Kraków, 12 listopada 2026 r.

PR-02.074.594/2026

OPINIA PRAWNA

do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa – druk nr 1618
w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków na rzecz najemców
/projekt grupy radnych/

1. Wniosek ogólny.

Samo przeprowadzenie konsultacji z mieszkańcami w tej sprawie jest prawnie dopuszczalne na podstawie art. 5a ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym oraz uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18 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 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji. Projekt opiniuję jednak z istotnymi uwagami formalnoprawnymi. **W obecnym brzmieniu przedmiot konsultacji został opisany niepełnie, a częściowo w sposób mogący wywołać u mieszkańców mylne przekonanie, że konsultowana jest ogólna, przyszła sprzedaż lokali z bonifikatą do 90%.** Faktycznie konsultacja dotyczy przede wszystkim dalszego postępowania ze sprawami z wniosków już złożonych i dotychczas niezakończonych.

Przed podjęciem uchwały należy zatem skorygować „główkę", tytuł, § 1 i układ projektu, przenieść uzasadnienie z § 1 ust. 4 do odrębnego paragrafu, uzupełnić projekt o obowiązek przedstawienia aktualnych danych o skali spraw oraz jasno odróżnić skutki konsultacji od skutków ewentualnej późniejszej uchwały zmieniającej zasady sprzedaży. Bez tych korekt projekt nie powinien zostać skierowany do podjęcia.

2. „Główka" projektu i podstawa prawna wymagają korekty.

Oznaczenie aktu powinno odpowiadać § 138a w związku z § 141 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2026 r. poz. 300) oraz utrwalonej praktyce uchwał Rady Miasta Krakowa. W miejsce obecnego oznaczenia należy zastosować następujący układ:

„UCHWAŁA NR …/…/26
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia … 2026 r.".

W podstawie prawnej należy pozostawić art. 5a ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym oraz § 5 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18. Proponowane brzmienie:

„Na podstawie art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273) oraz § 5 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18 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 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2018 r. poz. 6609) uchwala się, co następuje:".

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

Publikator ustawy o samorządzie gminnym odpowiada stanowi ogłoszonemu na dzień opinii. Należy przy tym pamiętać, że zmiana ogłoszona w Dz. U. z 2026 r. poz. 1273 ma odroczony termin wejścia w życie; nie zmienia ona art. 5a w zakresie mającym znaczenie dla projektu.

3. Rzeczywisty przedmiot konsultacji powinien zostać określony na nowo.
Termin składania wniosków według uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców upłynął z dniem 31 grudnia 2016 r. Z kolei wnioski objęte uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr CII/2804/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz ich najemców mogły być składane od dnia wejścia tej uchwały w życie do dnia 31 grudnia 2024 r. **Od 2025 r. nowe wnioski w tych reżimach nie są przyjmowane.**

Przedmiotem konsultacji nie jest więc otwarty na przyszłość program wykupu mieszkań, lecz sposób dalszego postępowania z niezakończonymi sprawami wszczętymi na podstawie wcześniej złożonych wniosków.

Tytuł i § 1 ust. 1 projektu powinny umożliwiać mieszkańcom rozpoznanie tej różnicy już przy pierwszej lekturze. Nie należy utożsamiać konsultacji z samym „zaprzestaniem sprzedaży". Konsultacja ma służyć poznaniu opinii, czy sprawy te powinny być dalej prowadzone według obowiązujących zasad, czy też Rada powinna podjąć odrębne działania legislacyjne zmierzające do zmiany tych zasad i odstąpienia od sprzedaży wszystkich albo części lokali objętych niezakończonymi wnioskami.

Proponowany tytuł:
„w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących dalszego postępowania ze sprawami z wniosków najemców o nabycie lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków".

4. Określenie „bonifikata wynosząca do 90%" jest niewystarczające.
Sformułowanie to wyznacza jedynie maksymalny pułap i nie pokazuje mieszkańcom, że niezakończone sprawy mogą podlegać dwóm odmiennym reżimom prawnym. W uchwale Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 podstawowa bonifikata wynosi 90%, a w określonych sytuacjach przewidziano między innymi stawki od 88% do 72%, a także 50% i 70%. Natomiast w uchwale Rady Miasta Krakowa Nr CII/2804/22 podstawowa bonifikata wynosi 50%, przewidziano stawki od 47% do 23%, a w innych przypadkach 10% albo 30%; część sprzedaży może nastąpić bez bonifikaty.

Choć wszystkie te stawki mieszczą się językowo w formule „do 90%", eksponowanie wyłącznie maksymalnej bonifikaty zaciera istotę drugiego, późniejszego reżimu i może wpływać na sposób rozumienia pytania konsultacyjnego. Materiały konsultacyjne powinny podawać oba reżimy i właściwe im stawki, a pytania nie powinny sugerować, że każdy nierozpoznany wniosek dotyczy bonifikaty 90%.

5. Przed konsultacjami należy ustalić i ujawnić rzeczywistą liczbę niezakończonych spraw.
Projekt nie zawiera aktualnej, urzędowo zweryfikowanej liczby spraw ani lokali, których konsultacja ma dotyczyć. Przedział „1000–1500" nie może być przedstawiany jako ustalony fakt bez potwierdzenia przez jednostkę prowadzącą te sprawy, wskazania daty aktualności, źródła i metody obliczenia. Należy również odróżnić liczbę wniosków, liczbę spraw, liczbę lokali oraz liczbę gospodarstw domowych – wartości te nie muszą być identyczne.

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

Brak wiarygodnej liczby, struktury i etapu zaawansowania spraw oznacza, że mieszkańcy nie znają skali skutków każdej z konsultowanych opcji dla zasobu mieszkaniowego, osób oczekujących oraz finansów Gminy. Jest to sprzeczne ze standardem przejrzystości, rzetelności i kompletności informacji wynikającym z § 3 oraz § 7 ust. 4 i 6 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18.

Materiały powinny podawać – odrębnie dla spraw objętych uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 oraz uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr CII/2804/22 **– liczbę niezakończonych spraw i lokali według stanu na oznaczony, możliwie aktualny dzień, a także ich strukturę według etapu procedury**. Jeżeli ustalenie dokładnej liczby nie jest możliwe, należy to otwarcie wyjaśnić, podać zweryfikowany przedział, wskazać zakres niepewności i jej przyczyny. Dopiero tak opisana informacja pozwala na świadomy udział w konsultacji.

6. Konsultacja nie zmienia obowiązujących zasad sprzedaży ani nie kończy spraw w toku.
Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami najemcy lokalu mieszkalnego, którego najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, jeżeli właściciel przeznaczy lokal do sprzedaży. Pierwszeństwo to nie jest roszczeniem o sprzedaż. NSA w postanowieniu z dnia 28 lutego 2024 r., I OSK 60/24, potwierdził, że samo złożenie wniosku nie kreuje prawa do żądania zawarcia umowy, a gmina zachowuje swobodę decyzji, które lokale przeznacza do zbycia. Sprzedaż ma charakter cywilnoprawny i wymaga umowy w formie aktu notarialnego.

Jednocześnie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 i Nr CII/2804/22 pozostają w obrocie prawnym i określają zasady stosowane do odpowiednich grup wniosków. Sama uchwała konsultacyjna, a tym bardziej wynik konsultacji, nie uchyla ich i nie stanowi podstawy do automatycznego zakończenia czynności w sprawach niezakończonych. Stosownie do § 9 ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18 wynik konsultacji nie jest wiążący; ma charakter pomocniczy dla organów Gminy.

Ewentualna zmiana zasad wymaga odrębnej uchwały Rady. **Taki akt powinien jednoznacznie określić sytuację spraw w toku, uwzględniając zasady pewności prawa, ochrony zaufania i równego traktowania oraz zróżnicowanie etapów zaawansowania spraw**. Nie oznacza to powstania praw nabytych do sprzedaży, lecz wyklucza przedstawianie mieszkańcom konsultacji jako instrumentu, który samodzielnie i natychmiast „zatrzyma" wszystkie postępowania.

7. § 1 ust. 4 projektu nie ma charakteru przepisu normatywnego i powinien zostać przebudowany.
Ustęp ten zawiera motywy gospodarki mieszkaniowej oraz odwołanie do projektowanych zmian ustawowych. Są to elementy uzasadnienia konsultacji, a nie regulacja praw i obowiązków. Zgodnie z § 5 ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18 uchwała inicjująca konsultacje ma opisywać ich przedmiot i uzasadnienie. W analogicznych uchwałach Rady Miasta Krakowa uzasadnienie konsultacji wyodrębniano w osobnym paragrafie.

Odwołanie do projektowanych zmian ustawowych musi wyraźnie odróżniać prawo obowiązujące od propozycji legislacyjnych. Sam fakt prowadzenia prac nad projektem ustawy nie jest elementem aktualnego stanu prawnego i nie może być podawany jako przesądzona zmiana kryteriów. Materiały powinny wskazywać status projektu na konkretny dzień i możliwe warianty dalszego przebiegu prac.

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

Po przeniesieniu uzasadnienia do § 2 przepis o wykonaniu powinien zostać oznaczony jako § 3, a klauzula wejścia w życie jako § 4. W pierwotnym projekcie nie występuje § 4; poniższa propozycja wynika więc z koniecznego uporządkowania układu.

Proponowane brzmienie klauzuli wejścia w życie:
„§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.”.

8. Formy i czas konsultacji są co do zasady dopuszczalne, lecz wymagają rzetelnego przygotowania.

Projekt przewiduje trzy formy konsultacji, w tym otwarte protokołowane spotkania, co odpowiada minimum wynikającemu z § 4 ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18. Okres co najmniej 60 dni jest dłuższy od minimum 21 dni.

Datę rozpoczęcia trzeba jednak ustalić tak, aby pełne materiały informacyjne były dostępne od pierwszego dnia i aby realnie zachować 60 dni przed wskazanym terminem końcowym 30 kwietnia 2027 r.

Badanie na reprezentatywnej próbie wymaga opublikowania przynajmniej definicji badanej populacji, sposobu doboru próby, jej liczebności, treści pytań i podstawowych parametrów błędu. Bez tych danych określenie „reprezentatywna” nie jest weryfikowalne. Pytania muszą być neutralne, obejmować oba reżimy uchwał i wskazywać, że konsultacja dotyczy wyłącznie spraw z wniosków już złożonych.

9. Uzasadnienie projektu wymaga uzupełnienia o stan prawny, stan faktyczny i skutki finansowe.

W uzasadnieniu należy wyjaśnić ustawowy model sprzedaży wynikający z art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 i 912): pierwszeństwo najemcy działa dopiero po przeznaczeniu lokalu do sprzedaży, sprzedaż może nastąpić bez przetargu, cena co do zasady nie może być niższa od wartości, a bonifikaty i ich warunki wynikają z uchwały Rady. Należy również podkreślić cywilnoprawny charakter sprzedaży.

Uzasadnienie powinno wskazać, że terminy składania wniosków już upłynęły, opisać dwie grupy niezakończonych spraw, podać zweryfikowane dane albo jasno opisaną niepewność danych, a także wyjaśnić niewiążący charakter konsultacji i potrzebę późniejszej, odrębnej uchwały w razie decyzji o zmianie zasad. Ogólne stwierdzenie, że koszty będą odpowiadały innym konsultacjom, jest niewystarczające wobec planowanego badania reprezentatywnego; należy podać szacunkowy koszt i źródło jego pokrycia, zgodnie z § 30 ust. 2 Statutu Miasta Krakowa.

10. Tryb opiniowania i podjęcia uchwały.

10.1. Ponieważ projekt został wniesiony przez grupę radnych, zgodnie z § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r. poz. 919) **wymaga opinii Prezydenta Miasta Krakowa oraz właściwej komisji Rady.**

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

10.2. **Projekt podlega jednemu czytaniu** na podstawie § 34 ust. 1 Statutu Miasta Krakowa, ponieważ nie należy do kategorii wymagających dwóch czytań. Uchwała jest podejmowana **zwykłą większością głosów,** w obecności co najmniej połowy ustawowego składu Rady, **w głosowaniu jawnym** (art. 14 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym i § 38 Statutu Statutu Miasta Krakowa). Autopoprawki projektodawca może zgłaszać na zasadach określonych w § 33 Statutu, a poprawki – Prezydent, komisje, kluby i radni na podstawie § 36 ust. 4 i 9 Statutu Miasta Krakowa.

11. Proponowane całościowe brzmienie projektu uchwały.
Poniższa wersja porządkuje rzeczywisty przedmiot konsultacji, dwie grupy spraw, obowiązek ujawnienia danych i relację konsultacji do ewentualnych późniejszych działań legislacyjnych.

* * * * *

„UCHWAŁA NR …/…/26
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia … 2026 r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących dalszego postępowania ze sprawami z wniosków najemców o nabycie lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273) oraz § 5 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI/2904/18 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 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2018 r. poz. 6609) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się o przeprowadzeniu konsultacji społecznych z mieszkańcami Krakowa w sprawie dalszego postępowania ze sprawami z wniosków najemców o nabycie lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, które nie zostały zakończone przed rozpoczęciem konsultacji.

2. Konsultacje dotyczą odrębnie spraw z wniosków:

1) złożonych do dnia 31 grudnia 2016 r., rozpoznawanych na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców;

2) złożonych od dnia wejścia w życie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CII/2804/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych – na rzecz ich najemców do dnia 31 grudnia 2024 r., rozpoznawanych na podstawie tej uchwały.

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

3. Celem konsultacji jest uzyskanie opinii mieszkańców, czy w sprawach, o których mowa w ust. 2:

1) należy kontynuować czynności zmierzające do sprzedaży lokali na zasadach wynikających z obowiązujących uchwał;

2) Rada Miasta Krakowa powinna podjąć odrębne działania legislacyjne zmierzające do zmiany obowiązujących zasad, w tym do odstąpienia od sprzedaży wszystkich albo części lokali objętych niezakończonymi wnioskami.

4. Materiały informacyjne udostępniane od dnia rozpoczęcia konsultacji zawierają, odrębnie dla każdej z grup, o których mowa w ust. 2:

1) liczbę niezakończonych spraw oraz liczbę lokali, których dotyczą, według stanu na wskazany, możliwie aktualny dzień;
2) strukturę spraw według etapu ich zaawansowania;
3) źródło danych, datę ich aktualności oraz sposób ustalenia;
4) opis obowiązujących zasad sprzedaży, w tym stawek bonifikat – także niższych niż 90% – oraz właściwych przepisów ustawowych;
5) informację, że wynik konsultacji nie jest wiążący, a zmiana zasad dalszego postępowania ze sprawami niezakończonymi wymaga odrębnej uchwały Rady Miasta Krakowa.

5. Jeżeli dokładne ustalenie danych, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2, nie jest możliwe przed rozpoczęciem konsultacji, materiały informacyjne wskazują tę okoliczność, zweryfikowany przedział danych, zakres niepewności oraz jej przyczyny.

6. Konsultacje trwają co najmniej 60 dni i kończą się nie później niż dnia 30 kwietnia 2027 r.

7. Konsultacje przeprowadza się co najmniej w następujących formach:
1) otwartych, protokołowanych spotkań z mieszkańcami;
2) dyżurów ekspertów;
3) badania ilościowego przeprowadzonego na reprezentatywnej próbie mieszkańców Krakowa, z opublikowaniem metodologii badania i treści pytań.

§ 2. Uzasadnieniem przeprowadzenia konsultacji jest znaczenie dalszego postępowania ze sprawami niezakończonymi dla zasobu mieszkaniowego i finansów Gminy Miejskiej Kraków oraz dla najemców oczekujących na zakończenie czynności związanych z ich wnioskami, a także potrzeba poznania opinii mieszkańców na podstawie rzetelnych i aktualnych danych. Konsultacje nie dotyczą ponownego uruchomienia terminu składania wniosków o nabycie lokali.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 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

12. Proponowane zasadnicze elementy uzasadnienia dla rekomendowanej autopoprawki do przedmiotowego projektu uchwały.

Przedmiot konsultacji
Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 przewidywała termin składania wniosków do dnia 31 grudnia 2016 r., natomiast termin wynikający z uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CII/2804/22, po jej zmianie, **upłynął z dniem 31 grudnia 2024 r.**

Konsultacja nie dotyczy zatem otwarcia nowego programu wykupu mieszkań ani wniosków składanych w przyszłości.

Jej rzeczywistym przedmiotem jest ocena, czy niezakończone sprawy z wniosków już złożonych powinny być nadal prowadzone na zasadach dotychczasowych, czy też Rada Miasta Krakowa powinna podjąć odrębną uchwałę zmieniającą te zasady, w tym przewidującą odstąpienie od sprzedaży wszystkich albo części lokali.

Dwie grupy spraw i różne stawki bonifikat
Sprawy z wniosków złożonych do końca 2016 r. oraz sprawy z wniosków składanych na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CII/2804/22 podlegają różnym regulacjom. Pierwszy reżim przewiduje między innymi bonifikatę podstawową 90% i stawki niższe, drugi – bonifikatę podstawową 50% oraz dalsze stawki obniżone. Z tego względu określenie konsultacji wyłącznie jako dotyczącej sprzedaży „z bonifikatą do 90%" nie przedstawia pełnego obrazu. **Pytania i materiały muszą opisywać oba reżimy oraz rzeczywiste stawki.**

Skala spraw
Na etapie sporządzenia opinii brak jest przedstawionej w projekcie, aktualnej i urzędowo zweryfikowanej liczby spraw oraz lokali objętych konsultacją. Przedział 1000–1500 nie może być podawany jako fakt bez potwierdzenia jego źródła, daty i metodologii. Przed rozpoczęciem konsultacji należy podać odrębnie dla obu reżimów liczbę spraw i lokali, etap zaawansowania, datę aktualności oraz sposób ustalenia danych. Jeżeli dokładne ustalenie liczby nie jest możliwe, trzeba wskazać zweryfikowany przedział, zakres niewiedzy i jej przyczyny. Jest to konieczne, aby mieszkańcy mogli ocenić skalę konsekwencji każdej z opcji.

Obowiązujące przepisy ustawowe
Zasady sprzedaży nieruchomości gminnych wynikają przede wszystkim z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszeństwo najemcy, o którym mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 tej ustawy, aktualizuje się w razie przeznaczenia lokalu do sprzedaży i nie stanowi roszczenia o jego zbycie. Sprzedaż może nastąpić w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1, cena jest ustalana według reguł art. 67, a możliwość i warunki udzielenia bonifikaty wynikają z art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b. Zawarcie umowy pozostaje czynnością cywilnoprawną. Konsultacja nie zmienia tych przepisów ani obowiązujących uchwał lokalnych.

Skutki konsultacji i dalsze działania
Wynik konsultacji ma charakter opiniodawczy. Nie powoduje automatycznego zaprzestania sprzedaży ani zakończenia spraw w toku. Jeżeli po konsultacji Rada uzna za zasadne odejście od dotychczasowych zasad, konieczne będzie przyjęcie odrębnej uchwały, **obejmującej jednoznaczne przepisy dotyczące spraw niezakończonych. Ocena takiej regulacji będzie wymagała**

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

uwzględnienia etapu poszczególnych spraw, zasad pewności prawa, ochrony zaufania i równego traktowania, mimo że sam wniosek nie tworzy roszczenia o sprzedaż.

Projektowane zmiany ustawowe i koszty

Ewentualne projekty ustaw zmieniające kryteria dochodowe lub zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy opisać wyłącznie jako propozycje legislacyjne, ze wskazaniem ich statusu na oznaczony dzień.

Nie mogą one zastępować prezentacji prawa obowiązującego. Uzasadnienie powinno ponadto podać szacunkowy koszt 60-dniowych konsultacji, w tym badania na reprezentatywnej próbie, oraz ewentualne źródło finansowania.

13. Wniosek końcowy.

Projekt może być przedmiotem dalszego procedowania **po skorygowaniu jego oznaczenia, tytułu, § 1 i układu paragrafów, uzupełnieniu o rzetelne dane o liczbie i strukturze niezakończonych spraw oraz po jasnym przedstawieniu dwóch reżimów bonifikat, ustawowego modelu sprzedaży i niewiążącego charakteru konsultacji. Kluczowe jest, aby mieszkańcy nie otrzymali sugestii, że istnieje nadal możliwość składania nowych wniosków, że wszystkie sprawy dotyczą bonifikaty 90% albo że sama konsultacja przesądzi o zakończeniu spraw będących w toku.**

Signed by / Podpisano przez:

Piotr Edward Łanoszka
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2026-11-15 13:38

Piotr Łanoszka
RADCA PRAWNY

Otrzymują:

1. Kancelaria Rady Miasta Krakowa;
2. 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