

Dyrektywa Budynkowa na horyzoncie

Renowacje budynków z myślą o przyszłości

Obowiązek wyposażenia budynków w infrastrukturę do ładowania pojazdów elektrycznych dotyczyć będzie także budynków poddawanych renowacjom, z naciskiem na biurowce, gdzie aż połowa miejsc parkingowych będzie musiała zostać wyposażona w urządzenia ładujące.

Przepisy Dyrektywy Budynkowej wpłyną również na mieszkalnictwo. Każdy większy remont wiązać się będzie z koniecznością instalacji okablowania i utworzenia kanałów na przewody, co przygotuje obiekty mieszkalne na spełnienie wymogów w zakresie elektromobilności w przyszłości.

Co to oznacza dla deweloperów oraz właścicieli nieruchomości?

Renowacja budynków biurowych

Budynki biurowe stanowią swoistą podkategorię budynków niemieszkalnych w rozumieniu Dyrektywy Budynkowej. Ich renowacja wymagać będzie spełnienia wyższych wymogów dotyczących elektromobilności.

W przypadku ważniejszej renowacji budynków biurowych, które mają **więcej niż 5 miejsc parkingowych**, będzie trzeba zapewnić instalację **co najmniej 1 punktu ładowania na każde 2 miejsca parkingowe**.

Stanowi to sporą różnicę w porównaniu z pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, w których tylko co piąte miejsce parkingowe powinno być wyposażone w punkt ładowania. Niemniej, w przypadku ważniejszej renowacji budynku biurowego, będzie trzeba spełnić **wymogi dotyczące okablowania wstępnego oraz infrastruktury kanałowej** na przewody elektryczne typowe dla budynków niemieszkalnych.

Powyższe przepisy będą obowiązywały także przy wznoszeniu **nowych budynków biurowych**.



Katarzyna Koszel-Zawadka
Partner I Radca prawny

katarzyna.koszel-zawadka@bakertilly.pl



Piotr Nowak

Junior Associate

piotr.nowak@bakertilly.pl

Ze względu na kwestie bezpieczeństwa pożarowego parkingów dla samochodów, Komisja Europejska została zobowiązana do opracowania i opublikowania stosownych wytycznych - do **31 grudnia 2025 r.**

Punkty ładowania podczas remontu budynków mieszkalnych

Dotychczasowe obowiązki w zakresie instalowania infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych podczas remontu lub przebudowy budynków mieszkalnych przewidywała Ustawa o Elektromobilności. Zgodnie z polskim ustawodawstwem ww. wymóg dotyczy obiektów, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych. Z racji, że Dyrektywa Budynkowa ma na celu wspieranie rozwoju elektromobilności - unijny prawodawca przewidział bardziej **restrykcyjne przepisy**.

Zgodnie z Dyrektywą Budynkową, w przypadku budynków mieszkalnych poddawanych ważniejszej renowacji, które mają **więcej niż 3 miejsca parkingowe dla samochodów**, będzie trzeba zapewnić instalacje:

- okablowania wstępnego dla co najmniej 50% miejsc parkingowych dla samochodów;
- infrastruktury kanałowej (tj. kanały na przewody elektryczne) dla pozostałych miejsc parkingowych dla samochodów,

aby umożliwić na późniejszym etapie instalację punktów ładowania pojazdów elektrycznych, rowerów z napędem elektrycznym i innych typów pojazdów kategorii L.

Powyższe dotyczy także **nowopowstających budynków mieszkalnych**, z zastrzeżeniem, że w ich przypadku trzeba dodatkowo zapewnić instalację **co najmniej 1 punktu ładowania**.

Obowiązek instalowania infrastruktury do ładowania pojazdów elektrycznych dotyczyć będzie zarówno **parkingów dla samochodów, które znajdują się wewnątrz, jak i tych przylegających do budynku**. Natomiast okablowanie wstępne będzie musiało zostać wymiarowane w sposób umożliwiający jednoczesne korzystanie z punktów ładowania na wszystkich miejscach parkingowych.

Niemniej, w trakcie implementacji Dyrektywy Budynkowej państwa członkowskie będą mogły podjąć decyzję o niezastosowaniu nowych obowiązków w stosunku do konkretnych kategorii budynków, np. w sytuacji, kiedy koszty instalacji do ładowania i infrastruktury kanałowej przekraczają **co najmniej 10% całkowitego kosztu ważniejszej renowacji**.

Należy pamiętać, że Dyrektywa Budynkowa nie przeszła jeszcze procesu implementacji do polskiego porządku prawnego, co wiąże się z możliwością wprowadzenia wyjątków od ww. obowiązków, jak i ryzykiem przyjęcia przez polskiego ustawodawcę nawet bardziej ambitnych celów w zakresie elektromobilności.

Baker Tilly Legal Poland to kancelaria prawna skoncentrowana na obsłudze przedsiębiorców we wszystkich kluczowych obszarach ich działalności. Zespół Kancelarii tworzą prawnicy z wieloletnim, międzynarodowym doświadczeniem transakcyjnym i doradczym.

Kancelaria jest członkiem międzynarodowej sieci Baker Tilly International - jednej z 10 największych na świecie firm zajmujących się doradztwem biznesowym i audytem oraz TPA - międzynarodowej grupy konsultingowej.

Zróznicowana praktyka kancelarii pozwala na świadczenie usług dla przedstawicieli z różnych sektorów gospodarki, między innymi: nieruchomości, budownictwa, energetyki, automotive, produkcji, handlu i dystrybucji, nowych technologii oraz FMCG.

Baker Tilly Legal Poland

ul. Młyńska 12
61-730 Poznań
tel: +48 61 630 05 00

ul. Przyokopowa 33
01-208 Warszawa
tel: +48 22 647 99 00

e-mail: legal@bakertilly.pl