

Michał DREWNICKI

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Krakowa

Szanowny Pan
Stanisław Kracik
p.f. Prezydenta Miasta
Krakowa

INTERPELACJA

Panie Prezydencie, zwracam się z interpelacją dotyczącą działań władz miasta Krakowa, spółki Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. oraz Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków-Wschód sp. z o.o., kontrolowanej przez Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A., w której Miasto również posiada udziały.

Sprawa obejmuje utworzenie z prywatnym partnerem spółki NH Industrial, wniesienie do niej przez ARG prawa użytkowania wieczystego ok. 48,6 ha nieruchomości, a następnie zbycie udziałów w tej spółce na rzecz podmiotu prywatnego. W praktyce doprowadziło to do przejęcia przez prywatnego inwestora kontroli nad spółką dysponującą prawem do terenu o znacznej wartości i strategicznym znaczeniu dla rozwoju gospodarczego Krakowa.

Proszę o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania oraz potwierdzenie przedstawionych informacji kopiami dokumentów stanowiących podstawę podejmowanych decyzji. Jest to niezbędne do rzetelnej oceny prawidłowości gospodarowania majątkiem spółek pozostających pod bezpośrednią lub pośrednią kontrolą Gminy Miejskiej Kraków.

Podejmowane działania

Z dostępnych informacji wynika następujący ciąg zdarzeń:

1. 13 lipca 2023 r. zawarto umowę NH Industrial sp. z o.o., a 11 sierpnia 2023 r. spółkę wpisano do KRS. Wspólnikami założycielami były ARG (czyli spółka córka spółki komunalnej, w której Kraków miał udziały) i 7R KNHP sp. z o.o.
2. W 2024 r., w dwóch etapach ujawnionych w KRS (zmiany umowy spółki z 11 kwietnia i 1 października 2024 r.), podwyższono kapitał NH Industrial do 27,6 mln zł. ARG objęła ostatecznie 27 095 udziałów, a zarejestrowana wartość udziałów objętych za aport wyniosła 27,09 mln zł. Według dostępnych informacji aport obejmował prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 48,61 ha.
3. 15 kwietnia 2025 r. ARG zbyła wszystkie 27 095 udziałów NH Industrial na rzecz 7R KNHP. 7R KNHP stała się jedynym wspólnikiem; zmianę ujawniono w KRS 22 maja 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

4. Ze sprawozdania ARG wynika, że na koniec 2024 r. wartość bilansowa udziałów w jednostce powiązanej wynosiła 27 095 616 zł, natomiast za 2025 r. wykazano zysk ze zbycia aktywów finansowych w wysokości 41 206 444 zł.
5. Na koniec 2025 r. NH Industrial wykazała nieruchomości inwestycyjne o wartości 145 186 000 zł oraz przychód z aktualizacji aktywów niefinansowych w wysokości 110 238 373 zł.

Proszę potwierdzić albo skorygować każdy punkt oraz wskazać dokładne daty czynności, numery aktów, uchwały właściwych organów i dokumenty potwierdzające przedstawiony przebieg.

2. Wybór partnera i kwalifikacja prawna

1. Kto, kiedy i na podstawie jakiej decyzji zainicjował poszukiwanie partnera prywatnego oraz rozmowy z 7R? Czy jako partnera wybrano 7R KNHP, 7R S.A. czy Grupę 7R i który organ ARG lub KNHP formalnie zatwierdził ten wybór? Proszę wskazać uchwałę, protokół albo inną podstawę decyzji.
2. Jaki tryb wyboru zastosowano? Czy przeprowadzono badanie rynku, zaproszono inne podmioty, uzyskano porównywalne oferty lub zastosowano procedurę konkurencyjną? Proszę podać liczbę rozpatrywanych podmiotów, kryteria, wynik oceny i dokument, w którym uzasadniono wybór 7R. Jeżeli nie badano rynku, proszę wskazać dokument zawierający prawne i ekonomiczne uzasadnienie takiej decyzji.
3. Kto był współnikiem i beneficjentem rzeczywistym 7R KNHP w chwili rozpoczęcia rozmów, zawarcia umowy NH Industrial, każdego aportu i sprzedaży udziałów? Czy 7R KNHP należała w tych dniach do Grupy 7R? Jeżeli zdolność partnera oceniano na podstawie zasobów 7R S.A. lub innych podmiotów, proszę wskazać wiążące gwarancje, poręczenia albo umowy wsparcia.
4. Jak zakwalifikowano prawnie: wybór partnera, utworzenie wspólnej spółki, wniesienie praw użytkowania wieczystego aportem, późniejsze zbycie udziałów oraz całą sekwencję tych czynności rozpatrywaną według jej końcowego skutku gospodarczego? Proszę wskazać autorów, daty i wnioski opinii prawnych.
5. Czy analizowano zastosowanie albo wyłączenie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o gospodarce komunalnej, Prawa zamówień publicznych, ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, ustawy o umowie koncesji oraz przepisów o pomocy publicznej, w tym testu prywatnego inwestora/sprzedawcy? Jeżeli uznano, że nie była wymagana procedura konkurencyjna, proszę podać dokładną podstawę prawną, założenia faktyczne i dokument zatwierdzający ten wniosek.

3. Aport i rzeczywisty zakres wspólnego przedsięwzięcia

1. Jak dokładnie prawa, do których działek i w którym z dwóch etapów wniesiono do NH Industrial? Proszę podać dla każdej nieruchomości numer działki i księgi wieczystej, powierzchnię, tytuł prawny, datę i numer aktu notarialnego, wartość aportową oraz liczbę udziałów objętych przez ARG.



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

2. Na jakiej wycenie oparto wartość każdego aportu? Proszę wskazać rzeczoznawcę, datę wyceny, metodę i kluczowe założenia, w szczególności dotyczące MPZP, możliwej powierzchni zabudowy, znanej koncepcji inwestycyjnej, skażenia i kosztów remediacji, uzbrojenia oraz infrastruktury.
3. Jakie konkretne świadczenia, nakłady i ryzyka przyjęła każda ze stron wspólnego przedsięwzięcia i co 7R KNHP faktycznie wniosła lub wykonała przed sprzedażą udziałów ARG? Jak zabezpieczono prawa wniesione przez ARG na wypadek niewykonania inwestycji, zmiany kontroli albo całkowitego wyjścia ARG? Proszę wskazać odpowiednie postanowienia umów i uchwały zatwierdzające aport.

4. Zbycie udziałów ARG

1. Kiedy po raz pierwszy przewidziano możliwość, obowiązek lub opcję zbycia wszystkich udziałów ARG na rzecz 7R KNHP? Proszę wskazać najwcześniejszy dokument, właściwe postanowienie oraz zdarzenie, które uruchomiło wyjście ARG.
2. Jakie okoliczności powstałe po utworzeniu NH Industrial i po aportach uzasadniały całkowite wyjście ARG? Jakie warianty alternatywne rozważono, w szczególności zachowanie udziału mniejszościowego, sprzedaż części udziałów, earn-out albo udział ARG w przyszłym wzroście wartości?
3. W jakim trybie wybrano nabywcę udziałów? Czy możliwość nabycia zaoferowano innym podmiotom lub zbadano rynkowe zainteresowanie? Jeżeli negocjowano wyłącznie z 7R KNHP, proszę wskazać podstawę umowną, prawną i ekonomiczną oraz dokument zatwierdzający ten tryb.
4. Jaka była pełna cena sprzedaży udziałów, wartość zapłacona przy zamknięciu, kwota odroczonej, terminy, oprocentowanie, korekty ceny i zabezpieczenia? Jaka kwota pozostaje do zapłaty na dzień odpowiedzi i jaki jest zakres poręczenia do kwoty 22 mln zł? Proszę również wskazać wycenę udziałów przyjętą przed sprzedażą oraz wiążące obowiązki inwestycyjne i zabezpieczenia interesu publicznego obowiązujące po transakcji.

5. Ujęcie księgowe i późniejsza zmiana wartości

1. Czy suma wartości bilansowej udziałów NH Industrial wykazanej przez ARG (27 095 616 zł) i zysku ze zbycia aktywów finansowych (41 206 444 zł), tj. 68 302 060 zł, odpowiada pełnej cenie sprzedaży? Jeżeli nie, proszę przedstawić uzgodnienie tych pozycji z ceną, kosztami transakcyjnymi, podatkami, kwotą otrzymaną i należnością odroczoną oraz wskazać ewentualne inne transakcje ujęte w tej pozycji wyniku.
2. Czy jesteśmy w stanie powiedzieć co dokładnie składało się na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych NH Industrial z 27 464 108 zł do 145 186 000 zł, tj. o 117 721 892 zł? Proszę rozdzielić tę zmianę co najmniej na przychód z aktualizacji aktywów niefinansowych (110 238 373 zł), nowe nakłady, reklasyfikacje, nabycia lub aporty oraz inne pozycje, a także wskazać datę i podstawę każdej z nich.



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

Wnioskuję o przedstawienie mi kopii ww. dokumentów:

1. Umowa spółki NH Industrial, umowa inwestycyjna/wspólników oraz obowiązujące aneksy - w zakresie celu przedsięwzięcia, świadczeń stron, podziału ryzyk, zmiany kontroli, opcji i zasad wyjścia ARG.
2. Końcowa dokumentacja wyboru partnera: uchwała lub decyzja o rozpoczęciu procesu, opis trybu, kryteria, otrzymane oferty albo propozycje, protokół lub raport z oceny oraz uzasadnienie wyboru 7R. Jeżeli nie prowadzono procesu konkurencyjnego - dokument zatwierdzający odstąpienie od niego.
3. Końcowe opinie prawne dotyczące kwalifikacji całej operacji i poszczególnych etapów, w tym stosowania albo niestosowania regulacji wymienionych w pytaniu 5, oraz analiza pomocy publicznej/test prywatnego inwestora lub sprzedawcy.
4. Dokument potwierdzający strukturę właścicielską, beneficjentów rzeczywistych i ocenę zdolności finansowej 7R KNHP w kluczowych datach, wraz z wiążącymi gwarancjami lub umowami wsparcia podmiotów z Grupy 7R.
5. Akty notarialne dotyczące obu etapów aportu, z wykazem działek i załącznikami, oraz operaty lub inne wyceny stanowiące podstawę ustalenia wartości aportów.
6. Uchwały i zgody organów ARG, KNHP oraz NH Industrial dotyczące wyboru partnera, utworzenia spółki, aportów i sprzedaży udziałów - wraz z materiałami przedłożonymi organom oraz wynikami głosowań.
7. Umowa sprzedaży udziałów z załącznikami mającymi wpływ na cenę, płatności, zabezpieczenia, odpowiedzialność stron i obowiązki inwestora; wycena udziałów sporządzona przed sprzedażą; rozliczenie ceny i potwierdzenia dokonanych płatności.
8. Dokumenty określające obowiązki inwestycyjne, terminy, miejsca pracy, kary, prawo kontroli, prawo odkupu, earn-out, clawback lub inne zabezpieczenia interesu publicznego obowiązujące po sprzedaży.
9. Podpisane przez osobę odpowiedzialną za rachunkowość ARG uzgodnienie ceny sprzedaży z wartością bilansową, wynikiem na sprzedaży, przepływami pieniężnymi i należnością odroczonej, wraz z wyciągami z właściwych kont księgowych dotyczącymi tej transakcji.
10. Operat lub raport stanowiący podstawę wyceny nieruchomości inwestycyjnych NH Industrial na 145 186 000 zł oraz dokument wyjaśniający ujęcie 110 238 373 zł przychodu z aktualizacji i pozostałej części wzrostu wartości - o ile materiały te znajdują się w posiadaniu któregośkolwiek z adresatów.

Proszę o przekazanie odpowiedzi i kopii dokumentów w formie elektronicznej w terminie 14 dni. Jeżeli dokument znajduje się u innego adresata, proszę wskazać ten podmiot zamiast powielać kopię. W razie wyłączenia części dokumentu proszę przekazać pozostałą część oraz wskazać dokładny zakres wyłączenia i konkretną podstawę prawną odnoszącą się do danego fragmentu.



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

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