



ALERT PRAWNY

Akt prawny:

Ustawa z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw („**Nowelizacja ustawy o elektromobilności**”).

Kogo dotyczy:

Podmioty posiadające status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 roku Prawo przedsiębiorców, będące właścicielami lub zarządcami budynków niemieszkalnych, z którymi związanych jest co najmniej 10 miejsc postojowych.

Co nowego:

Przepisy Nowelizacji ustawy o elektromobilności, które weszły w życie dnia 24 grudnia 2021 roku, nałożyły na dużych przedsiębiorców nowy obowiązek związany z rozwojem elektromobilności.

Do dnia 1 stycznia 2025 r. właściciel lub zarządca istniejącego budynku niemieszkalnego (np. zakładu/fabryki/biurowca), z którym związanych jest więcej niż 20 miejsc postojowych, **powinien zainstalować na tym parkingu co najmniej jeden punkt ładowania oraz kanały na przewody i kable elektryczne (umożliwiające zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych).**

Od dnia 24 grudnia 2021 r. budynki niemieszkalne, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych, projektuje się i buduje zapewniając zainstalowanie **co najmniej jednego punktu ładowania oraz kanałów na przewody i kable elektryczne (umożliwiających zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych).**

Nowym obowiązkom w zakresie rozwoju punktów ładowania podlegają również budynki remontowane lub podlegające przebudowie po dniu 24 grudnia 2021 r.

Poniżej przedstawiamy informację z rozwinięciem ww. obowiązków dot. rozwoju elektromobilności spoczywających na właścicielach lub zarządcach w podziale na budynki niemieszkalne:

- istniejące w dniu 1 stycznia 2025 roku,
- poddawane przebudowie albo remontowi po dniu 24 grudnia 2021 roku,
- projektowane lub budowane po dniu 24 grudnia 2021 roku.

I. Budynki niemieszkalne istniejące w dniu 1 stycznia 2025 r.

Podmiot zobowiązany: Duży przedsiębiorca, będący właścicielem lub zarządcą budynków niemieszkalnych, z którymi związanych jest więcej niż 20 stanowisk postojowych.

Przedmiot zobowiązania: Budynki niemieszkalne, z którymi związanych jest więcej niż 20 stanowisk postojowych, **istniejące w dniu 1 stycznia 2025 roku**, jeżeli te stanowiska postojowe:

- znajdują się wewnątrz budynku,
- przylegają do budynku.

Miejsca postojowe uznawane za przylegające do budynku: Parking powiązany z budynkiem pod względem własności lub używania na podstawie innego tytułu prawnego (np. najem, dzierżawa), który:

- bezpośrednio przylega do budynku, lub
- znajduje się w pewnej odległości od budynku (np. jest po drugiej stronie ulicy), jednak jest wykorzystywany na cele budynku.

Zobowiązanie powstające w przypadku spełnienia powyższych przesłanek: Zainstalowanie co najmniej:

- jednego punktu ładowania oraz
- kanałów na przewody i kable elektryczne umożliwiających zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych.

II. Budynki niemieszkalne projektowane i budowane po dniu 24 grudnia 2021 r.

Podmiot zobowiązany: Duży przedsiębiorca, będący właścicielem projektowanego lub budowanego **po dniu 24 grudnia 2021 roku budynku niemieszkalnego**, z którym związanych jest więcej niż **10 miejsc postojowych**, jeżeli te stanowiska postojowe:

- znajdują się wewnątrz budynku,
- przylegają do budynku.

Miejsca postojowe uznawane za przylegające do budynku: Parking powiązany z budynkiem pod względem własności lub używania na podstawie innego tytułu prawnego (np. najem, dzierżawa), który:

- bezpośrednio przylega do budynku, lub
- znajduje się w pewnej odległości od budynku (np. jest po drugiej stronie ulicy), jednak jest wykorzystywany na cele budynku.

Zobowiązanie powstające w przypadku spełnienia powyższych przesłanek: Zainstalowanie co najmniej:

- jednego punktu ładowania oraz
- kanałów na przewody i kable elektryczne umożliwiających zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych.

Wyłączenia:

Obowiązek do zainstalowania punktu ładowania oraz kanałów na infrastrukturę kablową nie powstaje w przypadku, gdy przed dniem 24 grudnia 2021 roku:

1. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, odrębny wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę, wniosek o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;
2. zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych, w przypadku gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
3. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego, odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu architektoniczno-budowlanego;
4. jest wymagane sporządzenie projektu technicznego.

III. Budynki niemieszkalne poddawane obecnie przebudowie lub remontowi.

Podmiot zobowiązany:

Duży przedsiębiorca, będący właścicielem budynku niemieszkalnego, z którym związanych jest **więcej niż 10 miejsc postojowych**.

Przedmiot zobowiązania:

Budynki niemieszkalne, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych poddawane przebudowie lub remontowi, w ramach których:

1. koszt wykonywanych prac związanych z przegrodami zewnętrznymi lub systemami technicznymi budynku wynosi więcej niż 25% wartości budynku, nie wliczając wartości gruntu, na którym usytuowane są budynki i parking, **oraz**
2. koszt instalacji punktów ładowania i infrastruktury kanałowej nie przekraczają 7% całkowitego kosztu przebudowy albo remontu,

jeżeli stanowiska postojowe:

- znajdują się wewnątrz budynku, a przebudowa albo remont obejmuje parking lub infrastrukturę elektryczną budynku, lub
- przylegają do budynku, a przebudowa albo remont obejmuje parking lub infrastrukturę elektryczną parkingu.

Miejsca postojowe uznawane za przylegające do budynku:

Parking powiązany z budynkiem pod względem własności lub używania na podstawie innego tytułu prawnego (np. najem, dzierżawa), który:

- bezpośrednio przylega do budynku, lub
- znajduje się w pewnej odległości od budynku (np. jest po drugiej stronie ulicy), jednak jest wykorzystywany na cele budynku.

Zobowiązanie powstające w przypadku spełnienia powyższych przesłanek:

Zainstalowanie co najmniej:

- jednego punktu ładowania oraz
- kanałów na przewody i kable elektryczne umożliwiających zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych.

Wyłączenia:

Obowiązek do zainstalowania punktu ładowania oraz kanałów na infrastrukturę kablową nie powstaje w przypadku, gdy przed dniem 24 grudnia 2021 roku:

1. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, odrębny wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę, wniosek o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;
2. zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych, w przypadku gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
3. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego, odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu architektoniczno-budowlanego;
4. jest wymagane sporządzenie projektu technicznego.

Naszym zdaniem:

- Co prawda, obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości punktów ładowania na parkingach przypisanych do danego budynku niemieszkalnego będzie miał zastosowanie dopiero od 1 stycznia 2025 r., jednak już teraz warto podjąć działania zmierzające do szczegółowej weryfikacji, czy dany przedsiębiorca podlega temu obowiązkowi, a jeśli tak – to w jakim zakresie.
- Praktycznym problemem w określeniu zakresu omawianego obowiązku jest ocena, które miejsca postojowe przypisane do danego budynku należy wziąć pod uwagę ustalając wymaganą liczbę punktów ładowania i przewodów (np. miejsca postojowe dla rowerów/motocykli/samochodów dostawczych/hulajnóg, itp.).

- Z naszego doświadczenia wynika, że doniosłym problemem w tej materii jest również weryfikacja właściwego tytułu prawnego do miejsc postojowych (parkingu) oraz sposób liczenia miejsc postojowych, w przypadku lokalizacji kilku budynków w obrębie danego zakładu. Istotne jest również rozstrzygnięcie czy w takim przypadku, właściciel lub zarządca budynku ma swobodę co do lokalizacji ww. punktów ładowania, tzn. czy w przypadku gdy do budynku przypisanych jest kilka parkingów, punkty ładowania można zrealizować tylko na jednym z tych parkingów.
- Warto zwrócić uwagę, że obowiązek zapewnienia punktów ładowania i odpowiedniej infrastruktury do ładowania pojazdów obowiązuje już teraz w odniesieniu do budynków projektowanych i budowanych oraz poddawanych obecnie przebudowie lub remontowi. W tym zakresie wymogi co do ilości miejsc postojowych zostały zaostrzone - wystarczy tylko 11 miejsc postojowych przypisanych dla budynku projektowanego, budowanego lub remontowanego, aby przedsiębiorca zobowiązany był do zapewnienia infrastruktury ładowania. Ważne, aby w tym zakresie zwrócić szczególną uwagę na przepisy przejściowe, które umożliwiają czasowe uchylenie się spod tego obowiązku (przynajmniej do dnia 1 stycznia 2025 r.).

Zapraszamy do kontaktu

W przypadku jakichkolwiek pytań w ww. kwestii, pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Wojciech Andrzejewski

radca prawny, wspólnik

tel. 887 707 701

wojciech.andrzejewski@piszcz.pl

Ewelina Łuczak – Sosińska

radca prawny

tel. 785 160 760

ewelina.luczak@piszcz.pl