

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Art. 1. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. 2026 r. poz. 268) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 26 w § 1e w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9–11 w brzmieniu:

„9) wydania decyzji o opróżnieniu przez zobowiązanego lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych w związku z wykraczaniem przez zobowiązanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo jego niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo zajęciem przez niego lokalu (pomieszczenia) bez tytułu prawnego;

10) wydania orzeczenia sądu, z którego wynika, że zobowiązany stosował przemoc domową – o ile to orzeczenie jest znane wierzycielowi;

11) wypłaty zobowiązanemu odszkodowania lub zaliczki na poczet odszkodowania uzyskanych w związku z utratą własności lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu, jeżeli ten lokal (to pomieszczenie) służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osoby, o której mowa w art. 141 § 2.”;

2) w art. 56 w § 1 po pkt 4 dodaje się pkt 4a i 4b w brzmieniu:

„4a) w razie wystąpienia przez organ egzekucyjny do gminy z wnioskiem o zapewnienie tymczasowego pomieszczenia – w przypadku o którym mowa w art. 143b § 1;

4b) w razie zawiadomienia przez organ egzekucyjny wierzyciela o tym, że obowiązek opróżnienia lokalu (pomieszczenia) dotyczy osoby, o której mowa w art. 143c § 1;”;

3) w art. 57 dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. W razie zawieszenia postępowania egzekucyjnego z przyczyny, o której mowa w art. 56 § 1 pkt 4a lub 4b, organ egzekucyjny podejmuje zawieszone postępowanie egzekucyjne w przypadku:

1) uzyskania przez osobę, o której mowa w art. 141 § 2, tytułu prawnego do lokalu (pomieszczenia), w którym może ona zamieszkać;

- 2) zapewnienia osobie, o której mowa w art. 141 § 2, lokalu (pomieszczenia), w którym może ona zamieszkać;
 - 3) wypłacenia zobowiązanemu odszkodowania lub zaliczki na poczet odszkodowania uzyskanych w związku z utratą własności lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu.”;
- 4) po art. 141 dodaje się art. 141a w brzmieniu:

„Art. 141a. § 1. Opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych nie stosuje się w okresie od dnia 1 listopada do dnia 31 marca roku następnego.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się jeżeli:

- 1) zaistniały okoliczności, o których mowa w art. 26 § 1e pkt 9 lub 10;
 - 2) osobie, o której mowa w art. 141 § 2:
 - a) przysługuje tytuł prawny do innego lokalu (pomieszczenia),
 - b) zapewniono lokal odpowiadający wymogom lokalu w ramach najmu socjalnego lub pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia
– w którym może ona zamieszkać.”;
- 5) po art. 143 dodaje się art. 143a–143e w brzmieniu:

„Art. 143a. Jeżeli osobie, o której mowa w art. 141 § 2, przysługuje tytuł prawny do innego lokalu (pomieszczenia), w którym może ona zamieszkać, organ egzekucyjny zawiadamia o tym tytule prawnym inne osoby, którym również przysługuje tytuł prawny do tego lokalu (pomieszczenia). W zawiadomieniu tym organ egzekucyjny wskazuje ten lokal (pomieszczenie) oraz termin usunięcia tej osoby do tego lokalu.

Art. 143b. § 1. Jeżeli osobie, o której mowa w art. 141 § 2, nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu (pomieszczenia), w którym może ona zamieszkać, organ egzekucyjny występuje do gminy właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu z wnioskiem o zapewnienie tej osobie tymczasowego pomieszczenia.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1, organ egzekucyjny nie występuje wnioskiem o zapewnienie tymczasowego pomieszczenia, jeżeli osobie, o której mowa w art. 141 § 2, zapewniono pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia.

Art. 143c § 1. W przypadku gdy obowiązek opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dotyczy:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913, 1301, 1665 i 1746 oraz z 2026 r. poz. 26) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 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, 1746 i 1794 oraz z 2026 r. poz. 451)

– organ egzekucyjny zawiadamia o tym wierzyciela, który w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego zawiadomienia kieruje do sądu powszechnego pozew o ustalenie uprawnienia tej osoby wraz z osobami wspólnie z nią zamieszkującymi, do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwaniu do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania właścicielowi.

§ 2. Wierzyciel doręcza odpis pozwu organowi egzekucyjnemu. Przepisy art. 14 ust. 1–4 i 6a, art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 18 ust. 1, 2 i 5 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) stosuje się odpowiednio.

§ 3. W przypadku nieprzyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przez osobę uprawnioną na mocy wyroku sądu do zawarcia takiej umowy, przepis art. 143b § 1 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się jeżeli osobie, o której mowa w tym przepisie, oraz osobom wspólnie z nią zamieszkującym zapewniono lokal odpowiadający wymogom lokalu w ramach najmu socjalnego.

Art. 143d. Przepisów art. 143b § 1 i art. 143c § 1 nie stosuje się w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 26 § 1e pkt 9–11.”;

6) po art. 144 dodaje się art. 144a w brzmieniu:

„Art. 144a. Egzekutor dokonując opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osoby, o której mowa w art. 141 § 2, usuwa ją do innego lokalu (pomieszczenia), do którego przysługuje jej tytuł prawny i w którym może ona zamieszkać.

Art. 144b. Egzekutor usunie osobę, o której mowa w art. 141 § 2, do noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych albo schroniska dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, w których tymczasowego schronienia na wniosek organu egzekucyjnego udziela gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu w przypadku:

- 1) nieprzyjęcia przez tę osobę oferty zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia lub pomieszczenia odpowiadającego wymogom tymczasowego pomieszczenia;
- 2) zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 26 § 1e pkt 9–11.”.

Art. 2. W ustawie 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W przypadku wykonywania przez:

- 1) komornika obowiązkowo opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, z późn. zm.¹⁾),
- 2) egzekutora obowiązkowo opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, w przypadku braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2026 r. poz. 268) – gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazali odpowiednio wierzyciel lub dłużnik albo wierzyciel, zobowiązany lub osoba trzecia.”;

2) art. 25c otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1841, z 2025 r. poz. 620, 1172, 1302, 1518 i 1661 oraz z 2026 r. poz. 26 i 473.

„Art. 25c. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia, zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego:

- 1) w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego;
- 2) wystawionego na podstawie decyzji administracyjnej, w której orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.”.

Art. 3. W postępowaniach egzekucyjnych dotyczących obowiązku opróżnienia lokalu i innych pomieszczeń wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wierzyciel przekazuje niezwłocznie organowi egzekucyjnemu informacje o:

- 1) wydaniu decyzji o opróżnieniu przez zobowiązanego lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w związku z wykraczaniem przez niego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo jego niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo zajęciem przez niego lokalu (pomieszczenia) bez tytułu prawnego;
- 2) wydaniu orzeczenia sądu, z którego wynika, że zobowiązany stosował przemoc domową – o ile to orzeczenie jest znane wierzycielowi;
- 3) wypłacie zobowiązanemu odszkodowania lub zaliczki na poczet odszkodowania uzyskanych w związku z utratą własności lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu, jeżeli lokal ten (pomieszczenie) służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Renata Łučko
Zastępca Dyrektora

Departamentu Prawnego w Ministerstwie Finansów
/- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/