

Gdańsk, 5 sierpnia 2026 r.

Adresat: Zarządy Spółdzielni Mieszkaniowych i służby techniczne

INFORMACJA DLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Nowe obowiązki dotyczące jakości wody i bezpieczeństwa zdrowotnego w budynkach wielorodzinnych

Od 21 maja 2026 r. przepisy obejmują oceną ryzyka również wewnętrzne instalacje wodociągowe w budynkach. Dla spółdzielni oznacza to konieczność uporządkowania dokumentacji instalacji, rozpoznania zagrożeń oraz udokumentowania działań ograniczających ryzyko Legionella i ołowiu.

1. Podstawa i znaczenie zmian

21 maja 2026 r. weszła w życie ustawa z 13 marca 2026 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2026 r. poz. 605). Nowelizacja wdraża dyrektywę (UE) 2020/2184 i wprowadza podejście oparte na ocenie ryzyka w całym łańcuchu dostaw wody - od ujęcia i uzdatniania aż po punkty czerpalne w budynku.

Z punktu widzenia spółdzielni mieszkaniowej istotne jest to, że jakość wody może pogorszyć się już za punktem dostawy, m.in. wskutek stagnacji, nieprawidłowych temperatur, niesprawnej cyrkulacji, osadów, korozji, złego stanu technicznego albo materiałów zastosowanych w instalacji.

2. Podstawowy obowiązek dotyczący budynków wielorodzinnych

Zgodnie z art. 4i ust. 7 ustawy właściciel lub zarządca budynku mieszkalnego przeprowadza ogólną analizę potencjalnych ryzyk związanych z wewnętrznym systemem wodociągowym. Obowiązek obejmuje budynki wielorodzinne zarządzane przez spółdzielnię; nie stosuje się go do budynków mieszkalnych jednorodzinnych ani budynków w zabudowie jednorodzinnej.

Analiza powinna zawierać co najmniej:

- krótki opis oraz aktualny schemat wewnętrznego systemu wodociągowego;
- opis parametrów technicznych, w tym rodzaju urządzenia do przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- informację o przewodach c.w.u. o objętości większej niż 3 litry poza obiegami cyrkulacyjnymi;
- temperaturę zimnej wody w najdalej położonym punkcie czerpalnym;
- temperaturę c.w.u. w najdalej położonym punkcie oraz temperaturę wody cyrkulacyjnej na powrocie;
- informację o spełnianiu przez instalację ciepłej wody wymagań technicznych;
- charakterystykę materiałów i wyrobów mających kontakt z wodą;
- mapę istniejących albo planowanych punktów poboru próbek do badań jakości wody.

3. Postępowanie po stwierdzeniu nieprawidłowości

Jeżeli analiza wykaże niespełnianie wymagań technicznych przez instalację ciepłej wody albo zastosowanie elementów zawierających ołów, spółdzielnia powinna poinformować właściwy organ nadzoru sanitarnego. Inspektor sanitarny może zalecić odpowiednie środki, w tym monitoring bakterii z rodzaju Legionella w ciepłej wodzie użytkowej albo monitoring ołowiu.

W przypadku przekroczenia wartości parametrycznej Legionella lub ołowiu właściciel albo zarządca budynku ma obowiązek ustalić przyczynę, podjąć działania służące wyeliminowaniu lub zmniejszeniu

ryzyka oraz poinformować inspekcję sanitarną o działaniach i harmonogramie ich realizacji.

4. Działania ograniczające ryzyko

Ustawa wskazuje w szczególności następujące środki kontroli ryzyka:

- kontrolę temperatury wody w punktach wypływu i urządzeniach służących do jej podgrzewania;
- minimalizowanie stagnacji wody i regularne płukanie instalacji;
- regularne czyszczenie i konserwowanie urządzeń służących do przygotowania c.w.u.;
- kontrolę stężenia środków dezynfekcyjnych, jeżeli stosowana jest dezynfekcja chemiczna;
- wymianę elementów instalacji zawierających ołów, jeżeli jest to wykonalne technicznie i ekonomicznie.

WAŻNY TERMIN: do 30 czerwca 2028 r. właściciele i zarządcy budynków przekazują po raz pierwszy właściwemu inspektorowi sanitarnemu informacje o podejmowanych działaniach dotyczących kontroli ryzyka Legionella oraz wymiany elementów zawierających ołów (art. 8 ustawy nowelizującej).

5. Czy każda spółdzielnia musi od razu wykonać badania Legionella?

Nie. W zwykłym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przepisy nakazują przede wszystkim przeprowadzenie ogólnej analizy ryzyk. Konieczność badań może wynikać z jej wyników, stanu technicznego instalacji, nieprawidłowych temperatur, wcześniejszych wyników badań albo zaleceń inspektora sanitarnego. Nie należy zatem utożsamiać obowiązków budynku wielorodzinnego z pełnym zakresem obowiązków obiektu priorytetowego.

6. Obiekty priorytetowe należące do spółdzielni

Jeżeli spółdzielnia jest właścicielem lub zarządcą obiektu niemieszkalnego, w którym więcej niż 50 osób dziennie jest narażonych na ryzyko związane z wodą, obiekt może spełniać definicję obiektu priorytetowego. Dotyczy to w szczególności budynków użyteczności publicznej albo przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi.

Dla istniejącego obiektu priorytetowego trzeba sporządzić pisemną ocenę ryzyka wewnętrznego systemu wodociągowego i przekazać ją właściwemu inspektorowi sanitarnemu do 30 czerwca 2028 r. Następnie ocenę należy przeglądać i - w razie potrzeby - aktualizować nie rzadziej niż co 6 lat. Oceny dokonuje osoba spełniająca wymagania określone w art. 41 ustawy.

METRONIKS wspiera spółdzielnie mieszkaniowe w inwentaryzacji instalacji, pomiarach temperatury, identyfikacji miejsc ryzyka, planowaniu monitoringu oraz doborze działań technicznych. Zakres prac każdorazowo powinien być dopasowany do konkretnego budynku i rzeczywistego stanu instalacji.

7. Rekomendowany plan przygotowania spółdzielni

- 1 sporządzić wykaz budynków, lokali użytkowych i innych obiektów zarządzanych przez spółdzielnię;
- 2 ustalić, czy którykolwiek obiekt spełnia definicję obiektu priorytetowego;
- 3 zebrać projekty, schematy oraz dokumentację instalacji zimnej wody, c.w.u. i cyrkulacji;
- 4 wykonać pomiary temperatury w reprezentatywnych i najbardziej oddalonych punktach;
- 5 zidentyfikować miejsca stagnacji, martwe odcinki i nieużytkowane części instalacji;

- 6 zweryfikować stan techniczny, materiały oraz sposób przygotowania c.w.u.;
- 7 wyznaczyć punkty poboru próbek oraz przygotować plan płukania, konserwacji i monitoringu;
- 8 udokumentować działania i przygotować informacje wymagane do przekazania inspekcji sanitarnej.

8. Podstawa prawna i źródła urzędowe

1. Ustawa z 13 marca 2026 r. - Dz.U. z 2026 r. poz. 605, w szczególności art. 4i-4n oraz art. 8-9 ustawy nowelizującej.
<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2026/605>
2. Pełny tekst ustawy w Dzienniku Ustaw.
<https://dziennikustaw.gov.pl/D2026000060501.pdf>
3. Główny Inspektorat Sanitarny - Nowe przepisy dotyczące jakości wody przeznaczonej do spożycia.
<https://www.gov.pl/web/gis/nowe-przepisy-dotyczace-jakosci-wody-przeznaczonej-do-spozycia>
4. Ministerstwo Infrastruktury - Nowe przepisy dotyczące jakości wody i bezpieczeństwa zdrowotnego.
<https://www.gov.pl/web/infrastruktura/nowe-przepisy-dotyczace-jakosci-wody-i-bezpieczenstwa-zdrowotnego>
5. Państwowa Inspekcja Sanitarna - obowiązki właścicieli i zarządców obiektów priorytetowych.
<https://www.gov.pl/web/psse-pajeczno/nowe-obowiazki-wlascicieli-i-zarzadcow-nieruchomosci-priorytetowych-w-zakresie-bezpieczenstwa-wody-przeznaczonej-do-spozycia>

Niniejsze pismo ma charakter informacyjny. Dokładny zakres obowiązków należy ustalić indywidualnie dla każdego budynku, z uwzględnieniem jego przeznaczenia, sposobu użytkowania, stanu technicznego instalacji oraz ewentualnych zaleceń właściwego organu nadzoru sanitarnego.

Z poważaniem

METRONIKS Sp. z o.o.

ul. Flisykowskiego 4/25, 80-180 Gdańsk
biuro@metroniks.pl | www.metroniks.com.pl