

# Już wkrótce obowiązkowe stacje ładowania pojazdów w dużych budynkach niemieszkalnych

- Od 1 stycznia 2025 roku każdy budynek niemieszkalny, niebędący własnością małego lub średniego przedsiębiorstwa, posiadający więcej niż 20 stanowisk postojowych będzie musiał posiadać minimum jeden punkt ładowania oraz niezbędną infrastrukturę na co najmniej 1 na 5 stanowisk postojowych.
- Dla biurowca o przykładowej pow. 10 tys. m<sup>2</sup> i wymaganego planem zagospodarowania przestrzennego 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej to wymóg budowy jednego punktu ładowania oraz infrastruktury dla 20 kolejnych punktów ładowania na 100 miejsc postojowych.
- Niespełna dwa lata do wejścia w życie przepisów to bardzo niewiele na opracowanie dokumentacji i przeprowadzenie żmudnego procesu uzyskania pozwoleń, ale przede wszystkim wykonanie prac budowlanych.
- Nieruchomości mieszkalne będą następne w kolejce, bo e-pojazdów jest coraz więcej, a ich liczba na jedną stację ładowania w Polsce wynosi już 12,8. To jeden z najgorszych wskaźników w całej UE.

Wprowadzona przez Sejm nowelizacja ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. 2022 poz. 1083), a konkretnie art. 26 wprowadza obowiązek zainstalowania w terminie do 1 stycznia 2025 roku minimum jednego punktu ładowania oraz osprzętu do poprowadzenia przewodów dla budynków niemieszkalnych posiadających więcej niż 20 miejsc postojowych, niebędących własnością małego lub średniego przedsiębiorstwa. Wymóg będzie dotyczył jednakowo biurowców, hoteli, szpitali, budynków handlowo- usługowych oraz obiektów kulturalnych, czy przemysłowo-magazynowych. Wydaje się, że 2 lata to dużo... Należy jednak pamiętać, że przez ten czas należy opracować koncepcję rozmieszczenia stacji, projekt, uzyskać niezbędne pozwolenia oraz wykonać instalację. Każdy inwestor zdaje sobie sprawę, że takie działania są nie tylko kosztowne, ale właśnie czasochłonne.

## Nowy wymóg dla właścicieli i zarządców. Wbrew pozorom czasu nie jest tak wiele...

Nowe prawo narzuca obowiązek posiadania minimum jednego punktu ładowania oraz osprzętu umożliwiającego zainstalowanie jednego punktu ładowania na każde 5 stanowisk postojowych. Ustawodawca pojęcie osprzętu rozumie jako kanały na przewody i kable elektryczne umożliwiające instalację punktów ładowania na miejscach parkingowych, które znajdują się wewnątrz budynku lub do niego przylegają. Przyleganie definiuje parking powiązany pod względem własności lub innego tytułu prawnego. Te dosyć zawile sformułowania w praktyce oznaczają, że każdy właściciel lub zarządca nieruchomości biurowej, użyteczności publicznej, magazynowej, czy produkcyjnej, która dzisiaj nie spełnia wymagań ustawy, zobowiązany jest do poczynienia niezbędnych inwestycji w okresie niespełna dwóch lat.

– Nowe wymagania prawne oznaczają, że zarządca lub właściciel np. biurowca o przykładowej pow. 10 tys. m<sup>2</sup>, gdzie wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest posiadanie jednego miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni, będzie musiał do 1 stycznia 2025 roku zainstalować jeden punkt ładowania i infrastrukturę dla co najmniej 20 kolejnych ładowania i wygospodarować na ten cel odpowiednią powierzchnię dla samochodów elektrycznych. Takie rozwiązania mogą być jednak kosztowne także z uwagi na wysokie ceny energii elektrycznej. Stąd też rekomendujemy przyszłym inwestorom rozważenie projektów 2 w 1, czyli inwestycji w OZE i stacje ładowania – zauważa Grzegorz Pióro, Technical Development Manager w SPIE Building Solutions.



### **Pojazdów elektrycznych coraz więcej.**

Wprowadzane przepisy są wynikiem spełnienia wymogów m.in. unijnej dyrektywy nr 2018/844 dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków. Mają one na celu nie tylko jej poprawę, ale również dostosowanie najbliższego otoczenia do potrzeb użytkowników aut elektrycznych. W Polsce do końca 2022 roku zarejestrowanych było ponad 64,7 tys. sztuk e-pojazdów. Jak podaje PZPM (Polski Związek Przemysłu Motoryzacyjnego) oraz PSPA (Polskie Stowarzyszenie Paliw Alternatywnych) ich liczba wzrosła w 2022 roku o 33 proc. w ujęciu rok do roku. Powoduje to, że coraz więcej właścicieli i zarządców interesuje się dostępnymi technologiami w obszarze elektromobilności.

– Odpowiedzialni za nieruchomości coraz częściej zwracają się do nas z pytaniami o montaż stacji ładowania. Wynika to nie tylko z przygotowywania się do wejścia w życie nowych przepisów. Coraz więcej osób korzysta bowiem w drodze do pracy z pojazdów elektrycznych, a inwestycje w stacje ładowania to też niewątpliwie element działań wizerunkowych świadczący o proekologicznej orientacji nieruchomości. Budynki ze stacjami ładowania uchodzą nie tylko za nowocześniejsze i bardziej prestiżowe. Stają się ponadto bardziej konkurencyjne w kwestii potencjalnego wynajmu. Niemniej należy też zdawać sobie sprawę, że dla wielu już istniejących budynków dodatkowy pobór mocy może być trudny do zrealizowania lub wymagający dużych inwestycji w nową infrastrukturę, a w każdym przypadku niezbędne będzie wykonanie sprawdzenia warunków technicznych i koncepcji instalacji stacji ładowania – podkreśla Grzegorz Pióro ze SPIE Building Solutions.

### **Liczba stacji ładowania rośnie, jednak Polska daleko za Europą.**

Wg Licznika Elektromobilności w 2022 roku zainstalowano w Polsce ponad 600 nowych ogólnodostępnych stacji ładowania. W efekcie na koniec grudnia funkcjonowało ich 2565 (5016 punktów), ok. 40% więcej w ujęciu rok do roku. To wynik lepszy niż w latach ubiegłych. Jest jednak jedno, ale... To pogłębiająca się przepaść pomiędzy liczbą stacji ładowania a liczbą zarejestrowanych pojazdów z napędem elektrycznym. O ile jeszcze trzy lata temu na jedną ogólnodostępną stację przypadało ich 7,4, to w 2022 roku wskaźnik ten wynosił już 12,8. To jeden z najgorszych wyników w całej Unii Europejskiej. Co więcej, aby spełnić cele unijnego Rozporządzenia o infrastrukturze paliw alternatywnych (AFIR), w ciągu najbliższych trzech lat łączna moc sieci ładowarek powinna wzrosnąć co najmniej pięciokrotnie. Wszystko to pokazuje, jaka skala wyzwania czeka Polskę w najbliższych latach. Można spodziewać się, że wprowadzane zmiany w prawie o elektromobilności również przyczynią się do stopniowej likwidacji tych dysproporcji.

– Technologia umożliwiająca dopasowanie budynków do wymagań ustawy jest stosunkowo łatwo dostępna i wciąż niedroga. Dla poszukujących najbardziej funkcjonalnych rozwiązań optymalne okażą się systemy hybrydowe obejmujące ładowarki AC, ładujące pojazdy w czasie 6-8 godzin i nieco droższe, ale szybsze ładowarki DC. Oczywiście do standardowego ładowania floty pojazdów pozostających w obiekcie przez kilka godzin wystarczające będzie stosowanie stacji ładowania AC. Urządzenia te spełniają wszystkie wymagane standardy, w tym bezpieczeństwa i umożliwiają naładowanie baterii pojazdu w czasie dostosowanym do potrzeb użytkowników. W kontekście budowy systemu niezwykle ważne jest, aby nie dopuścić do chaosu i instalacji przypadkowych urządzeń przez nieprofesjonalne podmioty. Właściwie przeprowadzony proces musi wiązać się z kompleksowym łańcuchem dostaw usług i urządzeń - od analizy potrzeb, wykonania projektu, przez wykonawstwo instalacji, montaż odpowiednio dobranego sprzętu i aż po integrację lokalnego systemu z aplikacją do ewentualnych rozliczeń kosztów sesji ładowania – podsumowuje Grzegorz Pióro ze SPIE Building Solutions.

### **Przepis nie ominie budynków mieszkalnych.**

Docelowo przepisy dotyczące elektromobilności nie ominą także nieruchomości mieszkalnych. Już dziś unijne prawo nakłada wobec nich konkretne wymagania. W założeniu wszystkie nowo budowane i remontowane budynki mieszkalne, które mają więcej niż dziesięć miejsc parkingowych, będą musiały posiadać odpowiednie okablowanie umożliwiające instalację stacji ładowania. Na parkingu musi ponadto znajdować się co najmniej jeden punkt ładowania, a każde miejsce postojowe być wyposażone w kable umożliwiające ich instalację. Na razie data wejścia w życie tych przepisów nie została jeszcze w Polsce ustalona.

