



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.509.2026

Kraków, 25 sierpnia 2026 r.

**Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie działań władz Miasta Krakowa, spółki Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. (KNHP S.A.) oraz Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków-Wschód sp. z o.o. (ARG), dotyczących utworzenia spółki NH Industrial sp. z o.o. (NHI), wniesienia do niej przez ARG Kraków-Wschód sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego ok. 48,6 ha nieruchomości, a następnie zbycia udziałów w tej spółce na rzecz podmiotu prywatnego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 11 sierpnia 2026 r., uprzejmie informuję, że opisywane przedsięwzięcie miało charakter wieloetapowy i obejmowało szereg wzajemnie powiązanych czynności umownych, korporacyjnych i rozporządzających. Nie było ono pojedynczą czynnością polegającą na bezpośredniej sprzedaży nieruchomości inwestorowi prywatnemu.

PODEJMOWANE DZIAŁANIA

Ad 1. Utworzenie NH Industrial sp. z o.o.

Zgodnie z informacją otrzymaną z KNHP S.A., 13 lipca 2023 r. spółka ARG oraz 7R KNHP Sp. z o.o. (dalej: 7R KNHP) zawiązały spółkę obiektową pod firmą NH Logistic sp. z o.o., aktem notarialnym repertorium A nr 15636/2023. W chwili założenia kapitał zakładowy spółki wynosił 10 000 zł. ARG oraz 7R KNHP objęły po 5 udziałów o łącznej wartości nominalnej po 5 000 zł. 27 lipca 2023 r. aktem notarialnym repertorium A numer 16818/2023 zmieniono nazwę spółki z NH Logistic sp. z o.o. na NH Industrial sp. z o.o. (NHI).

Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) dokonał wpisu NHI do centralnej informacji krajowego rejestru sądowego 11 sierpnia 2023 r. pod nr. KRS: 0001052606.

Ad 2. Podwyższenie kapitału NHI i wniesienie aportów

W 2024 r. miało miejsce dwukrotne podwyższenie kapitału zakładowego NHI, które zostało pokryte wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa użytkowania wieczystego przez spółkę ARG.

Pierwsze podwyższenie kapitału zakładowego NHI miało miejsce 11 kwietnia 2024 r. (akt notarialny repertorium A nr 8277/2024) do kwoty 23 213 000 zł. Został on pokryty wkładem niepieniężnym obejmującym prawa użytkowania wieczystego działek o numerach: 1/359, 1/362, 1/689, 1/694, 1/695, 1/697 i 1/702. ARG objęła wówczas 22 703 udziałów.

Drugie podwyższenie kapitału zakładowego NHI miało miejsce 1 października 2024 r. (akt notarialny repertorium A nr 16596/2024) do kwoty 27 600 000 zł. Został on pokryty aportem obejmującym prawa użytkowania wieczystego działek o numerach: 1/230, 1/231 i 1/691 wraz z prawami do znajdujących się na nich budynków i budowli. ARG objęła tutaj 4 387 udziałów.

Tym samym w wyniku dwukrotnego podwyższenia kapitału zakładowego wartość kapitału zakładowego NHI wyniosła 27 600 000 zł.

Po uwzględnieniu 5 udziałów założycielskich ARG posiadała łącznie 27 095 udziałów w NHI. Natomiast porozumienie z 15 kwietnia 2025 r. dotyczące sprzedaży udziałów w NHI określa łączną powierzchnię nieruchomości objętych przedsięwzięciem na 48,3761 ha.

Ad 3. Zbycie 27 095 udziałów NHI

Z informacji uzyskanych z KNHP S.A. wynika, że podpisana umowa sprzedaży udziałów z 15 kwietnia 2025 r. potwierdza, że ARG sprzedała, a 7R KNHP kupiła wszystkie 27 095 udziałów NHI. Umowa została podpisana przez przedstawicieli obu stron. Ujawnienie 7R KNHP w KRS jako jedyne go wspólnika NHI nastąpiło 22 maja 2025 r.

Ad 4. Wartość bilansowa udziałów i wynik na sprzedaży

Na podstawie informacji przesłanych przez KNHP S.A., według danych przywołanych w interpelacji wartość bilansowa udziałów ARG w NHI na koniec 2024 r. wynosiła 27 095 616 zł, a za 2025 r. wykazano zysk ze zbycia aktywów finansowych w wysokości 41 206 444 zł. Suma tych wartości wynosi 68 302 060 zł i odpowiada pełnej cenie sprzedaży 27 095 udziałów określonej w podpisanej umowie sprzedaży.

Ad 5. Wartość nieruchomości inwestycyjnych NHI na koniec 2025 r

Podmiotem właściwym do udzielenia odpowiedzi na postawione pytanie jest NHI.

WYBÓR PARTNERA I KWALIFIKACJA PRAWNA

Ad 1. Inicjowanie współpracy z 7R i formalna podstawa

Nieruchomości objęte projektem były przedmiotem równoległych i złożonych negocjacji prowadzonych pierwotnie przez dwie niezależne grupy: Grupę Kapitałową Kraków Nowa Huta

Przyszłości S.A. z ArcelorMittal Poland (właściciel/dysponent praw do gruntów po dawnej hucie) oraz Podmioty z Grupy 7R z ArcelorMittal Poland.

W ramach tych procesów zidentyfikowano, że cele Grupy Kapitałowej Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. (stworzenie silnego impulsu gospodarczego dla Nowej Huty) oraz 7R S.A. (komercjalizacja nowoczesnych powierzchni logistyczno-przemysłowych) w tym obszarze są zbieżne. Pozwoliło to na konsolidację działań i wypracowanie wspólnego modelu partnerstwa. Wyrazem tego jest sformalizowanie współpracy 21 lutego 2023 r. poprzez zawarcie umowy nr BPS.501.1.2023. Jej celem była współpraca przy realizacji Centrum Logistyczno-Przemysłowego „Ruszcza”.

Formalną stroną ww. umowy była 7R KNHP, która jest spółką celową należącą do tej samej grupy kapitałowej co 7R S.A.

31 maja 2023 r. Zarząd ARG podjął uchwałę w sprawie wystąpienia do Rady Nadzorczej o opinię oraz do wspólników o zgodę na udział ARG w przedsięwzięciu. Dokumentacja ta zakładała utworzenie spółki obiektowej, wniesienie nieruchomości przez ARG, finansowanie NHI przez 7R oraz docelowe wyjście ARG poprzez zaoferowanie udziałów drugiemu wspólnikowi.

Ad 2. Tryb wyboru partnera

Sposób wyboru partnera został opisany powyżej.

Ad 3. Struktura właścicielska 7R KNHP i zabezpieczenie zdolności finansowej

W chwili zawarcia umowy nr BPS.501.1.2023 7R KNHP była spółką celową należącą do tej samej grupy kapitałowej co 7R S.A., a jej jedynym wspólnikiem była 7R Holdings Limited. Z dniem 20 stycznia 2025 r. w KRS została ujawniona zmiana struktury właścicielskiej 7R KNHP, w wyniku której wspólnikami zostały LUBO Fundacja Rodzinna (90 udziałów) oraz RG Fundacja Rodzinna (10 udziałów). W kwestii beneficjentów rzeczywistych podmiotem właściwym do udzielenia informacji jest NHI.

Ostateczna dokumentacja sprzedaży zabezpieczała wykonanie zobowiązania z tytułu odroczonej części ceny także poprzez poręczenie połączone z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc.

Ad 4. Kwalifikacja prawna sekwencji czynności

Zarząd ARG podejmował działania w oparciu o pozyskane zgody korporacyjne (Rady Nadzorczej oraz Wspólników ARG).

Ad 5. Zastosowanie szczególnych reżimów prawnych

1) Reżim Prawa Zamówień Publicznych (PZP) oraz procedury konkurencyjnej

ARG oraz 7R KNHP i powołana przez nie spółka celowa NHI działają w tym projekcie jako podmioty komercyjne, których celem jest zagospodarowanie i rynkowa komercjalizacja gruntów (komercjalizacja nowoczesnych powierzchni logistyczno-przemysłowych), a nie

zaspokajanie potrzeb o charakterze powszechnym niemających charakteru przemysłowego ani handlowego.

Ponieważ transakcja polegała na zawiązaniu spółki celowej i wniesieniu wkładów (bądź zawarciu umowy o charakterze inwestycyjnym/udziałowym), a nie na zamówieniu przez podmiot publiczny robót budowlanych lub usług na swoją rzecz za wynagrodzeniem, transakcja ta nie spełnia definicji odpłatnego zamówienia publicznego.

2) Ustawa o *partnerstwie publiczno-prywatnym* (PPP) oraz ustawa o *umowie koncesji*

Formuła PPP oraz koncesji są instrumentami, w których partner prywatny realizuje zadanie publiczne i przejmuje ryzyko budowlane oraz operacyjne (lub ryzyko popytu), zaś podmiot publiczny w określony sposób to finansuje lub umożliwia pobieranie pożytków od użytkowników końcowych.

Projekt NHI został zakwalifikowany jako typowe przedsięwzięcie komercyjne, a nie realizacja zadań własnych gminy w formule PPP. Spółka działa na rynku komercyjnym nowoczesnych powierzchni logistyczno-przemysłowych, konkurując z innymi deweloperami. Nie dochodzi tu do świadczenia usług publicznych, stąd przepisy o PPP oraz koncesjach nie miały w tym przypadku zastosowania.

3) Ustawa o *gospodarce nieruchomościami* (UGN)

W odniesieniu do wniesienia praw użytkowania wieczystego aportem należy wskazać, że prawo pierwokupu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków z art. 109 ustawy o *gospodarce nieruchomościami* dotyczy sprzedaży i nie znajduje bezpośredniego zastosowania do aportu.

APORT I RZECZYWISTY ZAKRES WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Ad 1. Nieruchomości objęte aportem

Etap 1 – 11 kwietnia 2024 r. – obejmował prawa użytkowania wieczystego następujących działek: 1/359 – pow. 4,4587 ha; 1/362 – pow. 1,8061 ha; 1/689 – pow. 0,0135 ha; 1/694 – pow. 6,5906 ha; 1/695 – pow. 0,2775 ha; 1/697 – pow. 5,0647 ha; 1/702 – pow. 22,3307 ha.

Etap 2 – 1 października 2024 r. – obejmował prawa użytkowania wieczystego działek o numerach: 1/230 – pow. 0,1272 ha; 1/231 – pow. 0,1423 ha oraz 1/691 – pow. 7,5648 ha.

Ad 2. Podstawa wyceny aportów

Porozumienie z 15 kwietnia 2025 r. przyjęło cenę nieruchomości wynikającą z iloczynu 483 761 m² i 150 zł netto/m², pomniejszoną o udokumentowane koszty badań, dokumentacji i prac remediacyjnych.

Ad 3. Świadczenia, finansowanie i ryzyka stron

Porozumienie z 15 kwietnia 2025 r. uregulowało świadczenia, nakłady, obowiązki stron dotyczące infrastruktury drogowej, uzyskiwania decyzji i pozwoleń, infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wzajemnej współpracy stron przy realizacji inwestycji.

ZBYCIE UDZIAŁÓW ARG

Ad 1. Najwcześniejsza podstawa wyjścia ARG

Mechanizm docelowego zbycia udziałów ARG na rzecz 7R KNHP był przewidziany w umowie BPS.501.1.2023 z 21 lutego 2023 r.

31 maja 2023 r. Zarząd ARG opisywał docelowe wyjście ARG poprzez zaoferowanie udziałów drugiemu wspólnikowi. Następnie Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników ARG uchwałą nr 14/IV/2024 z 10 kwietnia 2024 r. wyraziło zgodę na zbycie wszystkich udziałów ARG w NHI na rzecz 7R KNHP.

Ad 2. Uzasadnienie wyjścia i warianty alternatywne

Wybór modelu z wykorzystaniem spółki obiektowej był związany m.in. z uwarunkowaniami dotyczącymi decyzji remediacyjnej, która co do zasady nie mogła być swobodnie przeniesiona na inny podmiot. W ustawie *Prawo ochrony środowiska* (POŚ) decyzje administracyjne tego typu są ściśle powiązane z konkretnym podmiotem, na który nałożono obowiązek lub z konkretnym tytułem prawnym do nieruchomości.

Ad 3. Tryb wyboru nabywcy udziałów

Docelowe nabycie udziałów przez 7R KNHP wynikało z wcześniej przyjętej struktury umową BPS.501.1.2023. Zgoda Zgromadzenia Wspólników ARG z 10 kwietnia 2024 r. również wskazywała 7R KNHP jako nabywcę. Tym samym sprzedaż udziałów na rzecz 7R KNHP stanowiła wykonanie istniejącego mechanizmu umownego.

Ad 4. Cena sprzedaży, płatności, korekta ceny i zabezpieczenia

Cena wynikała z umowy sprzedaży z 15 kwietnia 2025 r.

UJĘCIE KSIĘGOWE I PÓŹNIEJSZA ZMIANA WARTOŚCI

Ad 1. Uzgodnienie ceny sprzedaży z wartością bilansową i wynikiem

Suma wartości bilansowej udziałów (27 095 616 zł) oraz zysku ze zbycia aktywów finansowych (41 206 444 zł) wynosi 68 302 060 zł i odpowiada pełnej cenie umownej sprzedaży wszystkich 27 095 udziałów NHI.

Ad 2. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych NHI

Podmiotem właściwym do udzielenia odpowiedzi na to pytanie jest NHI.

WNIOSEK O PRZEKAZANIE DOKUMENTÓW

Na podstawie informacji przekazanych przez KNHP S.A., Spółka dysponuje dokumentami dotyczącymi obu etapów aportu, w tym aktami notarialnymi i umowami. Dokumenty te nie mogą jednak zostać przekazane, bowiem zawierają dane osobowe osób fizycznych (w szczególności dane identyfikacyjne i adresowe, numery PESEL lub numery

dokumentów, dane kontaktowe, wzory podpisów oraz dane pełnomocników i przedstawicieli stron), a ponadto informacje dotyczące warunków handlowych, finansowania, wycen, zabezpieczeń, negocjacji i organizacji przedsięwzięcia, które mogą stanowić tajemnicę przedsiębiorstwa albo informacje objęte umownymi obowiązkami poufności.

W odniesieniu do danych osobowych zastosowanie znajdują w szczególności art. 5 ust. 1 lit. [c] i [f], art. 6 ust. 1 lit. [c], art. 24 i art. 32 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), wymagające ograniczenia zakresu danych do niezbędnego minimum oraz zastosowania odpowiednich środków organizacyjnych i technicznych. Ochrona obejmuje również dobra osobiste na podstawie art. 23 i 24 Kodeksu cywilnego, prywatność osoby fizycznej i tajemnicę przedsiębiorcy, o których mowa w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej, tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, a - w zakresie, w jakim informacje zostały przekazane z zastrzeżeniem poufności - także art. 72¹ Kodeksu cywilnego oraz właściwe klauzule umowne.

Uwzględniając powyższe, Spółka deklaruje możliwość udostępnienia Panu Radnemu dokumentów dotyczących obu etapów aportu do wglądu w siedzibie Spółki, w uzgodnionym terminie i w zakresie niezbędnym do wykonywania mandatu radnego. Przed rozpoczęciem wglądu Pana Radny zostanie poproszony o podpisanie oświadczenia potwierdzającego zapoznanie się z obowiązkami dotyczącymi poufności, ochrony danych osobowych oraz zakazu nieuprawnionego utrwalania i rozpowszechniania informacji chronionych. Oświadczenie będzie miało charakter ochronny i porządkowy, służący realizacji obowiązków Spółki wynikających m.in. z art. 24 i 32 RODO, i nie będzie ograniczać ustawowych uprawnień Radnego.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Nadzoru Właścicielskiego
3. Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A.
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa