



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2114.2020

Kraków,

24 SIE 2020

**Pan  
Łukasz Sęk  
Radny Miasta Krakowa**

*Janusz Panie Radny!*

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie umów kompensacyjnych, przekazaną przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 13 sierpnia 2020 r., uprzejmie informuję.

Podstawę prawną zawierania umów o zastępstwo inwestycyjne z inwestorami inwestycji niedrogowych stanowi art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.), który w ust. 1 wskazuje, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Na podstawie tego uregulowania Gmina Miejska Kraków oraz inwestor inwestycji niedrogowej zawierają stosunek prawny określając w nim warunki budowy lub przebudowy dróg.

Przyjmuje się, że wybudowana droga ma zagwarantować planowanemu zamierzeniu budowlanemu dewelopera prawidłową obsługę komunikacyjną, a tym samym celowe jest, aby zakończenie robót budowlanych inwestycji drogowej miało ścisły związek z terminem oddania do użytkowania budynku inwestora. Nie zawsze konieczne jest wskazanie daty budowy drogi, np. w przypadku, gdy inwestor jeszcze nie podjął decyzji, kiedy będzie realizował własne zamierzenie budowlane. Charakter wspomnianych umów nakazuje założenie, że deweloper winien oddać wykonaną inwestycję drogową nie później niż przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie któregośkolwiek z budynków inwestycji niedrogowej do właściwego organu administracji publicznej albo przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu budowy inwestycji niedrogowej do właściwego organu administracji publicznej, w tym także zawiadomienia o częściowym zakończeniu budowy inwestycji niedrogowej. Dlatego też realizacja i wydanie inwestycji drogowej, a co za tym idzie, czas realizacji inwestycji drogowej w umowach jest określony elastycznie („inwestor ma wydać ZDMK zrealizowaną inwestycję drogową w terminach określonych w harmonogramie robót zaakceptowanym przez ZDMK, jednak nie później niż do dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie któregośkolwiek z zamierzeń w ramach inwestycji niedrogowej”).

Niezrealizowanie przez inwestora inwestycji drogowej we wskazanym w umowie terminie wiąże się z naliczaniem stosownej kary umownej za zwłokę bądź za niewykonanie budowy lub przebudowy drogi - w przypadku, gdy inwestor złoży oświadczenie, że tego obowiązku nie zrealizuje.

Aktualnie przygotowany jest projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów na budowę lub przebudowę dróg publicznych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Projektowane zarządzenie ma na celu wypracowanie jeszcze lepszych rozwiązań systemowych oraz wdrożenie efektywniejszych ścieżek działania miejskich komórek organizacyjnych; w szczególności ma ono usprawnić wszelkie kwestie dotyczące zawieranych umów oraz ujednoczyć ich treści oraz usprawnić weryfikację zobowiązań umownych. Projekt ten stanowi odpowiedź na zgłaszane przez mieszkańców uwagi do działalności deweloperów i opracowywany jest także we współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych.

W celu zabezpieczenia roszczenia o zapłatę opisanych powyżej kar umownych po wejściu w życie zarządzenia Gmina Miejska Kraków co do zasady będzie wymagała dodatkowych zabezpieczeń np. w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Jednak nawet w przypadku, w którym inwestor nie zrealizuje obowiązku budowy drogi, a Gmina wyegzekwuje od niego stosowną karę umowną, realizacja inwestycji drogowej będzie wymagała uprzedniego wprowadzenia zadania do budżetu Miasta Krakowa, a następnie ogłoszenia zamówienia publicznego i wyłonienia wykonawcy w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1843).

W projekcie zarządzenia przepis dotyczący realizacji inwestycji drogowej sformułowano następująco: „inwestor nieodpłatnie wyda ZDMK dokumentację powykonawczą inwestycji drogowej wraz ze zrealizowaną inwestycją drogową w terminie 3 lat licząc od dnia otrzymania przez Inwestora pierwszego zatwierdzenia projektu czasowej organizacji ruchu związanej z realizacją robót budowlanych inwestycji drogowej oraz nie później niż przed wystąpieniem przez inwestora lub jego następcę prawnego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie któregośkolwiek z budynków inwestycji niedrogowej do właściwego organu administracji publicznej albo przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu budowy inwestycji niedrogowej do właściwego organu administracji publicznej, w tym także zawiadomienia o częściowym zakończeniu budowy inwestycji niedrogowej oraz nie później niż w terminie 3 lat od otrzymania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla któregośkolwiek z budynków inwestycji niedrogowej”.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa zawiera rocznie w imieniu Gminy Miejskiej Kraków średnio 250 dokumentów (umów, aneksów, porozumień) z inwestorami inwestycji niedrogowych. Sporządzenie wykazu tych dokumentów za ostatnie 10 lat wraz z dokumentacją przebiegu podejmowanych w związku z nimi czynności, postulowane przez Pana Radnego, wymagałoby zaangażowania ogromnych sił i środków. Pomimo ogromnego nakładu pracy na sprawy bieżące oraz weryfikację zawartych już umów procedura pozyskiwania informacji oraz egzekwowania realizacji zapisów umowy jest czasochłonna i długotrwała.

Jeżeli przeprowadzona weryfikacja (pozyskanie informacji z Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego i/lub inwestora) potwierdza, że inwestycja drogowa nie została zrealizowana pomimo zrealizowania inwestycji niedrogowej, rozpoczyna się procedura egzekwowania zapisów umowy, tj. wezwanie inwestora do realizacji, naliczenie kar umownych, a w następnej kolejności wejście na drogę sądową. Aktualnie ZDMK posiada listę tych inwestycji, których budynki zostały oddane do użytkowania pomimo braku realizacji inwestycji drogowej zgodnie z postanowieniami zawartej umowy (tabelę przekazuję jako załącznik), która jest efektem weryfikacji części zawartych umów; prace nad tym zagadnieniem trwają nieustannie.

Mając na względzie dotychczasowe doświadczenia z pojedynczymi inwestorami, w ostatnich latach w konstrukcjach umów zawieranych w ramach art. 16 ustawy o drogach publicznych zastosowanie znajdują postanowienia, które nakładają na inwestora dodatkowe obowiązki, a tym samym jeszcze skuteczniej zabezpieczają interes Gminy. Konstruowanie postanowień umownych pod kątem zgodności z prawem każdorazowo weryfikuje zespół radców prawnych. W przypadku aneksowania umów zawieranych z inwestorami na podstawie art. 16, ZDMK dokłada starań, aby szczegółowo analizować czy zachodzą przesłanki przemawiające za wydłużeniem terminu na realizację zobowiązań przez inwestora.

Uprzejmie informuję, że aktualnie trwa instalacja w ogólnodostępnym portalu miejskim – Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej „Obserwatorium” – specjalnej warstwy, dzięki której możliwe będzie sprawdzenie, czy dana ulica lub jej fragment jest przedmiotem umowy kompensacyjnej. Ponadto mieszkańcy mogą realizować swoje publiczne prawo podmiotowe do informacji i występować z wnioskami o dostęp do informacji publicznej odnośnie do zawartych umów kompensacyjnych.

*Łeuz wymy szau*

**Z up. PREZYDENTA MIASTA**  
*Andrzej Kulig*  
**Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa**

Otrzymują:

1. Adresat+załącznik
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Geodezji
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa