

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Finansów</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Jarosław Neneman Podsekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Beata Rogowska-Rajda Dyrektor Departamentu Systemu Podatkowego Łukasz Pepliński Zastępca Dyrektora Departamentu Systemu Podatkowego w Ministerstwie Finansów tel. 22 694 38 86, e-mail: sekretariat.dts@mf.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 10.04.2026 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UD365</p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Na gruncie egzekucji administracyjnej brak jest minimalnej ochrony osób eksmitowanym przed eksmisją „na bruk”. Przepis art. 144 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U z 2026 r. poz. 268), zwanej dalej „u.p.e.a.”, odnosi się do egzekucji z nieruchomości lub lokalu (pomieszczenia) służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zobowiązanego. Przepis ten nie zawiera jednak regulacji gwarantujących minimalną ochronę przed bezdomnością osobom, które nie są w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem egzekutor usuwa z nieruchomości lub lokalu znajdujące się tam ruchomości i wzywa przebywające w nim osoby do jego opuszczenia, a w razie oporu może podjąć odpowiednie kroki w celu zastosowania przymusu bezpośredniego. Regulacja znajduje zastosowanie w toku egzekucji administracyjnej. Przepisy u.p.e.a. w przeciwieństwie do przepisów regulujących egzekucję sądową nie gwarantują eksmitowanym właściwej ochrony przed eksmisją „na bruk”. W szczególności nie przewidują:

- możliwości wstrzymania eksmisji w okresie jesienno-zimowym, czyli od dnia 1 listopada do dnia 31 marca roku następnego,
- możliwości wstrzymania eksmisji, jeżeli zobowiązanemu nie zostało wskazane tymczasowe pomieszczenie albo nie udzielono mu tymczasowego schronienia w noclegowni, schronisku dla osób bezdomnych albo schronisku dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi,
- uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- ochrony osób szczególnie chronionych (np. kobiet w ciąży, małoletnich, osób z niepełnosprawnościami, ubezwłasnowolnionych, bezrobotnych).

Dopuszczenie eksmisji „na bruk” bez minimalnych gwarancji wobec osób, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, prowadzi do naruszenia zasady poszanowania godności człowieka.

Przepisy dotyczące eksmisji z lokalu mieszkalnego w ramach egzekucji administracyjnej mają zastosowanie m.in. w przypadku egzekucji prowadzonej na podstawie ustaw: z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji (Dz. U. z 2025 r. poz. 636, z późn. zm.), z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 914, z późn. zm.), z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1312, z późn. zm.), z dnia 24 maja 2002 r. o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu (Dz. U. z 2025 r. poz. 902, z późn. zm.), zwane dalej „ustawami resortowymi”, a także ustaw przewidujących wydawanie decyzji dotyczących realizacji inwestycji infrastrukturalnych, takich jak np.: ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234, z późn. zm.), ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1464), zwane dalej „ustawami infrastrukturalnymi”.

Na gruncie ustaw resortowych dodano przepisy, na mocy których w przypadku osób szczególnie chronionych, wobec których nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego albo kwatery tymczasowej, organ właściwy do wydania takiej decyzji kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego albo kwatery tymczasowej. Zmiany te zostały wprowadzone ustawą z dnia 12 września 2025 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z określeniem zasad zakwaterowania funkcjonariuszy Policji, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Służby Ochrony Państwa oraz poprawy niektórych warunków pełnienia służb (Dz. U. poz. 1366), dalej „ustawa z dnia 12 września 2025 r.”. Opróżnienie lokalu nastąpi w trybie egzekucji sądowej, w której zapewniona jest minimalna ochrona przed eksmisją „na bruk”.

Jednakże ustawa z dnia 12 września 2025 r. nie wprowadziła rozwiązań zapewniających ochronę przed eksmisją „na bruk”, w przypadku gdy opróżnienie lokalu następuje w trybie egzekucji administracyjnej. Takie sytuacje będą miały miejsce, gdy osoba eksmitowana nie należy do kategorii osób szczególnie chronionych albo gdy osoba eksmitowana stanie się osobą szczególnie chronioną po wydaniu decyzji o opróżnieniu lokalu.

Projekt ustawy nie będzie zakładał zmian w ustawach infrastrukturalnych. Ustawy te uchwalane są w związku z planowanymi inwestycjami infrastrukturalnymi i na obecną chwilę nie można przewidzieć jakie będą to regulacje. Dotychczasowe regulacje dotyczące takich inwestycji nie przewidywały konieczności badania w toku postępowania administracyjnego czy osoby eksmitowane będą w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Przyjmuje się, że obowiązek ustalenia sytuacji osób, do których zostanie skierowana egzekucja administracyjna, będzie należał do organu egzekucyjnego.

Liczba spraw dotyczących opróżnienia lokalu podlegających egzekucji administracyjnej jest niewielka w stosunku do liczby eksmisji prowadzonych przez komorników sądowych.

Z informacji przekazanych przez MSWiA, MON oraz Ministerstwo Sprawiedliwości wynika, że w latach 2022–2024 wydano **203 decyzje administracyjne** zobowiązujące do opróżnienia lokali będących w dyspozycji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministra Obrony Narodowej, Ministra Sprawiedliwości oraz jednostek podległych bądź nadzorowanych przez tych ministrów, z czego **34 decyzje dotyczyły osób szczególnie chronionych bez prawa do innego lokalu**. Na dzień 1 grudnia 2025 r. **pozostało do wykonania 97 decyzji** zobowiązujących do opróżnienia lokalu mieszkalnego lub kwatery tymczasowej.

Z kolei według danych Ministerstwa Sprawiedliwości, do kancelarii komorniczych w latach 2022–2024 wpłynęło łącznie **13 544 wniosków o eksmisję sądową**, w tym **1573 wniosków o eksmisję do lokali w ramach najmu socjalnego lub zamiennych**. Na koniec pierwszego półrocza 2025 r. **pozostało do wykonania 12 793 wniosków o eksmisję sądową**.

Niezależnie od stosunkowo niewielkiej liczby spraw eksmisji na gruncie egzekucji administracyjnej zmiana u.p.e.a. jest konieczna w związku z koniecznością zapewnienia ochrony przez eksmisją „na bruk”.

#### **Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt**

Dla ustanowienia ochrony osób eksmitowanych w egzekucji administracyjnej wystarczająca jest zmiana u.p.e.a. oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Projektowane rozwiązania polegają na wprowadzeniu do u.p.e.a. regulacji, zgodnie z którymi:

- opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, co do zasady, nie dokonuje się w okresie od dnia 1 listopada do dnia 31 marca roku następnego,
- egzekutor usunie osobę, o której mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a. (zobowiązanego, członków jego rodziny i domowników oraz inne osoby zajmujące nieruchomość lub lokal), do innego lokalu (pomieszczenia), do którego tej osobie przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać,
- jeżeli ww. osobie nie będzie przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, egzekutor nie dokona czynności do czasu, gdy gmina na wniosek organu egzekucyjnego nie zapewni tej osobie tymczasowego pomieszczenia,
- jeżeli ww. osobie nie będzie przysługiwało prawo do tymczasowego pomieszczenia, egzekutor usunie ją do noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych albo schroniska dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, w których tymczasowego schronienia udzieli gmina na wniosek organu egzekucyjnego,
- egzekutor dokona czynności, jeżeli osobie, o której mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a., zostanie zapewnione pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia albo jeżeli osobie szczególnie chronionej (np. kobiecie w ciąży, małoletniemu) zostanie zapewniony lokal odpowiadający wymogom lokalu w ramach najmu socjalnego.

Ponadto zaproponowano rozwiązania zapewniające dodatkową ochronę w przypadku eksmisji osób szczególnie chronionych. Organ egzekucyjny zawiesi postępowanie egzekucyjne i zawiadomi wierzyciela, że obowiązek opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dotyczy:

- 1) kobiety w ciąży;
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionej oraz osoby sprawującej nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą;
- 3) obłożnie chorego, który dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji;
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 marca 2025 r. o rynku pracy i służbach zatrudnienia (Dz. U. poz. 620, z późn. zm.).

Wierzyciel skieruje wówczas powództwo do sądu powszechnego o ustalenie uprawnienia ww. osób do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Projektowane regulacje będą zakładały wprowadzenie na gruncie egzekucji administracyjnej ochrony osób eksmitowanych podobnej do tej jaka obowiązuje w egzekucji sądowej. Dlatego zaproponowany katalog

osób szczególnie chronionych jest analogiczny do katalogu osób, wobec których sąd powszechny nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w egzekucji sądowej zgodnie z obowiązującym art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podobne rozwiązanie zostało wprowadzone również w tzw. ustawach resortowych ww. ustawą z dnia 12 września 2025 r. Na gruncie tych ustaw nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego albo kwatery tymczasowej, m.in. wobec kobiet w ciąży, małoletnich, a także emerytów lub rencistów spełniających kryteria do otrzymania wszelkich świadczeń z pomocy społecznej np. w formie usług, jak również świadczeń przysługujących osobom spełniającym kryteria dochodowe. W takim przypadku wierzyciel kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego albo kwatery tymczasowej oraz o orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Organ egzekucyjny podejmie postępowanie po złożeniu przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, po otrzymaniu zawiadomienia od wierzyciela o wydaniu prawomocnego orzeczenia sądu o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w przypadku zapewnienia lokalu odpowiadającego wymogom lokalu w ramach najmu socjalnego albo w przypadku wypłacenia zobowiązaniem po wszczęciu postępowania egzekucyjnego odszkodowania albo zaliczki na poczet odszkodowania za utratę własności lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu.

Ponadto zaproponowano ograniczoną ochronę przed eksmisją „na bruk”, jeżeli zobowiązaniem zostało wypłacone odszkodowanie albo zaliczka na poczet odszkodowania za utratę własności lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu, służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Projekt nie przewiduje zmian w zakresie trybu dochodzenia odszkodowania czy zaliczki na poczet odszkodowania w związku z utratą własności lokalu podlegającego opróżnieniu. Kwestie te regulują odrębne ustawy. Odszkodowanie za lokal mieszkalny przejęty pod inwestycję infrastrukturalną ustalane jest przez wojewodę w drodze decyzji administracyjnej, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nadania decyzji nakazującej eksmisję rygoru natychmiastowej wykonalności, stronie przysługuje prawo do złożenia wniosku o wypłatę zaliczki na poczet odszkodowania przed uzyskaniem przez decyzję waloru ostateczności. Od decyzji wojewody przysługuje odwołanie do właściwego ministra. Decyzja właściwego w danej sprawie ministra może zostać zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Ochrona nie będzie stosowana wobec zobowiązanego, gdy decyzja o opróżnieniu lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych została wydana w związku z wykraczaniem przez niego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo zajęciem lokalu (pomieszczenia) bez tytułu prawnego, a także w przypadku wydania wobec zobowiązanego orzeczenia, z którego wynika, że stosował on przemoc domową.

Zaproponowano zmiany przepisów art. 4 ust. 2a oraz art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiany te mają charakter dostosowawczy do zmian wprowadzanych w u.p.e.a. Polegają na dodaniu przepisów w zakresie opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w toku administracyjnego postępowania egzekucyjnego.

Oczekuje się, że efektem projektowanych regulacji będzie zapewnienie w toku egzekucji administracyjnej minimalnej ochrony przed eksmisją „na bruk” osobom, o których mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a., które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Analizie porównawczej poddano rozwiązania prawne obowiązujące w Niemczech, Francji, Czechach oraz w Danii w zakresie przymusowego opróżnienia lokalu mieszkalnego, w tym lokalu służbowego, ze szczególnym uwzględnieniem instrumentów prawnych służących ochronie osób eksmitowanych „na bruk”. W większości analizowanych systemów prawnych brak jest odrębnych, szczegółowych regulacji odnoszących się wyłącznie do eksmisji z lokali służbowych jako szczególnej kategorii lokali. Opróżnienie takich lokali następuje co do zasady przy zastosowaniu ogólnych mechanizmów prawnych dotyczących opróżnienia lokalu mieszkalnego lub nieruchomości.

#### Niemcy

W zależności od charakteru lokalu oraz podstawy prawnej jego zajmowania opróżnienie lokalu może być realizowane w postępowaniu cywilnym albo – w określonych przypadkach – w trybie administracyjnym, zwłaszcza gdy lokal stanowi część nieruchomości publicznej lub pozostaje związany z wykonywaniem funkcji publicznych. Rozróżnienie to ma istotne znaczenie z punktu widzenia zakresu ochrony osób eksmitowanych, ponieważ instrumenty ochronne przewidziane w postępowaniu cywilnym są z reguły bardziej rozbudowane niż rozwiązania stosowane w procedurach administracyjnych.

W prawie niemieckim obowiązek opróżnienia lokalu po ustaniu tytułu prawnego wynika z przepisów Bürgerliches Gesetzbuch, zgodnie z którymi najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu. Przymusowe opróżnienie lokalu mieszkalnego wykonywane jest zasadniczo w postępowaniu cywilnym na podstawie tytułu wykonawczego, natomiast sama czynność opróżnienia lokalu przeprowadzana jest przez komornika sądowego.

System niemiecki nie przewiduje klasycznej administracyjnej egzekucji opróżnienia lokalu mieszkalnego, nawet gdy obowiązek ten wynika z aktu administracyjnego dotyczącego lokalu służbowego. Administracyjne instrumenty

przymusowego usunięcia osób z lokalu mogą być stosowane w innych kontekstach, w szczególności w ramach działań organów administracji związanych z bezpieczeństwem publicznym lub stanem technicznym budynków, jednak nie stanowią typowego mechanizmu egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego wynikającego ze stosunku cywilnoprawnego lub służbowego.

Ochrona osób eksmitowanych realizowana jest przede wszystkim w ramach procedury cywilnej. Jednym z podstawowych instrumentów jest możliwość przyznania przez sąd terminu do opróżnienia lokalu. Dodatkowym instrumentem jest tzw. ochrona egzekucyjna, pozwalająca na wstrzymanie lub ograniczenie egzekucji w przypadku, gdy jej wykonanie prowadziłoby do skutków rażąco nieproporcjonalnych. W orzecznictwie Federalnego Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się konieczność uwzględniania konstytucyjnej ochrony godności człowieka oraz prawa do życia i zdrowia przy wykonywaniu eksmisji. W konsekwencji szczególnej ocenie podlegają sytuacje osób w podeszłym wieku, ciężko chorych lub znajdujących się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej. Niezależnie od instrumentów procesowych funkcjonują również rozwiązania z zakresu prawa porządkowego landów, w ramach których gminy mogą zapewnić osobom zagrożonym bezdomnością tymczasowe zakwaterowanie. Ochrona przed sytuacją pozostawienia osoby eksmitowanej bez schronienia realizowana jest więc poprzez połączenie instrumentów procesowych oraz działań organów publicznych w zakresie przeciwdziałania bezdomności.

### **Francja**

We Francji podstawowym trybem eksmisji z lokalu mieszkalnego jest postępowanie cywilne. Obowiązek opróżnienia lokalu może nastąpić wyłącznie na podstawie tytułu wykonawczego. Przewidziano wyraźne instrumenty ochrony osób eksmitowanych. Najbardziej charakterystycznym rozwiązaniem jest tzw. zimowy okres ochronny, w którym wykonywanie eksmisji z lokali mieszkalnych jest co do zasady wstrzymane. Okres ten trwa od 1 dnia listopada do dnia 31 marca każdego roku. Ponadto sąd może odroczyć wykonanie eksmisji uwzględniając sytuację rodzinną, zdrowotną oraz materialną osoby zobowiązanej. W praktyce orzeczniczej szczególne znaczenie mają okoliczności takie jak obecność małoletnich dzieci, poważna choroba osoby eksmitowanej lub brak możliwości uzyskania alternatywnego zakwaterowania.

Odmienny charakter ma natomiast eksmisja dotycząca nieruchomości publicznych należących do domeny publicznej, do których mogą należeć również niektóre lokale służbowe związane z wykonywaniem funkcji publicznych. W takich przypadkach administracja może wystąpić do sądu administracyjnego w trybie pilnym o wydanie nakazu opuszczenia nieruchomości. W porównaniu z procedurą cywilną zakres ochrony osób eksmitowanych jest w tym przypadku wyraźnie węższy, a mechanizmy takie jak sezonowe wstrzymanie eksmisji nie mają charakteru powszechnego. W konsekwencji poziom ochrony przed eksmisją prowadzącą do bezdomności w systemie francuskim pozostaje ściśle powiązany z tym, czy eksmisja następuje w trybie cywilnym, czy w szczególnym trybie dotyczącym nieruchomości należących do domeny publicznej.

### **Czechy**

W Czechach eksmisja z lokalu mieszkalnego lub lokalu służbowego następuje zasadniczo w postępowaniu cywilnym. Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany jest do wydania rzeczy, co w przypadku nieruchomości oznacza jej opróżnienie. System czeski nie przewiduje odrębnej, rozbudowanej procedury administracyjnej przeznaczonej do egzekwowania obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego wynikającego ze stosunków cywilnoprawnych lub służbowych. Jednocześnie w prawie czeskim funkcjonują instrumenty administracyjne umożliwiające przymusowe wykonanie obowiązków niepieniężnych, w tym opróżnienie obiektu. Stosowane są one głównie w sytuacjach związanych z bezpieczeństwem budynków lub wykonywaniem decyzji administracyjnych dotyczących korzystania z obiektu.

Mechanizmy ochronne w postępowaniu cywilnym mają przede wszystkim charakter proceduralny. Zobowiązany musi zostać zawiadomiony o terminie eksmisji co najmniej 15 dni wcześniej. Sąd może również odroczyć wykonanie eksmisji w przypadku szczególnie trudnej sytuacji zobowiązanego. W praktyce uwzględnia się zwłaszcza sytuacje związane z poważnym zagrożeniem zdrowia, np. w odniesieniu do osób obłożnie chorych, kobiet w zaawansowanej ciąży lub w okresie bezpośrednio po porodzie. Jeżeli z tytułu wykonawczego wynika obowiązek zapewnienia lokalu zastępczego, eksmisja może zostać przeprowadzona dopiero po wykazaniu, że taki lokal został zapewniony. Ochrona ta nie ma jednak charakteru powszechnego i zależy od treści tytułu wykonawczego. Instrumenty przeciwdziałania bezdomności funkcjonują przede wszystkim w ramach systemu pomocy społecznej oraz polityki mieszkaniowej gmin.

### **Dania**

W Danii przymusowe opróżnienie lokalu mieszkalnego wykonywane jest w postępowaniu sądowym prowadzonym przed sądem egzekucyjnym. Obowiązek opróżnienia lokalu wynika przede wszystkim z przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych. System duński nie przewiduje odrębnej administracyjnej egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego. W toku postępowania przed sądem egzekucyjnym sąd bada przesłanki przeprowadzenia eksmisji, a osoba zobowiązana może zgłaszać zarzuty dotyczące jej zasadności. Jednocześnie prawo duńskie nie przewiduje generalnego zakazu eksmisji w określonych okresach roku ani ustawowego katalogu osób objętych szczególną ochroną przed eksmisją.

Ochrona osób eksmitowanych opiera się przede wszystkim na instrumentach polityki społecznej oraz działaniach władz lokalnych. Gminy zobowiązane są do zapewnienia schronienia osobom bezdomnym lub zagrożonym bezdomnością. Mechanizm ten funkcjonuje jednak zasadniczo poza samą procedurą egzekucyjną i nie stanowi warunku dopuszczalności przeprowadzenia eksmisji. W konsekwencji ochrona przed skutkami eksmisji ma w systemie duńskim przede wszystkim charakter prewencyjny i instytucjonalny, a nie procesowy.

## Podsumowanie

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w badanych państwach ochrona osób eksmitowanych realizowana jest przy wykorzystaniu różnych instrumentów prawnych i instytucjonalnych. W niektórych systemach (zwłaszcza w Niemczech oraz we Francji w postępowaniu cywilnym) ochrona ta jest zapewniana przede wszystkim poprzez instrumenty procesowe umożliwiające odroczenie lub wstrzymanie eksmisji z uwagi na szczególną sytuację osoby zobowiązanej. W innych systemach, takich jak czeski lub duński, ochrona ma bardziej ograniczony charakter proceduralny i w większym stopniu opiera się na działaniach z zakresu polityki społecznej oraz obowiązkach gmin w zakresie przeciwdziałania bezdomności. Jednocześnie w żadnym z analizowanych państw nie funkcjonuje jednolity, odrębny model eksmisji odnoszący się wyłącznie do lokali służbowych – opróżnienie takich lokali następuje co do zasady przy zastosowaniu ogólnych instrumentów prawnych dotyczących opróżnienia lokali mieszkalnych lub nieruchomości publicznych, z uwzględnieniem właściwego trybu postępowania.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Zobowiązani i członkowie ich rodzin, domownicy oraz inne osoby zajmujące lokal (pomieszczenie) podlegający opróżnieniu	Brak danych	Brak	Zapewnienie minimalnej ochrony przed eksmisją „na bruk” na etapie egzekucji administracyjnej osobom, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych
Osoby szczególnie chronione bez prawa do innego lokalu	Brak danych	Brak	Zapewnienie minimalnej ochrony przed eksmisją „na bruk” na etapie egzekucji administracyjnej osobom, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych
Wierzyciele	Brak danych	Brak	Nałożenie obowiązku skierowania do sądu powszechnego powództwa o ustalenie uprawnienia osoby szczególnie chronionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania
Gminy	2479	Źródło danych: MSWiA ( <a href="https://www.gov.pl/web/mswia/baza-jst">https://www.gov.pl/web/mswia/baza-jst</a> (dostęp 9.01.2026 r.))	Obowiązek zapewnienia osobom, o których mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a., w określonych prawem sytuacjach lokalu w ramach najmu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia lub tymczasowego schronienia w noclegowni, schronisku dla osób bezdomnych albo schronisku dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi
Wojewodowie działający jako organy egzekucyjne w egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym	16	Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny (dalej: GUS) ( <a href="https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/podzial-administracyjny-polski/">https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/podzial-administracyjny-polski/</a> (dostęp 9.01.2026 r.))	Dostosowanie procedur prowadzenia egzekucji administracyjnej w zakresie opróżnienia lokali (pomieszczeń) służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w celu

			zapewnienia minimalnej ochrony przed eksmisją „na bruk”
Sądy powszechne	377 w tym: sądy apelacyjne – 11 sądy okręgowe – 47 sądy rejonowe – 319	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia siedzib i obszarów właściwości sądów apelacyjnych, sądów okręgowych i sądów rejonowych oraz zakresu rozpoznawanych przez nie spraw (Dz. U. z 2025 r. poz. 925, z późn. zm.)	Rozpatrywanie powództw o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania

## 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy będzie przedmiotem konsultacji publicznych. Konsultacje będą trwały 30 dni i będą dostępne dla wszystkich zainteresowanych podmiotów.

Stosownie do postanowień § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt ustawy zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji z chwilą skierowania projektu do uzgodnień i konsultacji publicznych.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie przedstawiony następującym podmiotom:

- 1) Centralnemu Instytutowi Analiz Polityczno-Prawnych;
- 2) Centrum Aktywności Społecznej Pryzmat;
- 3) Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot;
- 4) Caritas Polska;
- 5) Fundacji Instytutowi Spraw Publicznych;
- 6) Fundacji Pomocy Wzajemnej „Barka”;
- 7) Helsińskiej Fundacji Praw Człowieka;
- 8) Komitetowi Obrony Lokatorów;
- 9) Ogólnopolskiemu Porozumieniu Organizacji Samorządowych;
- 10) ORLEN S.A.;
- 11) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.;
- 12) Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości;
- 13) Polskiej Radzie Organizacji Młodzieżowych;
- 14) Towarzystwu Pomocy im. Św. Brata Alberta;
- 15) Unii Metropolii Polskich;
- 16) Unii Miasteczek Polskich;
- 17) Związkowi Gmin Wiejskich RP;
- 18) Związkowi Miast Polskich;
- 19) Związkowi Powiatów Polskich;
- 20) Związkowi Samorządów Polskich;
- 21) Związkowi Województw RP.

W celu zaopiniowania projekt zostanie przekazany:

- 1) Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego;
- 2) Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu;
- 3) Pełnomocnikowi Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- 4) Pełnomocnikowi Rządu do Spraw Osób Niepełnosprawnych;
- 5) Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- 6) Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
- 7) Rzecznikowi Praw Dziecka;
- 8) Rzecznikowi Praw Obywatelskich;
- 9) Sądowi Najwyższemu;
- 10) wojewodom

oraz związkom zawodowym:

- 1) Forum Związków Zawodowych (FZZ);
- 2) Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”;
- 3) Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych.

Stosownie do treści art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej

Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.).

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ..... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

**Źródła finansowania**

Nie przewiduje się, że wprowadzenie nowych rozwiązań wpłynie w istotny sposób na wzrost wydatków gmin. Nowe przepisy będą wymagały sporadycznych działań jedynie od niektórych gmin. Nie będzie to stały obowiązek nałożony na gminy, a liczba takich przypadków w skali całego kraju pozostanie marginalna. Ze względu na marginalną liczbę spraw nie przewiduje się wprowadzenia specjalnego systemu finansowania tych zadań dla samorządów. Ewentualne wydatki gmin będą pokrywane w ramach obecnego limitu wydatków przeznaczonych na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa i opieki społecznej. Wydatki nie będą stanowić podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa ponad limit dysponenta części budżetowej (w formie dotacji z budżetu państwa na zadania własne gmin) na ten cel, zarówno w roku wejścia w życie proponowanych regulacji, jak i w latach następnych.

Ze względu na marginalną liczbę potencjalnych spraw wymagających zapewnienia ochrony przed eksmisją „na bruk” w toku egzekucji administracyjnej, nowe zadania będą realizowane przez wierzycieli, organy egzekucyjne i sądy powszechne w ramach obecnego limitu wydatków. Wydatki te nie będą stanowić podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa na ten cel ponad limit dysponenta części budżetowej zarówno w roku wejścia w życie proponowanych regulacji, a także w latach kolejnych.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

### **I. Wpływ na sektor finansów publicznych**

Przewiduje się, że wprowadzenie nowych rozwiązań nie wpłynie w istotny sposób na wzrost wydatków jednostek sektora finansów publicznych związanych z koniecznością zapewnienia ochrony osobom zagrożonym eksmisją „na bruk”. Potencjalne wydatki będą wynikały z obowiązku zapewnienia najmu socjalnego lokali, tymczasowych pomieszczeń, tymczasowego schronienia w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych albo schroniskach dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi osobom, o których mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a., niebędącym w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. W związku z niewystarczającą liczbą mieszkań przeznaczonych na najem socjalny niektóre gminy mogą ponosić wydatki wynikające z obowiązku wypłaty ewentualnych odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego.

Działania gmin spowodowane wejściem w życie projektowanych regulacji będzie charakteryzowała epizodyczność czasowa i miejscowa. Nie będą to działania o charakterze permanentnym – liczba konkretnych przypadków w skali kraju będzie dotyczyła nielicznych gmin. Ze względu na niewielką liczbę opróżnianych w trybie egzekucji administracyjnej lokali służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych nie znajduje uzasadnienia tworzenie specjalnego mechanizmu finansowania potencjalnych działań gmin związanych z wejściem w życie projektowanych regulacji w systemie finansów jednostek samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gmin. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zgodnie z ustępami 3 i 4 tego artykułu gmina wykonuje te zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób i może na ten cel otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa.

## **II. Budżet państwa**

Przyjmuje się, że wierzyciele oraz organy egzekucyjne będą stosować nowe rozwiązania prawne w ramach obecnie wykonywanych zadań.

Nieznacznie wzrośnie zakres zadań wojewodów jako administracyjnych organów egzekucyjnych w egzekucji obowiązku opróżnienia lokali (pomieszczeń) służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Nie przewiduje się, że projektowane rozwiązania wpłyną istotnie na zwiększenie liczby spraw w sądach powszechnych. Przedmiotowe sprawy będą rozpatrywane przez sądy powszechne w ramach obecnie wykonywanych zadań.

## **III. Jednostki samorządu terytorialnego**

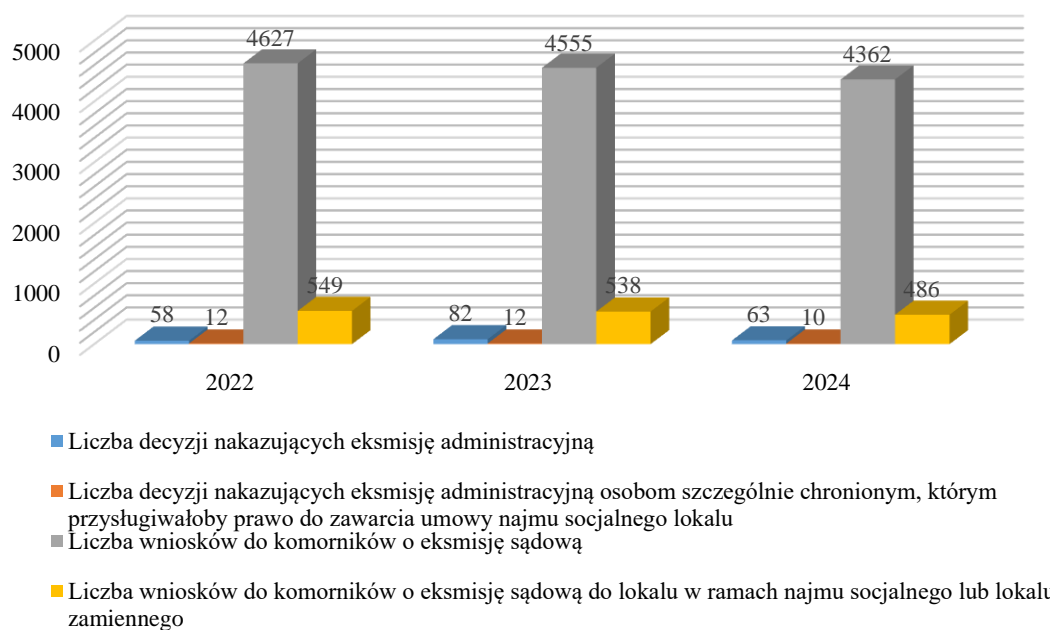
Obowiązek zapewnienia przez gminę najmu socjalnego lokalu wynika z art. 14 ust. 1, 2 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obowiązek zapewnienia najmu tymczasowego pomieszczenia także spoczywa na gminie (art. 25e tej ustawy). Natomiast schronienie w noclegowni, schronisku dla osób bezdomnych albo schronisku dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi jest obecnie udzielane przez gminy w ramach systemu pomocy społecznej zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214, z późn. zm.).

Wydatki gmin mogą wynikać z konieczności zapewnienia najmu socjalnego lokali, tymczasowych pomieszczeń, tymczasowego schronienia w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych albo schroniskach dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi osobom, o których mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a., niebędącym w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zakłada się, że gminy, które nie będą w stanie zapewnić ww. lokali osobom uprawnionym, będą ponosiły wydatki wynikające przede wszystkim z konieczności wypłat odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń. Według danych statystycznych w skali kraju średni czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu za lata 2022–2024 wyniósł około 3 lat i 5 miesięcy (brak danych GUS za 2025 r.).

## **Oszacowanie ewentualnych wydatków jednostek samorządu terytorialnego związanych z odszkodowaniami**

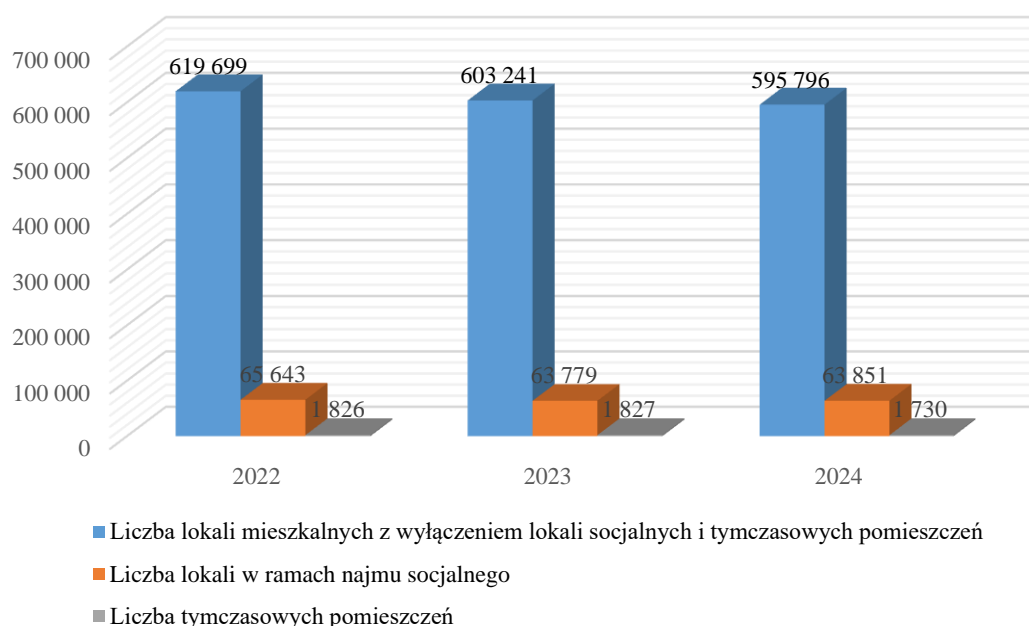
Poniższy wykres przedstawia dane statystyczne dotyczące liczby decyzji zobowiązujących do opróżnienia lokali będących w dyspozycji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministra Obrony Narodowej, Ministra Sprawiedliwości oraz jednostek podległych bądź nadzorowanych przez tych ministrów (dane z MSWiA, MON, MS) oraz liczby wniosków o eksmisję sądową, które wpłynęły do kancelarii komorniczych, w kontekście prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego lub zamiennego. W latach 2022–2024 średnia liczba decyzji administracyjnych nakładających obowiązek eksmisji na osoby szczególnie chronione, nieposiadające prawa do innego lokalu wyniosła w zaokrągleniu 11. Gdyby w egzekucji administracyjnej osobom eksmitowanym przysługiwała analogiczna ochrona przed eksmisją „na bruk” jak na gruncie egzekucji sądowej, osoby te posiadałyby prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W 2025 r. (dane na dzień 1 grudnia 2025 r.) wydano 5 decyzji zobowiązujących do opróżnienia lokalu mieszkalnego lub kwatery tymczasowej w stosunku do osób szczególnie chronionych bez prawa do innego lokalu. Natomiast średnia liczba wniosków o przeprowadzenie eksmisji przez komorników w latach 2022–2024 do lokalu w ramach najmu socjalnego lub zamiennego wyniosła 545 rocznie. Liczba wniosków o eksmisję sądową wyniosła średnio 4515 rocznie, a liczba decyzji administracyjnych nakładających obowiązek eksmisji wyniosła średnio 68 rocznie.

## Obowiązki eksmisji administracyjnej i sądowej a prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego w latach 2022–2024



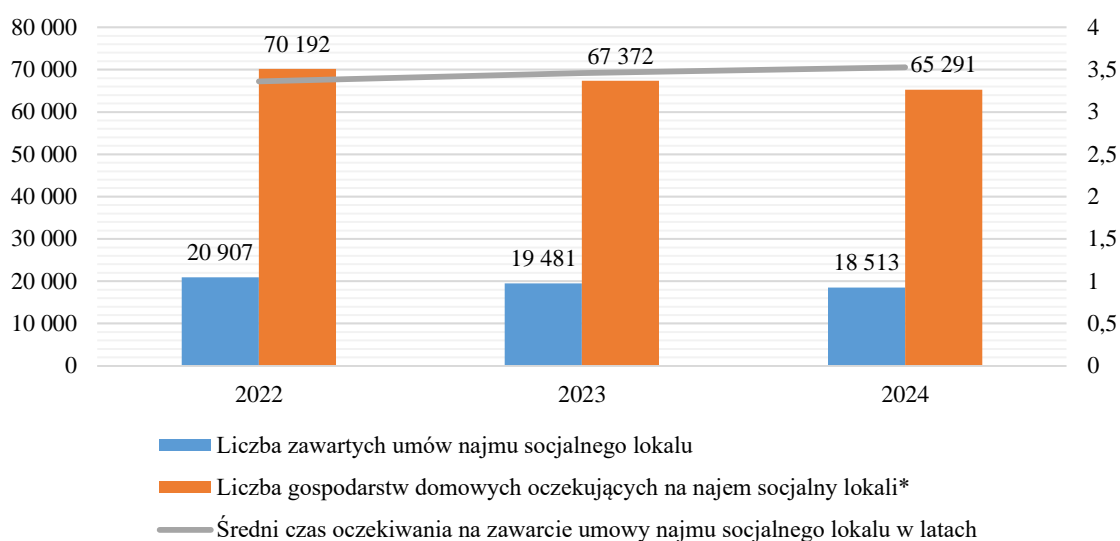
Natomiast na poniższym wykresie przedstawiono liczbę lokali mieszkalnych będących w dyspozycji gmin, w których obowiązywały umowy najmu w latach 2022–2024 (źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych (dalej: BDL), lokale i pomieszczenia gminy, na które obowiązywały umowy najmu, dane za lata 2022-2024, <https://bdl.stat.gov.pl> (dostęp: 8.01.2026 r.), brak danych za 2025 r.).

## Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gmin, na które obowiązywała umowa najmu w latach 2022–2024



Jak wynika z poniższych danych, średni czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu za lata 2022–2024 wyniósł około 3 lat i 5 miesięcy (na podstawie danych: GUS, BDL, gospodarstwa domowe oczekujące na najem socjalny lokali, dane za lata 2022-2024, <https://bdl.stat.gov.pl> (dostęp: 9.01.2026 r.), brak danych za 2025 r.).

## Liczba umów najmu socjalnego lokalu i czas oczekiwania na zawarcie umowy w latach 2022–2024



\*Przez gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali od gminy rozumie się gospodarstwa domowe spełniające wymogi zawarte w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niedostarczenie lokalu w ramach najmu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą gminy względem właściciela lokalu (pomieszczenia). **Jednakże przewiduje się, że liczba spraw eksmisji skutkujących obowiązkiem zapewnienia przez gminy lokalu w ramach najmu socjalnego w związku z projektowanymi regulacjami będzie znikoma w stosunku do wykonywanych obecnie przez gminy zadań.** W obowiązującym stanie prawnym, po wejściu w życie ustawy z dnia 12 września 2025 r., na gruncie ustaw resortowych wobec osób szczególnie chronionych nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu. Opróżnienie lokalu następuje w trybie egzekucji sądowej. Sytuacja, w której eksmisja osoby szczególnie chronionej będzie dokonywana w trybie egzekucji administracyjnej, wystąpi wyłącznie, w przypadku gdy osoba eksmitowana stanie się osobą szczególnie chronioną po wydaniu decyzji o opróżnieniu lokalu. Będą to więc przypadki sporadyczne.

Brak jest możliwości oszacowania wysokości ewentualnych odszkodowań wypłacanych przez gminy w sytuacji, gdy w toku egzekucji administracyjnej zaistnieje konieczność zapewnienia tymczasowego pomieszczenia osobom, o których mowa w art. 141 § 2 u.p.e.a. Obecne regulacje prawne nie nakładają na gminy obowiązku zapewnienia m.in. tymczasowego pomieszczenia na wniosek wierzyciela w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym.

Przyjmuje się, że roczna wysokość wydatków gmin w związku z ewentualną wypłatą odszkodowań wynikających z niezapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego będzie równa wysokości rocznego czynszu za najem mieszkania należącego do Skarbu Państwa.

W związku z tym wyliczono, że **średnie roczne wydatki gmin na wypłatę ewentualnego odszkodowania w związku z eksmisją osoby szczególnie chronionej uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wyniosą 5 155,52 zł.**

Obliczenia dokonano w następujący sposób:

średnia powierzchnia użytkowa mieszkań należących do Skarbu Państwa w 2024 r. wyniosła:  
 $1\,500\,961\text{ m}^2 \div 29\,006 \approx 51,7\text{ m}^2$ ,

gdzie:

1 500 961 m<sup>2</sup> – powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych Skarbu Państwa w 2024 r. (źródło danych: GUS, BDL, zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa, dane za 2024 r., <https://bdl.stat.gov.pl>, (dostęp: 9.01.2026 r.), brak danych za 2025 r.),

29 006 – liczba mieszkań Skarbu Państwa w 2024 r. (źródło danych: GUS, BDL, zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa, dane za 2024 r., <https://bdl.stat.gov.pl>, (dostęp: 9.01.2026 r.), brak danych za 2025 r.).

Średnia roczna wysokość czynszu za wynajem mieszkania w zasobach mieszkaniowych Skarbu Państwa w 2024 r. wyniosła zatem:

$51,7 \text{ m}^2 \times 8,31 \text{ zł/ m}^2 \times 12 \approx 5155,52 \text{ zł}$

gdzie:

$51,7 \text{ m}^2$  – średnia powierzchnia użytkowa mieszkań należących do Skarbu Państwa w 2024 r.,  
 $8,31 \text{ zł/ m}^2$  – średnia miesięczna wysokość czynszu za metr kwadratowy mieszkań należących do Skarbu Państwa (źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, czynsze w mieszkaniach Skarbu Państwa, dane za 2024 r., <https://bdl.stat.gov.pl> (dostęp: 9.01.2026 r.), brak danych za 2025 r.),

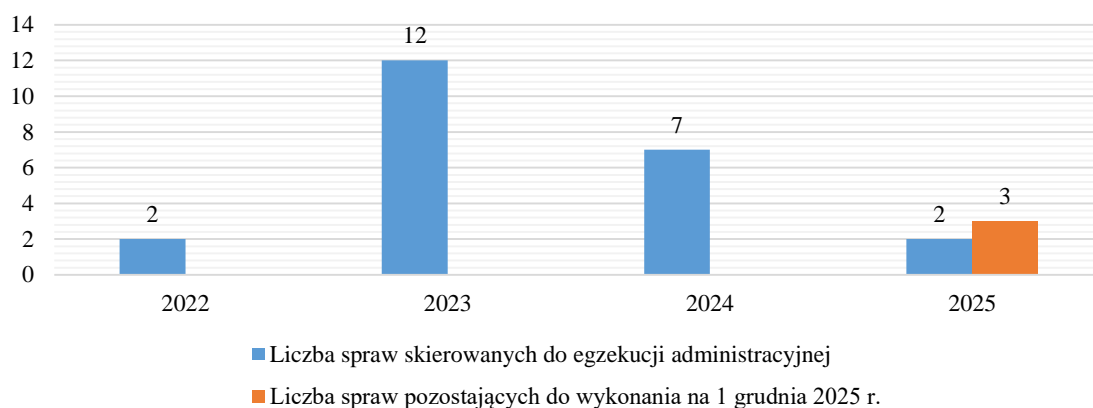
12 – liczba miesięcy.

Według definicji GUS czynsz jest świadczeniem pieniężnym uiszczanym przez najemcę wynajmującemu w zamian za oddanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego do eksploatacji. Opłaty za te lokale związane są z kosztami utrzymania budynku, tj. obejmują: podatek od nieruchomości, koszty administrowania i zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku (np. opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i centralne ogrzewanie). Do czynszu nie zalicza się opłat mieszkaniowych za zajmowany lokal, takich jak np.: za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, gaz, odprowadzanie ścieków, odbieranie odpadów komunalnych i wywóz nieczystości ciekłych.

Szacowana kwota odszkodowań nie uwzględnia ewentualnych odsetek oraz kosztów ewentualnego postępowania sądowego w sprawie odszkodowania. W praktyce bowiem gminy podejmują działania zmierzające do ugodowego rozwiązania problemów odszkodowań (A. Muzioł-Węclawowicz, K. Nowak, *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa 2018).

Szacując wydatki gmin związane z koniecznością wypłaty odszkodowań nie uwzględniono potencjalnych odszkodowań podlegających wypłacie w związku z realizacją inwestycji na podstawie ustaw infrastrukturalnych. Projekt nie obejmuje zmian w ustawach infrastrukturalnych. Zakłada się, że sytuacja osób, do których zostanie skierowana egzekucja administracyjna w związku z realizacją inwestycji infrastrukturalnych będzie ustalana przez organy egzekucyjne w toku egzekucji administracyjnej. Jak wynika z informacji otrzymanych od urzędów wojewódzkich, na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie pozyskuje się informacji dotyczących osób szczególnie chronionych zajmujących lokale podlegające opróżnieniu. Z uzyskanych statystyk wynika jednak, że w ostatnich latach przypadki skierowania spraw eksmisji do egzekucji administracyjnej na podstawie ustaw infrastrukturalnych były nieliczne (na 1 grudnia 2025 r. pozostawały do wykonania tylko trzy takie sprawy). Przyjmuje się zatem, że w kolejnych latach liczba takich spraw będzie marginalna w stosunku do liczby eksmisji prowadzonych przez komorników sądowych (jak wskazano wyżej, do kancelarii komorniczych w latach 2022–2024 wpłynęło łącznie 13 544 wniosków o eksmisję sądową, w tym 1 573 wniosków o eksmisję do lokali w ramach najmu socjalnego lub zamiennych). Ponadto projekt ustawy zakłada dodatkowe ograniczenia obowiązku zapewnienia przez gminy najmu socjalnego lokalu osobom szczególnie chronionym w przypadku eksmisji na podstawie ustaw infrastrukturalnych.

## Sprawy na podstawie ustaw infrastrukturalnych w latach 2022–2025



## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	<i>Łącznie (0-10)</i>
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Zawarte w projekcie ustawy regulacje nie mają wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r. poz. 1480, z późn. zm.). Projektowana ustawa nie będzie miała wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, a także na funkcjonowanie przedsiębiorców (w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców).

Przewiduje się, że wprowadzenie regulacji zapewniających minimalną ochronę przed eksmisją „na bruk” na etapie egzekucji administracyjnej będzie miało pozytywny wpływ na rodzinę, obywateli, gospodarstwa domowe, a także na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych. Projektowane przepisy są prospołeczne ze względu na zapewnienie poszanowania godności osób, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zakłada się szczególną ochronę przed eksmisją „na bruk” na etapie egzekucji administracyjnej poprzez zapewnienie lokalu w ramach najmu socjalnego:

- kobiecie w ciąży,
- małoletniemu, osobie niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionej oraz osobie sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałą,
- obłożnie choremu, który dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji,
- emerytowi lub renciście spełniającemu kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osobie posiadającej status bezrobotnego w rozumieniu przepisów ustawy o rynku pracy i służbach zatrudnienia.

Przyjmuje się, że nowe przepisy nie będą miały bezpośredniego wpływu na wydłużenie czasu oczekiwania na lokale w ramach najmu socjalnego dla osób już znajdujących się w kolejkach osób oczekujących na taki lokal. Osoby eksmitowane w egzekucji administracyjnej nie będą miały pierwszeństwa w otrzymaniu lokalu w ramach najmu socjalnego względem innych osób. Rada gminy nie ma podstaw prawnych do wprowadzania pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która została eksmitowana.

## 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
---	--

<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

### 9. Wpływ na rynek pracy

Projektowana ustawa nie będzie miała wpływu na rynek pracy.

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input checked="" type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	--	---

Omówienie wpływu	Sądy powszechne będą rozpatrywały powództwa o ustalenie uprawnienia osób szczególnie chronionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania. Niewielka liczba pozwów kierowanych do sądów powszechnych będzie rozpatrywana w ramach obecnie wykonywanych zadań.
------------------	--

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Nie przewiduje się przedstawienia wyników ewaluacji w formie OSR ex-post. Ewaluacja efektów projektu będzie dokonywana w toku bieżących czynności wykonywanych przez organy egzekucyjne w egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

### 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak