

Najczęściej zadawane pytania i odpowiedzi dot. rozwoju elektromobilności związanej z budynkami.

Przepisami ustawy z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 r. poz. 2269), zwanej dalej „ustawą zmieniającą”, zmieniono ustawę z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 875), zwaną dalej „ustawą” i wdrożono do krajowego porządku prawnego art. 8 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej, zwanej dalej „dyrektywą”.

➤ **Kogo dotyczy obowiązek określony w art. 12a ustawy i art. 26 ustawy zmieniającej?**

Obowiązek w zakresie dostosowania budynku na potrzeby ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z przepisami ciąży na właścicielu lub zarządcy budynku. Natomiast ustawa nie definiuje pojęcia właściciela i zarządcy budynku, dlatego w przypadku określenia obowiązku należy się kierować ogólnie przyjętymi zasadami wynikającymi z przepisów prawa w odniesieniu do praw własności.

➤ **Jakie obowiązki czekają dużych przedsiębiorców w zakresie wdrożenia przepisów dot. elektromobilności?**

W art. 26 ustawy zmieniającej, określono sposób i termin realizacji wymagań w zakresie instalacji punktu ładowania oraz kanałów na przewody i kable elektryczne w istniejących budynkach niemieszkalnych.

Jak zostało wskazane w ustawie zmieniającej w budynkach niemieszkalnych, z którymi związanych jest więcej niż 20 stanowisk postojowych, właściciel lub zarządca budynku, w terminie do dnia 1 stycznia 2025 r., instaluje co najmniej jeden punkt ładowania oraz kanały na przewody i kable elektryczne, aby umożliwić zainstalowanie punktów ładowania na co najmniej 1 na 5 stanowisk postojowych, jeżeli te stanowiska postojowe:

- 1) znajdują się wewnątrz budynku lub
- 2) przylegają do budynku.

➤ **Co należy rozumieć przez zastosowane w ustawie pojęcie „przyleganie do budynku”?**

Przez przyleganie do budynku, należy rozumieć powiązanie z tym budynkiem, pod względem własności lub używania na podstawie innego tytułu prawnego, parkingu, który:

- 1) bezpośrednio przylega do tego budynku lub
- 2) nie przylega bezpośrednio do tego budynku.

Należy też wskazać, że w dyrektywie w sprawie charakterystyki energetycznej budynków nie podano wyraźnej definicji pojęcia „przylega fizycznie”. Dokładniej regulacja ta została objaśniona w Zaleceniu Komisji (UE) 2019/1019 z dnia 7 czerwca 2019 r. w sprawie modernizacji budynków (Tekst mający znaczenie dla EOG), zwanych dalej „Zaleceniami”.

Zgodnie z Zaleceniami Państwa członkowskie mają pewną elastyczność w zakresie interpretacji pojęcia przylegania i sposobu zajęcia się konkretnymi przypadkami. Zalecenia wskazują iż państwa członkowskie powinny uwzględnić trzy kryteria: a) fizycznego/technicznego połączenia między parkingiem a budynkiem, b) z parkingu korzystają wyłącznie lub głównie mieszkańcy budynku, c) istnieje pewien stopień współwłasności między parkingiem a budynkiem, przy transpozycji i wypełnieniu zobowiązań.

Jak podają zalecenia, w szczególności mogą wystąpić sytuacje, w których parking nie przylega do budynku fizycznie w ścisłym znaczeniu tego pojęcia (np. znajduje się po drugiej stronie ulicy lub jest

oddzielony od budynku terenem zieleni), ale ma wyraźne powiązanie z budynkiem pod względem własności lub użytkowania.

W Zaleceniach przedstawiono przykłady sytuacji, w których można zastosować sugerowane kryteria.

Możliwe związki między budynkami a parkingami

Kryterium	Sytuacja	Komentarz	Przykłady
Połączenie fizyczne/techniczne			
	Parking korzysta z tej samej infrastruktury elektrycznej co budynek.	Zasadniczo zastosowanie obowiązków jest właściwe: duże prawdopodobieństwo, że właściciele budynku i parkingu to te same osoby.	Parking dla centrum handlowego lub wspólnego budynku mieszkalnego.
	Parking znajduje się obok budynku i ma oddzielną infrastrukturę elektryczną.	Ocena będzie zależeć od własności lub użytkowania.	Publiczny lub prywatny wspólny parking z kilkoma budynkami w pobliżu.
Użytkowanie			
	Użytkownicy budynku są użytkownikami parkingu.	Zasadniczo zastosowanie obowiązków do parkingu jest odpowiednie.	Parking firmowy użytkowany przez pracowników przedsiębiorstwa.
Własność			
	Właściciel lub właściciele budynku są też właścicielem lub właścicielami parkingu.	W takich sytuacjach obowiązki będą zasadniczo miały zastosowanie do parkingu.	Budynek niemieszkalny i parking będące własnością przedsiębiorstwa; miejsca parkingowe przynależne do mieszkań w budynku wielorodzinnym.
	Właściciel lub właściciele budynku nie są właścicielem lub właścicielami parkingu.	Zależnie od użytkowania parkingu; w większości przypadków zastosowanie obowiązków do parkingu jest odpowiednie.	Budynek niemieszkalny będący własnością przedsiębiorstwa i parking użytkowany wyłącznie lub głównie przez pracowników przedsiębiorstwa; parking jest wynajmowany.

Ponadto w Zaleceniach określono:

„Celem niniejszego zalecenia jest pomoc w zapewnieniu pełnego wdrożenia i egzekwowania unijnych przepisów dotyczących energii. Zawiera ono wytyczne dotyczące tego, w jaki sposób rozumieć i transponować dyrektywę w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, (...) infrastruktury służącej do ładowania w ramach elektromobilności (art. 8 dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków) (...). Wytyczne przedstawione w niniejszym załączniku odzwierciedlają stanowisko służb Komisji. Nie zmieniają one skutków prawnych dyrektywy i pozostają bez uszczerbku dla wiążącej interpretacji art. 8 (...).”

Dlatego jak zostało wskazane w ustawie zmieniającej w budynkach niemieszkalnych, z którymi związanych jest więcej niż 20 stanowisk postojowych, właściciel lub zarządca budynku, w terminie do dnia 1 stycznia 2025 r., instaluje co najmniej jeden punkt ładowania oraz kanały na przewody i kable elektryczne, aby umożliwić zainstalowanie punktów ładowania na co najmniej 1 na 5 stanowisk postojowych również w przypadkach gdy parking nie przylega bezpośrednio do budynku tym samym nie ma wyłączeń mówiących o charakterze parkingu, czy jest on parkingiem wewnętrznym czy ogólnie dostępnym.

➤ **Jakie podmioty są wyłączone z obowiązku wykonania infrastruktury na potrzeby ładowania pojazdów elektrycznych?**

Ustawa zmieniająca przewidziała wyłączenia z obowiązku stosowania art. 12 a ust. 1 i 3 ustawy oraz art. 26 ust. 1 ustawy zmieniającej w zakresie budynków niemieszkalnych będących jedynie własnością małych i średnich przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221).

Wyłączenia, nie dotyczą dużych przedsiębiorców bez względu na rodzaj budynku (czy jest to budynek istniejący niemieszkalny czy też poddawany przebudowie lub remontowi).