



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827 69-31
tel./fax 22 827 29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828 65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

RPW/3417/2026 – 1P



EZD RP KS
(BPW – III)
Data rejestracji: 2026 – 01 – 30
Data wpływu: 2026 – 01 – 30

Do druku nr 2165

Warszawa, dnia 26 stycznia 2026 roku

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu RP

L.dz./127/EJ/2026

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. 5PS-III.020.413.13.8025
Data wpływu 30.1.2026 r.

Szanowny Panie Marszałku!

Dotyczy: poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw – druk nr 2165 – konsultacje społeczne RPW/43705/2025.

Poselski projekt *ustawy o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw* – druk sejmowy nr 2165- ma na celu transpozycję dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/2184 z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Projekt zawiera zapisy, które opierają zarządzanie jakością wody na ocenie ryzyka w całym łańcuchu dostaw wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

W stosunku do *ustawy z dnia 26 września 2025 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw* zaawetowanej przez Prezydenta RP, w projekcie poselskim (druk nr 2165) ograniczono obowiązki zarządców i właścicieli budynków mieszkalnych w zakresie wykonywania oceny ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym (ogólna ocena ryzyka) oraz monitorowania jakości wody.

Rozwiązanie to zmniejszy koszty, które mieliby ponieść mieszkańcy budynków wielolokalowych.

Zwiększony zakres obowiązków co do oceny ryzyka i monitorowania jakości wody w projekcie ustawy nr 2165 odniesiono wyłącznie do obiektów priorytetowych.

Do *ustawy z dnia 26 września 2025 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw* zaawetowanej

przez Prezydenta RP składaliśmy zastrzeżenia co do obciążenia odpowiedzialnością za jakość ciepłej wody użytkowej wyłącznie zarządcę budynku mieszkalnego, nawet w przypadku gdy właścicielem węzła ciepłej wody użytkowej jest inny podmiot. Ze względu na przekroczenie terminu ustalonego dla konsultacji projektu ustawy nie rozpatrzono naszych uwag.

W poselskim projekcie zmiany *ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (druk nr 2165) również zupełnie pominięto sytuację, gdy węzeł ciepłej wody użytkowej należy do dostawcy ciepła – przedsiębiorstwa energetycznego.

Odpowiedzialnością za jakość ciepłej wody użytkowej w całości obciążono wyłącznie właściciela i zarządcę budynku.

System dostawy ciepłej wody stanowi techniczną całość. Jednak za elementy węzła ciepłej wody użytkowej odpowiada właściciel węzła, za elementy instalacji wewnętrznej ciepłej wody w budynku za zaworem odcinającym tę instalację od węzła do zaworu na pionie odcinającego instalację w lokalu odpowiada właściciel zarządcą budynku, za instalację w lokalu w tym za przybory sanitarne odpowiada użytkownik lokalu.

Należy wyraźnie podkreślić, że rozwój bakterii *Legionella* najczęściej ma początek w węźle ciepłej wody użytkowej - w zasobnikach ciepłej wody lub w wymiennikach pojemnościowych, w których następuje namnażanie się tych bakterii.

W sytuacji gdy węzeł ciepłej wody użytkowej, którego elementem są zasobniki ciepłej wody czy wymienniki pojemnościowe, należy do przedsiębiorstwa ciepłowniczego, właściciel lub zarządcą budynku nie ma wpływu na sposób eksploatacji tych urządzeń w tym na usuwanie osadów, konserwacji, dezynfekcji i.t.d.

Nie ma możliwości podjęcia działań mających na celu eliminację źródła namnażania bakterii czyli podjęcia właściwych działań naprawczych w celu wyeliminowania lub zmniejszenia ryzyka niezgodności parametrów ciepłej wody z wartościami parametrycznymi itp. ponieważ nie jest właścicielem węzła cieplnego.

Nie ma więc możliwości wykonania obowiązków narzuconych ustawą.

Nie można obciążyć odpowiedzialnością za jakość ciepłej wody użytkowej wyłącznie właściciela lub zarządcy budynku w sytuacji gdy istotne elementy wewnętrznego systemu dostawy ciepłej wody należą do innego podmiotu.

W pismach dotyczących ustawy zawetowanej wskazaliśmy na sytuację zakażenia bakterią *Legionella* w Rzeszowie w 2023 roku. Wówczas w węzłach ciepłowniczych, należących do przedsiębiorstw ciepłowniczych, stwierdzono przekroczenie wartości parametrycznych bakterii *Legionella*, w tym w jednym z węzłów aż 7100 jtk/100 ml, podczas gdy wartość parametryczna zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi wynosi 100 jtk/ 100 ml (źródło - Zeszyt Specjalny Izby Gospodarczej „Wodociągi Polskie” – ISSN 1734-0896).

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym obowiązuje zasada, że przepisy prawa nie mogą zobowiązywać pomiotu do wykonania niemożliwych czynności, czy to z przyczyn prawnych czy też technicznych.

Z orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego – z dnia 30 stycznia 2024 roku sygn.. akt II OSK 1092/21:

„Obowiązek jest niewykonalny z przyczyn faktycznych, jeżeli nie istnieją techniczne możliwości jego realizacji lub jeśli różnego rodzaju okoliczności dotyczące osoby zobowiązanej wykluczają jego realizację. Natomiast przyczyny prawne skutkujące niewykonalnością obowiązku odnosić należy do istniejącego stanu prawnego wykluczającego możliwość podjęcia nakazanego działania, które w świetle przepisów pozostaje czynem zabronionym pod groźbą kary lub też czynem niedozwolonym według przepisów prawa cywilnego.

Obowiązek niewykonalny, co wymaga podkreślenia, to taki obowiązek, którego adresat jest trwale pozbawiony możliwości wykonania pewnych czynności albo zaniechania określonych działań (por. R. Hauser, Z. Leoński (w:) Postępowanie egzekucyjne w administracji. Komentarz, red. R. Hauser, A. Skoczylas, Warszawa 2016, s. 228-229; C. Kulesza (w:) Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Komentarz, red. D. R. Kijowski, Warszawa 2015, s. 453-455). Podobnie to zagadnienie ocenia się w orzecnictwie sądownoadministracyjnym, w którym niemożność wykonania obowiązku o charakterze niepieniężnym zasadniczo łączy się wyłącznie z zobiektywizowanymi okolicznościami mającymi charakter nieusuwalnych przeszkód w realizacji tego obowiązku (por. wyrok NSA z 5 października 2022 r., II OSK 1381/21; wyrok NSA z 29 stycznia 2021 r., II OSK 2547/20; wyrok NSA z 21 stycznia 2021 r., II OSK 2148/20; wyrok NSA z 1 grudnia 2020 r., II OSK 1648/20; wyrok NSA z 6 listopada 2020 r., II OSK 1371/18).”

Projekt ustawy narzuca na właściciela i zarządcę budynku obowiązki, których ten nie będzie w stanie wykonać ze względów technicznych i prawnych, jeżeli nie jest właścicielem węzła ciepłej wody użytkowej.

Obciążenie w ustawie wyłącznie właściciela lub zarządcy budynku odpowiedzialnością za jakość wody w wewnętrznym systemie wodociągowym, w sytuacji gdy węzeł ciepłej wody użytkowej stanowi własność innego podmiotu niż właściciel budynku, uniemożliwi właścicielowi lub zarządcy budynku realizację obowiązków wynikających z ustawy.

Wobec powyższego zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w projekcie ustawy-druk sejmowy nr 2165:

1) art. 1 pkt 6 – rozdział 1a - art. 4i ust.7 – propozycja zmiany brzmienia:

„7. Właściciel lub zarządca budynków mieszkalnych przeprowadza ogólną analizę potencjalnych ryzyk związanych z wewnętrznymi systemami wodociągowymi w zawierającą przynajmniej:

- 1) aktualny opis wewnętrznego systemu wodociągowego zawierający:
 - a) krótki opis oraz schemat wewnętrznego systemu wodociągowego,

- b) opis parametrów technicznych, w tym rodzaj urządzenia do przygotowania ciepłej wody użytkowej, występowanie przewodów do ciepłej wody użytkowej o objętości większej niż 3 litry poza obiegami cyrkulacyjnymi, temperaturę wody zimnej w najdalej położonym punkcie czerpalnym od miejsca zasilania instalacji w wodę, temperaturę ciepłej wody użytkowej w najdalej położonym punkcie czerpalnym od urządzenia do przygotowania ciepłej wody użytkowej i temperaturę wody cyrkulacyjnej w miejscu podłączenia przewodu cyrkulacyjnego do urządzenia do podgrzewania ciepłej wody użytkowej,
- c) spełnienie wymagań dotyczących instalacji ciepłej wody określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 i z 2024 r. poz. 726),
- d) charakterystykę materiałów lub wyrobów do kontaktu z wodą przeznaczoną do spożycia przez ludzi w wewnętrznym systemie wodociągowym,
- e) mapę istniejących lub proponowanych punktów poboru próbek do badań jakości wody.

W przypadku gdy właścicielem węzła ciepłej wody użytkowej jest inny podmiot niż właściciel budynku, podmiot ten zobowiązany jest do wykonania ogólnej analizy potencjalnych ryzyk w zakresie części wewnętrznego systemu wodociągowego, której jest właścicielem.

2) Art. 1 pkt 6- rozdział 1a- art. 4i ust. 9- propozycja zmiany brzmienia:

9. Właściwy organ nadzoru sanitarnego po uzyskaniu informacji, o której mowa w ust. 8, wydaje zalecenia dotyczące stosowania odpowiednich środków w celu wyeliminowania lub zmniejszenia ryzyka, w tym wskazujące na konieczność monitorowania wartości parametrycznej bakterii z rodzaju *Legionella* w ciepłej wodzie użytkowej lub wartości parametrycznej ołowiu *odpowiednio dla właściciela lub zarządcy budynku oraz właściciela węzła ciepłej wody użytkowej.*

3) Art. 1pkt 6 – rozdział 1a - art. 4k ust. 1, 2, 3,5 – propozycja zmiany brzmienia:

Art. 4k. 1. W przypadku gdy wartość parametryczna bakterii z rodzaju *Legionella* w ciepłej wodzie użytkowej lub wartość parametryczna ołowiu określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 nie są dotrzymane w wewnętrznym systemie wodociągowym, właściciel lub zarządca budynku podejmuje działania mające na celu wyeliminowanie lub zmniejszenie ryzyka niezgodności z wartością parametryczną odpowiednio dla tych parametrów.

W przypadku gdy właścicielem węzła ciepłej wody użytkowej jest inny podmiot niż właściciel budynku, działania mające na celu wyeliminowanie lub zmniejszenie ryzyka niezgodności wartości parametrycznych bakterii z rodzaju *Legionella* podejmuje ten podmiot w zakresie w jakim odpowiada on za część instalacji ciepłej wody użytkowej.

2. Właściciel lub zarządca budynku monitorujący parametry istotne dla oceny ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym przekazuje właściwemu państwowemu powiatowemu lub państwowemu granicznemu, lub państwowemu

wojewódzkiemu inspektorowi sanitarnemu sprawozdania z badań, o których mowa w art. 4j ust. 2, w terminach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 13.

Sprawozdania z badań, o których mowa w art. 4j ust. 2 pkt 1, w przypadku gdy właścicielem węzła ciepłej wody użytkowej jest inny podmiot niż właściciel budynku, podmiot ten przekazuje właściwemu państwowemu powiatowemu lub państwowemu granicznemu, lub państwowemu wojewódzkiemu inspektorowi sanitarnemu w zakresie eksploatowanej instalacji.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub zarządca budynku informuje państwowego powiatowego lub państwowego granicznego, lub państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego o podejmowanych działaniach, o których mowa w ust. 1, w terminach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 13.

W przypadku gdy właścicielem węzła ciepłej wody użytkowej jest inny podmiot niż właściciel budynku, obowiązek informacyjny realizuje ten podmiot w zakresie eksploatowanej instalacji.

(...)

5. Właściwy państwowy powiatowy lub państwowy graniczny, lub państwowy wojewódzki inspektor sanitarny monitoruje i weryfikuje wywiązywanie się właściciela lub zarządcy budynku *oraz właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* z obowiązku realizacji działań, o których mowa w ust. 1, a po zakończeniu realizacji tych działań wykonuje, na koszt właściciela lub zarządcy budynku, *a w węźle ciepłej wody użytkowej na koszt właściciela węzła* kontrolne badania jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

4) Art. 1 – pkt 6- art. 4m ust. 1 pkt 5 – propozycja zmiany brzmienia:

„5) pkt 6, podejmują właściciel lub zarządcy budynków oraz właściciel węzła ciepłej wody użytkowej,”

5) Art.1 pkt 6– art. 4m ust. 5 – propozycja zmiany brzmienia:

„5. Właściciel lub zarządcy budynków oraz właściciel węzła ciepłej wody użytkowej przekazują informacje o podejmowanych działaniach, o których mowa w ust. 1 pkt 6, właściwemu państwowemu powiatowemu lub państwowemu granicznemu inspektorowi sanitarnemu, co 6 lat, w terminie do dnia 30 czerwca.

6) Art. 2 – art. 37av ust. 1 pkt 2 , pkt 3, pkt 6, pkt 8 – propozycja zmiany brzmienia:

Art. 37av.

Art. 37av. 1. W ramach nadzoru nad jakością wody do spożycia państwowy powiatowy lub państwowy graniczny inspektor sanitarny, zgodnie z właściwością miejscową:

(...)

- 2) weryfikuje wywiązywanie się właściciela w rozumieniu art. 2 pkt 17 ustawy o zaopatrzeniu w wodę, zwanego dalej „właścicielem” lub zarządcy budynku

oraz *właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* z realizacji badań parametrów istotnych do celów oceny ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym, o której mowa w art. 4d ust. 1 pkt 3 ustawy o zaopatrzeniu w wodę, zwanej dalej „oceną ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym”, oraz terminowego przekazywania sprawozdań z tych badań;

- 3) monitoruje i weryfikuje wywiązywanie się właściciela lub zarządcy budynku oraz *właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* z realizacji działań, o których mowa w art. 4k ust. 1 ustawy o zaopatrzeniu w wodę;

(...)

- 6) weryfikuje wywiązywanie się z ustalonych działań naprawczych przez:

- a) dostawcę wody – w przypadku stwierdzenia niezgodności z wartością parametryczną badanego parametru jakości wody do spożycia w punkcie zgodności, o którym mowa w art. 4c ust. 1 ustawy o zaopatrzeniu w wodę, zwanym dalej „punktem zgodności”,
b) właściciela lub zarządcy budynku oraz *właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* – w przypadku stwierdzenia niezgodności z wartością parametryczną badanego parametru jakości wody do spożycia;

(...)

- 8) analizuje przekazane przez właściciela lub zarządcę budynku oraz przez *właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* sprawozdania, o których mowa w art. 4k ust. 2 ustawy o zaopatrzeniu w wodę, w zakresie wystąpienia ewentualnego zagrożenia;

- 7) **Art. 2 – pkt 5 - art. 37av ust. 2 pkt 2 , pkt 3 – propozycja zmiany brzmienia:**

Art. 37av

2. W ramach nadzoru nad jakością wody do spożycia państwowy wojewódzki inspektor sanitarny zgodnie z właściwością miejscową:

(...)

- 2) weryfikuje wywiązywanie się właściciela lub zarządcy budynku oraz *właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* z realizacji badań parametrów istotnych do celów oceny ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym oraz terminowego przekazywania sprawozdań z badań jakości wody do spożycia;
- 3) monitoruje i weryfikuje wywiązywanie się właściciela lub zarządcy budynku oraz *właściciela węzła ciepłej wody użytkowej* z realizacji działań, o których mowa w art. 4k ust. 1 ustawy o zaopatrzeniu w wodę;

- 8) **Art. 2 pkt 5- art. 37aw ust. 1 pkt 3 – propozycja zmiany brzmienia:**

Art. 37aw. 1. Odpowiednio Główny Inspektor Sanitarny oraz Główny Inspektor Sanitarny Wojska Polskiego w ramach sprawowanego nadzoru nad jakością wody do spożycia gromadzi informacje o: (...)

- 3) działaniach podejmowanych przez właścicieli lub zarządców budynków oraz *właścicieli węzłów ciepłej wody użytkowej* mających na celu wyeliminowanie lub zmniejszenie ryzyka niezgodności z wartością parametryczną bakterii z rodzaju

Legionella w ciepłej wodzie użytkowej lub niezgodności z wartością parametryczną ołowiu;

9) Art. 2 – pkt 5- art. 37ax ust. 3 pkt 1 – propozycja zmiany brzmienia:

Art. 37ax

3. Odpowiednio właściwy państwowy inspektor sanitarny lub wojskowy inspektor sanitarny właściwego terytorialnie wojskowego ośrodka medycyny prewencyjnej na podstawie sprawozdań z badań jakości wody do spożycia, w tym sprawozdań z własnych badań jakości wody do spożycia oraz sprawozdań przekazywanych przez dostawców wody lub właścicieli lub zarządców budynków **oraz właścicieli węzłów ciepłej wody użytkowej** zlecających badania jakości wody do spożycia w laboratoriach wpisanych do ewidencji, o której mowa w art. 37aa ust. 2, stwierdza, w drodze decyzji:

- 1) przydatność wody do spożycia po zakończeniu działań naprawczych realizowanych przez dostawcę wody lub właściciela lub zarządcę budynku lub **właściciela węzła ciepłej wody użytkowej, albo**

10) Art. 2 – pkt 5- art. 37ax ust. 9 – propozycja zmiany brzmienia:

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 4, odpowiednio państwowy inspektor sanitarny lub wojskowy inspektor sanitarny właściwego terytorialnie wojskowego ośrodka medycyny prewencyjnej nakazuje podjęcie przez dostawcę wody lub właściciela lub zarządcę budynku oraz **właściciela węzła ciepłej wody użytkowej** działań naprawczych oraz opiniuje termin realizacji tych działań.

11) Art. 8 – propozycja zmian brzmienia:

Art. 8. Właściciel w rozumieniu art. 2 pkt 17 ustawy zmienianej w art. 1, zwany dalej „właścicielem”, lub zarządca budynku oraz właściciel lub zarządca obiektu priorytetowego, o którym mowa w art. 4j ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, zwanego dalej „obiektem priorytetowym”, niebędącego budynkiem, **oraz właściciel węzła ciepłej wody użytkowej**, przekazuje po raz pierwszy informacje o podejmowanych działaniach, o których mowa w art. 4m ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 1, odpowiednio właściwemu państwowemu powiatowemu lub państwowemu granicznemu inspektorowi sanitarnemu lub wojskowemu inspektorowi sanitarnemu właściwego terytorialnie wojskowego ośrodka medycyny prewencyjnej w terminie do dnia 30 czerwca 2028 r.

12) Art. 9 – propozycja zmiany brzmienia:

Art. 9. 1. Właściciel lub zarządca budynku oraz właściciel lub zarządca obiektu priorytetowego niebędącego budynkiem sporządza ocenę ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym, o której mowa w art. 4d ust. 1 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie do dnia 30 czerwca 2028 r.

Właściciel węzła ciepłej wody użytkowej sporządza ocenę ryzyka w wewnętrznym systemie wodociągowym w zakresie części systemu, którego jest właścicielem, o której mowa w art. 4d ust. 1 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie do dnia 30 czerwca 2028 r.

z wyznaczeniem

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Tomasz Jórdeczka

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski