Kraków, 21 października 2026 r.

OPINIA PRAWNA

do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa
w sprawie uchylenia uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa
z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych
stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

*/projekt grupy radnych wg druku nr **1593**/*

1. Projekt opiniuję z istotnymi uwagami formalnoprawnymi.

Tytuł projektu powinien posługiwać się aktualnym tytułem uchwały Nr XLVI/568/08: „w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych".

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 prawidłowego oznaczenia uchylanego aktu.

Odwołanie do obwieszczenia o tekście jednolitym należy zastąpić bezpośrednim wskazaniem uchwały w jej aktualnym brzmieniu i właściwego publikatora. Proponowane brzmienie: „§ 1. Traci moc uchwała Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).".

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

Uchwała Nr XLVI/568/08 określa generalne i abstrakcyjne zasady zbywania lokali oraz udzielania bonifikat; art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami kwalifikuje uchwałę określającą ogólne warunki bonifikat i stawki procentowe jako akt prawa miejscowego. Taki sam charakter ma akt uchylający. § 3 pierwotnego projektu jest zatem wadliwy. Na podstawie art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy 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:

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

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

4. Konieczne jest uzupełnienie projektu o przepis przejściowy.

Uchwała Nr CII/2804/22 nakazuje nadal rozpoznawać na podstawie uchwały Nr XLVI/568/08 wnioski złożone przed 31 grudnia 2016 r. Uchylenie uchwały z 2008 r. bez regulacji intertemporalnej pozostawiłoby w obowiązującym akcie odesłanie do aktu, który utracił moc, oraz wywołałoby niepewność co do spraw w toku. Naruszałoby to standard pewności i określoności prawa, § 30 ust. 1 pkt 6 Statutu Miasta Krakowa oraz §§ 30–31 Zasad techniki prawodawczej.

5. Projekt powinien być procedowany łącznie z projektem uchylenia uchwały Nr CII/2804/22.

Oba akty tworzą powiązany system. Uchylenie tylko uchwały z 2008 r. pozostawiłoby w § 13 uchwały Nr CII/2804/22 odesłanie do aktu nieobowiązującego. Projekty wymagają zatem skoordynowania przepisów przejściowych i dat wejścia w życie.

Uchylenie regulacji gminnej nie znosi ustawowego pierwszeństwa najemcy z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale pierwszeństwo to nie stanowi roszczenia o sprzedaż lokalu (wyrok SN z dnia 25 czerwca 2021 r., I CSKP 178/21). Granice upoważnienia ustawowego do tej samej uchwały badał WSA w Krakowie w wyroku z dnia 19 lipca 2013 r., II SA/Kr 368/13.

6. Projekt wymaga przeprowadzenia konsultacji społecznych.

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.

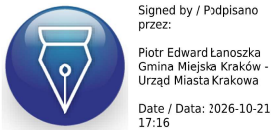
8. Tryb podjęcia uchwały – dwa czytania. Projekt dotyczy spraw majątkowych Gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dlatego podlega dwóm czytaniom na podstawie § 34 ust. 4 pkt 5 Statutu Miasta Krakowa.

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

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

10. Wniosek końcowy.

Projekt uchwały może być przedmiotem dalszego procedowania po zastosowaniu aktualnego tytułu uchylanej uchwały, skorygowaniu podstawy prawnej, § 1 i klauzuli wejścia w życie, dodaniu przepisu przejściowego oraz przeprowadzeniu konsultacji i uzyskaniu wymaganych opinii. W obecnym brzmieniu projekt nie powinien zostać skierowany do podjęcia.



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