

DRS-BRiM-III.271.2.2023

Opis Przedmiotu Zamówienia

usługi polegającej na

wykonaniu audytu rekompensaty należnej w 2022 roku spółce Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. oraz audytu prognozowanej rekompensaty na rok 2024.

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:

- a) audytu rekompensaty wypłaconej w 2022 r. spółce Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. z tytułu świadczenia usług publicznych (ex post);
- b) 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.

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

5. Szczegółowy zakres audytu:

a) Ex post:

- zgodność wypłaconej w 2022 roku rekompensaty z przepisami prawa, w szczególności prawa pomocy publicznej, w tym przepisów unijnych dotyczących pomocy publicznej oraz zapisami umowy wykonawczej;
- uzasadnione koszty – tj. czy koszty poniesione przez Spółkę w 2022 roku miały uzasadniony charakter również pod względem ekonomicznym (ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów);
- zasadność zastosowanej zmiany rzeczywistych kosztów wykonania usługi w związku z zaistnieniem przypadków opisanych w umowie wykonawczej;
- wysokość wypłaconej w 2022 roku 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;
- osiągnięcie przez Spółkę wskaźników efektywności;
- weryfikacja wskaźników efektywności zawartych w umowie wykonawczej, celem stwierdzenia, czy prognozowane wskaźniki są wystarczające do rzetelnej oceny przez Miasto i Audytora świadczonej usługi przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o.

b) Ex ante:

- ocena wysokości kalkulowanej przez Spółkę rekompensaty na rok 2024, 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:

a) Ex post :

od 8 września 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

b) Ex ante:

kalkulowana rekompensata na 2024 rok (od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.).

7. Wynik audytu:

a) Ex post:

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;
- szczegółowe zestawienie kosztów wg. rodzaju, w podziale na poszczególne usługi zlecane w ramach umowy wykonawczej;
- porównanie wykonania kosztów i przychodów z planem na 2022 r. (z uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów);
- specyfikację przychodów odpowiadających usługom zlecanym w ramach Umowy wykonawczej;
- uzasadnienie istotnych zmian (wzrost lub spadek) poszczególnych rodzajów kosztów i przychodów wobec założonego planu oraz wobec wykonania w 2022 roku;
- jednoznaczną ocenę zasadności poniesionych przez Spółkę kosztów w 2022 r.;

- stopień realizacji prognozowanych wskaźników efektywności wraz z oceną wskaźników zawartych w umowie wykonawczej;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710, 1812, 1933 i 2185).

b) Ex ante:

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, wykonaną w oparciu o postanowienia umowy wykonawczej (w tym wartość rekompensaty prognozowanej na 2024 r. w dniu jej zawarcia) oraz z uwzględnieniem przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisów unijnych dotyczących pomocy publicznej.

8. Termin realizacji zamówienia:

a) Ex post: kwiecień/maj 2023 r.

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 21 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 5 dni roboczych od dnia doręczenia uwag przez Zamawiającego.

b) Ex ante: sierpień/wrzesień 2023 r.

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 14 dni kalendarzowych od dnia przekazania Audytorowi przez Zamawiającego stosownych dokumentów;

- 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 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. (al. Piłsudskiego 150/152, Łódź) z dopuszczalnym trybem zdalnym. Koszty ewentualnych podróży i noclegów pozostają po stronie Wykonawcy usługi.

