

**UCHWAŁA NR       /2025**  
**SEJMIKU WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO**

z dnia       2025 r.

**w sprawie utworzenia Spółki pod firmą**  
**Lubelskie Centrum Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Na podstawie art. 13 ust. 1, art. 18 pkt 19 lit. e ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 581), art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz art. 151 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 i 96) – Sejmik Województwa Lubelskiego uchwala co następuje:

**§ 1.** Tworzy się jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Lubelskie Centrum Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której zostanie powierzone zadanie zarządzania nieruchomościami, do których Województwo Lubelskie posiada prawo własności lub użytkowania wieczystego.

**§ 2.** 1. Początkowy kapitał zakładowy Spółki ustala się w wysokości 1 000 000,00 (słownie: jeden milion) złotych.

2. Województwo Lubelskie jako jedyny wspólnik obejmie w Spółce pod firmą Lubelskie Centrum Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1.000 (słownie: jeden tysiąc) udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 1 000 000,00 (słownie: jeden milion) złotych w kapitale zakładowym oraz pokryje obejmowane udziały wkładem pieniężnym w wysokości 1 000 000,00 (słownie: jeden milion) złotych.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Lubelskiego.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**  
**do projektu Uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego**  
**w sprawie utworzenia Spółki pod firmą**  
**Lubelskie Centrum Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Zgodnie z bilansem Województwa Lubelskiego sporządzonym na koniec 2024 r., łączna wartość nieruchomości (grunty i budynki) będących w zasobach województwa osiągnęła poziom 4 mld zł. Stanowi to duży potencjał, nie tylko ekonomiczny, który jest głównie wykorzystywany do realizacji zadań publicznych w związku z realizacją zadań statutowych województwa lubelskiego. Należy jednak wskazać, że nie wszystkie nieruchomości będące w zasobach mogą być wykorzystane na cele publiczne. Wynika to z wielu aspektów (położenie, rodzaj oraz stan infrastruktury, przesłanki prawne), na które samorząd województwa ma ograniczony wpływ.

Prawidłowe gospodarowanie zasobem nieruchomości powinno opierać się na dwóch przesłankach, realizacji celów publicznych oraz maksymalizacji podnoszenia efektywności ekonomicznej. Dlatego w polityce zarządzania nieruchomościami istotne jest określenie priorytetów w zakresie gospodarowania mieniem z uwzględnieniem charakteru danej nieruchomości oraz możliwości wykorzystania jej potencjału na cele publiczne, a w przypadku nieruchomości nie wykorzystywanych do realizacji celów publicznych, priorytety powinny wynikać z zasady maksymalizacji efektów ekonomicznych. W budżetach j.s.t. takie nieruchomości są traktowane jako kluczowy instrument finansowy mający wpływ na kreowanie polityki zarządzania długiem jednostki sektora finansów publicznych, ponieważ dochody ze sprzedaży składników majątkowych są ujmowane w relacji długu, która jest podstawą oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej danej jednostki.

Województwo Lubelskie jest właścicielem ok. 130 nieruchomości (prawo własności lub użytkowanie wieczyste), o wartości księgowej 48 mln zł, które nie są wykorzystywane do realizacji zadań statutowych. Głównie są to nieruchomości przekazane przez Skarb Państwa na etapie tworzenia samorządu województwa. Od początku działalności województwa lubelskiego gospodarowaniem tymi nieruchomościami zajmowały się komórki organizacyjne UMWL oraz jednostki budżetowe WL. Status prawny podmiotów zajmujących się dotychczasowym administrowaniem nieruchomości był właściwy do administrowania zasobem nieruchomości wykorzystywanych do realizacji zadań publicznych. Natomiast w obszarze nieruchomości niewykorzystywanych do realizacji zadań publicznych, forma prawna podmiotu zarządzającego nie mogła być w pełni wyposażona w potencjał komercyjny oparty na maksymalizacji efektów ekonomicznych. Wynika to z faktu, że podmioty publiczne posiadają struktury organizacyjne adekwatne do realizacji zadań publicznych. Działania, których podstawowym celem jest osiąganie maksymalizacji efektywności ekonomicznej jest domeną podmiotów działających na zasadach rynkowych – spółki prawa handlowego. Wydzielenie struktury organizacyjnej poza podmiotowość j.s.t., podlegającej regułom rynkowym ułatwia wprowadzenie mechanizmów pełnej kontroli nad uzyskiwanymi efektami poprzez zastosowanie systemów motywacyjnych adekwatnych do oczekiwanych wyników przez właściciela. Systemy motywacyjne są standardem w spółkach prawa handlowego i dotyczą takich narzędzi jak rozsądny zysk, którego poziom uzależniony jest od osiąganych wyników, czy wynagrodzenie zmienne dla członków zarządu związane z realizacją celów zarządczych opartych na wskaźnikach efektywności ekonomicznej w zakresie zarządzanych nieruchomości.

Z analizy kształtowania się wskaźników rentowności z tytułu administrowania nieruchomościami nie wykorzystywanymi do działalności statutowej będących w zasobach województwa lubelskiego, obliczonej jako różnica przychodów i kosztów do wartości księgowej x 100% wynika, że rentowność na koniec roku 2024 wyniosła -3,6% (2022 r. -0,86%, 2023 r. - 3,27%). Istotny wpływ na kształtowanie się wskaźnika rentowności w tym okresie miała inflacja, której skumulowany wynik w okresie 2022-2023 wyniósł ok. 42%. Dlatego przy bieżących, stabilnych prognozach inflacyjnych poprawa wskaźnika staje się głównym celem działań podjętych w procesie zmiany zasady rozliczania osiągniętych efektów w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Obecnie działania związane z gospodarowaniem zasobami województwa lubelskiego są realizowane w ramach działalności Lubelskiego Centrum Innowacji i Technologii (LCIT), który jest wojewódzką samorządową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

Centrum działa w szczególności na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 581),
- 2) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311, z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1135).

Reguły określone w przepisach pozwalają na realizację zadań w obszarze administrowania nieruchomościami, których podstawowym celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie zabezpieczającym bezpieczeństwo użytkowników. Efektywne zarządzanie nieruchomościami wymaga wprowadzenia zasad charakterystycznych dla podmiotów, których nadrzędnym celem jest maksymalizacja wartości zasobów zarządzanych.

LCIT jako jednostka wyspecjalizowana w zakresie cyberbezpieczeństwa, przy obecnym zagrożeniach wynikających przede wszystkim z konfliktu zbrojnego prowadzonego za wschodnią granicą, którego cechą charakterystyczną stają się bezprecedensowe ataki hakerskie na systemy informatyczne w całej Europie powinna stale rozszerzać możliwość skali działań związanych z ochroną systemów informatycznych województwa lubelskiego. Utrzymanie zabezpieczeń informatycznych na najwyższym poziomie wymaga stałego zaangażowania kierownictwa oraz pracowników w aktualizację działań, procedur, procesów w oparciu o najnowsze informacje w zakresie przeciwdziałania skutkom ataków na systemy informatyczne. Stopniowe uwalnianie jednostki z administrowania nieruchomościami nie tylko umocni pozycję LCIT, ale w pełni zidentyfikuje jego funkcję jako podmiotu odpowiedzialnego za cyberbezpieczeństwo systemów informatycznych województwa lubelskiego.

**Założenia i aspekty finansowe funkcjonowania spółki z o. o. powołanej w celu zarządzania nieruchomościami województwa lubelskiego nie wykorzystywanymi do realizacji zadań publicznych**

1. Przy opracowywaniu założeń ekonomiczno-finansowych oraz koncepcji funkcjonowania Spółki wzorowano się na doświadczeniach związanych z opracowaniem strategii biznesowej dla Lubelskiego Regionalnego Funduszu Rozwoju sp. z o.o.
2. Spółka będzie zarządzana przez jednoosobowy zarząd z zasobem kadrowym w liczbie 5-15 osób zatrudnionych na umowę o pracę oraz 3 osoby zatrudnione na umowę zlecenia (księgową, kadrową, zarządcą nieruchomości). Zatrudnienie będzie dostosowane do ilości i wartości zarządzanych nieruchomości.
3. Rada Nadzorcza Spółki będzie się składała z 3 osób (minimalny wymóg ustawowy).
4. Planowany kapitał zakładowy 1 mln zł – środki pochodzące z budżetu województwa, jedyny właściciel Województwo Lubelskie.
5. Podstawa prawna powierzenia usługi - tryb udzielenia zamówienia z wolnej ręki tzw. „in house”.
6. Zakres działania Spółki – min. 90 % obrotu handlowego z realizacji zadań na rzecz województwa w zakresie zarządzania nieruchomościami należącymi do województwa lubelskiego nie wykorzystywanymi do realizacji zadań statutowych województwa.
7. Wynagrodzenie za usługę oparte na rekompensacie części kosztów operacyjnych (związanych z realizacją umowy) z uwzględnieniem rozsądnego zysku, którego podstawą kalkulacji są osiągnięte wskaźniki efektywności ekonomicznej zarządzanych nieruchomości.
8. Wysokość stopnia pokrycia kosztów działalności operacyjnej przedstawionym w rocznym planie rzeczowo-finansowym każdorazowo zaakceptowanym przez ZWL będzie uzależniona od wartości księgowej zarządzanych nieruchomości.
9. Szacunkowe prognozy ekonomiczno-finansowe przy założeniu uzyskania pełnej zdolności operacyjnej w okresie 3 lat i uzyskaniu rentowności na zarządzanych nieruchomościach w 2028 r.

Tabela : Szacunkowe prognozy ekonomiczno-finansowe

Lp.	Pozycje	2026	2027	2028
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównania z nimi</b>			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 862 940	2 898 560	4 470 120
I.a	w tym rozsądny zysk:	65 160	362 000	1 216 320
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 892 400</b>	<b>2 818 400</b>	<b>4 067 250</b>
I.	Amortyzacja	0	0	0
II.	Zużycie materiałów i energii	70 000	79 000	88 800
III.	Usługi obce	500 000	592 000	971 100
IV.	Wynagrodzenia	1 057 920	1 717 920	2 405 880
V.	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	264 480	429 480	601 470
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-29 460</b>	<b>80 160</b>	<b>402 870</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Lp.	Pozycje	2026	2027	2028
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0
F.	Zysk (strata) z dział. operac. (C+D-E)	-29 460	80 160	402 870
G.	Przychody finansowe	5 000	10 000	12 000
I.	Odsetki	5 000	10 000	12 000
H.	Koszty finansowe	0	0	0
I.	Zysk (strata) brutto (C+D-E+G-H)	-24 460	90 160	414 870
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0
K.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-24 460	90 160	414 870
L.	Podatek dochodowy	0	8 114	37 338
M.	Zysk (strata) netto (K-L)	-24 460	82 046	377 532