

Nie takie lichy straszne, jak je malują – punkt ładowania aut elektrycznych w budynku wielorodzinnym

DLACZEGO TAK TRUDNO ZAINSTALOWAĆ PUNKT ŁADOWANIA AUT ELEKTRYCZNYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH? WYNIKA TO Z NIEWIEDZY WYWOŁANEJ BRAKIEM INFORMACJI, KTÓRE POZWOLĄ OSWOIĆ SIĘ Z CAŁYM PROCESEM.

Mieszkaniec budynku wielorodzinnego w procesie montażu ładowarki

– uchwała

Proces warto rozpocząć od ustalenia parametrów ładowarki planowanej do instalacji. Jest to ważne w kontekście rozpatrzenia wniosku na montaż i eksploatację ładowarki.

Przy dużej wspólnotie mieszkaniowej (większej niż 3 lokale) montaż ładowarki poniżej 11 kW jest akceptowany uchwałą zarządu wspólnoty. W przypadku ładowarki powyżej mocy 11 kW musimy otrzymać zgodę 50% właścicieli popartą uchwałą.

Przy małych wspólnotach (mniejszych lub równych 3 lokalom) akceptacja wniosku musi być poparta zgodą 100% właścicieli, niezależnie od mocy ładowarki.

– wniosek

Wniosek o instalację ładowarki składany do zarządcy nieruchomości powinien zawierać:

- oświadczenie o posiadaniu tytułu prawnego do lokalu, jeśli miejsce postojowe jest dopisane do lokalu, a jeśli ma ono osobny tytuł prawny –

wówczas należy przedstawić jedynie ten dokument,

- zgodę właściciela lokalu na instalację punktu ładowania (w przypadku gdy wnioskodawca nie jest właścicielem lokalu i np. go wynajmuje),
- w przypadku budynków będących zabytkami – zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków właściwego dla lokalizacji tego zabytku,
- opis parametrów urządzenia – np. karta katalogowa ładowarki,
- wskazanie miejsca instalacji urządzenia wraz z odpowiednim rysunkiem,
- oświadczenie o zobowiązaniu się do pokrycia kosztów związanych z instalacją punktu ładowania – w tym kosztów zakupu i montażu tego punktu.
- ekspertyzę techniczną.

Ogólnie mówiąc – ekspertyzę techniczną dla punktu ładowania należy wykonać w budynkach wielorodzinnych mających powyżej 3 lokali. W budynkach, w których instalacja elektryczna przeznaczona do zasilania punktów ładowania została zaprojektowana i wykonana – ekspertyza nie jest wymagana.

Sporządzenie ekspertyzy zleca zarządca na podstawie prawidłowo złożonego wniosku przez mieszkańca w ciągu 30 dni od jego otrzymania.

Przedmiotem ekspertyzy jest ocena instalacji elektrycznej oraz ocena stanowisk postojowych. Koszty sporządzenia ekspertyzy ponosi wnioskodawca, czyli w przypadku wspólnoty mieszkaniowej będzie to właściciel miejsca postojowego.

Zgodnie z art. 12 c ust. 5 pkt 1-5 ustawy o elektromobilności¹ 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.

W wyniku ekspertyzy osoba uprawniona może orzec, że:

- instalacja ładowarki zgodnie z wnioskiem nie jest możliwa,
- instalacja ładowarki objęta wnioskiem jest możliwa jedynie po zmianie umowy o przyłączenie budynku do sieci lub wymaga przebudowy istniejącej – wówczas, jeśli wnioskodawca zobowiąże się do pokrycia kosztów, możemy przystąpić do realizacji wniosku,
- instalacja ładowarki jest możliwa.

Jeśli ekspertyza techniczna umożliwi instalację ładowarki, wówczas mieszkaniec zleca przystąpienie do prac budowlanych doświadczonej firmie elektrycznej. Po zakończeniu prac instalacyjnych OSD (Operator Systemu Dystrybucyjnego) instaluje licznik, a mieszkaniec zawiera dodatkową umowę dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej – tzw. umowę kompleksową do ładowarki (dla budynków mających powyżej 3 lokali). W przypadku mniejszych wspólnot mieszkańcy powinni ustalić zasady rozliczania energii elektrycznej.

Po zainstalowaniu ładowarki jej eksploatacja powinna być prowadzona zgodnie z wymogami instrukcji eksploatacyjnej, co w szczególności dotyczy przeglądów serwisowych czy też konserwacyjnych i wykonania pomiarów ochronnych.

Warto pamiętać, że zgodnie z art. 12 c ust. 5 pkt 6. koszty sporządzenia ekspertyzy ponosi wnioskodawca, czyli nasz mieszkaniec.

Zarządca nieruchomości w procesie montażu ładowarki

Nowelizacja ustawy nakłada obowiązek przeprowadzenia ekspertyzy przed uzyskaniem zgody na montaż stacji ładowania w budynkach wielorodzinnych, których liczba mieszkań przekracza 3 lokale.

Zgodnie z zapisami ustawy o elektromobilności zarządca nieruchomości może wydać pozytywną opinię na temat montażu stacji ładowania. Jednak od czego

powinien zacząć? Tak jak w przypadku mieszkańca – warto rozpocząć od ustalenia parametrów ładowarki planowanej do instalacji. Jest to najważniejsze, ponieważ dzięki określeniu mocy ładowarki będziemy mogli podejmować decyzję we właściwy sposób i zgodnie z kompetencjami zarządu lub wspólnoty mieszkaniowej.

W przypadku ładowarek o mocy do 11 kW uchwała wspólnoty nie jest konieczna. Wydanie zgody na instalację i eksploatację w tym przypadku stanowi czynność zwykłego zarządu, więc zarząd może podejmować decyzję samodzielnie².

Po ustaleniu parametrów mocy ładowarki przyjmujemy wniosek pisemny na montaż i eksploatację punktu ładowania do użytku indywidualnego. Taki wniosek może złożyć każda osoba, która ma tytuł prawny do lokalu. Nie jest wymagane, aby wniosek był składany wyłącznie przez właściciela danego lokalu. Nawet najemca lokalu może złożyć wniosek. Istotne jest, aby osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu miała także indywidualizowane i odpowiednio oznaczone stanowisko postojowe, które jest „przypisane” do lokalu³.

Ważne, aby we wniosku, jaki składa nam wnioskodawca, była informacja o tym, że zobowiązuje się on do pokrycia kosztów ekspertyzy technicznej dla swojego miejsca postojowego.

Koszt ekspertyzy

Dla pojedynczego miejsca postojowego – w zależności od lokalizacji – koszt ekspertyzy kształtuje się średnio na poziomie 2000 zł. Jak zostało wspomniane – koszt ten pokrywa wnioskodawca, czyli nasz mieszkaniec lub najemca mieszkania mający odpowiednie upoważnienie od właściciela mieszkania/miejsca postojowego.

Warto jednak wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i przygotować taką ekspertyzę dla budynku i znajdujących się tam miejsc postojowych. W przypadku ekspertyzy dla budynku o 150 miejscach parkingowych jej koszt to średnio 12 000 zł.

Ekspertyza techniczna pozwala na realną ocenę warunków technicznych instalacji elektrycznej oraz warunków ochrony przeciwpożarowej budynku w kontekście montażu prywatnych punktów ładowania. Na czym polega wykonanie ekspertyzy warunków technicznych instalacji elektrycznej?

W czasie wizji lokalnej w budynku, wywiadu z zarządcą nieruchomości i po analizie dokumentacji obiektu osoba mająca stosowne uprawnienia ocenia możliwości istniejącej instalacji elektrycznej bez konieczności jej przebudowy. Trzeba mieć jednak świadomość, że może się zdarzyć, iż wynikiem wykonanej ekspertyzy będzie informacja o konieczności wystąpienia o nowe przyłącze.

Warto przeprowadzić ekspertyzę warunków ochrony przeciwpożarowej budynku pod względem negatywnego wpływu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe budynku. W przypadku tej ekspertyzy – pomimo pozytywnej opinii warunków technicznych instalacji – może się okazać, że montaż stacji jest niemożliwy np. ze względu na nieodpowiednią wentylację.

Polecam konsultowanie się z ekspertami ds. elektromobilności oraz firmami specjalizującymi się w ekspertyzach stacji ładowania, które pomogą w przejściu tego procesu.

Mariola Pasierowska

Członek Zarządu Overcome sp. z o.o.

Przypisy

- ¹ Ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 875 z późn. zm.).
- ² *Stacje ładowania samochodów elektrycznych we wspólnocie lub spółdzielni – regulacje prawne* [na:] <https://elektromobilnosc.com/stacje-ladowania-samochodow-elektrycznych-wspolnota-spoldzielnia-regulacje-prawne/>.
- ³ Tamże.