



Opis Przedmiotu Zamówienia

usługi polegającej na

**wykonaniu audytu rekompensaty wypłaconej spółce Łódzkie Nieruchomości
sp. z o.o. w 2025 r.**

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 wypłaconej w 2025 r. spółce Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. z tytułu świadczenia usług publicznych (ex post);

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

W dniu 8 września 2022 r. Miasto Łódź zawarło z Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. umowę o świadczenie usług publicznych (UOIG), która została aneksowana w dniu 10 lipca 2023 r. (aneks nr 1), w dniu 29 września 2023 r. (aneks nr 2), w dniu 26 czerwca 2024 r. (aneks nr 3), w dniu 25 lutego 2025 r. (aneks nr 4) oraz w dniu 25 września 2025 r. (aneks nr 5). 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, gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji. 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) oraz tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji;
- 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 oraz podejmowaniu działań z zakresu rewitalizacji.

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

Koordynacją działań związanych z realizacją Umowy zajmuje się Biuro Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi.

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

5. Szczegółowy zakres audytu:

Rekompensata wypłacona Spółce w 2025 r. ma zostać zweryfikowana w szczególności pod kątem:

- zgodności wypłaconej rekompensaty z przepisami prawa, w szczególności prawa pomocy publicznej, w tym przepisów unijnych dotyczących pomocy publicznej oraz zapisami umowy wykonawczej;
- uzasadnionych kosztów – tj. czy koszty poniesione przez Spółkę w 2025 r. miały uzasadniony charakter również pod względem ekonomicznym (ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów);





- zasadności zastosowanej zmiany rzeczywistych kosztów wykonania usługi w związku z zaistnieniem przypadków opisanych w umowie wykonawczej (pkt 9.7 i 9.8);
- wysokości wypłaconej w 2025 r. rekompensaty w odniesieniu do rzeczywistych kosztów świadczenia przez Spółkę Usług i przychodów uzyskanych z ich świadczenia, a także zysków z Działalności dodatkowej, przy jednoczesnym zapewnieniu rozsądnego zysku dla Spółki;
- prognozowanej maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty na pozostałe lata okresu powierzenia;
- osiągnięcia przez Spółkę wskaźników efektywności (uwzględnienie osiągniętych wartości wskaźników do wyliczenia stopy zwrotu dla rozsądnego zysku) - w przypadku nie wyliczenia przez Spółkę wymaganych wskaźników Audytor dokona obliczenia brakujących wskaźników, a następnie podda je właściwej interpretacji;

6. Okres objęty audytem:

od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

7. Wynik audytu:

Wynikiem audytu powinien być raport, który w sposób bezstronny, kompletny, zrozumiały, jednoznaczny i zgodny ze stanem faktycznym będzie zawierał ustalenia i wnioski z audytu oraz rekomendacje zmian niezbędnych do prawidłowego monitorowania realizacji zleconej usługi (UOIG) przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o., w szczególności:

- szczegółowe zestawienie kosztów rodzajowych Spółki wraz z zestawieniem kosztów stanowiących podstawę do wyliczenia Rekompensaty oraz ze szczegółową kalkulacją wynagrodzeń oraz analizą zastosowanych zmian rzeczywistych kosztów wykonania Usługi w związku z zaistnieniem przypadków opisanych w umowie wykonawczej (pkt 9.7 i 9.8);
- szczegółowe zestawienie kosztów wg. rodzaju, w podziale na poszczególne usługi zlecane w ramach umowy wykonawczej;
- porównanie wykonania kosztów i przychodów w 2025 r. z planem na 2025 r. (z uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów);
- specyfikację przychodów odpowiadających usługom zlecanym w ramach Umowy wykonawczej;
- uzasadnienie zmian wartości (wzrost lub spadek) poszczególnych rodzajów kosztów i przychodów wobec założonego planu na 2025 r. oraz wobec wykonania w 2025 r.;



- jednoznaczną ocenę zasadności poniesionych przez Spółkę kosztów w 2025 r.;
- ocenę stopnia realizacji prognozowanych wskaźników efektywności;
- weryfikację spełniania przez Spółkę warunku określonego w art. 214 ust. 1 pkt 11 ppkt b) ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z 2025 r. poz. 620, 769, 794, 1165, 1173 i 1235).

8. Termin realizacji zamówienia:

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 15 dni roboczych od dnia podpisania umowy;
- Etap II – przekazanie przez Zamawiającego ewentualnych uwag do wstępnego raportu w ciągu 7 dni roboczych od dnia doręczenia raportu wstępnego przez Audytora;
- Etap III – uwzględnienie ewentualnych uwag Zamawiającego oraz sporządzenie ostatecznego raportu w ciągu 5 dni roboczych od dnia doręczenia uwag przez Zamawiającego.

9. Miejsce wykonania usługi:

Analiza dokumentów źródłowych w siedzibie spółki Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. (ul. Zielona 6, 90-414 Łódź) z dopuszczalnym trybem zdalnym. 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/>

