



Szanowny Pan

Stanisław Kracik

p.f. Prezydenta Miasta Krakowa

INTERPELACJA

Dotyczy: uzupełniającego wystąpienia kontrolnego w sprawie utworzenia NH Industrial sp. z o.o., wniesienia do niej praw do nieruchomości przez ARG oraz sprzedaży udziałów na rzecz 7R KNHP sp. z o.o.

Panie Prezydencie. Zwracam się o uzupełnienie przekazanych informacji z poprzedniej interpelacji dot. gruntów inwestycyjnych i spółek miejskich i udostępnienie wskazanych poniżej dokumentów.

Odpowiedź KNHP potwierdza, że przedsięwzięcie stanowiło sekwencję wzajemnie powiązanych czynności, a mechanizm docelowego zbycia wszystkich udziałów ARG na rzecz 7R KNHP został przewidziany już w umowie BPS.501.1.2023 z 21 lutego 2023 r., a więc przed utworzeniem NH Industrial, przed wniesieniem aportów i przed ustaleniem ostatecznej ceny sprzedaży udziałów.

Proszę o udzielenie odpowiedzi odrębnie na każdy numerowany punkt. Jeżeli pytanie ma charakter rozstrzygający, proszę rozpocząć odpowiedź od jednoznacznego „tak” albo „nie”, a następnie przedstawić uzasadnienie. W przypadku pytań dotyczących kwot proszę o przedstawienie danych w formie tabelarycznej.

Nie wnoszę o sporządzanie nowych analiz, ekspertyz ani opinii. Wnoszę o udostępnienie informacji oraz istniejących dokumentów, które stanowiły podstawę podjętych decyzji, a w zakresie danych liczbowych - o ich przedstawienie w formie zestawienia, na podstawie dokumentów i ewidencji, którymi spółka już dysponuje.

Część pytań dotyczy czynności i dokumentów Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków-Wschód sp. z o.o. Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. jest współnikiem tej spółki



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

i sprawuje nad nią nadzór właścicielski, a przedsięwzięcie było realizowane jako wspólne przedsięwzięcie obu podmiotów. Jeżeli w odniesieniu do konkretnego punktu spółka nie posiada dokumentu ani informacji, proszę o jednoznaczne stwierdzenie tego faktu przy tym punkcie. Samo odesłanie do innego podmiotu nie stanowi odpowiedzi na pytanie.

PYTANIA WSTĘPNE

Proszę o udzielenie odpowiedzi na poniższe cztery pytania w pierwszej kolejności, jednym słowem albo jednym zdaniem, niezależnie od odpowiedzi na pozostałe punkty wystąpienia.

A. Czy przed wyborem 7R przeprowadzono jakiekolwiek postępowanie konkurencyjne – tak czy nie?

B. Czy przed 11 kwietnia 2024 r. istniał operat szacunkowy dotyczący wnoszonych nieruchomości – tak czy nie? Jeżeli tak, proszę podać autora i datę.

C. Czy przed 15 kwietnia 2025 r. sporządzono niezależną wycenę 27 095 udziałów lub operat szacunkowy wartości gruntów – tak czy nie?

D. Jakie wiążące zobowiązania inwestycyjne i sankcje obciążają nabywcę po transakcji? Proszę o listę albo o jednoznaczną informację, że takich zobowiązań nie zastrzeżono.

I. UMOWA BPS.501.1.2023 I KOLEJNOŚĆ PODEJMOWANIA DECYZJI

1. Proszę wskazać wszystkie strony umowy BPS.501.1.2023 z 21 lutego 2023 r., osoby, które ją podpisały, oraz podstawę ich umocowania.

2. Proszę przekazać pełną treść umowy BPS.501.1.2023 wraz ze wszystkimi załącznikami, aneksami, późniejszymi zmianami, porozumieniami wykonawczymi oraz dokumentami związanymi z przystąpieniem innych podmiotów do tej umowy.

3. Czy umowa BPS.501.1.2023 miała charakter prawnie wiążący, warunkowy, przedwstępny czy wyłącznie intencyjny? Proszę wskazać postanowienia regulujące:

- a) utworzenie spółki obiektowej;
- b) wniesienie do niej praw do nieruchomości przez ARG;
- c) finansowanie NHI przez 7R lub podmioty z Grupy 7R;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

- d) docelowe zbycie udziałów ARG;
- e) sposób określenia ceny udziałów;
- f) obowiązki stron dotyczące remediacji i infrastruktury;
- g) kary, odszkodowania, opcje kupna lub sprzedaży oraz możliwość odstąpienia od współpracy.

4. Skoro mechanizm docelowego zbycia udziałów ARG został przewidziany 21 lutego 2023 r., dlaczego dopiero 31 maja 2023 r. Zarząd ARG wystąpił do rady nadzorczej o opinię i do wspólników o zgodę na udział ARG w przedsięwzięciu?

5. Czy przed 21 lutego 2023 r. organy ARG udzieliły zgody na przyjęcie modelu obejmującego wniesienie nieruchomości, utworzenie NHI i późniejszą sprzedaż udziałów? Jeżeli tak, proszę wskazać numery i daty uchwał oraz przekazać ich kopie. Jeżeli nie, proszę wyjaśnić, na jakiej podstawie mechanizm dotyczący majątku i przyszłych udziałów ARG został uzgodniony przed rozpoczęciem procedury korporacyjnej w ARG.

6. Czy ARG była bezpośrednio związana umową BPS.501.1.2023? Jeżeli nie była jej stroną, proszę wyjaśnić:

- a) w jaki sposób umowa mogła przewidywać zobowiązania ARG;
- b) czy i kiedy ARG przystąpiła do umowy;
- c) czy KNHP posiadała umocowanie do uzgadniania w imieniu ARG modelu wniesienia majątku i wyjścia kapitałowego.

7. Proszę przekazać uchwałę Zarządu ARG z 31 maja 2023 r., opinię rady nadzorczej, uchwały wspólników oraz wszystkie analizy i materiały przedstawione organom ARG przed podjęciem decyzji.

8. Proszę przedstawić pełny wykaz uchwał i zgód organów KNHP, ARG oraz NHI dotyczących:

- a) wyboru 7R jako partnera;
- b) zawarcia umowy BPS.501.1.2023;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

- c) utworzenia NHI;
- d) każdego z dwóch aportów;
- e) podwyższeń kapitału NHI;
- f) sprzedaży udziałów ARG;
- g) ustalenia i zatwierdzenia ceny;
- h) odroczenia części ceny i ustanowienia zabezpieczeń.

Proszę podać numer, datę, organ oraz wynik głosowania każdej uchwały i przekazać jej kopię wraz z uzasadnieniem i załącznikami.

9. Proszę przekazać umowę spółki ARG w brzmieniu obowiązującym 11 kwietnia i 1 października 2024 r. oraz wskazać, czy zgodnie z art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych zbycie praw użytkowania wieczystego wymagało uchwały wspólników ARG.

10. Uchwała wspólników ARG nr 14/IV/2024 z 10 kwietnia 2024 r. wyraziła zgodę na sprzedaż wszystkich udziałów NHI na rzecz 7R KNHP, podczas gdy pierwszy aport został wniesiony następnego dnia, a drugi dopiero 1 października 2024 r. W związku z tym proszę odpowiedzieć:

- a) czy w dniu 10 kwietnia 2024 r. znana była cena albo wiążący sposób jej obliczenia;
- b) czy uchwała określała cenę minimalną;
- c) jakie wyceny i analizy przedstawiono wspólnikom;
- d) czy uchwała obejmowała także udziały, które miały dopiero powstać w wyniku drugiego aportu;
- e) czy po drugim aportie ponownie oceniano zasadność i warunki sprzedaży;
- f) kto zatwierdził ostateczną cenę 68 302 060 zł i na podstawie jakiego dokumentu.

Proszę przekazać pełną treść uchwały nr 14/IV/2024 wraz z uzasadnieniem, załącznikami i protokołem zgromadzenia.

II. WYBÓR 7R JAKO PARTNERA



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

11. Odpowiedź z 21 sierpnia 2026 r. nie wskazuje żadnego postępowania konkurencyjnego. Proszę potwierdzić, że takiego postępowania nie przeprowadzono.

12. Niezależnie od odpowiedzi na punkt 11 proszę wskazać, czy KNHP albo ARG przeprowadziły rozeznanie rynku, konkurs, zapytanie ofertowe, zaproszenie do negocjacji lub rozmowy z innymi inwestorami. Jeżeli tak, proszę podać:

- a) listę podmiotów;
- b) daty kontaktów;
- c) otrzymane propozycje;
- d) kryteria porównania;
- e) powody ich odrzucenia.

Jeżeli nie przeprowadzono żadnego testu rynku, proszę wskazać, kto podjął taką decyzję, kiedy i na podstawie jakiej analizy.

13. Jakie konkretne kryteria przesądziły o wyborze 7R? Proszę wskazać ocenę dotyczącą ceny, doświadczenia, finansowania, ryzyka, kosztów remediacji, terminów realizacji i zabezpieczeń.

14. Czy przed zawarciem umowy BPS sporządzono analizę alternatywnych modeli zagospodarowania nieruchomości, obejmującą przynajmniej:

- a) sprzedaż praw do nieruchomości;
- b) dzierżawę;
- c) konkurs inwestorski;
- d) pozostanie ARG jako współnika NHI;
- e) sprzedaż udziałów w procedurze konkurencyjnej;
- f) samodzielne przygotowanie gruntów i późniejsze ich zbycie?

Jeżeli tak, proszę ją przekazać. Jeżeli nie, proszę wyjaśnić, w jaki sposób organy spółek ustaliły, że wybrany model jest najkorzystniejszy ekonomicznie.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

15. Czy na którymkolwiek etapie sporządzono analizę zgodności warunków transakcji z zasadą inwestora działającego w warunkach gospodarki rynkowej, w kontekście art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i zawiadomienia Komisji Europejskiej 2016/C 262/01? Jeżeli tak, proszę ją przekazać. Jeżeli nie, proszę wskazać podstawę uznania, że wybranemu inwestorowi nie przyznano selektywnej korzyści ekonomicznej.

16. Proszę przekazać posiadane opinie prawne dotyczące zastosowania lub braku zastosowania:

- a) Prawa zamówień publicznych;
- b) ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- c) ustawy o umowie koncesji;
- d) ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- e) przepisów o pomocy publicznej;
- f) art. 17, art. 228 pkt 4 i art. 293 Kodeksu spółek handlowych.

Jeżeli pisemnych opinii nie sporządzono, proszę jednoznacznie to potwierdzić.

17. Czy dokonano prawnej i ekonomicznej oceny całej sekwencji jako jednej zaplanowanej transakcji prowadzącej do przejęcia przez prywatnego partnera pełnej kontroli nad spółką posiadającą prawa do 48,3761 ha? Jeżeli tak, proszę przekazać analizę. Jeżeli nie, proszę wyjaśnić przyczynę.

III. APORTY I PODWYŻSZENIA KAPITAŁU NHI

18. Proszę przekazać wszystkie operaty szacunkowe, wyceny i analizy wartości praw do nieruchomości sporządzone przed:

- a) aportem z 11 kwietnia 2024 r.;
- b) aportem z 1 października 2024 r.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

Dla każdej wyceny proszę wskazać jej autora, datę sporządzenia, datę wyceny, metodę, przyjęty stan prawny i planistyczny, wartość zabudowań oraz szacowane koszty remediacji.

19. W odpowiedzi BZS.0910.3.2026 jako podstawę wyceny aportów z 2024 r. wskazano porozumienie z 15 kwietnia 2025 r. Proszę wyjaśnić, w jaki sposób dokument zawarty po dokonaniu obu aportów mógł stanowić podstawę ich wcześniejszej wyceny. Jeżeli nie był podstawą aportów, proszę jednoznacznie wskazać rzeczywistą podstawę wyceny każdego z nich.

20. Proszę przedstawić dla każdej działki:

- a) powierzchnię;
- b) wartość księgową w ARG;
- c) wartość wynikającą z operatu;
- d) wartość przyjętą przy aporcie;
- e) wartość budynków i budowli;
- f) obciążenia i zobowiązania;
- g) oszacowany koszt remediacji;
- h) liczbę udziałów objętych w zamian za daną część aportu.

21. Czy wartość aportów odpowiadała ich wartości rynkowej? Czy ewentualna nadwyżka wartości aportu ponad wartość nominalną udziałów została przekazana na kapitał zapasowy NHI jako agio? Jeżeli nie, proszę wyjaśnić dlaczego.

22. Pierwsze podwyższenie kapitału zwiększyło kapitał NHI z 10 000 zł do 23 213 000 zł, czyli o 23 203 000 zł. ARG objęła jednak udziały o wartości 22 703 000 zł. Proszę wyjaśnić:

- a) kto objął pozostałe 500 udziałów o wartości 500 000 zł;
- b) w jakiej formie zostały pokryte;
- c) kiedy wniesiono wkład;
- d) czy wkład został rzeczywiście opłacony przed rejestracją podwyższenia.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

Proszę przekazać uchwałę, oświadczenie o objęciu udziałów i dowód wniesienia wkładu.

23. Proszę przedstawić wszystkie świadczenia finansowe i rzeczowe wniesione przez 7R KNHP lub inne podmioty z Grupy 7R do NHI przed 15 kwietnia 2025 r., w tym:

- a) wkłady kapitałowe;
- b) pożyczki;
- c) dopłaty;
- d) finansowanie dokumentacji, pozwoleń, remediacji i infrastruktury;
- e) zabezpieczenia;
- f) usługi świadczone na rzecz NHI.

Dla każdego świadczenia proszę podać datę, kwotę, podstawę prawną, warunki zwrotu i oprocentowanie.

IV. WYCENA I SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW ARG

24. Czy przed sprzedażą sporządzono niezależną wycenę 27 095 udziałów NHI według stanu na 15 kwietnia 2025 r.? Jeżeli tak, proszę ją przekazać. Jeżeli nie, proszę wyjaśnić, na jakiej podstawie ustalono, że cena 68 302 060 zł odpowiada wartości rynkowej udziałów.

25. Proszę przekazać umowę sprzedaży udziałów z 15 kwietnia 2025 r., porozumienie zawarte tego samego dnia oraz wszystkie załączniki, aneksy, dokumenty zamknięcia i zestawienia rozliczeniowe.

26. Proszę wskazać:

- a) kiedy po raz pierwszy ustalono stawkę 150 zł netto za m²;
- b) kto ją zaproponował;
- c) kto ją zatwierdził;
- d) na podstawie jakich transakcji porównawczych lub wyceny została określona;
- e) czy stawka była negocjowana i jakie były wcześniejsze propozycje stron.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

27. Iloczyn 483 761 m² i 150 zł netto/m² wynosi 72 564 150 zł, podczas gdy cena udziałów wyniosła 68 302 060 zł. Proszę przedstawić pełne uzgodnienie różnicy wynoszącej 4 262 090 zł. Dla każdej odliczonej pozycji proszę podać:

- a) rodzaj kosztu;
- b) kwotę;
- c) wykonawcę;
- d) datę faktury lub poniesienia kosztu;
- e) podmiot, który koszt zapłacił;
- f) dowód zapłaty;
- g) podstawę uznania kosztu za podlegający odliczeniu.

28. Czy zweryfikowano, że koszty odliczone od ceny:

- a) zostały rzeczywiście poniesione;
- b) nie zostały sfinansowane przez ARG, KNHP, NHI albo ze środków publicznych;
- c) nie zostały równocześnie uwzględnione w zobowiązaniach NHI;
- d) nie zostały odliczone więcej niż jeden raz?

Proszę przekazać dokument potwierdzający przeprowadzenie tej weryfikacji.

29. Proszę przekazać bilans zamknięcia NHI sporządzony na potrzeby sprzedaży udziałów, wraz z wykazem:

- a) aktywów;
- b) środków pieniężnych;
- c) zobowiązań;
- d) pożyczek od podmiotów powiązanych;
- e) zobowiązań warunkowych;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

f) podatków i rezerw;

g) nakładów poniesionych na nieruchomości.

30. Proszę podać harmonogram płatności ceny 68 302 060 zł oraz, według stanu na dzień udzielania odpowiedzi:

a) wszystkie kwoty i daty płatności dokonanych na rzecz ARG;

b) aktualną wysokość pozostałej należności;

c) terminy kolejnych płatności;

d) informację, czy wystąpiły opóźnienia;

e) wysokość naliczonych odsetek lub kar;

f) informację, czy uruchomiono którekolwiek zabezpieczenie.

31. Czy umowa przewidywała korektę ceny, earn-out, dopłatę, waloryzację lub inne rozliczenie zależne od:

a) uzyskania pozwoleń;

b) zmiany wartości nieruchomości;

c) obniżenia kosztów remediacji;

d) realizacji inwestycji;

e) pozyskania najemców albo finansowania?

Jeżeli tak, proszę opisać mechanizm i jego aktualny stan. Jeżeli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego ARG całkowicie zrezygnowała z udziału w potencjalnym wzroście wartości projektu.

32. Proszę wskazać pełny zakres zabezpieczeń odroczonej części ceny:

a) podmiot udzielający poręczenia;

b) kwotę poręczenia;

c) należności objęte zabezpieczeniem;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

- d) datę jego wygaśnięcia;
- e) podmiot, który złożył oświadczenie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.;
- f) maksymalną kwotę egzekucji;
- g) termin wystąpienia o klauzulę wykonalności;
- h) inne ustanowione zabezpieczenia.

Proszę przekazać dokument poręczenia i akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

33. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej 7R S.A. za 2025 r. wykazuje poręczenie 7R S.A. dotyczące zapłaty pozostałej ceny przez 7R KNHP w wysokości 22 mln zł, z datą wygaśnięcia 31 grudnia 2027 r. Proszę potwierdzić:

- a) czy jest to zabezpieczenie ceny należnej ARG;
- b) dlaczego zabezpieczenie obejmuje właśnie 22 mln zł;
- c) jaka część ceny była odroczone;
- d) czy całe aktualne saldo należności nadal pozostaje zabezpieczone.

V. STRUKTURA WŁAŚCICIELSKA KUPUJĄCEGO I TRANSAKCJE Z 15 KWIETNIA 2025 R.

34. Proszę wskazać faktyczną datę – a nie wyłącznie datę ujawnienia w KRS – w której wspólnikami 7R KNHP zostały LUBO Fundacja Rodzinna i RG Fundacja Rodzinna. Kiedy KNHP i ARG zostały poinformowane o tej zmianie? Czy umowa BPS lub inne dokumenty wymagały zgody ARG albo KNHP na zmianę kontroli nad partnerem? Jeżeli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego takiego zabezpieczenia nie przewidziano.

35. Proszę przedstawić wyniki badania sytuacji finansowej, struktury właścicielskiej i beneficjentów rzeczywistych 7R KNHP przeprowadzonego:

- a) przed zawarciem umowy BPS;
- b) przed pierwszym aportem;
- c) przed drugim aportem;
- d) bezpośrednio przed sprzedażą udziałów 15 kwietnia 2025 r.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

Odesłanie w tej sprawie do NHI nie stanowi odpowiedzi na pytanie, jaką wiedzę posiadała ARG jako sprzedający i jakie badanie kontrahenta przeprowadziła przed zawarciem transakcji.

36. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R wskazuje, że 15 kwietnia 2025 r. 7R S.A. nabyła udziały 7R KNHP od LUBO Fundacji Rodzinnej i RG Fundacji Rodzinnej, a w chwili tego nabycia 7R KNHP była już jedynym współnikiem NHI. Proszę podać dokładną kolejność czynności dokonanych 15 kwietnia 2025 r., w szczególności:

- a) godzinę lub kolejność podpisania poszczególnych umów;
- b) warunki wejścia każdej z nich w życie;
- c) moment przejścia udziałów NHI na 7R KNHP;
- d) moment przejścia udziałów 7R KNHP na 7R S.A.;
- e) źródło finansowania zakupu udziałów NHI;
- f) podmiot, który faktycznie przekazał środki na zapłatę ceny ARG.

37. Czy sprzedaż 7R KNHP na rzecz 7R S.A. była warunkiem, elementem lub transakcją powiązaną ze sprzedażą udziałów NHI przez ARG? Czy ARG знаła przed zamknięciem warunki planowanego nabycia 7R KNHP przez 7R S.A.?

38. Sprawozdanie Grupy 7R wykazuje na 31 grudnia 2025 r. zobowiązania wobec LUBO Fundacji Rodzinnej i RG Fundacji Rodzinnej z tytułu zakupu udziałów 7R KNHP w łącznej kwocie 75,922 mln zł. Czy ARG lub KNHP znały cenę albo warunki tej transakcji przed sprzedażą udziałów NHI? Jeżeli tak, proszę wyjaśnić, czy i w jaki sposób informacja ta została uwzględniona przy ocenie ceny należnej ARG.

39. Czy pomiędzy ARG, KNHP, 7R KNHP, 7R S.A., LUBO Fundacją Rodziną, RG Fundacją Rodziną lub innymi podmiotami z Grupy 7R istniały umowy przedwstępne, opcje, pełnomocnictwa, porozumienia dotyczące kolejności zamknięcia albo zobowiązania do dalszego przeniesienia udziałów? Jeżeli tak, proszę przekazać dokumenty pozostające w posiadaniu KNHP lub ARG.

VI. DECYZJA REMEDIACYJNA I ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

40. Proszę wskazać numer, datę, organ wydający, adresata, podstawę prawną oraz działki objęte decyzją remediacyjną, na którą powołano się w odpowiedzi KNHP, oraz przekazać kopię decyzji.

41. Proszę podać:

- a) datę złożenia wniosku o wydanie decyzji;
- b) datę sporządzenia projektu planu remediacji;
- c) datę, od której strony wiedziały o konieczności uzyskania decyzji;
- d) stan postępowania w dniu zawierania umowy BPS;
- e) stan postępowania w dniach obu aportów.

42. Proszę przekazać opinię prawną, na podstawie której uznano, że decyzja nie mogła być przeniesiona na inny podmiot, oraz analizy alternatywnych struktur transakcji. Jeżeli pisemnej opinii nie sporządzono, proszę to jednoznacznie potwierdzić.

43. Proszę przedstawić pełny podział obowiązków i kosztów ARG, KNHP, NHI i 7R dotyczących:

- a) badań środowiskowych;
- b) remediacji;
- c) infrastruktury drogowej;
- d) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- e) energii i pozostałych mediów;
- f) uzyskiwania decyzji i pozwoleń;
- g) utrzymania nieruchomości.

Dla każdego obowiązku proszę podać planowaną wartość, termin realizacji, podmiot odpowiedzialny, aktualny stan wykonania oraz konsekwencje niewykonania.

44. Jakie nakłady na obsługę lub zwiększenie wartości tego terenu zostały poniesione albo mają zostać poniesione przez Gminę Miejską Kraków, Województwo Małopolskie, KNHP,



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

ARG lub inne podmioty publiczne? Czy wartość tych nakładów została uwzględniona przy ustalaniu ceny udziałów?

VII. WZROST WARTOŚCI NHI W 2025 R.

45. Sprawozdanie finansowe NHI za 2025 r. wykazuje aktualizację wartości aktywów niefinansowych w wysokości 110 238 373,39 zł, aktywa w wysokości 147 488 444,98 zł oraz kapitał własny w wysokości 114 029 428,31 zł. Proszę wskazać:

- a) czy KNHP albo ARG zapoznały się ze sprawozdaniem NHI za 2025 r.;
- b) czy przeanalizowano przyczynę tak znacznej aktualizacji;
- c) czy podjęto kontrolę prawidłowości wcześniejszej wyceny i ceny sprzedaży;
- d) czy zamówiono retrospektywną wycenę udziałów według stanu na 15 kwietnia 2025 r.

VIII. NABYCIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ ARG I ŹRÓDŁA JEGO FINANSOWANIA

46. Proszę przedstawić w formie tabelarycznej, dla każdej z dziesięciu działek objętych aportami (1/230, 1/231, 1/359, 1/362, 1/689, 1/691, 1/694, 1/695, 1/697, 1/702):

- a) datę nabycia przez ARG prawa użytkowania wieczystego;
- b) podmiot, od którego prawo nabyto;
- c) formę nabycia (sprzedaż, aport, zamiana, inna);
- d) numer i datę aktu notarialnego;
- e) cenę lub wartość przyjętą przy nabyciu, odrębnie dla gruntu i dla zabudowań;
- f) cenę za 1 m²;
- g) wartość księgową w ARG na 31 grudnia 2023 r.

47. Proszę wskazać źródła finansowania nabycia tych nieruchomości, z podziałem na:

- a) środki własne ARG;
- b) podwyższenia kapitału zakładowego ARG, ze wskazaniem podmiotu obejmującego udziały;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

- c) dopłaty wspólników;
- d) pożyczki i kredyty, ze wskazaniem podmiotu finansującego;
- e) środki z budżetu Gminy Miejskiej Kraków;
- f) środki z budżetu Województwa Małopolskiego;
- g) środki europejskie lub inne środki publiczne.

Dla każdej pozycji proszę podać kwotę, datę i podstawę prawną.

48. Jaka była łączna wartość środków wniesionych do ARG przez KNHP, Gminę Miejską Kraków i Województwo Małopolskie od dnia utworzenia spółki do 15 kwietnia 2025 r., w podziale na kapitał zakładowy, dopłaty, pożyczki i inne formy finansowania? Proszę o dane w formie tabelarycznej, z podaniem lat.

49. Czy w chwili nabycia praw do tych nieruchomości ARG lub KNHP dysponowały wyceną określającą ich wartość rynkową? Jeżeli tak, proszę ją przekazać oraz wskazać wynikającą z niej wartość za 1 m². Jeżeli nie, proszę to jednoznacznie potwierdzić.

50. Jakie nakłady poniosły ARG lub KNHP na te nieruchomości pomiędzy ich nabyciem a wniesieniem aportem, w tym na badania środowiskowe, dokumentację, uzbrojenie, infrastrukturę, rozbiórki, ochronę i utrzymanie terenu, podatek od nieruchomości oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego? Proszę podać kwoty w podziale na lata, źródło finansowania oraz wskazać, czy i w jaki sposób nakłady te zostały uwzględnione w cenie udziałów.

IX. WARTOŚĆ BUDYNKÓW I BUDOWLI OBJĘTYCH DRUGIM APOREM

51. Aport z 1 października 2024 r. obejmował prawa do budynków i budowli posadowionych na działkach 1/230, 1/231 i 1/691. Proszę wskazać:

- a) wykaz tych obiektów;
- b) powierzchnię zabudowy i kubaturę;
- c) wartość księgową w ARG na dzień aportu;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

d) wartość przyjętą przy aporcie;

e) liczbę udziałów objętych w zamian za tę część wkładu;

f) stan techniczny i przeznaczenie (do rozbiórki albo do dalszego użytkowania).

52. Cena udziałów została wyprowadzona z iloczynu 483 761 m² i stawki 150 zł netto za m², a więc wyłącznie z powierzchni gruntu. Proszę odpowiedzieć jednoznacznie: czy wartość budynków i budowli została uwzględniona w cenie 68 302 060 zł – tak czy nie?

Jeżeli tak, proszę wskazać kwotę oraz pozycję rozliczenia, w której ją ujęto. Jeżeli nie, proszę wskazać podstawę przekazania tych składników majątkowych bez odrębnego wynagrodzenia oraz osobę, która taką decyzję zatwierdziła.

X. NADZÓR WŁAŚCICIELSKI I REPREZENTACJA PODMIOTÓW PUBLICZNYCH

53. Proszę wskazać, kto reprezentował Gminę Miejską Kraków na walnych zgromadzeniach KNHP, na których przedstawiano lub przyjmowano uchwały dotyczące przedsięwzięcia. Dla każdego zgromadzenia proszę podać datę, przedmiot uchwał, treść instrukcji do głosowania oraz wynik głosowania, a także przekazać kopie instrukcji i protokołów.

54. Czy Prezydent Miasta Krakowa lub Biuro Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Krakowa opiniowało, akceptowało lub zajmowało stanowisko wobec:

a) zawarcia umowy BPS.501.1.2023;

b) utworzenia NH Industrial;

c) aportu z 11 kwietnia 2024 r.;

d) aportu z 1 października 2024 r.;

e) sprzedaży udziałów z 15 kwietnia 2025 r.?

Proszę przekazać dokumenty. Jeżeli Biuro nie zajmowało stanowiska, proszę wskazać, kiedy po raz pierwszy powzięło informację o każdej z tych czynności.

55. Czy Rada Miasta Krakowa lub jej właściwa komisja zostały poinformowane o którejkolwiek z czynności przed jej dokonaniem? Jeżeli tak, proszę wskazać datę i formę. Jeżeli nie, proszę to jednoznacznie potwierdzić.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

56. Czy w toku przedsięwzięcia którakolwiek z osób wchodzących w skład organów KNHP, ARG lub NHI złożyła oświadczenie o konflikcie interesów albo została wyłączona od udziału w podejmowaniu decyzji? Jeżeli tak, proszę wskazać liczbę takich przypadków, daty i pełnione funkcje. Jeżeli obowiązek składania takich oświadczeń nie został wprowadzony, proszę to potwierdzić.

XI. PRZEZNACZENIE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPRZEDAŻY

57. Na jakie cele przeznaczono środki otrzymane z tytułu ceny sprzedaży udziałów? Proszę wskazać kwoty i daty w podziale na: spłatę zobowiązań, wypłatę dywidendy, obniżenie kapitału zakładowego, umorzenie udziałów, finansowanie działalności bieżącej, nowe inwestycje oraz lokaty i inne aktywa finansowe.

58. Czy jakakolwiek część tych środków trafiła do budżetu Gminy Miejskiej Kraków – tak czy nie? Jeżeli tak, proszę podać kwotę, datę i tytuł. Jeżeli nie, proszę wskazać, gdzie środki te znajdują się według stanu na dzień udzielania odpowiedzi.

59. Jaki był wynik finansowy oraz stan środków pieniężnych ARG na 31 grudnia 2024 r. i na 31 grudnia 2025 r.? Czy po sprzedaży udziałów rozważano likwidację ARG, jej połączenie z innym podmiotem albo zmianę przedmiotu działalności? Jeżeli tak, proszę przekazać dokumenty.

XII. ŚRODKI PUBLICZNE, TRWAŁOŚĆ PROJEKTU I NAKŁADY PO TRANSAKCJI

60. Czy nieruchomości objęte aportami albo infrastruktura je obsługująca – drogowa, wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna lub kolejowa – były w całości lub w części finansowane ze środków europejskich albo innych środków publicznych? Proszę wskazać program, numer projektu, beneficjenta, kwotę dofinansowania i zakres rzeczowy.

61. Jakie nakłady na uzbrojenie, skomunikowanie i obsługę tego obszaru zostały poniesione albo są planowane po 15 kwietnia 2025 r. przez Gminę Miejską Kraków, Województwo Małopolskie, KNHP, ARG, Zarząd Dróg Miasta Krakowa, Wodociągi Miasta Krakowa lub inne podmioty publiczne? Proszę podać kwoty, terminy, źródło finansowania oraz wskazać, czy wartość tych nakładów została uwzględniona przy ustalaniu ceny udziałów.

XIII. ZOBOWIĄZANIA NABYWCY PO TRANSAKCJI



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

62. Czy umowa sprzedaży udziałów, porozumienie z 15 kwietnia 2025 r. albo jakikolwiek inny dokument nakładają na nabywcę zobowiązania dotyczące:

- a) terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji;
- b) charakteru zabudowy, w szczególności funkcji produkcyjnej, technologicznej, badawczo-rozwojowej albo magazynowej;
- c) minimalnej powierzchni przeznaczonej na funkcje produkcyjne lub technologiczne;
- d) liczby utworzonych miejsc pracy;
- e) współpracy z lokalnymi przedsiębiorcami lub jednostkami naukowymi;
- f) standardów środowiskowych;
- g) wykonania lub przekazania infrastruktury na rzecz Gminy Miejskiej Kraków?

Dla każdego zobowiązania proszę wskazać postanowienie umowne, termin, miernik i sankcję za niewykonanie. Jeżeli żadne z powyższych zobowiązań nie zostało zastrzeżone, proszę to jednoznacznie potwierdzić.

63. Czy zastrzeżono na rzecz ARG, KNHP lub Gminy Miejskiej Kraków prawo odkupu, prawo pierwokupu, opcję nabycia, mechanizm zwrotu korzyści, karę umowną, prawo kontroli realizacji inwestycji albo obowiązek uzyskania zgody na dalsze zbycie udziałów lub nieruchomości? Tak czy nie? Jeżeli tak, proszę wskazać treść tych postanowień.

64. Czy nabywca może bez zgody ARG lub KNHP zbyć udziały NHI, zbyć nieruchomości albo zmienić przeznaczenie terenu – tak czy nie?

65. Jakie środki prawne przysługują KNHP lub ARG w przypadku, gdyby inwestycja nie została zrealizowana albo została zrealizowana wyłącznie jako obiekty magazynowe? Proszę wskazać konkretne postanowienia umowne.

XIV. UDOSTĘPNIENIE DOKUMENTÓW I CZYNNOŚCI KONTROLNE

66. Proszę przekazać pełny spis dokumentów dotyczących przedsięwzięcia, obejmujący nazwę dokumentu, datę, autora, strony lub adresatów oraz liczbę stron. Spis powinien obejmować również dokumenty, których udostępnienia spółki zamierzają odmówić.



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

67. Proszę potwierdzić, że zaproponowany radnemu wgląd obejmie nie tylko akty notarialne dotyczące aportów, ale również:

- a) umowę BPS i jej załączniki;
- b) uchwały organów spółek;
- c) wyceny i operaty;
- d) dokumentację wyboru partnera;
- e) umowę sprzedaży udziałów;
- f) porozumienie z 15 kwietnia 2025 r.;
- g) rozliczenie ceny;
- h) dokumenty dotyczące zabezpieczeń;
- i) dokumentację remediacyjną;
- j) posiadane analizy prawne i finansowe.

68. Proszę o przesłanie przed uzgodnieniem terminu wglądu projektu oświadczenia, którego podpisania oczekują Państwo od radnego, wraz ze wskazaniem podstawy prawnej każdego ograniczenia.

69. Wnoszę o przekazanie dokumentów w postaci elektronicznej, po anonimizacji wyłącznie danych osobowych niemających znaczenia dla kontroli, takich jak numery PESEL, adresy zamieszkania, numery dokumentów tożsamości oraz wzory podpisów.

70. Jeżeli spółka uzna konkretną informację za tajemnicę przedsiębiorcy lub przedsiębiorstwa, proszę dla każdego utajnionego fragmentu wskazać:

- a) dokument i konkretną część dokumentu;
- b) podmiot uprawniony do tajemnicy;
- c) wartość gospodarczą informacji;
- d) możliwą do powstania szkodę;



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki

- e) datę i sposób objęcia informacji poufnością;
- f) działania podjęte w celu zachowania poufności;
- g) podstawę prawną odmowy.

Ogólne powołanie się na RODO, poufność umowną albo tajemnicę przedsiębiorstwa nie może zastępować analizy konkretnej informacji. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 marca 2025 r., sygn. III OSK 7741/21, konieczne jest wykazanie zarówno formalnych, jak i materialnych przesłanek objęcia konkretnej informacji tajemnicą.

W każdym przypadku proszę udostępnić pozostałą, nieobjętą ochroną część dokumentu.

Jeżeli spółka nie posiada dokumentu lub informacji wskazanej w wystąpieniu, proszę o jednoznaczne stwierdzenie tego faktu oraz wskazanie:

1. czy dokument był dostępny organom spółki w chwili podejmowania decyzji;
2. na jakiej podstawie podjęto decyzję bez tego dokumentu;
3. który podmiot – według wiedzy adresata – dokument posiada.

Proszę o udzielenie odpowiedzi oraz przekazanie dokumentów w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego wystąpienia.

Brak odpowiedzi w powyższym terminie albo odpowiedź niepełna zostaną potraktowane jako odmowa realizacji uprawnienia kontrolnego radnego.

Proszę również o zabezpieczenie kompletności papierowych i elektronicznych akt przedsięwzięcia do czasu zakończenia prowadzonych czynności kontrolnych.

Z poważaniem,

Michał Drewnicki

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Krakowa



Kontakt:

Tel.: 505 98 36 86

E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

www.drewnicki.pl

[FB.com/M.Drewnicki](https://www.facebook.com/M.Drewnicki)

twitter.com/MichalDrewnicki