

# INFRASTRUKTURA ŁADOWANIA POJAZDÓW ELEKTRYCZNYCH I HYBRYDOWYCH PUNKTY I STACJE ŁADOWANIA W SPÓŁDZIELNIACH I WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH



## **MGR INŻ. JAROSŁAW KOZŁYK**

Starszy Specjalista  
ds. Rozwoju Elektromobilności  
Wydział Elektromobilności  
i Nowych Technologii  
Departament Techniki  
Urząd Dozoru Technicznego

ZGODNIE Z ZAPISAMI USTAWY O ELEKTROMOBILNOŚCI I PALIWACH ALTERNATYWNYCH [1] DO ZADAŃ URZĘDU DOZORU TECHNICZNEGO WŁĄCZONO REALIZACJĘ BADAŃ TECHNICZNYCH STACJI ŁADOWANIA ORAZ PUNKTÓW ŁADOWANIA. DOTYCZY TO URZĄDZEŃ, KTÓRE STANOWIĄ ELEMENT INFRASTRUKTURY ŁADOWANIA DROGOWEGO TRANSPORTU PUBLICZNEGO. W NOWELIZACJI USTAWY [2] UREGULOWANO ZASADY INSTALACJI PUNKTÓW ŁADOWANIA W BUDYNKACH MIESZKALNYCH ORAZ NIEMIESZKALNYCH.



Zasady instalowania punktów ładowania w budynkach mieszkalnych zostały uregulowane zgodnie z art. 12b ustawy [1]. Dotyczy to budynków wielorodzinnych w zarządzie wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej lub osoby sprawującej zarząd nad daną nieruchomością.

W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których liczba samodzielnych lokali mieszkalnych jest większa niż trzy, punkt ładowania instaluje się i eksploatuje po uzyskaniu zgody zarządu wspólnoty lub spółdzielni. Może to być też osoba sprawująca zarząd nad daną nieruchomością.

Zgoda wydawana jest na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w tym budynku i stanowisko postojowe do wyłącznego użytku, zwanej dalej „wnioskodawcą”.

ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU
1) oświadczenie o zobowiązaniu się wnioskodawcy do pokrycia wszelkich kosztów związanych z instalacją punktu ładowania, w tym kosztów zakupu i montażu tego punktu
2) oświadczenie o posiadaniu tytułu prawnego do lokalu
3) zgoda właściciela lokalu na instalację punktu ładowania w przypadku, gdy wnioskodawca nie jest właścicielem lokalu
4) zgoda w przypadku nieruchomości będącej zabytkiem nieruchomym w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy [3] wpisanej do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

### TERMINY I ZASADY DOPUSZCZALNOŚCI

**Ekspertyzie podlega instalacja elektryczna w obrębie budynku objętego wnioskiem, stanowiska postojowe znajdujące się wewnątrz budynku oraz przylegające do niego budynki.**

Sporządzenie ekspertyzy nie jest wymagane w przypadku budynków, w których została zaprojektowana i wykonana instalacja elektryczna przeznaczona do zasilania punktów ładowania. W takim przypadku przy instalacji punktu ładowania uwzględnia się przyjęte rozwiązania dotyczące instalacji elektrycznej. W szczególności dotyczy to jej parametrów technicznych oraz zastosowanych środków zabezpieczeń.

Po uzyskaniu ekspertyzy zarząd wspólnoty lub spółdzielni, lub osoba sprawująca zarząd nad daną nieruchomością rozpatruje **wniosek w terminie 30 dni**. W przypadku gdy sporządzenie ekspertyzy nie jest wymagane, zarząd wspólnoty rozpatruje wniosek w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez wnioskodawcę.

W przypadku braku obowiązku sporządzenia ekspertyzy wnioskodawca może przystąpić do instalacji i eksploatacji punktu ładowania po bezskutecznym upływie 30 dni od złożenia wniosku. Dotyczy to też sytuacji, gdy wszelkie koszty związane z instalacją punktu ładowania, w tym koszt jego zakupu i montażu, zostaną pokryte przez wnioskodawcę.

W przypadku wspólnoty mieszkaniowej wydanie zgody na instalację i eksploatację punktu ładowania o mocy mniejszej niż 11 kW stanowi czynność zwykłego zarządu.

### EKSPERTYZA

**Ekspertyzie podlegają instalacja elektryczna w obrębie budynku objętego wnioskiem oraz stanowiska postojowe znajdujące się wewnątrz tego budynku, również przylegające do niego budynki. Ocena dotyczy dopuszczalności przyłączenia do tej instalacji punktu ładowania oraz zasad bezpieczeństwa związanych z jego użytkowaniem.**

Ekspertyzę może sporządzić osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania bez ograniczeń.

Ekspertyza określa w szczególności:
1. moc przyłączeniową budynku, która może zostać wykorzystana na potrzeby funkcjonowania punktu ładowania,
2. punkty w instalacji elektrycznej, w których przyłączenie punktu ładowania jest dopuszczalne, oraz parametry tego punktu, w tym maksymalną moc punktu ładowania, który może być przyłączony do instalacji elektrycznej,
3. rozwiązania budowlane oraz techniczno-instalacyjne, jakie powinny być przyjęte przy instalacji punktu ładowania, w tym wymagania dotyczące wyrobów zastosowanych do instalacji tego punktu,
4. warunki niezbędne do bezpiecznej eksploatacji punktu ładowania,
5. wymagania, jakie powinny być spełnione w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w związku z zainstalowaniem punktu ładowania.

Gdy jest to niezbędne do sporządzenia ekspertyzy, osobie, która ją sporządza, udostępnia się wyniki okresowego badania instalacji elektrycznej wg art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy [4]. Udostępnia się też dokumenty, w tym np. plan budowy ogólnodostępnych stacji ładowania, o którym mowa w art. 63 ustawy [4].

W przypadku gdy wnioski złożyło kilku wnioskodawców, można sporządzić jedną ekspertyzę dotyczącą wszystkich lub wybranych punktów ładowania objętych tymi wnioskami. Koszty sporządzenia ekspertyzy ponosi wnioskodawca lub kilku wnioskodawców.





**Czy zainstalowane urządzenie służące do ładowania samochodów elektrycznych lub hybrydowych podlega badaniom technicznym UDT, zależy od jego mocy, charakteru użytkowania oraz czy rzeczywiście będzie świadczyło usługę ładowania.**

### Wyniki ekspertyzy

Z ekspertyzy może wynikać, że instalacja punktu ładowania objętego wnioskiem jest możliwa jedynie:

- po zmianie umowy o przyłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej,
- po wykonaniu nowej instalacji,
- po przebudowie istniejącej instalacji elektrycznej.

Wówczas zgody na instalację i eksploatację punktu ładowania można udzielić wyłącznie, jeżeli wnioskodawca zobowiąże się pokryć wszelkie koszty tych czynności.

Jeżeli na stanowisku postojowym, do którego prawo do wyłącznego użytku posiada wnioskodawca, został zainstalowany punkt ładowania, operator systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego instaluje układ pomiarowo-rozliczeniowy. Ma to na celu opomiarowanie energii elektrycznej pobieranej przez punkt ładowania, co wymaga uprzedniego zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy [5].

### Brak zgody na instalację

W poniższych przypadkach zarząd wspólnoty, spółdzielnia lub osoba sprawująca zarząd nad daną nieruchomością odmawia udzielenia zgody na zainstalowanie i eksploatację punktu ładowania.

- 1) Z ekspertyzy wynika, że instalacja punktu ładowania zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy nie jest możliwa.
- 2) Wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do lokalu w obrębie tego budynku i stanowiska postojowego do wyłącznego użytku.
- 3) Wnioskodawca nie przedłożył zgody właściciela lokalu na instalację punktu ładowania w przypadku, gdy wnioskodawca nie jest właścicielem lokalu.
- 4) Wnioskodawca nie zobowiązał się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z instalacją oraz przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej punktu ładowania objętego wnioskiem.

### BADANIE TECHNICZNE UDT

**Mogą wystąpić różne przypadki własności oraz użytkowania urządzeń.**

#### I. URZĄDZENIE BĘDZIE WŁASNOŚCIĄ MIESZKAŃCA WSPÓLNOTY I BĘDZIE WYKORZYSTYWANE WYŁĄCZNIE DO ŁADOWANIA JEGO POJAZDU ELEKTRYCZNEGO LUB HYBRYDOWEGO.

Według art. 2 pkt 17 ustawy będzie to punkt ładowania, który nie wymaga odbioru technicznego UDT. Wszelkie jego wymagania instalacyjne, w tym zabezpieczenia przed uszkodzeniem, ochrona przeciwporażeniowa czy ochrona przeciwpożarowa, a także czasookresy wykonywania przeglądów serwisowych, pomiarów ochronnych oraz prób funkcjonalnych powinny być określone w instrukcji eksploatacji urządzenia. Parametry techniczne urządzenia powinny być zgodne z ekspertyzą, o której mowa powyżej.

#### II. URZĄDZENIE BĘDZIE:

- WŁASNOŚCIĄ CAŁEJ WSPÓLNOTY I BĘDZIE ŚWIADCZYĆ USŁUGĘ ŁADOWANIA POSZCZEGÓLNYM JEJ MIESZKAŃCOM,
- WŁASNOŚCIĄ JEDNEGO Z MIESZKAŃCÓW, ALE BĘDZIE ŚWIADCZYĆ USŁUGĘ ŁADOWANIA INNYM MIESZKAŃCOM\*.

Jeśli moc punktu ładowania przekroczy 3,7 kW, to urządzenie będzie spełniało definicję stacji ładowania, zawartą w art. 2 pkt 27 ustawy, jako stacja nieogólnodostępna, a tym samym będzie podlegało badaniom technicznym UDT.

\* Bez względu na to, czy usługa jest realizowana płatnie, czy bezpłatnie.



W przypadku (II) gdy urządzenie będzie świadczyć usługę ładowania na zasadach równoprawnego traktowania wszystkich użytkowników samochodów elektrycznych i hybrydowych (np. będzie zainstalowane na parkingu osiedlowym w przestrzeni publicznej), będzie traktowane jako ogólnodostępna stacja ładowania. Dodatkowo będzie musiało spełnić warunki dla typu złącz i gniazd pojazdowych jak dla stacji ogólnodostępnych. Musi również spełnić warunek rejestracji w Ewidencji Infrastruktury Pojazdów Alternatywnych ([www.eipa.udt.gov.pl](http://www.eipa.udt.gov.pl)).

Zgodnie z prawem budowlanym geodezyjnym wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, podlegają punkty ładowania, o których mowa w art. 2 pkt 17 ustawy [1], oraz stacje ładowania, o których mowa w art. 2 pkt 27.

Stacje ładowania wymagają zgłoszenia budowy, w przeciwieństwie do punktów ładowania, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia budowy.

## PYTANIA I ODPOWIEDZI

### PYTANIE

**Czy dopuszcza się, a jeśli tak, to jakie są zasady i wytyczne w przypadku instalacji ładowarki do samochodów elektrycznych na platformie ruchomej przeznaczonej do parkowania samochodów?**

### ODPOWIEDŹ

W zakresie stacji ładowania i punktów ładowania nie ma szczegółowych przepisów, które regulowałyby taki konkretny przypadek. Podstawą są zapisy instrukcji eksploatacji obu urządzeń. Instrukcje eksploatacji ładowarek do samochodów elektrycznych zazwyczaj nie zawierają zapisów i wymagań względem budowy ich na platformach ruchomych. Jedyne ograniczenia, jakie spotykamy, to brak możliwości montażu ładowarek w pomieszczeniach zamkniętych.

Odnośnie do samych platform ruchomych trzeba wziąć pod uwagę fakt, że poruszanie się platformą podczas ładowania samochodu może grozić uszkodzeniem kabla ładującego. Może on np. wpaść w łańcuch czy siłownik, może zostać uszkodzony o elementy konstrukcji lub zaplątać się w przeguby itp., co grozi jego uszkodzeniem.

Producenci systemów parkingowych w swoich dokumentacjach zezwalają wyłącznie na parkowanie pojazdów. Zabraniają składowania jakichkolwiek materiałów oraz dodatkowych instalacji w obrębie platformy i na platformie. Ponadto w dokumentacjach systemów parkingowych są określone wymagania dotyczące zainstalowania, np. minimalne odległości od otoczenia, co wręcz uniemożliwia instalowanie np. ładowarek samochodów elektrycznych.

W przypadku gdy urządzenie spełnia ustawową definicję stacji ładowania, to zgodnie z warunkami technicznymi powinno być umiejscowione lub zabezpieczone przed najechaniem lub uszkodzeniem. Musi też zapewniać dostęp dla osób niepełnosprawnych, co wymaga dodatkowych przestrzeni.

Jeżeli będzie to punkt ładowania, czyli prywatna ładowarka służąca wyłącznie do ładowania pojazdu właściciela, to należy zastosować art.

12b ustawy [1]. Reguluje on zasady instalowania punktów ładowania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zarządzie wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. Wskazuje wymóg zlecenia ekspertyzy, która w swoim zakresie ma określić m.in.:

- rozwiązania budowlane oraz techniczno-instalacyjne, jakie powinny być przyjęte przy instalacji punktu ładowania, w tym wymagania dotyczące wyrobów zastosowanych do instalacji tego punktu;
- warunki niezbędne do bezpiecznej eksploatacji punktu ładowania;
- wymagania, jakie powinny być spełnione w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w związku z zainstalowaniem punktu ładowania.

## BEZPIECZNE ŁADOWANIE

Bezpieczeństwo i zgodność z przepisami stacji i punktów ładowania we wspólnotach mieszkaniowych jest istotne z kilku powodów, wśród których można wymienić bezpieczeństwo elektryczne w budynkach lub bezpieczeństwo samych użytkowników. Istotne jest też upewnienie się, że punkty są umieszczone w miejscach bezpiecznych, a infrastruktura obejmuje zabezpieczenia przeciwłamaniowe i upewnienie się, że korzystają z nich tylko uprawnieni użytkownicy.



Zapraszamy do zapoznania się z przewodnikiem UDT dla operatorów i użytkowników „STACJE I PUNKTY ŁADOWANIA POJAZDÓW ELEKTRYCZNYCH”. Materiał dostępny jest na stronie [www.udt.gov.pl](http://www.udt.gov.pl) w zakładce „Elektromobilność”.

### Literatura:

1. Ustawa o elektromobilności i paliwach alternatywnych z dnia 11 stycznia 2018 r. (Dz.U. 2018 poz. 317).
2. Nowelizacji ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych z dnia 2 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2269).
3. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.