



DPr-BR-II.271.7.2025

Opis Przedmiotu Zamówienia

Usługa polegająca na wykonaniu audytu rekompensaty kalkulowanej przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. na rok 2026 (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 2026 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 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 oraz tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w tym poprzez zapewnienie przeprowadzenia kompleksowych remontów;
- 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 z aneksami do umowy.

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:

Ocena wysokości rekompensaty kalkulowanej przez Spółkę na rok 2026, w odniesieniu do prognozowanych wartości na 2026 rok ujętych w załączniku nr 2 do umowy wykonawczej oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego (odniesienie się do zasadności prognozowanych przez Spółkę kosztów i ich wysokości).

6. Okres objęty audytem:

Rekompensata na 2026 rok (od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r.).





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 2026, w zestawieniu do prognozowanych wartości na 2026 rok ujętych w załączniku nr 2 do umowy wykonawczej, 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 (czy wskaźniki są wystarczające do prawidłowej oceny świadczonych przez Spółkę usług).

Audyt wraz z oceną i wnioskami wykonany będzie w oparciu o postanowienia umowy wykonawczej (w tym wartość rekompensaty prognozowanej na 2026 rok) oraz z uwzględnieniem przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisów unijnych dotyczących pomocy publicznej.

8. Termin realizacji zamówienia:

Sierpień/wrzesień 2025 r.

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 10 dni roboczych od daty 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:

Siedziba spółki Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. (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/>

