



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.279.2026

Kraków, 29 kwietnia 2026 r.

**Pan
Michał Ciechowski
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie umów inwestorskich zawartych na terenie osiedla Złocień, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 15 kwietnia 2026 r., uprzejmie informuję.

Ad 1 i 2.

Dla terenu osiedla Złocień zawarte są poniższe umowy:

1) umowa nr 1/U/ZDMK/2022 z dnia 3 stycznia 2022 r. zawarta z Laboratorium Kosmetyków Naturalnych Farmona sp. z o.o., polegająca na przebudowie ul. Półtánki, na odcinku od północnej granicy działki nr 119 obr. 25 Podgórze do zjazdu na działkę 137/2 obr. 25 Podgórze, polegająca na budowie chodników, przystanku autobusowego w zatoce, przejścia dla pieszych wraz z jego doświetleniem, likwidacją kolidującego uzbrojenia, oświetleniem przy uwzględnieniu prawidłowego odwodnienia.

Z uwagi na występujące problemy z odwodnieniem i duże braki w kanalizacji deszczowej na tym obszarze oraz w związku z koniecznością uwzględnienia innych inwestycji planowanych na tym obszarze, w przypadku podjęcia decyzji o realizacji przez inwestora inwestycji niedrogowej zasadna będzie zmiana zawartej umowy.

2) umowa nr 54/B/ZDMK/2026 z dnia 25 marca 2026 r. o współfinansowanie inwestycji miejskiej polegająca na rozbudowie ul. Domagały, na odcinku od ul. Nad Drwiną do ul. Śliwiaka (ok. 600 m), ujętej w zatwierdzonej Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2026 - 2048, zawarta z Laboratorium Kosmetyków Naturalnych Farmona sp. z o.o.

3) umowa nr 1401/ZDMK/2018 z dnia 7 grudnia 2018 r. o współfinansowanie inwestycji miejskiej polegająca na przebudowie ul. Półtánki, zawarta z Grupą Presko sp. z o.o. w Krakowie. Zamierzenie wynikające z ww. umowy jest również zamierzeniem budowlanym zawartym w umowie nr 389/U/ZDMK/2022.

4) umowa nr 389/U/ZDMK/2022 z późn. zm. z dnia 8 sierpnia 2022 r.:

- *Inwestycja drogowa 1* polegająca na budowie dróg publicznych, w oparciu o drogi oznaczone w MPZP symbolami: 27 KDD, 10 KDD, 8 KDD (lub alternatywny przebieg dostosowany do

aktów prawa miejscowego), do terenu oznaczonego w MPZP symbolem 14 ZW, w kierunku ul. Półtangi, wraz ze skrzyżowaniem z tą ulicą i obszarem oddziaływania tego skrzyżowania, w oparciu o pomiary, obliczenia, analizy; rozbudowę skrzyżowania ul. Półtangi z ul. Nad Drwiną (z uwzględnieniem obszaru tegoż skrzyżowania); rozbudowę ul. Półtangi od skrzyżowania z drogą publiczną oznaczoną w MPZP symbolem 27 KDD (lub drogą stanowiącą jej alternatywny przebieg), w kierunku północnym, w zakresie dojścia pieszego do pary przystanków komunikacji publicznej - Bazarowa; dostosowanie geometrii wszystkich skrzyżowań i dojść do przystanków, do natężeń ruchu, analiz i obliczeń; budowę i rozbudowę oświetlenia, odwodnienia, doświetlenie przejść dla pieszych, przełożenie kolidującego uzbrojenia na całym zakresie inwestycji.

Z uwagi na występujące problemy z odwodnieniem i duże braki w kanalizacji deszczowej na tym obszarze oraz w związku z koniecznością uwzględnienia innych inwestycji planowanych na tym obszarze, w przypadku podjęcia decyzji o realizacji przez inwestora inwestycji niedrogowej zasadna będzie zmiana zawartej umowy.

- *Inwestycja drogowa 2* polegająca na budowie drogi publicznej, oznaczonej w MPZP symbolem 11 KDL, na odcinku od skrzyżowania z ulicami: Nad Drwiną, Domagały, w kierunku północnym, do skrzyżowania z ul. Śliwiaka, wraz ze skrzyżowaniami i obszarami oddziaływania tych skrzyżowań, przy uwzględnieniu rozwiązań geometrycznych, sygnalizacji świetlnej, dostosowaniu programów sygnalizacji świetlnej, poprzedzonych analizami, obliczeniami, z zachowaniem ciągłości ruchu pieszego, rowerowego, pojazdów, z dowiązaniem projektowanych elementów/urządzeń dróg w miejscach występowania istniejących pasach drogowych ich normatywnych odpowiedników, budowa i rozbudowa oświetlenia, odwodnienia, doświetlenie przejść dla pieszych, przełożenie kolidującego uzbrojenia na całym zakresie *inwestycji drogowej 2*.

W celu przyspieszenia realizacji *inwestycji drogowej 2* oraz kompleksowego rozwiązania problemów odwodnienia w tym obszarze, co znacząco zwiększyło koszt realizacji tej inwestycji GMK wprowadziła zadania do WPF na lata 2027-2029. Obecnie procedowana jest zmiana ww. umowy na współfinansowanie przez inwestorów zewnętrznych, przy założeniu, że po ich stronie pozostaje również opracowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie decyzji ZRID.

5) umowa nr 183/ZIKiT/2014 z późn. zm. z dnia 15 maja 2014 r. zawarta z Michałem Zawadzkim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zawadzki Michał Latwo.pl.

Inwestycja drogowa wymaga pozyskania decyzji ZRID. Z uwagi na występujące problemy z odwodnieniem i duże braki w kanalizacji deszczowej na tym obszarze oraz w związku z koniecznością uwzględnienia innych inwestycji planowanych na tym obszarze, w przypadku podjęcia decyzji o realizacji przez inwestora inwestycji niedrogowej zasadna będzie zmiana zawartej umowy.

6) umowa nr 403/ZDMK/2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. o współfinansowanie inwestycji drogowej zawarta z Kazimierzem Tomczykiem polegająca na przebudowie ul. Półtangi.

7) umowa nr 781/ZDMK/2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. o współfinansowanie inwestycji drogowej zawarta z Przedsiębiorstwem Budownictwa i Obrotu Towarowego FRONTON sp. z o.o. polegająca na przebudowie ul. Półtangi.

8) umowa nr 564/ZIKiT/2016 z późn. zm. o współfinansowanie inwestycji drogowej oraz przedwstępna umowa darowizny z dnia 19 maja 2016 r. z Krzysztofem Mus polegająca na finansowym udziale inwestora, z przeznaczeniem na utrzymanie i modernizację układu drogowego, tj. ul. Półtangi,

9) umowa nr 102/ZDMK/2020 z dnia 4 lutego 2020 r. o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej zawarta z Rad-Bud sp. z o.o. Nieruchomości sp. k. oraz Roi sp. z o.o., sp. k.

Inwestycja drogowa polegająca na budowie drogi publicznej o długości 100 mb klasy dojazdowej oznaczonej w MPZP symbolem 25KDD z jezdnią o szerokości min. 5,0 m, co najmniej jednostronnym chodnikiem o szerokości min. 2,0 m, przebiegającą w śladzie odcinka drogi wewnętrznej ul. Złocieniowej, od ul. Agatowej, w kierunku południowym do południowej granicy działki 237/8 obr. 104 Podgórze. Umowa wymaga uzyskania decyzji ZRID, której dotychczas inwestor nie uzyskał – trwa etap opracowania projektu budowlanego drogi.

Inwestorzy wymienieni powyżej nie złożyli harmonogramów prac.

Ad 3.

W celu przyspieszenia realizacji jednej z ważniejszych dróg w tym obszarze, tj. budowy brakującego odcinka ul. Domagały wraz z obiektem mostowym nad rzeką oraz kompleksowego rozwiązania problemów odwodnienia na przyległym do tej drogi obszarze, Gmina Miejska Kraków wprowadziła zadania do WPF na lata 2027-2029. Obecnie procedowana jest zmiana dotychczas zawartej umowy na umowę na współfinansowanie przez inwestorów zewnętrznych budowy tej drogi, przy założeniu, że po stronie dotychczasowego inwestora zewnętrznego pozostaje również opracowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Ad 4.

Za niewykonanie przedmiotu umowy, tj. niezrealizowanie w określonym w umowie terminie inwestycji drogowej naliczane są kary umowne. Co do zasady są one karami jednostkowymi. Istnieje możliwość naliczenia w ramach realizacji jednej z umów kilku kar umownych za niewykonanie, ale tylko w przypadku gdy umowa przewiduje realizację przez inwestora kilku odrębnych inwestycji drogowych. Naliczenie kar umownych za niewykonanie inwestycji drogowej i jej dochodzenie od inwestora pozwala na pozyskanie przez Gminę Miejską Kraków środków finansowych na samodzielną realizację inwestycji drogowej. Ponadto w umowach Gmina Miejska Kraków zastrzega zawsze możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych, w oparciu o przepisy *Kodeksu cywilnego*. Dodatkowo Gmina Miejska Kraków w treści zawieranych umów zastrzega na swoją rzecz, że w przypadku niewykonania umowy może po uprzednim zawiadomieniu inwestora zlecić dokończenie wykonania umowy osobie trzeciej, a inwestor zobowiązuje się do pokrycia ZDMK wszelkich związanych z tym kosztów i szkód.

Możliwości rozwiązania przez strony umowy ograniczone są do przypadków, w których inwestor otrzyma odmowną decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji niedrogowej lub decyzję o wygaszeniu przez organ administracyjno-budowlany decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji niedrogowej (a co za tym idzie, upadku podstawy realizacji przez inwestora obowiązku z art. 16 ustawy o drogach publicznych). Uzasadnieniem przyjęcia takiego rozwiązania są okoliczności wskazane poniżej.

Kary umowne za zwłokę w wykonaniu przez inwestora obowiązków umownych są naliczane oddzielnie dla każdego z obowiązków, jakie na mocy umowy przyjął na siebie inwestor, a naliczenie tych kar następuje w różnych okresach wykonywania umowy. Inwestor powinien uiszczać należności z tytułu kar umownych niezwłocznie po wezwaniu do ich zapłaty, a zatem rzadko dochodzi do jednoczesnego naliczenia kilku kar umownych.

Treść umów zawieranych w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych nie przewiduje możliwości rozwiązania umów, czy to z inicjatywy inwestora (inwestorów), czy to z inicjatywy Gminy Miejskiej Kraków w przypadku, gdy liczba kar umownych naliczonych przez Gminę Miejską Kraków na skutek zwłoki w wykonaniu przez inwestora obowiązków umownych czy też niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, tj. inwestycji drogowej osiągnie określoną ilość lub gdy suma tych kar przekroczy określoną kwotę.

Rozwiązanie umowy pozbawiałoby Gminę Miejską Kraków możliwości naliczenia i dochodzenia zasądzonej kary umownej, a także odszkodowania uzupełniającego czy też zastępczego wykonania umowy.

Gmina Miejska Kraków wprowadza do umów także zapisy, które mają na celu zmotywowanie inwestorów do wykonania obowiązków umownych poprzez wprowadzenie możliwości powstrzymania się przez Gminę Miejską Kraków od wykonania ciężących na niej obowiązków umownych do czasu, gdy inwestor zrealizuje konkretny obowiązek umowny. Rozwiązanie takie pozwala na zmniejszenie liczby kar umownych zastrzeganych w umowach przy jednoczesnym stworzeniu możliwości dyscyplinowania inwestora, aby terminowo wykonał obowiązki umowne.

Ad 5.

Zgodnie z treścią umowy inwestor winien wydać zrealizowaną inwestycję drogową ZDMK nie później niż przed złożeniem wniosku o pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji niedrogowej. W zakresie monitorowania umów zgodnie ze standardowymi zapisami inwestor winien udzielać informacji co najmniej raz na kwartał albo na wezwanie ZDMK, jednak w niewielu przypadkach informacje te przekazywane są regularnie. ZDMK dokłada wszelkich starań, by systematycznie pozyskiwać informację od inwestorów, uwzględniając przy tym ograniczony zasób kadrowy komórki merytorycznej oraz dużą liczbę już zawartych i nadal zawieranych umów.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
5. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
6. Wydział Planowania Przestrzennego
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. Aa