



DRS-BRIM-III.271.2.2024

## Opis Przedmiotu Zamówienia

usługi polegającej na

**wykonaniu audytu rekompensaty wypłaconej spółce Łódzkie Nieruchomości  
sp. z o.o. w 2022 r. i 2023 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 2022 r. i 2023 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 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 Łódź.

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 przekazywano kolejne 15 nieruchomości.

#### 5. Szczegółowy zakres audytu:

- zgodność wypłaconej w 2022 r. i 2023 r. 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 r. i 2023 r. 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 (pkt 9.7 i 9.8);
- wysokość wypłaconej w 2022 r. i 2023 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;
- 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.

6. Okres objęty audytem:

od 8 września 2022 r. do 31 grudnia 2023 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 2022 r. i 2023 r. z planem na 2022 r. i 2023 r. (z uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów);
- specyfikację przychodów odpowiadających usługom zleczonym w ramach Umowy wykonawczej;



- uzasadnienie istotnych zmian (wzrost lub spadek) poszczególnych rodzajów kosztów i przychodów wobec założonego planu na 2022 r. i 2023 r. oraz wobec wykonania w 2022 r. i 2023 r.;
- jednoznaczną ocenę zasadności poniesionych przez Spółkę kosztów w 2022 r. i 2023 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720).

8. Termin realizacji zamówienia:

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 14 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. Piotrkowska 60, 90-105 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 Łódź można zapoznać się na naszej stronie internetowej <https://bip.uml.lodz.pl/inne-informacje/ochrona-danych-osobowych/>

