Kraków, 21 października 2026 r.

OPINIA PRAWNA

**do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa
w sprawie uchylenia uchwały Nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa
z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny
zbycia lokali mieszkalnych – na rzecz ich najemców**

*/projekt grupy radnych wg druku nr **1592**/*

1. Projekt opiniuję z istotnymi uwagami formalnoprawnymi.

Podstawę prawną należy uzupełnić o art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, a publikatory zapisać zgodnie z przyjętymi zasadami. Proponowane brzmienie:

„Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875 i 912) uchwala się, co następuje:”.

2. § 1 projektu wymaga pełnego oznaczenia uchylanego aktu i jego zmiany.

Zapis powinien otrzymać brzmienie: „§ 1. Traci moc uchwała Nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych – na rzecz ich najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2022 r. poz. 9140), zmieniona uchwałą Nr CXXV/3461/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2023 r. poz. 9183).”.

3. Projekt uchyla akt prawa miejscowego i sam ma charakter aktu prawa miejscowego.

Art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami przesądza, że uchwała określająca ogólne warunki udzielania bonifikat i stawki procentowe stanowi akt prawa miejscowego; **ten sam charakter ma akt ją uchylający**. **§ 3 projektu, przewidujący wejście w życie z dniem podjęcia, jest zatem wadliwy.** Na podstawie art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461 oraz z 2026 r. poz. 912) **konieczne są ogłoszenie i co do zasady czternastodniowe vacatio legis**. Brak ogłoszenia aktu prawa miejscowego stanowi istotne naruszenie prawa (por. wyrok NSA z dnia 3 lutego 2026 r., III OSK 1682/24).

Proponowane brzmienie § 3 jest następujące:

„§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.”.

4. Konieczne jest uzupełnienie projektu o przepis przejściowy.

Brak takiego przepisu pozostawia bez jednoznacznego rozstrzygnięcia sprawy wszczęte i niezakończone. Jest to sprzeczne ze standardem pewności i określoności prawa, a także z § 30 ust. 1 pkt 6 Statutu Miasta Krakowa oraz §§ 30–31 Zasad techniki prawodawczej.

Urząd Miasta Krakowa
ZESPÓŁ RADCÓW PRAWNYCH
tel. +48 12 616 14 48, +48 12 616 14 47, pr.umk@um.krakow.pl
31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4
www.krakow.pl

5. Projekt pozostaje bezpośrednio związany z projektem uchylenia uchwały Nr XLVI/568/08.

§ 13 uchwały Nr CII/2804/22 odsyła w sprawach wniosków złożonych przed 31 grudnia 2016 r. do uchwały Nr XLVI/568/08. Oba projekty powinny być procedowane w sposób skoordynowany, zwłaszcza co do zakresu przepisów przejściowych i daty wejścia w życie. Uchylenie uchwały nie znosi ustawowego pierwszeństwa najemcy z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale pierwszeństwo to nie tworzy roszczenia o sprzedaż lokalu (por. wyrok SN z dnia 25 czerwca 2021 r., I CSKP 178/21).

6. Projekt wymaga przeprowadzenia konsultacji społecznych.

Jako projekt aktu prawa miejscowego dotyczącego tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – Dz. U. z 2025 r. poz. 1338 oraz z 2026 r. poz. 1040), projekt podlega konsultacjom na podstawie art. 5 ust. 5 tej ustawy oraz uchwały Nr CXI/2904/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 września 2018 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Kraków oraz z Krakowską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 tej ustawy, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji.

Konsultacje obejmują KRDPP oraz właściwe organizacje pozarządowe i podmioty z art. 3 ust. 3 ustawy; termin ich prowadzenia nie może być krótszy niż 21 dni. Po zakończeniu należy sporządzić, zatwierdzić i opublikować raport oraz przekazać go Radzie. Odrębne konsultacje z mieszkańcami na podstawie art. 5a ustawy o samorządzie gminnym mają charakter fakultatywny.

7. Projekt wymaga opinii Prezydenta Miasta Krakowa i właściwej komisji Rady Miasta Krakowa.

Wymóg ten wynika z § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r. poz. 919), ponieważ projekt został przygotowany przez grupę radnych.

8. Tryb podjęcia uchwały – dwa czytania.

9. Wymagana większość – zwykła, w obecności co najmniej połowy ustawowego składu Rady; **głosowanie jawne** (art. 14 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym).

10. Wniosek końcowy.

Pierwotny projekt może być przedmiotem dalszego procedowania po wprowadzeniu wskazanych korekt, **w szczególności przepisu przejściowego i prawidłowej klauzuli wejścia w życie, oraz po przeprowadzeniu konsultacji i uzyskaniu wymaganych opinii**. **W obecnym brzmieniu projekt nie powinien zostać skierowany do podjęcia.**

Signed by / Podpisano przez:
Piotr Edward Łanoszka
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2026-10-21 16:41

Piotr Łanoszka
RADCA PRAWNY

Otrzymują:
- Kancelaria Rady Miasta Krakowa;
- a.a.

Urząd Miasta Krakowa
ZESPÓŁ RADCÓW PRAWNYCH
tel. +48 12 616 14 48, +48 12 616 14 47, pr.umk@um.krakow.pl
31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4
www.krakow.pl