

DRS-BRiM-III.271.4.2023

Opis Przedmiotu Zamówienia

usługi polegającej na

wykonaniu audytu rekompensaty kalkulowanej przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. na rok 2024 (ex ante).

1. Nazwa i adres Zamawiającego:

Miasto Łódź-Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

2. Kod CPV

79212000-3 Usługi audytu

3. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie audytu rekompensaty kalkulowanej przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. na rok 2024 z tytułu świadczenia usług publicznych (ex ante).

4. Podstawowe informacje dotyczące świadczonej usługi w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG):

W dniu 8 września 2022 r. Miasto Łódź zawarło ze spółką Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. umowę o świadczenie usług publicznych (UOIG). Na mocy tej umowy Spółka zobowiązała się świadczyć w okresie powierzenia usługi polegające na realizacji zadań własnych Miasta z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i gminnego budownictwa mieszkaniowego. Usługi



w szczególności polegają na zarządzaniu i administrowaniu powierzonym zasobem lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta.

Ponadto umowa określa szczegółowo obowiązki leżące po stronie Spółki i po stronie Miasta, jak również szczegółowe zasady realizacji usługi tj. m.in.:

- utrzymanie Zasobu Lokalowego i Infrastruktury w stanie niepogorszonym (bieżąca konserwacja);
- podejmowanie wszelkich niezbędnych działań zmierzających do poprawy zastanego stanu technicznego Zasobu Lokalowego i Infrastruktury (kompleksowe remonty);
- zapewnienie bieżącej i efektywnej obsługi płatności bieżących i zaległych należności od najemców lokali, a także zapewnieniu efektywnej windykacji zaległości w ww. zakresie zmierzającej docelowo do eliminacji zadłużeń długoterminowych,
- zarządzaniu procesami (w tym ich koordynowanie i nadzorowanie) uzupełniania lub powiększania Zasobu Lokalowego, w szczególności poprzez identyfikowanie potrzeb i kierunków niezbędnych działań, a także zapewnienie: wykonywania kompleksowych remontów, przebudów i rozbudowy istniejących budynków, budowy nowych budynków, w tym inicjowanie i kompleksowe przygotowanie formalne procesów inwestycyjnych, wybór wykonawców, a także kompleksowa koordynacja i nadzór nad procesami inwestycyjnymi, w tym w szczególności: postępowaniami zmierzającymi do wyłonienia wykonawców, realizacją inwestycji, odbiorami, a także egzekwowanie uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji w stosunku do wykonawców.

Na potrzeby zamówienia Zamawiający udostępni Wykonawcy kopię umowy wykonawczej o świadczenie usług z dnia 8 września 2022 r.

Koordinacją działań związanych z realizacją Umowy zajmuje się Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi.

Podmiotem odpowiedzialnym za bieżącą realizację umowy jest Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi.



Zgodnie z Aktem założycielskim Spółki rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2023 r. Zatem pierwsze roczne sprawozdanie finansowe Spółki (obejmujące okres od września 2022 r. do 31 grudnia 2023 r.) zostanie sporządzone i poddane badaniu przez biegłego rewidenta w I połowie 2024 r.

W miesiącu październiku 2022 r. Zarząd Lokali Miejskich przekazał wraz z dokumentacją w zarządzanie/administrowanie Spółce 42 nieruchomości gminne. W 2023 roku przekazywane są kolejne nieruchomości.

5. Szczegółowy zakres audytu:

Ocena wysokości rekompensaty kalkulowanej przez Spółkę na rok 2024, w odniesieniu do wysokości rekompensaty planowanej na 2023 rok i 2024 rok, w oparciu o postanowienia umowy wykonawczej z dnia 8 września 2022 r. oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego (odniesienie się do zasadności prognozowanych przez Spółkę kosztów i ich wysokości).

6. Okres objęty audytem:

Rekompensata na 2024 rok (od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.), w zestawieniu z danymi dot. wysokości rekompensaty planowanej na 2023 rok i 2024 rok.

7. Wynik audytu:

Wynikiem audytu powinien być raport, który w sposób bezstronny, kompletny, zrozumiały i jednoznaczny będzie zawierał ustalenia i wnioski z audytu wraz z oceną wysokości i zasadności kalkulowanej przez Spółkę rekompensaty na rok 2024, w zestawieniu z wysokością prognozy rekompensaty na 2023 i 2024 rok (ujętej w Planie Gospodarczym Spółki - umowa wykonawcza), w szczególności uzasadnienie istotnych zmian (wzrost lub spadek) poszczególnych rodzajów kosztów i przychodów wobec założonego planu, a także z uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów oraz oceną wskaźników zawartych w umowie wykonawczej.

Audyt wraz z oceną i wnioskami wykonany będzie w oparciu o postanowienia umowy wykonawczej (w tym wartość rekompensaty prognozowanej na 2023 i 2024 rok w dniu jej zawarcia) oraz z uwzględnieniem przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisów unijnych dotyczących pomocy publicznej.

8. Termin realizacji zamówienia:

Sierpień/wrzesień 2023 r.

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 14 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy;
- Etap II – przekazanie przez Zamawiającego ewentualnych uwag do wstępnego raportu w ciągu 5 dni roboczych od dnia doręczenia raportu wstępnego przez Audytora;
- Etap III – uwzględnienie ewentualnych uwag Zamawiającego oraz sporządzenie ostatecznego raportu w ciągu 3 dni roboczych od dnia doręczenia uwag przez Zamawiającego.

9. Miejsce wykonania usługi:

Siedziba spółki Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. (Łódź) z dopuszczalnym trybem zdalnym. Koszty ewentualnych podróży i noclegów pozostają po stronie Wykonawcy usługi.