reprezentatywne, lecz zasadnym jest wplecenie ich wartości w tabelę obliczeniową excel. Podatek od nieruchomości, podatek od budowli, dzierżawa gruntów i ewentualnie budowli, opłata z tytułu użytkowania instalacji

piętrzącej, opłata roczna za oddanie w użytkowanie gruntów trwale pokrytych wodami, koszty eksploatacji bieżących remontów, obsługa i konserwacja, amortyzacja, koszty partycypacji w utrzymaniu brzegów i koryta rzeki, obsługa księgowo – dokumentacyjna oraz biurowa dla celów podatkowych i zbytu świadectw – certyfikatów, ubezpieczenie, podatek dochodowy i podatek VAT oraz akcyza od przychodów. Z pewnością informacje o wszystkich powyższych pozycjach są dostępne w księgowości.

Dokumentacja MEW

Podjmując się zlecenia wyceny przede wszystkim poszukujemy źródeł i dokumentów. Operat szacunkowy coraz częściej staje się grubą publikacją kolekcjonującą ogromną ilość załączników, wypisów, rysów i cytatów z innych analiz. Opinia o wartości zostanie wspaniale ubogacona gdy zawierać będzie szereg dokumentów, lub ich streszczeń, o które należy zwrócić się do właściciela MEW. Dla ułatwienia pracy koleżanek i kolegów przedstawiam wypis podstawowych dokumentów, które jako źródła opisują i charakteryzują

Tabela 1

Zestawienie wybranych transakcji MEW z lat 2010-2011

MEW nazwa	Moc [kW]	Rzeka	Cena [mln zł]
Kościelna Wieś	304	Prosna	3,50
Drawsko Pomorskie	90	Drawa	1,20
Białki	100	Liwa	0,45
Ośno Lubuskie	15	Ośnianka	0,07
Radzicz	50	Orla	0,35
Borowy Młyn	50	Kanał Borowy Młyn	0,30
Bolesławiec	70	Kanał Mosiński	0,35
Resko	120	Rega	4,50

Tabela 2

Przychody MEW

rok	Stawka za 1 MWh Energii z OZE URE	Opłata zastępcza (świadectwo pochodzenia) za 1 MWh TRMW	Razem przychód za 1 MWh energii MEW
2006	117,49		
2007	119,70	233,00	352,70
2008	128,80	239,50	368,30
2009	155,44	257,00	412,44
2010	197,21	278,00	475,21
2011	195,32	282,00	477,33

MEW a w większości z nich posiadanie ich jest dla właściciela obowiązkowe. Operat wodno – prawny, koncepcja i projekt elektrowni, operat geologiczny, geomorfologia i odwierty w skale, decyzja środowiskowa, pozwolenie wodno – prawne, koncesja, dane hydrologiczne w tym przepływy rzeki, przekroje poprzeczne w pionie i w poziomie odniesione do lustra wody, kilometrąz cieku, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, mapy ze szczegółowymi poziomiami, mapy topograficzne, mapy sytuacyjno wysokościowe, raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analiza wpływu piętrenia na grunty w zasięgu cofki, zgoda koła wędkarskiego, rozwiązanie migracji ryb poprzez przepławki, regulacja ewentualnego ruchu rekreacji wodnej w tym kajaków i łodzi, umowy użytkowania, ocena zasięgu cofki z ujęciem melioracji i wszelkich kanałów infrastruktury, decyzje leśnictwa ustalające rozwiązanie problemu usychania zalanych drzewostanów, zgoda na zalewanie lub podtapianie i nadmierne uwodnienie bądź wykup tych gruntów łącznie z rozwiązaniem dla gruntów Skarbu Państwa nie podlegających obrotowi, szacunkowy operat wyłączeniowy, instrukcja gospodarowania wodą z regulaminem korzystania z wody w tym w czasie powodzi i schodzenia kry, uzgodnienie odbioru energii poszerzona o źródło pokrycia kosztów sieci przyłączeniowej i wpięcia się do linii elektroenergetycznej, uwzględnienie terenów Natura 2000 i wymogów narzucanych przez ekologów, zgoda na nie przeskalowywanie sąsiedniego wodowskazu, dokument uprawnień elektroenergetycznych dla pracownika obsługi, certyfikat producenta zielonej energii, zgłoszenie i ewidencje podatkowo – skarbowe.

„Co innego wiedzieć, co innego znać” lecz załączyć z ostrożności w operacie wypada.

Źródła informacji i wizualizacji operatu szacunkowego.

<http://www.ure.gov.pl>

<http://www.trmew.pl>

<http://www.polpx.pl>

<http://www.inceptum.pl>

<http://www.ite.org.pl>

<http://www.energieodnawialne.pl>

<http://www.melioracje.lodz.biz.pl>

<http://www.rzgw.poznan.pl>

Podstawą prawną do rozwoju małych elektrowni wodnych w Polsce było podjęcie w dniu 7 września 1981r. przez Radę Ministrów Uchwały nr 192 w sprawie rozwoju małej energetyki wodnej. Uchwała ta dopuściła do realizacji i użytkowania MEW o mocy do 5000 kW podmioty gospodarcze spoza energetyki zawodowej, a więc także osoby fizyczne.

Potencjał hydroenergetyczny rzek w Polsce jest wykorzystywany obecnie tylko w 16%, podczas gdy w wielu innych krajach Europy wykorzystanie tego potencjału jest o wiele większe i wynosi nawet ponad 80%. (np. Niemcy- 70%, Francja- 82%, Słowacja- 59%, Szwajcaria- 92%, Austria- 69%, Hiszpania- 79%).

Polska została zobowiązana przez Unię Europejską, żeby w 2020r. produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych wynosiła nie mniej niż 15% całej produkowanej energii. W przypadku nie spełniania tego wymogu grożą nam sankcje. Obecnie wielkość ta wynosi tylko ok 7%. Zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (art. 2) administratorzy rzek są zobowiązani do tworzenia warunków do energetycznego wykorzystania wód.

Jednocześnie prawo wodne zakazuje w art. 31 marnotrawstwa energii wody. Wśród krajów należących do Unii Europejskiej, Polska wraz z Rumunią zajmują drugą pozycję pod względem niewykorzystanego potencjału dla małych elektrowni wodnych. Możliwość wykorzystania 2000 GWh nowej mocy produkcyjnej i uzyskanie kolejnych 1000 GWh w wyniku modernizacji istniejących obiektów jest warta rozważenia. Większość technicznego i ekonomicznego potencjału hydroenergetycznego w Polsce podobnie jak i w innych krajach Unii Europejskiej znajduje się w tak zwanych niskich spadach. Polska musi zmierzyć się z możliwościami, jakie niesie za sobą wykorzystanie potencjału małej energetyki wodnej. Jak podaje w swoim raporcie CARMA (*Carbon Monitoring For Action*) Polska jest na trzecim miejscu wśród krajów najbardziej zanieczyszczających atmosferę w Europie. Na liście trucicieli Starego Kontynentu Polskę wyprzedziły tylko Niemcy i Wielka Brytania. Rocznie wypuszczamy do atmosfery 166 000 ton CO₂ w ponad 97% z kominów elektrowni opalanych węglem. Brak jest w Polsce wystarczającej ilości inwestycji korzystających z odnawialnych źródeł energii.

CARMA po raz pierwszy zestawiała dane o emisji dwutlenku węgla z 50 tys. elektrowni na świecie. Na ich niechlubnej liście znalazł się również rodzimy Bełchatów wysyłający rocznie do atmosfery 25,5 tys. ton CO₂. Z emisją dwutlenku węgla bezpośrednio wiąże się problematyka globalnego ocieplenia. W 2007 roku w Walencji opublikowany został pełny raport Międzyrządowego Panelu ds. Ocieplenia Klimatu (*IPCC*). Ten zespół naukowców Narodów Zjednoczonych z całego świata otrzymał niedawno Pokojową Nagrodę Nobla. W najnowszym dokumencie badacze zachodni przewidują, że do 2100 roku temperatura na powierzchni Ziemi wzrośnie średnio o 6,4°C a poziom mórz i oceanów nawet o 59 cm. Trzeba równocześnie odnotować, że zespół badaczy rosyjskich w oparciu o podobne badania prognozuje globalne oziębienie. Chwył marketingowy wywołujący globalnie popyt na inwestycje proekologiczne obowiązuje jako moda i nie jest rolą biegłego analizowanie podstaw tego życzeniowego myślenia, lecz przyjęcie ustaleń jako póki co obowiązującej determinanty ludzkich zachowań. Energetyka wodna wytwarza energię czystą, nie zanieczyszcza środowiska. Obecnie w Polsce w ciągu roku elektrownie wodne produkują ok. 1500 GWh energii, co powoduje zaoszczędzenie prawie 1 000 000 ton węgla i sprawia, że środowisko nie jest obciążone szkodliwymi substancjami. Nie sposób w jednoosobowej kancelarii biegłego obliczyć sumę prawdziwych łącznych kosztów zmian technologicznych chociażby z uwzględnieniem, że w cieplejszej atmosferze produkcja tlenu przez rośliny wzrośnie. Znamienne jest jednak, że Ministerstwo Finansów pracuje nad przepisami nakładającymi dodatkowy podatek akcyzowy na MEW, szczególnie na te powyżej 5MW pracujących jakoby nie ekologicznie, wpływając niejako niszcząco na florę i faunę wód płynących. Trwają również analizy i negocjacje środowiskowe wokół kwestii czy wielkie elektrownie wodne winny mieć nadal prawo do wystawiania certyfikatów energetycznych gdyż ich wpływ, jako agregatów technologicznych, na środowisko jest szalenie zróżnicowany. Nie unikniemy w pracy rzeczoznawcy majątkowego wątków związania świata polityki społecznej, sfery podatków publicznych, przestrzeni ekologii i dostępności technologii.

Tego typu odnawialne źródła energii jak małe elektrownie wodne mają znacznie więcej zalet niż wad, jak się powszechnie uważa. Nie zanieczyszczają środowiska, a mogą być instalowane w wielu miejscach nawet na stosunkowo małych ciekach wodnych. Dla potencjalnego inwestora ważne jest, że cykl budowy jest krótki - rok lub najwyżej dwa od projektu do zakończenia inwestycji. Wyposażenie jest dostępne powszechnie, a technologia dobrze opanowana. Prostota techniczna powoduje wysoką niezawodność i długą żywotność elektrowni wodnych. Małe elektrownie wodne nie wymagają dużego personelu i mogą być sterowane zdalnie. Dodatkowym atutem jest bliska potencjalnego odbiorcy, co zmniejsza koszty przesyłu energii. Obecnie w Polsce jest planowana budowa kilkuset nowych elektrowni wodnych. A skoro są chętni - musi się opłacać, choć często przedsiębiorcy podejmują nadmierne ryzyko oparte na życzeniowych przesłankach. Jak twierdzą właściciele MEW jest to doskonały i perspektywiczny interes, ponieważ Państwo jest zmuszone do zakupu energii ze źródeł odnawialnych jednak co konieczne należy podkreślić, bez konieczności partycypacji w kosztach wzniesienia przyłącza. Twierdzą, że jest to nieruchomości komercyjna, którą wynajmują za czynsz z posiadania energii do zbycia, a przychody nie są uwikłane w najemców wspieranych ustawą o ochronie lokatorów. Zakup energii produkowanej przez MEW wymusza Unia Europejska, ponieważ produkcja prądu z energii wody przyczynia się do redukcji dwutlenku węgla emitowanego do atmosfery. Małe elektrownie wodne muszą m.in. posiadać koncesję przyznaną przez Urząd Regulacji Energii i umowę kupna z zakładem energetycznym. Wydaje się, że polscy inwestorzy posiadający niezbędne uprawnienia do produkcji energii w małych elektrowniach wodnych, cierpią z powodu ograniczonego dostępu do profesjonalnej wiedzy i kompetentnej kadry. Dotyczy to zarówno podmiotów prywatnych jak i publicznych. Często dochodzi do nieporozumień podczas etapu przygotowywania inwestycji. Etap przygotowania projektu jest szalenie skomplikowany i trudny także z powodu konieczności pozyskania pokaźnej ilości zgód i promes od instytucji państwowych i samorządowych. Pochopna analiza danych hydrologicznych, oparcie planów budowlanych na średnich warunkach przepływu, bez uwzględnienia możliwości maksymalizowania walorów

ekonomicznych projektów oraz ograniczone możliwości zdobycia funduszy jest kolejnym problemem, z którym muszą zmierzyć się zainteresowani realizacją projektów, jakim jest pełniejsze wykorzystanie energii wody. Wynika to częściowo z nieumiejętnego czy niezrozumiałego sposobu prezentacji (przez potencjalnych inwestorów) projektu, a częściowo z faktu, iż rozwój małej hydroenergetyki nie jest powszechnie rozważany jako przynoszący korzyści gospodarczo - finansowe. Zarówno Polska jako kraj o dużym zapotrzebowaniu na energię uzyskiwaną ze źródeł odnawialnych, jak i prywatny przedsiębiorca, myślący przyszłościowo o dziedzinie hydroenergetyki, na tym cierpią. Produkcja energii (w kWh) i zainstalowana moc (w kW) muszą być wstępnie oszacowane na bazie podstawowych danych hydrologicznych. Wszelkie dokładniejsze obliczenia muszą być poparte zaawansowaną analizą hydrologiczną. Najważniejszym jest, aby odróżnić fakt, iż zainstalowana moc jest proporcjonalna do wartości inwestycji potrzebnej do wybudowania elektrowni, podczas gdy produkcja energii jest proporcjonalna do zysku. Należy to wziąć pod uwagę dobierając rodzaj turbiny, osprzęt elektryczny oraz wykonując prace konstrukcyjno - budowlane. Istnieją w Europie profesjonalne firmy oferujące turbiny o bardzo wysokiej sprawności np. o sprawności 94%. Turbiny te są również bardzo mało awaryjne, jednak ich znaczne koszty powodują, że wielu inwestorów rezygnuje z ich zakupu. Przeszkodą w budowie MEW są znaczne koszty mechanicznego i elektrycznego ich wyposażenia. W przypadku małych elektrowni wodnych koszty te mogą wynosić aż 50% kosztów całkowitych. Technologia obecnie wykorzystywana w małych elektrowniach wodnych jest w zasadzie tą samą technologią jaka jest stosowana w dużych obiektach. Żeby stworzyć ekonomicznie korzystny projekt MEW, potrzebna jest nowa, właściwie przystosowana do nich technologia. Skomplikowane rozwiązania wykorzystane w obecnie istniejącej turbinie Kaplana, nie są odpowiednią na przyszłe zapotrzebowanie, gdyż będą zbyt kosztowne i mogą skutecznie zastopować realizację wielu projektów. Nowa technologia może stać się dochodową inwestycją zarówno z punktu widzenia ekonomicznego jak i polityki energetycznej. Opisane przeszkody powinny stać się bodźcem do skupienia uwagi na rozwoju edukacji hydrologicznej, wiedzy teoretycznej oraz fachowej, a także

przyczynić się do lepszego zarządzania potencjałem energetycznym przez władzę oraz zwrócić uwagę rynku Instytucji Finansowych. Znaczenie małych elektrowni wodnych potwierdzone zostało przez Władze Europejskie kilkoma programami uruchomionymi po 2008 roku. Konieczna jest też inicjatywa na szczeblu krajowym. Kwestiami kluczowymi są odpowiednie bodźce finansowe, kompetencja i profesjonalny nadzór nad inwestycjami. Energetyka wodna jest proekologiczną metodą wytwarzania energii elektrycznej. Przed II wojną światową elektrownie wodne były w Polsce podstawowym źródłem taniej energii. Pracowały młyny, pompy wodne, folusze, tartaki. Było ich ponad 8 tys. W okresie PRL-u urządzenia zostały zniszczone jako przeżytek kapitalizmu. Jeszcze w 1954 roku było czynnych 6 330 takich zakładów, a nieczynnych 800. Gdy w latach 80-tych XX wieku przeprowadzono inwentaryzację istniejących elektrowni wodnych zarejestrowano już tylko 650 obiektów. Z zestawienia tych cyfr wynika jasno w jakim olbrzymim stopniu dokonują w ciągu tych 35 lat dewastacji majątku narodowego w tej jednej branży.

Podstawową zaletą budowy małej elektrowni wodnej jest gwarancja, że wytworzona energia elektryczna zostanie zakupiona i to po opłacalnych cenach. Dodatkowo producent energii z wody uzyskuje świadectwa pochodzenia tzw. zielone certyfikaty, których obrót jest przeprowadzany na Towarowej Giełdzie Energii. W rezultacie uzyskanie zielonych certyfikatów przez podmioty wytwarzające odnawialną energię elektryczną otwiera im drugie potencjalne źródło przychodu, obok przychodów ze sprzedaży wyprodukowanej energii elektrycznej. Dzięki temu producent czystej energii może zarobić znacznie więcej pieniędzy. Łącznie nawet blisko 50 groszy za jedną kWh. Jest to system angielski. W Niemczech obowiązuje stała cena zakupu energii ze źródeł odnawialnych i nie ma świadectw pochodzenia. Małe elektrownie wodne w Polsce mają zatem przyszłość. Szacuje się, iż obecnie w Polsce działa ok. 700 MEW. Z doświadczeń inwestorów MEW wynika, iż pozyskanie niezbędnych decyzji i pozwoleń o charakterze prawno - administracyjnym może zająć nawet kilka lata niekiedy jest bezskuteczne a proces powtarzać się będzie cyklicznie co dwadzieścia lat dla każdej prywatnej elektrowni wodnej.

Oczywiście szklanka może być w połowie pusta bądź w połowie pełna. Ponad połowa przychodów z MEW, a i to ta część nie kosztowa, zależy od woli politycznej ustawodawcy i mody na ekologię. Zmiana przepisów o certyfikatach energii zielonej diametralnie zmieni rentowność projektu. Chociażby o takim ryzyku koniecznie trzeba wspomnieć w klauzulach.

Lokalizacja MEW

Administratorzy rzek w Polsce mają różne zasady przydzielania lokalizacji pod małe elektrownie wodne np. niektórzy administratorzy małych rzek informują, że w sprawie możliwości dzierżawy gruntów pod budowę urządzeń hydrotechnicznych na ciekach wodnych, zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne, oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami stanowiącymi własność Skarbu Państwa niezbędnych do realizacji przedsięwzięć związanych m.in. z energetyką wodną może nastąpić na podstawie umowy użytkownika wymagającej formy aktu notarialnego, a do jej zawarcia upoważniony jest Marszałek Województwa. Za przekazane w użytkowanie grunty naliczana jest opłata roczna ustalona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 czerwca 2003 roku w sprawie wysokości opłat rocznych za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (*Dz.U. Nr 120 z dnia 24.06.2003r. poz. 1124*). Warunkiem jednak oddania w użytkowanie gruntów jest posiadanie przez użytkownika pozwolenia wodnoprawnego (*art. 20 ust. 5*), o które należy zwrócić się do właściwego Starosty Powiatu załączając operat wodnoprawny. W związku z tym w pierwszej kolejności należy sporządzić operat wodnoprawny, który powinien spełniać wymogi określone w art. 132 ustawy Prawo wodne oraz informacje dotyczące maksymalnego poziomu piętrzenia wody i zasięgu oddziaływania cofki na istniejące urządzenia melioracyjne, inne urządzenia hydrotechniczne i przyległe grunty. Przed przystąpieniem do operatu należy dokonać wstępnych uzgodnień w Inspektoracie, na którego terenie znajduje się dany ciek. Zwraca się przy tym uwagę, że zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy Prawo wodne obowiązuje zasada nie marnowania wody, która wyraża obowiązek dążenia do unikania strat wody poprzez właściwe jej wykorzystanie i stosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na minimali-

zowanie jej zużycia. Zasada ta stanowi również wskazanie, aby przy wyborze użytkownika, spośród ubiegających się o pozwolenie wodnoprawne na wykonanie elektrowni wodnej, pierwszeństwo w uzyskaniu pozwolenia miał użytkownik, przewidujący zainstalowanie urządzeń o wyższej sprawności technicznej, pozwalających osiągnąć większą produkcję energii elektrycznej. Wybór więc oferenta, któremu udostępnione zostanie urządzenie piętrzące wodę dla potrzeb budowy elektrowni wodnej rozstrzygany jest w postępowaniu wodnoprawnym, przez Starostę Powiatowego. W związku z tym wnioskodawca musi zdawać sobie sprawę z ponoszonego ryzyka, związanego z przygotowaniem dokumentów dla potrzeb pozwolenia wodnoprawnego stosownie do art. 123 ust. 3 ww. ustawy, który brzmi: *„wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do nieruchomości lub urządzeń koniecznych do realizacji pozwolenia wodnoprawnego nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem pozwolenia”*.

Wniosek o oddanie w użytkowanie urządzenia piętrzącego wodę kierowanym do Marszałka Województwa lub administratora rzeki powinien w szczególności zawierać:

1. dane osobowe wnioskodawcy (imię i nazwisko, adres, NIP),
2. lokalizację obiektu (miejscowość, gmina, numer działki, nazwa i kilometr cieku itp. z aktualną mapą ewidencyjną z wypisem rejestru gruntów przedmiotowej działki i działek do niej przyległych),
3. cel gospodarczy - w tym przypadku mała elektrownia wodna,
4. możliwości wykonawcze przedsięwzięcia, ekonomiczne i techniczne
5. pozwolenie wodnoprawne
6. konieczne geodezyjne rozgraniczenie budowli i gruntów zajętych pod planowaną działalność gospodarczą, w tym oddzielenie budowli piętrzących i upustowych wraz z wypisami z rejestru gruntów - dla potrzeb naliczenia opłaty rocznej.

Po otrzymaniu kompletnego wniosku projekt umowy o użytkowanie przygotowuje biuro notarialne przy współpracy z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

Opłaty notarialne związane z zawarciem umowy ponosi również wnioskodawca.

Zarządy Gospodarki Wodnej przewidują wydzierżawienie obiektu hydrotechnicznego dla potrzeb MEW inwestorowi, który zwycięży w przetargu dotyczącym tego obiektu. Natomiast Wojewódzkie Zarządy Melioracji i Urzędzeń Wodnych przewidują możliwość wydzierżawienia obiektów hydrotechnicznych dla potrzeb MEW inwestorowi, który zwycięży w konkursie dotyczącym tego obiektu.

Zasady udostępniania urządzeń wodnych będących w trwałym zarządzie RZGW, na cele energetyki wodnej oraz zasady dzierżawy budowli piętrzących będących w administrowaniu WZMiUW, dostępne są na regionalnych witrynach bądź bezpośrednio w organie.

Jeżeli Inwestor zamierza wybudować MEW razem z obiektem piętrzącym na większej rzece musi spełnić następujące wymogi:

- proponowana lokalizacja MEW będzie zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- proponowane rozwiązania zapewnią swobodny przepływ wód miarodajnych bez powodowania nadmiernego spiętrzenia wód i rozmycia koryta rzeki oraz nie będą utrudniać spływu lodów i korzystania z wód,
- obliczenia hydrologiczne, stanowiące podstawę opracowania operatu wodnoprawnego i projektowania, będą oparte o aktualne dane i wykonane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje,
- wnioskodawca przekaze administratorowi rzeki aktualną (przed rozpoczęciem prac) inwentaryzację koryta rzeki w obrębie przewidywanych robót oraz na odcinku przewidywanego oddziaływania MEW, jak również inwentaryzację powykonawczą wykonanych urządzeń (po zakończeniu prac),
- jeżeli inwestycja jest zlokalizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na wykonywanie na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, wnoszenie obiektów budowlanych oraz na zmianę ukształtowania terenu, składowanie materiałów i wykonywanie innych robót wymagana jest (zgodnie z Prawem wodnym) decyzja Dyrektora RZGW zwalniająca z zakazów wykonywania wyżej wymienionych obiektów i robót na tym obszarze. Przedmiotową decyzję należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie wodnoprawne na

wykonanie urządzeń wodnych, piętrzenie oraz energetyczne wykorzystanie wód rzeki, w związku z przewidywanym wzrostem w kosztach konserwacji i utrzymania koryta rzeki ze względu na powstanie nowych stopni, na etapie pozwolenia wodnoprawnego administrator rzeki będzie wnosić o partycypację w kosztach utrzymania brzegów i koryta rzeki oraz natychmiastowego usuwania ewentualnych szkód i uszkodzeń koryta rzeki wywołanych realizacją przedmiotowego zamierzenia. Propozycje, co do wielkości tego uczestnictwa, zostaną określone na etapie postępowania wodnoprawnego,

- dla województw zostały stworzone "Programy udroźnienia rzek". Wszelkie rozwiązania związane z migracją organizmów żywych powinny być zgodne z przedmiotowym programem, który wskazuje konieczność budowy przepławek lub innych urządzeń umożliwiających migrację organizmów żywych przy obiektach hydrotechnicznych,
- administrator rzeki na obecnym etapie oczekuje w ciągu 6-ciu miesięcy na przedstawienie fachowo opracowanej koncepcji programowo - przestrzennej na realizację stopnia. Koncepcja powinna zawierać:
 - analizę warunków przepływu wód powodziowych i lodu przez projektowane budowle,
 - rysunki budowli i urządzeń,
 - analizę wpływu piętrzenia na grunty w zasięgu cofki,
 - mapę ewidencyjną,
 - plan sytuacyjny.

Zgodę na przyzwolenie na budowę na rzece stopnia i jego energetyczne wykorzystanie należy traktować jako wstępne przyzwolenie, nie powodujące żadnych skutków prawnych w przypadku nie wydania ostatecznej zgody na budowę ww. obiektów.



Ocena Oddziaływania na Środowisko

Gdy Inwestor uzyska zgodę na lokalizację przedsięwzięcia przeprowadza się Ocena Oddziaływania na Środowisko. OOS przeprowadza się w pierwszej fazie uzyskiwania zezwolenia na inwestycję, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzyskanie dokumentu jest bardzo ważnym elementem całej inwestycji warunkującym ubieganie się o dalsze, niezbędne pozwolenia prawno - administracyjne. Każdy Inwestor zamierzający budować MEW zobowiązany jest do złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta przeprowadza rozpoznanie wniosku (w porozumieniu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska i Państwową Inspekcją Sanitarną) w wyniku którego powinno zostać wydane postanowienie nakładające obowiązek przeprowadzenia OOS lub postanowienie o braku takiego obowiązku.

Obszary Natura 2000

W ramach programu Natura 2000 wyznaczone zostały tzw. Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków oraz Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk, na których obowiązują ochronne regulacje prawne. Do sprawdzenia czy planowana inwestycja znajduje się na obszarze lub w sąsiedztwie obszarów Natura 2000, można wykorzystać interaktywną mapę obszarów chronionych zamieszczoną na stronie internetowej: <http://www.natura2000.gdos.gov.pl>

W przypadku przedsięwzięć wymienionych w Aneksie I lub II Dyrektywy OOS ocenę oddziaływania na obszar Natura 2000 przeprowadza się w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Natomiast w przypadku przedsięwzięć wymienionych w Aneksie III (przedsięwzięcia inne niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko) organ wydający decyzję budowlaną jest zobowiązany do rozważenia przed jej wydaniem, czy planowane przedsięwzięcie może znacząco zakłócać ekosystem. Jeżeli Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska po rozważeniu uzna, że przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, wydaje postanowienie o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania

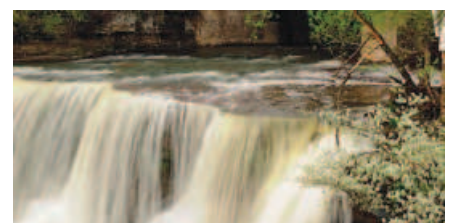
na obszar Natura 2000. W postanowieniu tym organ zobowiązuje wnioskodawcę do przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na zagrożony obszar i określa zakres tego raportu. Natomiast jeżeli RDOŚ stwierdzi, że inwestycja nie będzie znacząco oddziaływać na ten teren, wydaje postanowienie o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Pozwolenie wodnoprawne

Pozwolenie wodnoprawne jest kolejną istotną decyzją administracyjną, niezbędną do budowy MEW. Wydawane jest ono wówczas, kiedy mamy do czynienia ze szczególnym korzystaniem z wód i z wykonywaniem urządzeń wodnych, a także z innymi wskazanymi w Ustawie z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne działaniami mogącymi mieć wpływ na stan wód. Należy przy tym zaznaczyć, że szczególnym korzystaniem z wód jest m.in. korzystanie z wód do celów energetycznych, natomiast urządzeniami wodnymi są m.in. obiekty energetyki wodnej. Wniosek o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego składa się do właściwego ze względu na miejsce korzystania z wód organu. Do wniosku należy przede wszystkim dołączyć:

- operat wodnoprawny,
- instrukcję gospodarowania wodą,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest ona wymagana, jeżeli decyzja ta nie jest wymagana - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan taki został sporządzony,
- opis prowadzenia zamierzonej działalności sporządzony w języku nie-technicznym.

Na etapie ubiegania się o pozwolenie wodnoprawne, wnioskodawca powinien posiadać już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska wydanie ww. decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego.



Pozwolenie na budowę

Warunkiem niezbędnym do rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskanie ostatecznego zezwolenia na inwestycję, a więc prawomocnej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Aby uzyskać pozwolenie na budowę, należy złożyć w Urzędzie Wojewódzkim stosowny wniosek o udzielenie pozwolenia, opisując w nim planowaną inwestycję poprzez podanie nazwy i rodzaju oraz adresu całego zamierzenia budowlanego, rodzaju obiektu bądź robót budowlanych, numerów ewidencyjnych działek budowlanych oraz obrębu ewidencyjnego. Ponadto do wniosku należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz aktualny na dzień opracowania projektu zaświadczenie właściwej Izby Samorządu Zawodowego o wpisie na listę jej członków projektanta, który sporządził projekt. Jeżeli więc inwestycja dotyczy budowy MEW oprócz projektu budowlanego i zaświadczenia, należy dołączyć przede wszystkim decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia - jeżeli zostało wydane (dotyczy obszarów Natura 2000) czy też pozwolenie wodnoprawne,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z tytułu: własności, współwłasności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienie do wykonywania robót i obiektów budowlanych),
- w przypadku wniosku składanego przez osobę prawną - aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym.

Termin wydania pozwolenia na budowę wynosi maksymalnie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji. Jak jednak doświadczenie pokazuje, może się on jednak przedłużyć z przyczyn wskazanych w Ustawie - Prawo budowlane lub wskutek opóźnień spowodowanych z winy wnioskodawcy.

Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej

Inwestor powinien wystąpić o uzyskanie warunków przyłączenia do sieci do lokalnego zakładu energetycznego. Na etapie składania wniosku o określenie warunków przyłączenia Inwestor powinien posiadać dokument określający tytuł prawny do korzystania z obiektu lub kiedy obiekt nie został jeszcze wybudowany, prawomocne pozwolenie na budowę bądź zgłoszenie budowy obiektu przyłączanego. W praktyce możliwe jest jednak uzyskanie warunków przyłączenia do sieci bez przedłożenia niniejszego dokumentu, ale już do zawarcia umowy przyłączeniowej, dokument ten jest niezbędny.

Koncesja na wytwarzanie energii elektrycznej

Obowiązkiem uzyskania koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej objęte zostały wszystkie elektrownie wodne, ponieważ zgodnie z Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo energetyczne, koncesjonowaniu podlega każda działalność gospodarcza w zakresie wytwarzania energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii, bez względu na wielkość mocy zainstalowanej źródła, czy też ilość energii wyprodukowanej w takim źródle. Organem właściwym do udzielenia koncesji jest Prezes Urzędu Regulacji Energetyki i do niego należy składać wniosek. Czas trwania postępowania związane jest przede wszystkim z kompletnością złożonego wniosku i nie powinien przekraczać kilku tygodni. MEW są zwolnione z opłaty z tytułu wydania koncesji.



Procedury władania mieniem Skarbu Państwa będącym w administracji Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej

1. Użytkowanie

Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi oddaje się w użytkowanie wyłącznie na cele określone w art. 20 ust. 1 pkt 1-8 Prawo wodne. W przypadku opłaty rocznej przekraczającej 5000 zł umowa, zgodnie z art. 20 ust. 2 Prawa wodnego, sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi użytkownik gruntów. Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi oddaje się w użytkowanie na czas określony nie dłuższy niż 3 lata, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

2. Użyczenie

Grunty pod wodami płynącymi użycza się na cele inne niż określone w art. 20 ust. 1 pkt 1-8 PW na czas określony nie dłuższy niż 3 lata, w przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym na czas dłuższym niż 3 lata lub czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Dzierżawa (podstawa prawna - ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa kodeks cywilny)

Przedmiotem dzierżawy mogą być:

- grunty pod wodami, które nie stanowią gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (*art. 14 ust. 1a*), za które uznaje się grunty znajdujące się poza linią brzegu cieku naturalnego (np. czasu zbiornika, kanał itp.)
- starorzecza wykreślone z odrębnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- grunty pokryte wodami jezior w wyniku podpiętrzenia,
- inne grunty będące we władaniu RZGW,
- urządzenia wodne lub ich części,
- inne nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę na możliwość dziedziczenia MEW z jazem, w przypadku gdy przedmiotowa MEW z jazem znajduje się na gruntach Skarbu Państwa. Jest to istotne np. w przypadku, gdy Inwestor jest w podeszłym wieku i zamierza on przeznaczyć na budowę ww. MEW z jazem znaczne własne środki finansowe. Może się okazać, że ze względu na obowiązujące w Polsce wymogi prawne nie będzie on mógł przekazać ww. majątku następcy z jego rodziny.

Turbiny wodne przyjazne środowisku

Obecnie produkowane są niskospadowe turbiny (np. ślimakowe lub VLH) umożliwiające wykorzystanie bardzo małych spadów.

1. Turbiny ślimakowe

Zasada działania: System oparto na zasadzie śruby Archimedesza. Zastosowany jest on jako turbina wodna dla małych elektrowni wodnych wyposażonych w generatory asynchroniczne współpracujące bezpośrednio z siecią krajową. Przeznaczony jest on do wykorzystania na małych spadach i dużych przepływach wody. Został on zaprojektowany jako uzupełnienie istniejących turbin (Banki, Kaplan, Francis, itd.) wszędzie tam gdzie inne systemy pozyskiwania energii z wody są zawodne. Parametry turbin: moc 1-250 kW, przepływ 100 - 5000 l/s, spad 1-7,5 m, nachylenie 22-36 stopni.

Zalety:

- niskie koszty w porównaniu z tradycyjnymi turbinami wodnymi,
- zastosowanie na małych spadach,
- jednolita, zwarta i prosta konstrukcja,
- długa żywotność,
- wysoka sprawność,
- działanie przy bardzo małych przepływach,
- prosta obsługa - niskie nakłady eksploatacyjne,
- łatwość montażu w jazach,
- układ przyjazny dla środowiska naturalnego (przez turbiny przepływają ryby i inne organizmy wodne).

Turbiny ślimakowe mają podobną zasadę działania jak pompy ślimakowe. Głównym elementem jest wirnik turbiny wstawiony w rynnę i zawieszony na górnym i dolnym łożysku. Wirnik

połączony jest za pomocą przekładni z generatorem asynchronicznym - typowym generatorem stosowanym w małych elektrowniach wodnych. Prosta i skuteczna przekładnia i system regulacji zapewnia optymalną wydajność turbiny w przedziale od 10% do 100% przepływu wody.

2. Turbiny VLH

Nowoczesne turbiny VLH są idealnym rozwiązaniem w polskich warunkach przyrodniczych. Turbiny VLH są w stanie działać tam, gdzie z racji niskiego spadku nie rozważano w ogóle wykorzystania potencjału energetycznego rzeki. VLH jest skonstruowana tak, by działać sprawnie już przy spadzie brutto zaledwie 1,4 metra. W zależności od modelu, turbiny przyjmują przepływy od 10 do 30 m³/s wody. Producent oferuje moce wyjściowe od 100 kW do 500 kW.

Zalety:

- mały wpływ na organizmy wodne (potwierdzone na żywych rybach),
- praktycznie nie odczuwalny dla otoczenia poziom hałasu i wibracji (konstrukcja znajduje się pod wodą),
- niewielki wpływ na krajobraz,
- łatwość i szybkość montażu, serwisowania i okresowej kontroli,
- niskie koszty robót hydro-budowlanych związanych z inwestycją,
- dopasowanie do potrzeb lokalizacji (rozmiary od 3150 do 5000 mm),
- bezpośredni napęd generatora o zmiennej prędkości

Wstępna kalkulacja ekonomiczna MEW

Przystępując do budowy MEW należy przeprowadzić wstępną kalkulację ekonomicznej opłacalności całego przedsięwzięcia, której celem jest przybliżone określenie jednostkowego kosztu wytwarzania, czyli kosztu wytwarzania kWh wraz z założonym zyskiem i to dla przeciętnego roku hydrologicznego. Koszt ten określa się wzorem:

$$k = (\Sigma K + Z) / A \text{ zł (kWh)}$$

gdzie:

- k - koszt jednostkowy wytwarzania
- K - suma wszystkich kosztów rocznych
- Z - założony zysk
- A - produkcja roczna elektrowni w średnim roku hydrologicznym

Powyższy obliczony z pewnym przybliżeniem jednostkowy koszt wytwarzania powinien być niższy od ceny 1kWh przy jakiej przedsiębiorstwo energetyczne będzie zakupywało energię elektryczną z danej MEW.

Dodatkowe elementy przy budowie MEW

Dodatkowym elementem są urządzenia odstrasżające ryby przed przepłynięciem przez turbiny. Są to m.in. elektroniczne urządzenia odstrasżające. Stopień (MEW z jazem), gdy znajduje się na rzece, na której migrują ryby powinien posiadać przepławkę, umożliwiającą migrację ryb. Jeżeli stopień znajduje się na rzece stanowiącej jednocześnie szlak kajakowy koniecznym może okazać się wykonanie urządzenia do przenoszenia kajaków. Obecnie Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych w Polsce promuje program "Gościnną Elektrownia Wodna". Projekt ten stanowi produkt turystyczny o znaczeniu ogólnopolskim w ramach którego właściciele małych elektrowni wodnych udostępniają swoje obiekty do zwiedzania wraz z towarzyszącym zapleczem turystycznym, gastronomicznym, noclegowym, przystanią dla łodzi, kajaków, miejscem na ognisko, polem biwakowym.

Zachowując rzetelność wypada pozostawić informację i wątpliwości, które nie są przedmiotem artykułu. Nie wiem co jest przedmiotem obrotu, czyli co jest zbywane przy transakcji MEW. Przedmiot bezspornie nie jest nieruchomością oraz nie jest przedsiębiorstwem w sensie kodeksowym. Zasygnalizowaliśmy brak normy kształtującej chociażby zasady dziedziczenia aktywów MEW. Wspomnieliśmy o pominięciu regulacji sytuacji po okresie wygaśnięcia umowy na korzystanie. Brak zasad utrzymania własności wniesionych budowli na gruncie Skarbu Państwa na wzór chociażby użytkownika wieczystego. Pozycja dotychczasowego użytkownika ciekru i jazu przy kolejnym, wywołanym po dwudziestu latach przetargu, jest równa z innymi podmiotami. W świetle



specustawy powodziowej próby inwestorów, blokowania RZGW, poprzez wykupywanie gruntów przyległych do rzek na wysokości urządzeń piętrzących mogą okazać się chybione. Spekulacja o przyszłości ustrojowej Polski i poszanowaniu prawa własności, tutaj prawa własności do umowy, jest obarczone niepewnością, przecież każda ze specustaw w imię obrony dobra publicznego wzrusza rzymskie filary praworządności. Warto cenić wartość patrząc aż po horyzont ze zrozumieniem dynamiki siły nabywczej pieniądza fiducyjnego.

Jest ryzyko jest zabawa. Hazard z Państwem może być źródłem fortun dalece większych niż płynących z zapłaty za zdyskontowanie przyszłych przychodów do aktualnej prognozy wartości MEW w operacji szacunkowym, sporządzonym z użyciem rzetelnego aparatu metodycznego oraz z uzasadnieniem pełnego katalogu ryzyk dla kredytodawcy jako cesjonariusza właściciela.

O cenie uzyskanej za MEW decyduje: lokalizacja, kontekst partnerski z Państwem, wiedza własna i zmysł biznesmena racjonalnie oceniający ryzyko w czasie, rozumiane jako cena premii za odroczenie konsumpcji dzisiejszej na przyszłość pełną niespodzianek.

Materiały źródłowe, mapy, tabele, wizualizacje i zdjęcia dostępne są na nośniku elektronicznym zawierającym materiały szkolenia Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, które odbyło się w grudniu 2011r. w Gdańsku.

PRAWO

ZASIEDZENIE GRUNTU NAD RZEKĄ

Zdaniem Sądu Najwyższego (*III CSK 238/10*) grunt nadrzeczny wewnątrz linii brzegowej jest wyłączony z obrotu (tak jak np. droga publiczna) i nie może być przedmiotem zasiedzenia.

Małżonkowie Katarzyna i Stanisław P. mieszkający nad potokiem w Beskidach wystąpili do sądu o zasiedzenie dwóch nadrzecznych terenów. Na jednej działce (0,12 ha) małżonkowie posiadali od 6 lat budynki gospodarcze, a wcześniej trzymali tam maszyny i materiały, a druga (0,25 ha) to pastwisko, na którym wypasają bydło, a co kilka lat wycinają krzewy na opał. Sąd rejonowy stwierdził zasiedzenie przedmiotowych działek z dniem 1.10.2000r. Ze względu na fakt niemożności ustalenia jak dawno temu Państwo P. weszli w posiadanie terenów, na ich korzyść działa domniemanie, że uczynili to w dobrej wierze, liczy się zatem krótszy, 20-letni okres zasiedzenia. Wskutek apelacji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sąd okręgowy zmienił postanowienie sądu rejonowego i oddalił wniosek co do zasiedzenia pastwiska. Zdaniem sądu wyższej instancji postępowanie dowodowe należy uzupełnić o ustalenia przebiegu linii brzegowej potoku. Z opinii biegłych wynikało bowiem, że pastwisko prawie w całości znajduje się w zasięgu budowli regulacyjnych rzeki i przed ich zbudowaniem z końcem lat 70. oraz uregulowaniem potoku było na obszarze jego meandrowania. Ponadto poprzednicy wnioskodawców nie mogli nabyć go w dobrej wierze, gdyż w tych latach do nabycia nieruchomości wymagana była już forma aktu notarialnego.

Sprawa trafiła do Sądu Najwyższego, który uznał, że w niniejszej sprawie najistotniejsze jest ustalenie linii brzegowej, gdyż część działki (pastwiska) wewnątrz tej linii – jako wyłączona z obrotu – nie podlega zasiedzeniu. Z kolei część terenu poza linią brzegu zasiedzeniu podlega, a ustalenie linii następuje w decyzji administracyjnej. Co ważne, to starosta, a nie sąd jest władny ustalić linię brzegową, zaś sąd powinien wyznaczyć stronom odpowiedni termin na uzyskanie takiej decyzji, gdy rozstrzygnięcie zależało od jej wydania.

Źródło: na podstawie Nieruchomości C.H.Beck.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI