



DPr-BR-II.271.1.2026

Załącznik Nr 1

Opis przedmiotu zamówienia

I. Cel realizacji zamówienia

Celem zamówienia jest przygotowanie sprawozdania rocznego dotyczącego aktualizacji maksymalnej dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu wykonywania przez Gminę Miasto Łódź usługi w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów rewitalizacyjnych, w oparciu o mechanizm obliczania maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty i postanowienia Zarządzenia Nr 822/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 kwietnia 2023 r. (z późn. zmianami).

II. Informacje ogólne

Pojęcia i skróty występujące w poniższym dokumencie:

Audyt rekompensaty – następcza weryfikacja kalkulacji maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty aktualnej w każdym roku okresu powierzenia oraz weryfikacji projekcji finansowej i aktualnej prognozowanej maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty, przeprowadzana przynajmniej raz na trzy lata w Okresie powierzenia przez niezależny od Miasta podmiot, zgodnie z wymogami Decyzji UOIG.

Decyzja UOIG - Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

Instrukcja – dokument opisujący mechanizm obliczenia maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty stanowiący załącznik do Zarządzenia Nr 822/2023 (z późn. zm.), określający zasady przygotowania corocznego sprawozdania.

IRR – wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia.

Jednostki organizacyjne Miasta Łodzi – jednostki organizacyjne Miasta Łodzi realizujące UOIG tj.: Zarząd Inwestycji Miejskich, Zarząd Lokali Miejskich, Centrum Usług Wspólnych.

Komórki organizacyjne Miasta Łodzi – komórki organizacyjne Miasta Łodzi realizujące UOIG m.in. Biuro Rewitalizacji





Maksymalna dopuszczalna rekompensata w okresie powierzenia – maksymalna kwota Rekompensaty, która mogłaby być przekazana Gminie Miastu Łódź w związku z wykonywaniem UOIG (w tym kwota dofinansowania z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020 (dalej: RPO WŁ 2014-2020) oraz ewentualnych innych przysporzeń) w Okresie powierzenia. Jest to inaczej kwota rekompensaty uwzględniająca rozsądny zysk, przy której IRR osiąga wartość 3,29%.

Okres powierzenia – okres powierzenia UOIG wskazany w Uchwale, trwający od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2028 r.

Plan usługi – plan określający parametry odnoszące się do jakości i wydajności usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, będący załącznikiem do informacji o poniesionych i planowanych kosztach i przychodach związanych z realizacją UOIG w okresie powierzenia.

Projekty rewitalizacyjne – zbiór projektów z zakresu rewitalizacji, realizowanych przez Miasto Łódź przy współfinansowaniu RPO WŁ 2014-2020:

1. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 7,5 ha ograniczony ulicami: Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Kilińskiego, Jaracza wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic,
2. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 2,
3. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 3,
4. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 32,5 ha ograniczony ulicami: Zachodnią, Podręczną, Stary Rynek, Wolborską, Franciszkańską, Północną, Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Próchnika wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic,
5. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 5,
6. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 6,
7. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 14 ha ograniczony ulicami: Ogrodową, Gdańską, Legionów, Cmentarną wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic,
8. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 7 ha ograniczony ulicami: Ogrodową, Zachodnią, Legionów, Gdańską wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic,
9. Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna.
10. Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna. Etap II.

Wymienione projekty wyznaczają zakres przedmiotowy sprawozdania.

Rekompensata – wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Gminę Miasto Łódź na realizację UOIG w tym: wpływy z tytułu





dotacji RPO WŁ 2014-2020 i Budżetu Państwa na realizację zadań związanych z UOIG.

Rok sprawozdawczy - rok, w którym określa się aktualną maksymalną dopuszczalną rekompensatę na cały okres powierzenia.

Uchwała - Uchwała Nr XX/560/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 września 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 (z późn. zm.). Odniesienia lub odwołania do niniejszej Uchwały należy interpretować jako odniesienia lub odwołania do tej Uchwały z uwzględnieniem wszelkich zmian, uzupełnień i odnowień lub do uchwały zastępującej daną Uchwałę.

UOIG – usługa w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i realizacji przez Miasto Łódź projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna w latach 2017-2028, zdefiniowana w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 przyjętym Uchwałą Nr XX/560/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia września 2025 r. (z późn. zm.) oraz w Zarządzeniu Nr 822/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 kwietnia 2023 r. (z późn. zm.)¹.

Zarządzenie Nr 822/2023 - zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 kwietnia 2023 r. w sprawie szczegółowych zasad wdrożenia mechanizmu rekompensaty oraz określenia wskaźników służących do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty z tytułu wykonania przez Miasto Łódź usługi w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna, określonych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 (z późn. zm.). Odniesienia lub odwołania do niniejszego Zarządzenia należy interpretować jako odniesienia lub odwołania do tego Zarządzenia z uwzględnieniem wszelkich zmian, uzupełnień i odnowień lub do zarządzenia zastępującego dane Zarządzenie.

KONTEKST ZAMÓWIENIA:

Miasto Łódź jest wykonawcą UOIG, której zakres dotyczy przeprowadzenia kompleksowych działań rewitalizacyjnych w obiektach mieszkaniowych, w ramach realizacji Projektów UOIG, współfinansowanych ze środków RPO WŁ 2014-2020. Na realizację powierzonej UOIG Miasto otrzymuje rekompensatę z funduszy publicznych, w tym środków Unii Europejskiej.

Szczegółowe zasady powierzenia UOIG zostały opisane w Uchwale oraz w Zarządzeniu Nr 822/2023.

Z uwagi na wynikający z Uchwały oraz Zarządzenia obowiązek bieżącego monitorowania i weryfikacji maksymalnej dopuszczalnej wysokości rekompensaty,

¹ Akty prawa miejscowego dostępne na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Łodzi <https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow-prawnych/akty-prawne/>



jaką może otrzymać Miasto Łódź w związku z realizacją UOIG, niezbędne jest cykliczne przygotowanie Sprawozdań rocznych dotyczących aktualizacji maksymalnej dopuszczalnej wysokości rekompensaty.

Niniejsze zamówienie dotyczy aktualizacji maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty przysługującej Gminie w 2025 r.

III. Zakres i opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia dotyczy wykonania Sprawozdania dotyczącego aktualizacji maksymalnej dopuszczalnej wysokości rekompensaty przygotowanego w oparciu o koszty i przychody związane z wykonywaniem UOIG poniesione w 2025 r. z uwzględnieniem projekcji finansowej na przyszłe lata objęte Okresem powierzenia.

W Sprawozdaniu Wykonawca przedstawi wyniki **kalkulacji maksymalnej dopuszczalnej wartości rekompensaty** przysługującej Miastu Łódź z tytułu realizacji UOIG w 2025 r., w oparciu o mechanizm obliczania maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty opisany w Zarządzeniu Nr 822/2023 i Instrukcji.

Sprawozdanie zostanie opracowane zgodnie ze wzorem sprawozdania rocznego stanowiącym załącznik do Instrukcji i będzie uwzględniać:

- a. kalkulację aktualnej na 2025 r. kwoty rekompensaty w okresie powierzenia, w tym dla każdego z projektów UOIG odrębnie oraz łącznie dla całego zakresu powierzenia, wraz z oceną, czy:
 - rekompensata nie będzie przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wykonywania UOIG z uwzględnieniem rozsądnego zysku;
 - nie zostanie przekroczony maksymalny dopuszczalny wskaźnik zwrotu z kapitału Gminy Miasta Łodzi, jako wykonawcy UOIG, w całym okresie powierzenia, mierzonego referencyjną stawką IRR;
 - rekompensata, a w szczególności wartość rozliczenia w przychodach środków Unii Europejskiej, nie będzie przekraczać Maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty w okresie powierzenia;
- b. propozycje ewentualnych działań korygujących oraz zapobiegawczych celem poprawnego wdrożenia w roku bieżącym lub latach kolejnych mechanizmu rekompensaty w okresie powierzenia;
- c. weryfikację, czy przesłanki wynikające z Decyzji UOIG są zachowane wraz z analizą ryzyk związanych z zachowaniem tych przesłanek w kolejnych okresach;



- d. opracowanie planu zapobiegania ryzykom, jeśli w ramach analizy ryzyk ujawnione zostanie, że spełnienie przesłanek w okresie powierzenia UOIG jest zagrożone;
- e. aktualny plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej UOIG.

W ramach przygotowania Sprawozdania Wykonawca dokona również:

- a. weryfikacji przekazanych przez Zamawiającego danych wejściowych za dany rok sprawozdawczy, w szczególności w zakresie danych dotyczących projekcji finansowej na lata objęte okresem powierzenia oraz danych dotyczących planu usługi,
- b. niezbędnych aktualizacji projekcji finansowej na lata objęte okresem powierzenia,
- c. niezbędnych aktualizacji planu usługi określającego parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej UOIG.

Dane wejściowe na potrzeby przygotowania Sprawozdania wraz z niezbędnymi wyjaśnieniami i odniesieniem do dokumentów źródłowych, zostaną przygotowane przez Komórki i Jednostki organizacyjne Miasta Łódź realizujące UOIG, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do Instrukcji. Przy sporządzeniu Sprawozdania Wykonawca jest zobowiązany współpracować z ww. podmiotami w celu optymalizacji procesu oraz przeprowadzenia niezbędnych wyjaśnień. Wykonawca zobowiązany jest również do zastosowania funkcjonującego dotąd formatu Sprawozdania dotyczącego tego procesu z lat poprzednich, tak aby stanowiło uzupełnienie o nowe, nadpisane dane liczbowe i opisowe.

W przypadku wystąpienia w okresie realizacji umowy istotnych zmian w przepisach wspólnotowych (m.in. Decyzja UOIG), krajowych i aktów prawa miejscowego, mających wpływ na realizację usługi publicznej i proces rozliczenia rekompensaty Wykonawca przygotowuje propozycję niezbędnych zmian obowiązującego mechanizmu wdrażania rekompensaty (Zarządzenie wraz z Instrukcją). Dotyczy to również zmian mechanizmu rekomendowanych w ramach ewentualnych zaleceń pokontrolnych (kontrole przeprowadzane na Projektach rewitalizacyjnych przez uprawnione to tego podmioty).

Jeżeli wystąpi taka okoliczność, Wykonawca udzieli odpowiedzi na pytania audytora, dotyczące opracowanego przez niego Sprawozdania, sformułowane w ramach zewnętrznego audytu Rekompensaty, przewidzianego przez Zamawiającego na 2026 r.

IV. Termin realizacji przedmiotu zamówienia:

Data rozpoczęcia: dzień zawarcia umowy.





Data zakończenia: termin odbioru ostatecznej wersji Sprawozdania, nie później niż 16 czerwca 2026 r., z uwzględnieniem terminów pośrednich:

- Zamawiający w terminie **do 20 dni roboczych** od podpisania umowy (nie później niż do 22 kwietnia 2026 r.) przekaze Wykonawcy dane wejściowe do Sprawozdania na formularzu stanowiącym załącznik do Instrukcji oraz inne dokumenty źródłowe wymienione w Instrukcji, a także dokumenty, które Zamawiający i Wykonawca uznają za niezbędne do opracowania Sprawozdania.
- Wykonawca w terminie maksymalnie **15 dni roboczych** od dnia przekazania przez Zamawiającego danych wejściowych i innych wskazanych powyżej dokumentów, sporządzi kompletne Sprawozdanie.
- Zamawiający w terminie maksymalnie **10 dni roboczych** od dnia przekazania przez Wykonawcę opracowania dokona akceptacji przedłożonego materiału lub wniesie uwagi, które Wykonawca uwzględni w terminie maksymalnie **5 dni roboczych**.
- Zamawiający w terminie maksymalnie **5 dni roboczych** od dnia przekazania przez Wykonawcę projektu opracowania dokona akceptacji przedłożonego materiału lub wniesie uwagi, które Wykonawca uwzględni w ostatecznej wersji produktu w terminie maksymalnie **3 dni roboczych**.
- Po uzgodnieniu ostatecznej wersji Sprawozdania rocznego strony sporządzą protokół odbioru produktu, który stanowi podstawę do wystawienia faktury.

V. Miejsce wykonania usługi:

Realizacja usługi w trybie zdalnym, ewentualnie w siedzibie Zamawiającego. Koszty ewentualnych podróży i noclegów pozostają po stronie Wykonawcy usługi.

W związku z wejściem w życie z dniem 25 maja 2018 roku Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie ochrony danych osobowych informuję, że z zasadami Ochrony Danych Osobowych w Urzędzie Miasta Łodzi można zapoznać się na naszej stronie internetowej <https://bip.uml.lodz.pl/inne-informacje/ochrona-danych-osobowych/>

