

ZARZĄDZENIE Nr 822/2023
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.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz § 3 uchwały Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 270), w związku z decyzją Komisji Europejskiej 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 (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Łódź;
- 2) Projektach UOIG - należy przez to rozumieć dziesięć projektów inwestycyjnych, jakie zostaną zrealizowane w Mieście na obszarze określonym w uchwale Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1197), które zostały zidentyfikowane w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIII/1980/18 z dnia 5 lipca 2018 r., Nr XXXIV/1122/20 z dnia 24 grudnia 2020 r. i Nr XLI/1271/21 z dnia 14 kwietnia 2021 r., z których dziewięć jest zidentyfikowanych również w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Łódzkiego, zatwierdzonym uchwałą nr 229 Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Łódzkiego (M.P. poz. 1067), zmienioną uchwałą nr 73 Rady Ministrów z dnia 15 maja 2017 r. (M.P. poz. 541), pod następującymi nazwami:
 - a) 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 (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 1),
 - b) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - obszar ograniczony ulicami: Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima i Piotrkowską (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 2),

- c) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - obszar ograniczony ulicami: Narutowicza, Targową, Tuwima, Kilińskiego wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic a także pierzeje ul. Kilińskiego (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 3),
 - d) Rewitalizacja obszarowa Centrum Łodzi - obszar o powierzchni 32,5 ha ograniczony ulicami: Zachodnią, Podrzeczną, Stary Rynek, Wolborską, Franciszkańską, Północną, Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Próchnika wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4),
 - e) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - obszar ograniczony ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Kilińskiego, Nawrot (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 5),
 - f) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - obszar o powierzchni 10 ha ograniczony ulicami: Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego, Piotrkowską (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 6),
 - g) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - obszar o powierzchni 14 ha ograniczony ulicami: Ogrodową, Gdańską, Legionów, Cmentarną wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 7),
 - h) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - obszar o powierzchni 7 ha ograniczony ulicami: Ogrodową, Zachodnią, Legionów, Gdańską wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 8),
 - i) Rewitalizacji Księżego Młyna - realizacja projektu pn.: „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”,
 - j) Rewitalizacja Księżego Młyna - realizacja projektu pn.: „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna. Etap II”;
- 3) usłudze w ogólnym interesie gospodarczym, lub UOIG - należy przez to rozumieć usługę publiczną, o której mowa w dziale IX Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, stanowiącego załącznik do uchwały Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, wykonywaną w ramach realizacji Projektów UOIG, której zakres dotyczy: przeprowadzenia kompleksowych działań rewitalizacyjnych w obiektach mieszkaniowych, objętych zakresem rewitalizacji obszarowej w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co służy zapewnieniu lokali objętych najmem socjalnym i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach; podejmowane działania rewitalizacyjne będą prowadzone w celu osiągnięcia efektów w strefach materialno-przestrzennej, społecznej, gospodarczej i środowiskowej, a usługa będzie świadczona w sposób ciągły;
- 4) Decyzji UOIG - należy przez to rozumieć decyzję Komisji Europejskiej 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 zobowiązanych do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym;
- 5) okresie powierzenia - należy przez to rozumieć okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2028 r.;

- 6) Audytorze - należy przez to rozumieć niezależny od Miasta i jego jednostek organizacyjnych podmiot posiadający doświadczenie w zakresie pomocy publicznej, w szczególności rekompensaty finansującej świadczenie UOIG, wybrany do następczej weryfikacji kalkulacji maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty aktualnej w każdym roku okresu powierzenia oraz weryfikacji projekcji finansowej i aktualnej prognozowanej wartości maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty;
- 7) IRR - należy przez to rozumieć wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia;
- 8) SWAP - należy przez to rozumieć wskaźnik przyjęty w Decyzji UOIG - stopę SWAP, której wymagalność i waluta odpowiadają okresowi obowiązywania aktu powierzenia i określonej w nim walucie.

§ 2. 1. Usługa w ogólnym interesie gospodarczym świadczona będzie przez Miasto za pośrednictwem komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi, a w zakresie, w jakim realizacja tych działań należy do statutowych zadań jednostek organizacyjnych Miasta - za pośrednictwem tych jednostek organizacyjnych.

2. Komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi oraz jednostki organizacyjne Miasta będą świadczyć UOIG zgodnie z najlepszymi standardami, odpowiadającymi co najmniej standardom określonym w Polityce mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+, stanowiącej załącznik do uchwały Nr LXX/2107/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+, a także będą w sposób ciągły dążyć do podnoszenia jakości świadczonej UOIG.

§ 3. 1. Na realizację powierzonej UOIG Miasto może otrzymywać rekompensatę z funduszy publicznych, w tym środków Unii Europejskiej, ocenioną na podstawie zasad określonych w Decyzji UOIG. Zgodna z Decyzją UOIG maksymalna dopuszczalna wysokość rekompensaty z rozsądnym zyskiem na rok 2017 wyniosła 112 843 335,63 zł, na rok 2018 - 114 766 556,73 zł, na rok 2019 - 137 596 721,52 zł, na rok 2020 - 133 972 709,40 zł, natomiast na rok 2021 - 125 850 417,97 zł. Wartości te powodują uzyskanie stopy zwrotu z kapitału wyrażonej IRR na poziomie 3,29%, przy założeniu, że dodatkowe środki przewyższające wartość założonego w Projektach UOIG dofinansowania ze środków Unii Europejskiej zostałyby wypłacone odpowiednio: od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., a dla rekompensaty na rok 2021 do 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. Wartość rekompensaty otrzymanej w roku 2019 wyniosła 7 565 716,97 zł, w roku 2020 - 19 028 289,73 zł, w roku 2021 - 22 977 533,73 zł, zaś prognozowanej na rok 2022 - 40 815 298,16 zł.

2. W celu kontroli maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty. Miasto oraz jego jednostki organizacyjne, zobowiązane są do wydzielenia przychodów i kosztów związanych z realizacją UOIG oraz pozostałych przychodów i kosztów, wynikających ze świadczenia usług komercyjnych, jeśli będą one świadczone.

3. Do kosztów działalności powierzonej należy zaliczyć wszystkie koszty związane z realizacją UOIG, w tym koszty bezpośrednie świadczenia tej usługi i odpowiednią część kosztów wspólnych przypisanych UOIG stosownym kluczem podziału określonym w polityce rachunkowości Miasta lub jego jednostki organizacyjnej.

4. Przychody z działalności powierzonej obejmują wszelkie przychody osiągnięte bezpośrednio w wyniku świadczenia UOIG, w tym przychody z tytułu czynszów najmu lokali objętych UOIG.

5. Jeśli w trakcie realizacji UOIG zostaną wygenerowane dochody z działalności komercyjnej wykonywanej przy wykorzystaniu majątku wykorzystywanego do świadczenia UOIG, wynik z tej działalności pomniejsza maksymalną dopuszczalną rekompensatę. W przypadku osiągnięcia straty na działalności komercyjnej, nie może być ona pokrywana z rekompensaty.

6. Maksymalny dopuszczalny poziom rekompensaty w okresie powierzenia, odnoszony do wartości rozliczenia w przychodach środków Unii Europejskiej, pozyskanych w Projektach UOIG będzie wyliczony według następującego wzoru:

$$R = K_p - P_p - Z_{kom} + RZ, \text{ gdzie:}$$

R - maksymalna dopuszczalna rekompensata finansująca koszty świadczenia UOIG

K_p - koszty działalności powierzonej (UOIG)

P_p - przychody z działalności powierzonej (UOIG), z wyłączeniem rekompensaty

Z_{kom} - zysk na działalności komercyjnej powiązanej ze świadczeniem UOIG (jeśli występuje)

RZ - rozsądny zysk.

7. Corocznie w okresie powierzenia, począwszy od drugiego roku okresu powierzenia. Prezydent Miasta Łodzi określa w drodze zarządzenia aktualną na dany rok wysokość maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty na okres powierzenia i przedstawia zaktualizowaną o wartości wykonane w latach przeszłych okresu powierzenia projekcję finansową na lata objęte okresem powierzenia, zawierającą zaktualizowaną kalkulację maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty dla okresu powierzenia.

8. Corocznie aktualizowana maksymalna dopuszczalna wysokość rekompensaty wyliczana jest w oparciu o informację o kosztach i przychodach ponoszonych i planowanych przez jednostki organizacyjne Miasta realizujące UOIG. Jednostki organizacyjne Miasta realizujące UOIG składają do Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi informację o poniesionych i planowanych kosztach i przychodach związanych z realizacją UOIG w okresie powierzenia, dołączając do niej plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej UOIG w terminie najpóźniej: do dnia 14 lutego 2019 roku w pierwszym okresie sprawozdawczym, do dnia 30 czerwca 2023 roku w piątym okresie sprawozdawczym oraz do 15 kwietnia w pozostałych latach. Określone w planie usługi parametry powinny wykazywać dodatnią dynamikę rok do roku, a także pokazywać spełnianie wskaźników założonych w projektach. Podstawowymi parametrami oceny jakości, wydajności i efektywności świadczonej UOIG są:

- 1) stosunek liczby lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji do liczby lokali objętych programem rewitalizacji - parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania inwestycyjne w zakresie UOIG;
- 2) całkowita liczba lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji - parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania inwestycyjne w zakresie UOIG;
- 3) stosunek lokali mieszkalnych wynajętych do wszystkich lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym (obłożenie); ze względu na różną specyfikę dostępnych w ramach usługi lokali możliwe jest przedstawienie tych stosunków w podziale na poszczególne kategorie wynajmowanych lokali - parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania operacyjne w zakresie UOIG;

- 4) stosunek przychodów od najemców lokali UOIG do możliwych do uzyskania przychodów z lokali UOIG (poziom ściągłości czynszów) – parametr bada się począwszy od roku, w którym następuje przekazanie do użytkownika pierwszej nieruchomości zawierającej lokale UOIG gotowe do wynajęcia; dla lat, w których wykazuje się dane na podstawie wykonania, parametr ten może być dodatkowo przedstawiony w podziale na kategorie wynajmowanych lokali odpowiadające różnym rodzajom stawek czynszu;
- 5) średnia liczba dni w zakresie przeterminowania należności czynszowych od najemców, możliwe przedstawienie tych stosunków w podziale na poszczególne kategorie wynajmowanych lokali, odpowiadające różnym rodzajom stawek czynszu – parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania operacyjne w zakresie UOIG, na podstawie rzeczywistych danych.

9. Szczegółowy mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty określa Instrukcja, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 4. 1. Przynajmniej raz na trzy lata w okresie powierzenia, do dnia 30 października, oraz na koniec okresu powierzenia, Miasto zapewnia przeprowadzenie audytu rekompensaty mającego na celu weryfikację prawidłowości określenia wysokości maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty, w tym jej zgodności z przepisami prawa, tj. w szczególności kontrolę, czy nie została przyznana rekompensata w wysokości przekraczającej kwotę ustaloną zgodnie z art. 5 Decyzji UOIG, w oparciu o przyjęty mechanizm rekompensaty dla powierzonych UOIG. Audyt obejmuje ponadto, weryfikację spełnienia innych warunków brzegowych określonych w Decyzji UOIG, w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, oraz w niniejszym zarządzeniu.

2. W przypadku, gdy weryfikacja przeprowadzona przez Audytora wykaże, że kalkulowane IRR przekracza wartość 3,29%, Miasto, zobowiązane jest do zwrotu rekompensaty w części powodującej przekroczenie wskaźnika, jeśli wykazana nadwyżka przekracza 10% kwoty średniorocznej rekompensaty w okresie powierzenia, chyba że z projekcji finansowej i przeprowadzonego audytu wynika, że przekroczenie wskaźnika w danym okresie nie spowoduje przekroczenia wskaźnika w całym okresie powierzenia. W celu weryfikacji tych przesłanek dokonuje się aktualizacji projekcji finansowej, mając na celu uniknięcie nadmiernej rekompensaty. W szczególności możliwe jest dokonanie zmiany założeń projekcji finansowej (np. poprzez obniżenie poziomu planowanych czynszów od najemców) w latach pozostałych do końca okresu powierzenia, w sposób zapewniający właściwą wartość IRR.

3. Rozsądny zysk nie może przekroczyć wartości 3,29% w całym okresie powierzenia, przy czym jako rozsądny zysk należy rozumieć IRR (wewnętrzna stopę zwrotu) z przepływów pieniężnych Miasta w ramach projektów objętych niniejszym zarządzeniem, w ramach powierzenia UOIG. Wartość 3,29% wynika z powiększenia obowiązującej w momencie powierzenia stopy SWAP o 100 punktów bazowych, zgodnie z przepisami art. 5 ust. 7 Decyzji UOIG.

4. W przypadku stwierdzenia w ramach audytu, że dotychczas otrzymana przez Miasto i planowana do końca okresu powierzenia rekompensata doprowadzi do osiągnięcia przez Miasto rozsądnego zysku wyrażonego IRR o wartości wyższej niż 3,29%, nadwyżka rekompensaty zostanie zniwelowana poprzez modyfikację założeń do prognoz finansowych na pozostałe lata powierzenia (np. poprzez obniżenie poziomu planowanych czynszów od najemców) lub zwrot nadwyżki do dawcy pomocy w formie rekompensaty.

5. Gdyby w danym roku doszło do nadwyżki rekompensaty, to ta nadwyżka, o ile nie przekracza 10% kwoty średniorocznej maksymalnej rekompensaty w okresie powierzenia, może zostać przeniesiona na kolejny okres. Taka nadwyżka jest wówczas odliczana od kwoty rekompensaty w kolejnym okresie.

6. Do wyliczenia IRR w okresie powierzenia wykorzystuje się dane historyczne, obejmujące dotychczasowe przepływy pieniężne w minionych latach okresu powierzenia i prognozowane przepływy pieniężne wynikające z projekcji finansowej na pozostałe lata do końca okresu powierzenia.

7. Wybór Audytora rekompensaty dokonywany jest przez Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi, w terminie do 30 sierpnia roku okresu powierzenia, w którym przeprowadzany jest audyt rekompensaty. Przeprowadzenie audytu rekompensaty nastąpi w czwartym, siódmym, dziesiątym roku i po zakończeniu okresu powierzenia.

8. W celu przeprowadzenia audytu rekompensaty powołuje się niezależnego Audytora, którego zadaniem jest weryfikacja następcza kalkulacji maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty aktualnej w każdym roku okresu powierzenia oraz weryfikacja projekcji finansowej i aktualnej prognozowanej wartości maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty. Powołany Auditor zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o niezależności od Miasta, obejmującego co najmniej stwierdzenie, że:

- 1) nie pozostaje w jakichkolwiek związkach osobistych z Miastem;
- 2) nie posiada jakichkolwiek powiązań kapitałowych z Miastem;
- 3) udział przychodów Audytora od Miasta w którymkolwiek z ostatnich 3 lat nie przekracza 20% sumy przychodów Audytora i podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu załącznika nr 1 do rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu pkt 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1), a tym samym nie jest zależny kontraktowo od Miasta.

§ 5. Komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi oraz jednostki organizacyjne Miasta świadczące UOIG są zobowiązane do przechowywania przez okres powierzenia oraz przez okres co najmniej dziesięciu lat od końca okresu powierzenia, wszystkich niezbędnych informacji, na podstawie których można określić, czy przyznana rekompensata jest zgodna z Decyzją UOIG.

§ 6. 1. Bieżącą kontrolę nad sposobem wykonania usługi w ogólnym interesie gospodarczym, ze szczególnym uwzględnieniem jakości, efektywności, prawidłowości jej wykonania oraz podnoszenia jakości i standardu świadczenia UOIG, sprawuje Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi, które na bieżąco, minimum raz w roku, w terminie najpóźniej do 15 marca 2019 roku w pierwszym okresie sprawozdawczym, do dnia 15 sierpnia 2023 roku w piątym okresie sprawozdawczym oraz do 30 czerwca w pozostałych latach przeprowadza weryfikację, czy przesłanki wynikające z Decyzji UOIG są zachowane wraz z analizą ryzyk związanych z zachowaniem tych przesłanek w kolejnych okresach. Jeśli spełnienie przesłanek w okresie powierzenia jest zagrożone, należy przyjąć i wdrożyć plan zapobiegania tym ryzykom.

2. W okresie powierzenia Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi sporządza analizę świadczonej UOIG pod kątem zachowania w badanym okresie warunków określonych w Decyzji UOIG i przedstawia rekomendacje jednostkom organizacyjnym Miasta realizującym UOIG w terminie do 30 kwietnia 2019 roku w pierwszym okresie powierzenia, do dnia 15 sierpnia 2023 roku w piątym okresie sprawozdawczym oraz do 30 czerwca w pozostałych latach.

§ 7. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi.

§ 8. Traci moc zarządzenie Nr 7472/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 czerwca 2021 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 2021-2025, zmienionym zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi Nr 8076/VIII/21 z dnia 12 sierpnia 2021 r., Nr 9203/VIII/21 z dnia 30 grudnia 2021 r. i Nr 1750/2022 z dnia 29 lipca 2022 r.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Załącznik
do Zarządzenia Nr 822/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Instrukcja

określająca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty



Spis treści

I. Definicje i skróty	2
II. Przedmiot instrukcji i informacje wstępne.....	4
III. Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG	5
IV. Mechanizm i zasady obliczania rekompensaty	6
V. Zasady sporządzania sprawozdania rocznego.....	14
VI. Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie IRR.....	16
VII. Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie kosztów netto	25
VIII. Dane dla celów obliczenia maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty	28
IX. Koszty, przychody, wpływy i wydatki działalności UOIG	29
X. Zasady ewidencji kosztów obsługi Projektów UOIG	39
XI. Dane ilościowe na potrzeby sprawozdania rocznego	40
XII. Załączniki:.....	42

I. Definicje i skróty

Definicje

1. W niniejszym dokumencie stosuje się definicje wprowadzone aktualnie obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi 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, tj.:
 - **Projekty UOIG;**
 - **okres powierzenia;**
 - **UOIG;**
 - **Decyzja UOIG.**
2. Ponadto w niniejszym dokumencie wprowadza się poniższe definicje:
 - 1) **Instrukcja** – niniejszy dokument opisujący mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty.
 - 2) **Rekompensata** – wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Gminę Miasto Łódź na realizację UOIG, w tym: wpływy z tytułu dotacji RPO Wł i Budżetu Państwa na realizację zadań związanych z UOIG.
 - 3) **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 RPO Wł oraz ewentualnych innych przysporzeń) w okresie powierzenia. Jest to inaczej kwota rekompensaty uwzględniająca rozsądny zysk, przy której IRR osiąga wartość 3,29%.
 - 4) **Nieruchomość UOIG** – nieruchomość objęta zakresem **Projektów UOIG**.
 - 5) **Lokale mieszkalne objęte UOIG** – lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Miasta Łodzi znajdujące się w budynkach będących częścią nieruchomości objętych zakresem **Projektów UOIG**, z wyjątkiem mieszkań chronionych.
 - 6) **Plan usługi UOIG** – 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.
 - 7) **Rok sprawozdawczy** - rok, w którym określa się aktualną, maksymalną dopuszczalną rekompensatę na cały okres powierzenia (rok, w którym przygotowujemy sprawozdanie).
 - 8) **Remont Nieruchomości UOIG** – działania inwestycyjne będące częścią kompleksowych działań rewitalizacyjnych w ramach usługi UOIG, związane z nieruchomościami objętymi Projektami UOIG, zgodnie z zakresami rzeczowymi tych projektów.

- 9) **Harmonogram Projektu** – Harmonogram realizacji wydatków inwestycyjnych dla Projektu UOIG (bez wydatków na promocję), uwzględniający najważniejsze etapy Projektu, każdorazowo zatwierdzony przez Kierownika Projektu. Harmonogram ten specyfikuje kwoty zapotrzebowania na środki z **RPO WŁ**, w tym na wydatki inwestycyjne związane z **Lokalami mieszkalnymi objętymi UOIG**.
- 10) **Harmonogram Płatności** – dokument obrazujący zrealizowane i planowane płatności w związku z rozliczeniem dotacji z funduszy w ramach RPO WŁ na rzecz poszczególnych **Projektów UOIG**, w tym na rzecz komponentu obejmującego **Lokale mieszkalne objęte UOIG**.
- 11) **Harmonogram rzeczowo – finansowy Projektu** – harmonogram realizacji poszczególnych prac konserwatorskich, restauratorskich i budowlanych oraz prac wykończeniowych w lokalach mieszkalnych w ramach Projektu wraz z przypisanymi kwotami wydatków, każdorazowo zatwierdzony przez Kierownika Projektu. Harmonogram ten specyfikuje kwoty **Wydatków inwestycyjnych bezpośrednich** dla **Lokali mieszkalnych objętych UOIG**, na podstawie zintegrowanych kluczy podziału indywidualnie określonych dla każdego z Projektów.
- 12) **Uchwała** – Uchwała Nr **LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r.** w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 (Dz. Urz. Województwa łódzkiego z dnia 11 stycznia 2023 r. poz. 270).
- 13) **Wydatki inwestycyjne bezpośrednie** – wydatki inwestycyjne na realizację zakresu rzeczowego **Projektów UOIG**, związane z wykończeniem **Lokali mieszkalnych objętych UOIG**, które wprost wynikają ze zakresu **Harmonogramu rzeczowo - finansowego Projektu** oraz opisu do faktury wystawionej za usługi budowlane.

Skróty

- 1) **BRiM** – Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi
- 2) **ZiM** – Zarząd Inwestycji Miejskich (jednostka organizacyjna Gminy Miasta Łodzi)
- 3) **ZLM** – Zarząd Lokali Miejskich (jednostka organizacyjna Gminy Miasta Łodzi)
- 4) **CUW** – Centrum Usług Wspólnych (jednostka organizacyjna Gminy Miasta Łodzi)
- 5) **System F-K** – System finansowo – księgowy
- 6) **RPO WŁ** – Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

II. Przedmiot instrukcji i informacje wstępne

3. Gmina Miasto Łódź, na podstawie **Uchwały**, wykonuje usługę, której zakres został określony następująco: *„przeprowadzenie kompleksowych działań rewitalizacyjnych w obiektach mieszkaniowych, objętych zakresem rewitalizacji obszarowej w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co służy zapewnieniu lokali objętych najmem socjalnym i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.*
4. Celem niniejszej instrukcji jest:
 - 4.1. realizacja obowiązku wynikającego z Działu IX **Uchwały** poprzez wdrożenie mechanizmu monitorowania i weryfikacji rekompensaty;
 - 4.2. uszczegółowienie metodyki wyliczania **Maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty w okresie powierzenia** poprzez wypracowanie schematu umożliwiającego weryfikację, czy:
 - 4.2.1. **Rekompensata** nie będzie przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wykonywania UOIG z uwzględnieniem rozsądnego zysku;
 - 4.2.2. nie zostanie przekroczony maksymalny dopuszczalny wskaźnik zwrotu z kapitału Gminy Miasta Łodzi, jako wykonawcy UOIG w całym okresie powierzenia, mierzonego **Referencyjną stawką IRR**;
 - 4.2.3. **rekompensata**, a w szczególności wartość rozliczenia w przychodach środków Unii Europejskiej nie będzie przekraczać Maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty w okresie powierzenia;
 - 4.3. identyfikacja katalogu bezpośrednich i pośrednich kosztów i przychodów oraz zdefiniowanie sposobu ich ujęcia w obliczeniach maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty z uwzględnieniem specyfiki powstawania kosztów i przychodów w ramach jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Łodzi realizujących UOIG;

5. Niniejsza instrukcja określa zasady przygotowania **corocznego sprawozdania**, zawierającego analizę świadczonej UOIG pod kątem zachowania warunków określonych w Decyzji UOIG oraz analizę jakości, wydajności i prawidłowości wykonania UOIG.

III. Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG

6. Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG oraz zobowiązane do stosowania niniejszej instrukcji to:
 - 1) **BRiM** – odpowiedzialne za realizację zadań związanych z promocją *Projektów UOIG* w zakresie Projektów 1-8 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.
 - 2) **ZIM** - odpowiedzialny za realizację działań inwestycyjnych *Projektów UOIG* w zakresie Projektów 1-8 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, Projektów Rewitalizacji Księżego Młyna pn.: „Szlakiem Architektury Włókienniczej -Rewitalizacja Księżego Młyna” oraz „Szlakiem architektury włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna. Etap II”, a także za koordynację tych projektów.
 - 3) **CUW** - odpowiedzialne za prowadzenie obsługi finansowo-księgowej *Projektów UOIG* w zakresie Projektów 1-8 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Projektów Rewitalizacji Księżego Młyna pn.: „Szlakiem Architektury Włókienniczej - Rewitalizacja Księżego Młyna” oraz „Szlakiem architektury włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna. Etap II, w ramach obsługi Zarządu Inwestycji Miejskich oraz za rozliczanie dotacji z RPO WŁ i prowadzenie dokumentacji z tym związanej dla Projektów UOIG.
 - 4) **ZLM** - odpowiedzialny za realizację działań fazy operacyjnej UOIG, obejmujących eksploatację i utrzymanie **Nieruchomości UOIG**.
 - 5) Wszelkie inne jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi, które zostaną wyznaczone do realizacji *Projektów UOIG* wymienionych w **Uchwale** oraz projektów, które zostaną włączone do zakresu UOIG w trybie zmiany **Uchwały**.
7. W ramach zadań związanych z wykonywaniem UOIG, wyżej wymienione jednostki zobowiązane są do przygotowania informacji umożliwiających sporządzenie corocznego sprawozdania na zasadach określonych w niniejszej **Instrukcji** oraz do zapewnienia dokumentów źródłowych będących podstawą ewidencji kosztów i przychodów związanych z UOIG w standardzie umożliwiającym prowadzenie ewidencji księgowej z wyodrębnieniem zidentyfikowanych kosztów i przychodów UOIG.
8. **Wydział Księgowości Urzędu Miasta Łodzi, CUW** oraz **ZIM** są dodatkowo zobowiązane do stosowania niniejszej instrukcji w zakresie prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów związanych z realizacją z UOIG, w celu umożliwienia przygotowania danych na potrzeby sprawozdania, o którym mowa w punkcie 5 **Instrukcji**.

IV. Mechanizm i zasady obliczania rekompensaty

9. Weryfikacja wysokości rekompensaty na podstawie IRR (metoda rozsądnego zysku)

Rozsądny zysk oznacza stopę zwrotu z kapitału, której wymagałoby typowe przedsiębiorstwo podczas podejmowania decyzji, czy świadczyć UOIG przez cały okres powierzenia, przy uwzględnieniu poziomu ryzyka (art. 5 ust. 5. Decyzji UOIG). W przypadku Gminy Miasta Łodzi, maksymalny poziom rozsądnego zysku z tytułu wykonywania UOIG jest określony w Uchwale Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r., w której zawarto regulacje dotyczące świadczenia przez Gminę Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna. Poziom ten (**Referencyjna wartość IRR**) wynosi – 3,29% i stanowi maksymalny dopuszczalny zwrot z kapitału Gminy Miasta Łodzi, jako wykonawcy UOIG w całym okresie powierzenia. Wartość została ustalona na podstawie art. 5 ust. 7 Decyzji UOIG jako stopa SWAP obowiązująca w okresie od 1 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. (2,29%) plus 100 punktów bazowych.

Weryfikacja wysokości rekompensaty wg. rozsądnego zysku powinna być przeprowadzana zarówno w trakcie okresu powierzenia, jak również po jego zakończeniu. Weryfikacja wysokości rekompensaty ma m.in. ograniczyć prawdopodobieństwo wystąpienia **Nadmiernej rekompensaty, czyli** sytuacji, gdy Rekompensata, powoduje przekroczenie **Referencyjnej wartości IRR** – w części powodującej przekroczenie **Referencyjnej wartości IRR**.

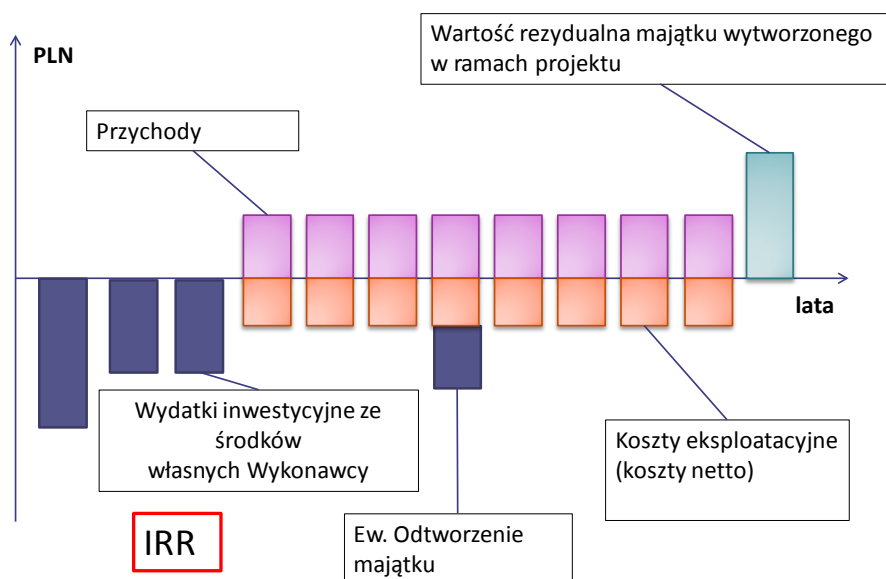
Weryfikacja wysokości rekompensaty w trakcie okresu powierzenia bazuje na dwóch grupach danych niezbędnych do obliczeń:

- danych historycznych, w których nastąpiły rzeczywiste, zaewidencjonowane operacje gospodarcze oraz
- lata prognozowane – dla których stosować należy projekcje.

Im bliżej jest do czasu zakończenia okresu powierzenia UOIG, tym większego znaczenia nabierają wyniki projekcji na czas pozostały do okresu zakończenia okresu powierzenia i ich weryfikacja.

Mechanizm weryfikacji wysokości rekompensaty wg. rozsądnego zysku został zaprezentowany na uproszczonym schemacie ideowym.

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty



Wewnętrzną stopę zwrotu z kapitału z tytułu realizacji UOIG oblicza się dla dwunastu rocznych sald przepływów kapitałów, do których zaliczamy: nakłady inwestycyjne (w tym odtworzeniowe), odpowiednie wpływy i wydatki w okresie świadczenia usługi, wartość rezydualną. Istotne jest, aby przy obliczeniu IRR uwzględnić jedynie wkład własny Gminy Miasta Łodzi, jako wykonawcy UOIG (a więc bez części współfinansowanej dotacjami lub subwencjami). Możliwe jest równoważne matematycznie rozwiązanie, w którym jako wpływ ujmuje się całość wydatków inwestycyjnych, a równocześnie we wpływach ujmuje się wartość uzyskanej dotacji (rozwiązanie to zastosowano dla wyliczenia rekompensaty Gminy Miasta Łodzi).

Dla wyliczenia wewnętrznej stopy zwrotu z kapitału zaangażowanego przez Wykonawcę UOIG niezbędne jest uwzględnienie wartości rezydualnej, równej wartości niezamortyzowanego majątku wykorzystywanego do wykonywania UOIG – zarówno nakładów inwestycyjnych jak i odtworzeniowych. Nie ma tu znaczenia fakt, że istnieje możliwość wydłużenia okresu funkcjonowania umowy powierzenia – IRR obliczany jest dla całego, aktualnego okresu powierzenia.

Do obliczenia IRR stosuje się wzór matematyczny:

$$\sum_{t=1}^n \frac{PP_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

gdzie:

IRR – wewnętrzna stopa zwrotu

t= kolejny rok badanego okresu (od 1 do n)

PP_t=Przeptywy pieniężne w danym roku

IRR wykorzystuje zasadę wartości pieniądza w czasie – przepływy pieniężne w danym roku są dyskontowane do wartości bieżącej, czyli wartości pierwszego roku badanego okresu, co widoczne jest na poniższym rozwinięciu wzoru na IRR.

$$\frac{PP_1}{(1 + IRR)^1} + \frac{PP_2}{(1 + IRR)^2} + \frac{PP_3}{(1 + IRR)^3} + \frac{PP_n}{(1 + IRR)^t} = 0$$

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

UOIG wykonywana przez Gminę Miasto Łódź została zaplanowana na okres powierzenia 12 lat, a więc dla powyższego wzoru $t=12$.

Biorąc pod uwagę parametry usługi powierzonej Gminie Miasto Łodzi, zidentyfikowano następujące przepływy do uwzględnienia w algorytmie wyliczenia wewnętrznej stopy zwrotu z kapitału zaangażowanego przez Wykonawcę UOIG:

Wpływy Gminy Miasta Łodzi:

- 1) Rekompensata (środki RPO Wł),
- 2) Przychody operacyjne,
- 3) Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG,
- 4) Wartość rezydualna.

Wydatki Gminy Miasta Łodzi:

- 1) Wydatki na wykonanie UOIG,
- 2) Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016,
- 3) Koszty operacyjne (bez amortyzacji).

PP_t = Saldo przepływów w danym roku ze wzoru na obliczenie IRR oznacza różnicę Wpływów Gminy Miasta Łodzi i Wydatków Gminy Miasta Łodzi za dany rok t

PP_t = Wpływy Gminy Miasta Łodzi w roku t – Wydatki Gminy Miasta Łodzi w roku t

Algorytm obliczania IRR zaprezentowany jest w formie kolejnej tabeli.

Algorytm 1: Weryfikacja rekompensaty na podstawie IRR (metoda rozsądnego zysku)

Lp.	Rok	2017	2018	2019	2020	...	2028
WPŁYWY MIASTA (UOIG)							
1.	Rekompensata (w tym środki RPO Wł)						
2.	Przychody operacyjne						
3.	Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG						
4.	Wartość rezydualna						
5.	RAZEM (5=1+2+3+4)						
WYDATKI MIASTA (UOIG)							
6.	Wydatki na wykonanie UOIG						
6a.	Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016						
7.	Koszty operacyjne (bez amortyzacji)						
8.	RAZEM (8=6+6a+7)						
9.	Przepływy pieniężne (wpływy - wydatki) (9=5-8)						
10.	IRR						

Poniżej znajduje się interpretacja znaczenia poszczególnych przepływów stanowiących Wpływy i Wydatki Gminy Miasta Łodzi z tytułu wykonywania UOIG, jak również pozostałych pozycji algorytmu weryfikacji rekompensaty na podstawie IRR. Zastosowana numeracja pozycji jest identyczna jak w algorytmie.

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

- 1) Rekompensata (środki RPO Wł) – w momencie definiowania UOIG realizowanej przez Gminę Miasto Łódź w ramach **Uchwały** jedyną formą rekompensaty są środki RPO w formie dotacji, natomiast równoważnie należy traktować wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane lub planowane do otrzymania przez Gminę Miasto Łódź na realizację UOIG.
 - 2) Przychody operacyjne – przychody operacyjne UOIG, w szczególności czynsze najemców lokali mieszkalnych.
 - 3) Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG – dodatnie saldo na działalności nie stanowiącej UOIG, ale wykonywanej z wykorzystaniem majątku służącego do wykonywania działalności UOIG. Zysk na działalności komercyjnej nie może przyjąć wartości ujemnej.
 - 4) Wartość rezydualna - niezamortyzowana wartość majątku wykorzystywanego do wykonywania UOIG – zarówno nakładów inwestycyjnych jak i odtworzeniowych.
 - 5) Razem - suma wpływów Gminy Miasta Łodzi z tytułu UOIG.
 - 6) Wydatki na wykonanie UOIG – nakłady inwestycyjne, w tym odtworzeniowe z tytułu wykonywania UOIG.
- 6a) *Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016 – reprezentują wartość aktywów zaangażowanych przez Gminę Miasta Łodzi w wykonywanie usług UOIG.*
- 7) Koszty operacyjne (bez amortyzacji). Koszty operacyjne uwzględniane są dla całego okresu powierzenia, w tym również dla okresu przed zakończeniem inwestycji na poszczególnych nieruchomościach wykorzystywanych do wykonywania UOIG.
 - 8) Razem - suma wydatków Gminy Miasta Łodzi z tytułu UOIG.
 - 9) Przepływy pieniężne (wpływy - wydatki). Roczne saldo przepływów pieniężnych stanowiące różnicę pomiędzy pozycjami 5 i 8 – wpływami i wydatkami Gminy Miasta Łodzi, jako wykonawcy UOIG.
 - 10) IRR Wewnętrzna stopa zwrotu wyliczona jest na podstawie każdorocznych przepływów pieniężnych (pozycja 9) z całego okresu powierzenia (2017-2028).

Szczegółowe informacje na temat analityki przychodów i kosztów UOIG, ich identyfikacji w systemach ewidencyjnych Gminy Miasta Łódź i sposobach ich przetwarzania zawarte są w dalszej części niniejszej instrukcji.

Zasady interpretacji wyników

Wynik IRR na poziomie nie przekraczającym Referencyjnej wartości IRR (3,29%) oznacza, że rekompensata z tytułu wykonywania UOIG nie jest nadmierna.

Wynik IRR na poziomie wyższym niż Referencyjna wartość IRR (3,29%) oznacza, że rekompensata z tytułu wykonywania UOIG jest nadmierna. Wtedy, gdy weryfikacja IRR odbywa się w okresie powierzenia, niezbędna jest modyfikacja założeń projekcji finansowej w sposób, który powoduje, że zmodyfikowane wyniki nie powodują przekroczenia Referencyjnej wartości IRR (3,29%), w szczególności obniżenia przychodów z czynszów od lokali mieszkalnych.

W przypadku, gdy weryfikacja IRR jest weryfikacją następczą, po okresie powierzenia, Gmina Miasto Łódź zwraca **nadwyżkę rekompensaty** w części, w jakiej powoduje ona przekroczenie **Referencyjnej stopy IRR** (3,29%).

10. Weryfikacja wysokości rekompensaty na podstawie kosztów netto UOIG

Zgodnie z postanowieniami Decyzji, **Rekompensata** nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku (art. 5 ust. 2)

Zasadę tę obrazuje kolejny, uproszczony schemat.



Pierwszym celem weryfikacji wysokości rekompensaty wg kalkulacji kosztów netto jest wyliczenie wartości kosztów netto UOIG w każdym roku okresu powierzenia i w całym okresie powierzenia.

Tak wyliczone koszty netto stanowią zgodnie z postanowieniami Decyzji limit rekompensaty, którą Gmina Miasto Łódź może pozyskać z tytułu pokrycia deficytu, stanowiącego różnicę pomiędzy kosztami i przychodami UOIG (z uwzględnieniem ewentualnych: zysku na działalności komercyjnej i rozsądnego zysku). Należy pamiętać, że działalność UOIG prowadzona przez Gminę Miasto Łódź może mieć charakter deficytowy. Równocześnie, zidentyfikowaną formą rekompensaty w okresie powierzenia są środki RPO (ewentualnie inne, nie zidentyfikowane na etapie formułowania zakresu powierzenia przysporzenia, które mogą pojawić się w okresie powierzenia). W praktyce nie wystąpi sytuacja ubiegania się przez Gminę Miasto Łódź o pokrycie rekompensaty przez Zlecającego w wartości przekraczającej Rekompensatę zidentyfikowaną (obejmującą środki RPO i ew. inne przysporzenia).

Drugim celem weryfikacji jest porównanie wyliczonych Kosztów netto UOIG w poszczególnych latach i w okresie powierzenia do Rekompensaty w okresie powierzenia. W ten sposób wylicza się, czy środki RPO WŁ (uzyskane lub zaplanowane do uzyskania) są wyższe czy niższe od kosztów netto wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych.

Algorytm 2: Weryfikacja wysokości rekompensaty na podstawie kosztów netto

L.p.	Rok	2017	2018	2019	2020	...	2028	Razem
1.	Koszty UOIG (w tym amortyzacja)							
2.	Przychody UOIG (bez rekompensaty)							
3.	Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG							
4.	Koszt netto UOIG (4=1-2-3)							
5.	Rekompensata w okresie powierzenia (w tym przychody z RPO WŁ)							
6.	Nadpłata (-)/Margines bezpieczeństwa (+) (6=4-5)							

Biorąc pod uwagę parametry usługi powierzonej Gminie Miasto Łódź, zidentyfikowano następujące pozycje do uwzględnienia w algorytmie wyliczenia kosztów netto:

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

- 1) Koszty UOIG (w tym amortyzacja),
- 2) Przychody UOIG (bez rekompensaty),
- 3) Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG,
- 4) Koszt netto UOIG,
- 5) Rekompensata w okresie powierzenia (w tym przychody z RPO Wł),
- 6) Nadpłata (-)/Margines bezpieczeństwa (+).

Poszczególne pozycje interpretuje się w poniższy sposób.

- 1) Koszty UOIG (w tym amortyzacja). Stanowią one sumę kosztów operacyjnych (z amortyzacją) z tytułu wykonywania UOIG.
- 2) Przychody UOIG (bez rekompensaty). Wartość przychodów UOIG uwzględniana ze znakiem ujemnym, w szczególności z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.
- 3) Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG. Dodatnie saldo na działalności nie stanowiącej UOIG, ale wykonywanej z wykorzystaniem majątku służącego do wykonywania działalności UOIG. Zysk na działalności komercyjnej nie może przyjąć wartości ujemnej.
- 4) Koszt netto UOIG. Różnica pomiędzy pozycją 1 a sumą pozycji 2 i 3. Stanowi wartość uprawnienia Gminy Miasta Łodzi do sfinansowania niepokrytych kosztów UOIG.
- 5) Rekompensata w okresie powierzenia (w tym przychody z RPO Wł oraz ewentualne inne przysporzenia). Wartość odpisów amortyzacyjnych rozliczających dotację ze środków RPO Wł oraz ewentualne inne przysporzenia – uwzględnia się wartości wykonane za lata historyczne i wartości zaplanowane na lata prognozy w okresie powierzenia.
- 6) Nadpłata (-)/Margines bezpieczeństwa (+). Różnica pomiędzy pozycją 4 i 5.

Zasady interpretacji wyników

Interpretacji podlega przede wszystkim wynik pozycji 6. Wartość ujemna (nadpłata) oznacza, że wartość środków RPO Wł i ewentualnych innych przysporzeń jest wyższa niż minimalna wartość rekompensaty gwarantująca pokrycie kosztów netto z uwzględnieniem prawa do rozsądnego zysku wyznaczona w pozycji 4. Oznacza to, iż podmiot świadczący usługę UOIG osiągnął zysk. Ostateczna ocena zasadności ewentualnej nadpłaty jest możliwa jedynie przez pryzmat kalkulacji wskaźnika IRR (algorytm 1), którego poziom zgodnie z postanowieniami Decyzji wyznacza dopuszczalną wysokość rozsądnego zysku. Algorytm 2 stosuje się zatem pomocniczo do algorytmu nr 1.

11. Wartość dodatnia (margines bezpieczeństwa) oznacza, że wartość środków RPO Wł i ewentualnych innych przysporzeń jest niższa niż minimalna wartość rekompensaty gwarantująca pokrycie kosztów netto z uwzględnieniem prawa do rozsądnego zysku wyznaczona w pozycji 4. **Wyliczenie Maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty w okresie powierzenia**

Maksymalny dopuszczalny poziom rekompensaty w okresie powierzenia został zdefiniowany w aktualnie obowiązującym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie szczegółowych zasad wdrożenia mechanizmu rekompensaty oraz określenia wskaźników służących do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty z tytułu wykonania przez Gminę 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.

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Celem wyliczenia maksymalnej wartości rekompensaty jest przede wszystkim weryfikacja, czy wartość uzyskiwanej rekompensaty (środków unijnych z RPO Wł oraz ewentualnych innych przysporzeń) nie spowoduje wystąpienia sytuacji **Nadmiernej rekompensaty**.

Algorytm wyliczania maksymalnej rekompensaty jest zgodny z kolejną tabelą.

Algorytm 3: Wyliczenie Maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty w okresie powierzenia

Lp.	Rok	2017	2018	2019	2020	...	2028
WPLYWY MIASTA (UOIG)							
1.	Rekompensata (w tym środki RPO Wł)						
2.	Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej (w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29%						
3.	Przychody operacyjne						
4.	Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG						
5.	Wartość rezydualna						
6.	RAZEM (6=1+2+3+4+5)						
WYDATKI MIASTA (UOIG)							
7.	Wydatki na wykonanie UOIG						
7a.	Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016						
8.	Koszty operacyjne (bez amortyzacji)						
9.	RAZEM (9=7+7a+8)						
10.	Przepływy pieniężne (10=6-9)						
11.	IRR						
12.	Maksymalna dopuszczalna rekompensata w okresie powierzenia, w tym środki RPO Wł (dla IRR=3,29%) (12=suma pozycji 1+suma pozycji 2 w okresie powierzenia)						

Algorytm ujmuje następujące wpływy i wydatki Gminy Miasta Łodzi na wykonywanie UOIG:

Wpływy Gminy Miasta Łodzi:

- 1) Rekompensata (środki RPO Wł),
- 2) Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej (w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29%,
- 3) Przychody operacyjne,
- 4) Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG,
- 5) Wartość rezydualna.

Wydatki Gminy Miasta Łodzi:

- 1) Wydatki na wykonanie UOIG,
- 2) Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016
- 3) Koszty operacyjne (bez amortyzacji).

Poniżej znajduje się interpretacja znaczenia poszczególnych przepływów stanowiących Wpływy i Wydatki Gminy Miasta Łodzi z tytułu wykonywania UOIG, jak również pozostałych pozycji algorytmu wyliczenia Maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty w okresie powierzenia. Zastosowana numeracja pozycji jest identyczna jak w algorytmie.

- 1) **Rekompensata (środki RPO Wł oraz ewentualne inne przysporzenia)** – wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Gminę Miasto Łódź na realizację UOIG, w tym: wpływy z tytułu dotacji RPO Wł i Budżetu Państwa oraz ewentualnych innych przysporzeń, na realizację zadań związanych z UOIG.
- 2) **Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej** (uwzględnianej w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29%. Jest to wyliczona dla Roku sprawozdawczego wartość hipotetycznego przysporzenia Gminy Miasta Łodzi, przy którym IRR w okresie powierzenia jest równe Referencyjnej wartości IRR, czyli 3,29%.

Przyporządkowanie **Rekompensaty powyżej kwoty otrzymanej** w całości jedynie do Roku Sprawozdawczego jest uzasadnionym uproszczeniem, gdyż w rzeczywistości hipotetyczne dodatkowe przysporzenia mogą pojawić się w dowolnym roku pozostałym do zakończenia okresu powierzenia.

- 3) **Przychody operacyjne** – przychody operacyjne UOIG, w szczególności czynsze najemców lokali mieszkalnych.
- 4) **Zysk na działalności komercyjnej** powiązanej z UOIG. Dodatkowo saldo na działalności nie stanowiącej UOIG, ale wykonywanej z wykorzystaniem majątku służącego do wykonywania działalności UOIG. Zysk na działalności komercyjnej nie może przyjąć wartości ujemnej.
- 5) **Wartość rezydualna** - niezamortyzowana wartość majątku wykorzystywanego do wykonywania UOIG – zarówno nakładów inwestycyjnych jak i odtworzeniowych.
- 6) **Razem** - suma wpływów Gminy Miasta Łodzi z pozycji 1 do 5.
- 7) **Wydatki na wykonanie UOIG** – nakłady inwestycyjne, w tym odtworzeniowe z tytułu wykonywania UOIG.
 - 7a) Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016 – reprezentują wartość aktywów zaangażowanych przez Gminę Miasta Łodzi w wykonywanie usług UOIG.
- 8) **Koszty operacyjne (bez amortyzacji)**. Koszty operacyjne uwzględniane są dla całego okresu powierzenia, w tym również dla okresu przed zakończeniem inwestycji na poszczególnych nieruchomościach wykorzystywanych do wykonywania UOIG.
- 9) **Razem** - suma wydatków Gminy Miasta Łodzi z pozycji 7, 7a i 8.
- 10) **Przepływy pieniężne (wpływy - wydatki)**. Pozycja stanowi saldo przepływów pieniężnych danego roku, obliczaną jako różnicę pomiędzy wpływami i wydatkami.
- 11) **IRR**. W przypadku powyższego algorytmu, wartość IRR nie może być inna niż Referencyjna wartość IRR, czyli 3,29%. Wystąpienie innej wartości oznacza, że nieprawidłowo została obliczona pozycja 2, czyli Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej (w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29%, co należy skorygować.
- 12) **Maksymalna dopuszczalna rekompensata finansująca koszty świadczenia UOIG** – Suma pozycji 1 i 2 liczonych dla całego okresu powierzenia, obejmująca zidentyfikowane w momencie weryfikacji wartości przysporzeń (uzyskanej i planowanej dotacji z RPO Wł oraz ewentualnych innych przysporzeń, jak również dodatkowy, hipotetyczny limit).

Zasady interpretacji wyników

Maksymalna dopuszczalna rekompensata finansująca koszty świadczenia UOIG obrazuje scenariusz, w którym Rekompensata z tytułu wykonywania UOIG powoduje zwrot z kapitału Gminy Miasta Łodzi na poziomie Referencyjnej stopy IRR, a więc 3,29%.

Jeżeli wyniki weryfikacji wskazują, że Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej (w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29% ma wartość dodatnią, to Rekompensata zidentyfikowana (w szczególności dotacja z RPO oraz inne przysporzenia) nie spowoduje wystąpienia sytuacji **Nadmiernej rekompensaty**. Dodatnia Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej oznacza, że istnieje możliwość pozyskania przez Wykonawcę dodatkowych (niezidentyfikowanych w chwili weryfikacji) przysporzeń – w pozostałym okresie powierzenia.

Jeżeli wyniki weryfikacji wskazują, że Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej do uzyskania IRR=3,29% ma wartość ujemną, to Rekompensata (środki RPO Wł oraz ewentualne inne

przysporzenia) nie spowoduje wystąpienia sytuacji **Nadmiernej rekompensaty**. Wtedy, (w przypadku, gdy weryfikacja odbywa się w okresie powierzenia), niezbędna jest modyfikacja założeń projekcji finansowej w sposób, który powoduje, że zmodyfikowana Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej (w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29% osiągnie wartość nieujemną.

W przypadku, gdy weryfikacja jest weryfikacją następczą, czyli po zakończeniu okresu powierzenia, Gmina Miasto Łódź zwraca **nadwyżkę rekompensaty** w części, w jakiej powoduje ona przekroczenie **Referencyjnej stopy IRR** (3,29%).

V. Zasady sporządzania sprawozdania rocznego

12. Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG przygotowują informację o zrealizowanych przychodach i kosztach związanych z wykonywaniem UOIG zgodnie z niniejszą instrukcją i wzorem zamieszczonym w Załączniku nr 1: „Dane wejściowe na potrzeby mechanizmu obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty”, odrębnie dla każdego z Projektów UOIG.
13. Do informacji, o której mowa w punkcie 12 dołącza się „Plan usługi”. Wzór jest elementem Załącznika nr 1.
14. Sprawozdanie roczne sporządza się dla każdego z **Projektów UOIG** wymienionych w **Uchwale** odrębnie oraz łącznie dla całego zakresu UOIG.
15. Na potrzeby sprawozdania rocznego uwzględnia się dane źródłowe w ujęciu rocznym:
 - 15.1. Dane źródłowe dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** obejmują dane historyczne i są aktualne na dzień 31 grudnia każdego roku;
 - 15.2. Dane dotyczące **Roku sprawozdawczego** i kolejnych lat do zakończenia okresu powierzenia są danymi prognozowanymi i są aktualne na dzień sporządzania sprawozdań przez jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG.
16. Ogólne zasady przygotowania danych źródłowych na potrzeby sprawozdania:
 - 16.1. Dane dotyczące przychodów i kosztów UOIG oraz wpływów i wydatków związanych z UOIG są kalkulowane dla każdego z lat kalendarzowych odrębnie. Dla ich kalkulacji uwzględnia się:
 - 16.1.1. faktycznie zrealizowane (z zastrzeżeniem podpunktów 16.1.3 i 16.1.4) wartości kosztów i przychodów UOIG oraz wpływów i wydatków związanych z UOIG w latach poprzedzających **Rok sprawozdawczy**, począwszy od pierwszego roku okresu powierzenia;
 - 16.1.2. zaktualizowaną projekcję wartości kosztów i przychodów UOIG oraz wpływów i wydatków związanych z UOIG na **Rok sprawozdawczy** i lata następujące po roku sprawozdawczym, do zakończenia okresu powierzenia;
 - 16.1.3. projektowaną na podstawie ustalonych zaliczek dla najemców wartość kosztów operacyjnych wykonywania UOIG związanych z mediami w lokalach mieszkalnych dla roku bezpośrednio poprzedzającego **Rok sprawozdawczy**;

- 16.1.4. projektowaną zgodnie z **Harmonogramem Projektu** kwotę wpływów z RPO WŁ związanych z UOIG dla roku bezpośrednio poprzedzającego **Rok sprawozdawczy**.
- 16.2. W kalkulacji przychodów i kosztów uwzględnia się dane dotyczące liczby i metrażu **Lokali mieszkalnych objętych UOIG** odpowiednio do stanu faktycznego związanego z realizacją inwestycji oraz zgodnie z **Planem UOIG**. W roku, w którym rozpoczyna się i/lub kończy **Remont Nieruchomości UOIG**, przychody i koszty UOIG w zakresie tej nieruchomości należy skalkulować według stanu przed i po remoncie.
- 16.3. Dla okresów poprzedzających **Rok sprawozdawczy** uwzględnia się:
- 16.3.1. Faktyczną liczbę i metraż lokali według stanu przed planowanym **Remontem Nieruchomości UOIG** (jeśli remont się nie rozpoczął);
- 16.3.2. Faktyczną liczbę i metraż lokali według stanu przed **Remontem Nieruchomości UOIG**, lecz do czasu przekazania **Nieruchomości UOIG** wykonawcy robót budowlanych (jeśli remont się rozpoczął);
- 16.3.3. Faktyczną liczbę i metraż lokali według stanu po zrealizowanym **Remoncie Nieruchomości UOIG**, gdy **Nieruchomość UOIG** została ponownie przekazana do eksploatacji (jeśli remont się zakończył);
- 16.4. Dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnego okresu powierzenia uwzględnia się:
- 16.4.1. Faktyczną liczbę i metraż lokali według stanu po zrealizowanym **Remoncie Nieruchomości UOIG**, gdy **Nieruchomość UOIG** została ponownie przekazana do eksploatacji (jeśli remont się zakończył);
- 16.4.2. Faktyczną liczbę i metraż lokali według stanu przed planowanym **Remontem Nieruchomości UOIG**, do czasu planowanego przekazania **Nieruchomości UOIG** wykonawcy robót budowlanych (jeśli remont rozpocznie się w Roku sprawozdawczym lub kolejnych);
- 16.4.3. Projektowaną liczbę i metraż lokali według stanu po planowanym **Remoncie Nieruchomości UOIG** (remont zakończy się w Roku sprawozdawczym lub kolejnych).
- 16.5. Dla każdego z **Projektów UOIG** jest **każdorazowo** tworzony harmonogram rzeczowo – finansowy, który jest następnie zatwierdzany przez właściwą jednostkę realizującą UOIG i Inżyniera Kontraktu i stanowi podstawę realizacji wydatków inwestycyjnych w Projekcie, w tym związanych z UOIG. Harmonogram ten jest tworzony **każdorazowo** w oparciu o szczegółowy mechanizm podziału wydatków i uzgodnione z Instytucją Zarządzającą RPO WŁ założenia dotyczące rozliczeń. Dla potrzeb niniejszej Instrukcji przyjmuje się zatem, iż wydatki na UOIG skalkulowane zgodnie z zasadami tak ustanowionymi i odzwierciedlone w HR-F są podstawą do ich ewidencji w ramach każdego z Projektów.
- 16.6. Klucze podziału przypisane w niniejszej instrukcji do poszczególnych kategorii wydatków inwestycyjnych wymienionych w punktach 29.5 oraz 30.5 określają zasadę podziału wydatków inwestycyjnych w projekcie, która następnie **może** podlegać uszczegółowieniu dla każdego Projektu odrębnie (jak sytuacja opisana w punkcie 16.5). W przypadku braku specjalnego uszczegółowienia stosuje się klucz podziału wprost wskazany w wymienionych tabelach.
- 16.7. Wśród **kosztów obsługi procesu inwestycyjnego**, pośrednio związanych z UOIG identyfikuje się dwie główne kategorie:

- 1) wynagrodzenia pracowników jednostek organizacyjnych realizujących UOIG;
 - 2) koszty rzeczowe funkcjonowania tych jednostek.
- 16.8. Dla potrzeb sporządzenia sprawozdania rocznego koszty wymienione w punkcie 16.7 ogranicza się do kosztów wynagrodzeń tylko tych pracowników merytorycznych, którzy bezpośrednio z ramienia tych jednostek realizują zadania związane UOIG, tj.:
- 16.8.1. kosztów wynagrodzeń wraz z pochodnymi pracowników merytorycznych CUW bezpośrednio zaangażowanych w rozliczanie i zarządzanie Projektami Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi 1-8 oraz projektami Szlakiem Architektury Włókienniczej – Rewitalizacja Księżego Młyna, w tym zaangażowanych w komunikację z Instytucją Zarządzającą RPO WŁ;
 - 16.8.2. koszty wynagrodzeń wraz z pochodnymi pracowników merytorycznych ZIM, bezpośrednio zaangażowanych w zarządzanie i nadzorowanie realizacji Projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi 1-8 oraz projektami Szlakiem Architektury Włókienniczej – Rewitalizacja Księżego Młyna.
- 16.9. Zidentyfikowane dane źródłowe wymienione w poniższych tabelach stanowią katalogi tytułów spełniających przesłanki **Decyzji UOIG**, zidentyfikowane na dzień sporządzenia niniejszej instrukcji. Katalogi te mogą być rozszerzone w przypadku pojawienia się w okresie powierzenia innych, niezidentyfikowanych pozycji, pod warunkiem spełniania przez nie przesłanek wynikających z **Decyzji UOIG**.
- 16.10. Dane źródłowe dotyczące kosztów i przychodów operacyjnych oraz wydatków inwestycyjnych i bieżących związanych z realizacją UOIG należy wykazać w kwotach brutto, tj. z uwzględnieniem podatku VAT w zakresie, w jakim stanowi on koszt dla Gminy Miasta Łodzi.
- 16.11. W przypadku zmiany zakresu rzeczowego UOIG lub zakresu w ramach Projektów UOIG, np. poprzez włączenie dodatkowych projektów do przedmiotu UOIG lub rozszerzenie zakresu rzeczowego już istniejących Projektów UOIG, należy je uwzględnić w ramach sprawozdań rocznych począwszy od daty wprowadzenia zmiany, zgodnie z zasadami przedstawionymi w niniejszej instrukcji. Należy także dokonać niezbędnych weryfikacji kluczy podziału kosztów.

VI. Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie IRR

17. Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie IRR przygotowuje się w ujęciu rocznym, na cały okres powierzenia, odrębnie dla każdego **Projektu UOIG** i dla każdej kategorii ujętej w tabeli pt. „Algorytm 1: Weryfikacja rekompensaty na podstawie IRR (metoda rozsądnego zysku)”, stanowiącej Załącznik 2 do niniejszej instrukcji.
18. W celu ustalenia wartości poszczególnych kategorii niezbędnych do wyliczenia IRR należy przygotować dane zidentyfikowane i zdefiniowane w poniższych tabelach. Dane w ramach każdego z Projektów UOIG należy skalkulować wyłącznie dla zakresu objętego UOIG, czyli skalkulować dotację w części dotyczącej lokali mieszkalnych.

18.1. Rekompensata (w tym środki RPO WŁ)

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Wartość otrzymanej dotacji ze środków RPO WŁ i Budżetu Państwa <u>w latach występujących przed Rokiem sprawozdawczym</u>	Kwota dotacji, która wpłynęła do budżetu lub zostanie rozliczona na podstawie zatwierdzonych wniosków o płatność w każdym z lat dla każdego Projektu UOIG odrębnie	System F-K Moduł Budżetu Gminy Miasta Łodzi lub na podstawie zatwierdzonych wniosków o płatność na podstawie zestawień z systemu SL, aktualnych na dzień sporządzania sprawozdania*	Wydział Księgowości Urzędu Miasta Łodzi lub ZIM (CUW)	8.1
2.	Wartość pozostałej do rozliczenia dotacji ze środków RPO WŁ i Budżetu Państwa <u>w Roku sprazozdawczym i latach następnyc</u>	Planowana kwota dotacji pozostała do rozliczenia dla każdego Projektu UOIG odrębnie – dotyczy tylko lat prognozowanych, w tym Roku Sprawozdawczego	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram Płatności, , w tym w oparciu o niezatwierdzone wnioski o płatność	ZIM (CUW)	8.2

*W okresie realizacji inwestycji System rozliczania projektów UE SL 2014 jest najbardziej aktualnym źródłem danych dla identyfikacji zatwierdzonych wniosków o płatność. Dane wykazane w oparciu o te zestawienia powinny podlegać aktualizacji przy sporządzaniu kolejnych sprawozdań lub w trakcie audytu rekompensaty.

18.2. Przychody operacyjne

18.2.1. Przychody operacyjne obejmują przede wszystkim przychody z czynszów za **Lokale mieszkalne objęte UOIG**. W ramach czynszów uwzględnia się zaliczki na poczet zużycia mediów przez najemców oraz opłat za odbiór odpadów, które są następnie rozliczane według faktycznego ich zużycia. W celu uchwycenia przychodów zbliżonych do faktycznych wpływów dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** z tego tytułu czynsze w ujęciu przypisu są pomniejszane o saldo należności w danym roku.

18.2.2. Pozostałe przychody operacyjne, które należy uwzględnić w kalkulacji to przychody z najmu dodatkowych ponad przynależne do lokali komórek lokatorskich, które są częścią majątku UOIG i generują dodatkowe wpływy oraz pozostałe wpływy od najemców związane z poszczególnymi lokalami, takie jak: kary, wpływy za bezumowne korzystanie z lokalu i wpływy za nieodnawianie lokalu mieszkalnego, odsetki. Przychody te uwzględnia się w ujęciu przypisu, pomniejszonego o saldo należności na dany rok.

18.2.3. Dodatkowym przychodem, który się uwzględnia w części, w jakiej dotyczy lokali UOIG są ewentualne odszkodowania majątkowe. Przychody te uwzględnia się w momencie ich wpływu.

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Zrealizowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne objęte UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość przychodów według faktycznego przypisu czynszu wraz z zaliczkami na poczet zużycia mediów i odbiór odpadów na każdy rok kalendarzowy, pomniejszonego o saldo należności z tytułu czynszu i zaliczek na media na początek i koniec roku	System F-K Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM	3.1.1
2.	Prognozowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne objęte UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych	Przychody z czynszów wraz z zaliczkami na poczet zużycia mediów i odbiór odpadów według prognozowanego przypisu na każdy rok prognozy	Plan przychodów jednostki	ZLM	3.1.2
3.	Pozostałe zrealizowane przychody od najemców w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość wpływów z tytułu pozostałych przychodów według faktycznego przypisu, związanych z nieruchomością, w której znajdują się lokale mieszkalne UOIG, pomniejszonego o saldo należności na początek i koniec roku: - kary - odsetki od nieterminowych wpłat, - wpływy za nieodnawianie lokalu mieszkalnego, - odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego – opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu	System F-K Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM	3.1.3
4.	Pozostałe prognozowane przychody od najemców w roku sprawozdawczym i latach następnych	Wartość prognozowanych pozostałych przychodów od najemców, związanych z nieruchomością, w której znajdują się lokale mieszkalne UOIG: - kary - odsetki od nieterminowych wpłat, - wpływy za nieodnawianie lokalu mieszkalnego, - odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego – opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu	Plan przychodów jednostki	ZLM	3.1.4
5.	Pozostałe przychody zrealizowane z związane z UOIG w latach	Wartość wpływów z tytułu odszkodowań majątkowych oraz wpływy z tytułu zwrot zaliczek	System F-K	ZLM	3.1.5

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
	poprzedzających rok sprawozdawczy	komorniczych			

18.3. Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG

18.3.1. W przypadku, gdy jednostka organizacyjna Gminy Miasta Łodzi realizująca UOIG prowadzi, na majątku wykorzystywanym do UOIG, działalność niezwiązaną z UOIG i osiąga przychody na działalności komercyjnej należy je uwzględnić w kalkulacji wynikowo, jako dodatnia różnica pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Koszty i przychody te muszą być wyodrębnione księgowo.

18.3.2. Zidentyfikowano możliwe przychody w tym zakresie jak w poniższej tabeli.

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Przychody z reklam	Wartość zrealizowanych w latach poprzedzających Rok sprawozdawczy oraz planowanych w pozostałych latach, naliczeń opłat za reklamy na budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne UOIG, pomniejszonych o saldo należności na początek i koniec roku	System F-K (analitika przychodów komercyjnych) oraz Plan przychodów jednostki	ZLM	3.2.1
2.	Zrealizowane przychody z najmu komórek lokatorskich w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość naliczeń z tytułu przychodów z najmu komórek lokatorskich objętych UOIG, pomniejszonych o saldo należności na początek i koniec roku	System F-K Moduł Czysze Lokali Mieszkalnych	ZLM	3.2.2
3.	Prognozowane przychody z najmu komórek lokatorskich w roku sprawozdawczym i latach następnych	Prognozowana wartość przychodów z najmu komórek lokatorskich – dotyczy tylko lat prognozowanych	Plan przychodów jednostki	ZLM	3.2.3
4.	Pozostałe przychody komercyjne	Wartość zrealizowanych w latach poprzedzających Rok sprawozdawczy oraz planowanych w pozostałych latach, naliczeń z pozostałych tytułów realizowanych na majątku służącym do wykonywania UOIG, pomniejszonych o saldo należności na początek i koniec roku	System F-K (analitika przychodów komercyjnych) oraz Plan przychodów jednostki	ZLM	3.2.4
5.	Koszty związane z	Koszty usług związanych z działalnością komercyjną	System F-K	ZLM	5.2.1

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
	działalnością komercyjną	realizowaną na majątku służącym do wykonywania UOIG	na podstawie wystawionych faktur oraz plan kosztów jednostki		

18.4. Wartość rezydualna

18.4.1. Wartość rezydualną stanowi niezamortyzowana wartość środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG na koniec okresu powierzenia. Dla jej wyliczenia należy dla potrzeb sporządzenia sprawozdań rocznych:

- 1) Ustalić wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG znajdujących się w ewidencji środków trwałych jednostki realizującej UOIG według:
 - a. stanu na dzień 31.12.2016 r. (wartość wkładu własnego);
 - b. **prognozy stanu** na koniec okresu powierzenia;
- 2) Ustalić wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG będących w budowie według prognozy na koniec okresu powierzenia, wykorzystując następujące dane:
 - a. wartość inwestycji w toku na 31.12 roku poprzedzającego **Rok sprawozdawczy**;
 - b. prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w **Roku sprawozdawczym** i latach następnych w odniesieniu do wartości inwestycji w toku;
- 3) Ustalić wartość netto planowanych wydatków zwiększających wartość środków trwałych (nakładów pozostałych do zakończenia Projektów UOIG) wykorzystywanych do realizacji UOIG według **prognozy** na koniec okresu powierzenia, wykorzystując następujące dane:
 - a. wartość planowanych nakładów inwestycyjnych w **Roku sprawozdawczym** i latach następnych do zakończenia okresu powierzenia;
 - b. prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w latach następujących po **Roku sprawozdawczym** w odniesieniu do planowanej wartości inwestycji w każdym z lat (na potrzeby kalkulacji przyjmuje się, iż planowana wartość inwestycji w każdym z lat skutkuje naliczaniem odpisów amortyzacyjnych począwszy od roku następującego po roku, w którym planuje się te wydatki);
- 4) Obliczyć wartość rezydualną na koniec okresu powierzenia jako sumę wartości z punktów 1-3.

18.4.2. W celu ustalenia wartości nakładów inwestycyjnych należy przygotować dane wymienione w poniższej tabeli.

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
-----	--------------	------	---------------	---------------------------------	---------------------------------

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG, według prognozowanego stanu na koniec okresu powierzenia (Wartość dla ostatniego roku okresu powierzenia)	Wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do świadczenia UOIG, przekazanych do eksploatacji, w tym uwzględnione koszty Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu i / lub wartość netto zrealizowanych nakładów odtworzeniowych ujętych w ewidencji ŚT <u>UWAGA:</u> Wartość netto obejmuje wartość ŚT istniejącą przed realizacją Projektu oraz wartość nakładów będących wynikiem realizacji Projektu	Ewidencja środków trwałych	ZLM	1.1.1 1.2.1
2.	Wartość inwestycji w toku na 31.12 roku poprzedzającego Rok sprawozdawczy	Wartość inwestycji UOIG w toku, w tym uwzględnione koszty Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu (saldo inwestycji w toku realizowanych w ramach UOIG narastająco) <u>UWAGA:</u> 1) Wykazujemy sumę poniesionych i zaksięgowanych wydatków inwestycyjnych narastająco dla danego projektu, w odniesieniu do środków trwałych, które nie zostały przekazane jeszcze do ewidencji ZLM – czyli do momentu zakończenia remontu (odrębnie dla sfinansowanych z RPO – 1.2.1 i sfinansowanych z budżetu – 1.2.2). 2) Należy uwzględnić wszelkie korekty dokonane w danym roku budżetowym (zaksięgowane w danym roku) niezależnie którego roku dotyczą 3) Wartość ta wykazywana jest tylko dla roku, za który przygotowujemy sprawozdanie aż do momentu przekazania nakładów na dany środek trwały do ewidencji ZLM. Wartość inwestycji w toku jest kalkulowana jest jako różnica pomiędzy zrealizowanymi wydatkami inwestycyjnymi na dzień sporządzania sprawozdania i sumą nakładów przekazanych do ewidencji środków trwałych w danym Projekcie.	System F-K lub zestawienia z systemu SL 2014*, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG System F-K na podstawie karty czasu pracy pracowników danej jednostki	ZIM (CUW) BRiM (w zakresie wydatków na promocję)	1.1.2 1.2.2

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
3	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnych w odniesieniu do wartości inwestycji w toku	Wartości skalkulowane zgodnie tabela w punkcie 19.1.4		ZIM (CUW)	4.1.2 4.2.3
4.	Wartość planowanych wydatków inwestycyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnych do zakończenia okresu powierzenia	Wartość planowanych nakładów inwestycyjnych, w tym nakłady na projektowanie, zatrudnienie Inspektora Nadzoru, doradztwo i obsługę projektu oraz promocję - zakup tablic informacyjnych – dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania HR-F realizacji inwestycji	ZIM (CUW) BRiM (w zakresie wydatków na promocję)	1.1.3 1.2.3
5.	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w latach następujących po Roku sprawozdawczym w odniesieniu do planowanej wartości inwestycji w każdym z lat	Wartości skalkulowane zgodnie tabela w punkcie 19.1.4		ZIM (CUW)	4.1.3 4.2.4

*W okresie realizacji inwestycji System rozliczania projektów UE SL 2014 jest najbardziej aktualnym źródłem danych dla identyfikacji zatwierdzonych wniosków o płatność. Dane wykazane w oparciu o te zestawienia powinny podlegać aktualizacji przy sporządzaniu kolejnych sprawozdań lub w trakcie audytu rekompensaty.

18.4.3. Plan amortyzacji środków trwałych ujętych w ewidencji środków trwałych i planowanych do ujęcia w ewidencji w okresie powierzenia ustala się zgodnie z podejściem opisanym w punkcie 19.1.4 niniejszej instrukcji.

18.5. Wydatki na wykonanie UOIG

18.5.1. Wydatki na wykonanie UOIG związane są z procesem inwestycyjnym oraz ewentualnym procesem odtwarzania majątku w kolejnych latach. Na potrzeby kalkulacji IRR należy wykazać faktyczne wydatki na ten cel w latach historycznych oraz wydatki prognozowane do końca okresu powierzenia.

18.5.2. Na potrzeby przygotowania sprawozdania rocznego, w celu ustalenia wydatków zrealizowanych i planowanych na wykonanie UOIG dla każdego z Projektów w latach poprzedzających **Rok sprawozdawczy** należy ustalić:

- 1) Odrębnie wartość zrealizowanych i planowanych wydatków inwestycyjnych (z uwzględnieniem wydatków na zakup tablic informacyjnych w ramach wydatków promocyjnych) na wykonanie UOIG z budżetu Gminy Miasta Łodzi, w tym sfinansowanych ze środków RPO Wł.
- 2) Do wydatków określonych na tej podstawie należy dodać zrealizowane i planowane wydatki na promocję (wydatki w zakresie bieżących). Wydatki te są potraktowane odrębnie od pozostałych wydatków UOIG w niniejszej instrukcji, ponieważ nie w każdym przypadku realizowane są przez te same komórki organizacyjne Gminy

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Miasta Łodzi, np. wydatki na promocję w zakresie Projektów rewitalizacji Obszarowej 1-8. Dane wejściowe będą zatem pochodziły z dwóch źródeł.

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Zrealizowane wydatki inwestycyjne na realizację Projektu UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość zrealizowanych wydatków inwestycyjnych z budżetu Gminy Miasta Łodzi na realizację Projektu w części odpowiadającej UOIG (nakłady inwestycyjne, inspektor nadzoru, doradztwo, promocję - zakup tablic informacyjnych) oraz Wartość zrealizowanych wydatków na inwestycje odtworzeniowe z budżetu Gminy Miasta Łodzi w części odpowiadającej UOIG	System F-K budżetu Gminy Miasta Łodzi lub zestawienia z systemu SL 2014*, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie zapłaconych faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZIM (CUW) BRiM	9.1
2.	Planowane wydatki inwestycyjne na realizację Projektu UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych	Wartość planowanych wydatków z budżetu Gminy Miasta Łodzi na realizację Projektu w części odpowiadającej UOIG (nakłady inwestycyjne, inspektor nadzoru, doradztwo, promocję - zakup tablic informacyjnych) oraz Wartość planowanych wydatków na inwestycje odtworzeniowe z budżetu Gminy Miasta Łodzi w części odpowiadającej UOIG	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji inwestycji	ZIM (CUW) BRiM	9.2
3.	Zrealizowane wydatki bieżące na promocję Projektów UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość zrealizowanych bieżących wydatków związanych z informowaniem o projekcie i promocją projektu, w zakresie w jakim dotyczą działalności UOIG	System F-K lub zestawienia z systemu SL 2014, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	BRiM	2.1.1 2.2.1
4.	Planowane do zrealizowania wydatki bieżące związane z promocją Projektów UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych	Wartość planowanych bieżących wydatków na promocję projektu – dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram	BRiM	2.1.2 2.2.2

			Projektu		
--	--	--	----------	--	--

*W okresie realizacji inwestycji System rozliczania projektów UE SL 2014 jest najbardziej aktualnym źródłem danych dla identyfikacji zrealizowanych wydatków inwestycyjnych. Dane wykazane w oparciu o te zestawienia powinny podlegać aktualizacji przy sporządzaniu kolejnych sprawozdań lub w trakcie audytu rekompensaty.

18.6. Koszty operacyjne (bez amortyzacji)

18.6.1. W ramach kosztów operacyjnych dla kalkulacji IRR uwzględnia się wszystkie poniesione koszty prowadzenia działalności na majątku wykorzystywanym do realizacji UOIG za wyjątkiem amortyzacji. Koszty te związane są:

- 1) bezpośrednio z technicznym utrzymaniem nieruchomości i udostępnianiem najemcom nieruchomości wykorzystywanych do świadczenia UOIG, jak również z technicznym utrzymaniem samych lokali;
- 2) z mediami, które są następnie rozliczane z zaliczek płaconych przez najemców według faktycznego zużycia;
- 3) z ogólnym zarządem, tj. funkcjonowaniem jednostki organizacyjnej realizującej UOIG, której podstawową działalnością jest zarządzanie miejskim zasobem lokalowym.

18.6.2. Koszty związane z mediami uwzględnia się w kalkulacji rekompensaty w ramach kosztów operacyjnych według prognozowanego zużycia poszczególnych mediów przez najemców poszczególnych lokali. W kolejnym roku koszty te uwzględnia się według faktycznego rozliczenia. Koszty energii cieplnej w lokalach, które nie zostały wynajęte najemcom uwzględnia się według prognozowanego zużycia w przeliczeniu na lokal.

18.6.3. Z uwagi na fakt, iż rozliczenie mediów z wpłaconymi zaliczkami ma miejsce w terminie do 30 czerwca następnego roku, koszty związane z mediami w roku poprzedzającym **Rok sprawozdawczy** wykazuje się w wysokości odpowiadającej przypisanym zaliczkom dla **Lokali UOIG**. Faktyczne koszty zużycia mediów związane lokalami UOIG będą zaktualizowane na podstawie rozliczenia w ramach sporządzania kolejnego sprawozdania rocznego.

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Poniesione koszty związane z nieruchomością w latach poprzedzających Rok sprawozdawczy	Poniesione koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, w ramach której znajdują się lokale mieszkalne UOIG oraz koszty utrzymania pojedynczych lokali mieszkalnych UOIG	System F-K Moduł „Koszty” na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZLM	5.1.1
2.	Prognozowane koszty związane z nieruchomością w roku sprawozdawczym i w latach następnych	Prognozowana wartość kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w ramach której znajdują się lokale mieszkalne	Plan kosztów jednostki	ZLM	5.1.2

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
		UOIG oraz koszty utrzymania pojedynczych lokali mieszkalnych UOIG			
3.	Poniesione koszty związane z mediami w latach poprzedzających rok występujący przed Rokiem sprawozdawczym	Poniesione koszty związane z dostarczaniem mediów do lokali (woda, energia cieplna, odbiór ścieków)	System F-K Moduł „Media” na podstawie rozliczenia rocznego	ZLM	5.1.3
4.	Prognozowane zaliczki na media w roku poprzedzającym Rok sprawozdawczy i kolejnych latach	Prognozowana wartość zaliczek na media dla poszczególnych lokali (woda, energia cieplna, odbiór ścieków)	Plan kosztów jednostki	ZLM	5.1.4
5.	Poniesione koszty ogólnego zarządu w latach poprzedzających Rok sprawozdawczy	Poniesione koszty funkcjonowania jednostki, które są ujmowane na koncie 550 – Koszty ogólnozakładowe w części, w jakiej dotyczą UOIG	System F-K	ZLM	5.1.5
6.	Prognozowane koszty ogólnego zarządu w roku sprawozdawczym i w latach następnych	Prognozowana wartość kosztów funkcjonowania jednostki, które są ujmowane na koncie 550 – Koszty ogólnozakładowe w części, w jakiej dotyczą UOIG	Plan kosztów jednostki	ZLM	5.1.6

VII. Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie kosztów netto

19. Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie kosztów netto przygotowuje się w ujęciu rocznym, na cały okres powierzenia, odrębnie dla każdego Projektu i dla każdej kategorii ujętej w tabeli pt. „Algorytm 2: Weryfikacja wysokości rekompensaty na podstawie kosztów netto”, stanowiącej Załącznik 2 do niniejszej instrukcji.

19.1. Koszty UOIG (w tym amortyzacja)

19.1.1. W ramach metody weryfikacji rekompensaty na podstawie kosztów netto nie uwzględnia się wydatków związanych z realizacją **Projektów UOIG**, które zwiększają wartość środków trwałych, dlatego Koszty UOIG należy rozumieć szerzej niż koszty operacyjne omówione powyżej i ująć w nich koszty amortyzacji wytworzonego majątku. Dodatkowo, w ramach kosztów UOIG ujmuje się wszelkie wydatki, które nie zwiększają wartości środków trwałych.

19.1.2. W ramach kosztów UOIG uwzględnia się zatem następujące koszty działalności powierzonej:

- 1) **koszty operacyjne** wykonywania UOIG (bez amortyzacji);

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

- 2) amortyzację środków trwałych wykorzystywanych do świadczenia UOIG oraz nakładów odtworzeniowych na te środki trwałe;
- 3) wszelkie pozostałe wydatki związane z realizacją **Projektów UOIG**, niezwiększające wartości środków trwałych ujmowanych w ewidencji środków trwałych, np. wydatki na promocję projektu.

19.1.3. Koszty operacyjne zostały zdefiniowane w punkcie 18.6 niniejszej instrukcji, natomiast wydatki na promocję zostały zidentyfikowane w punkcie 18.5.2, pozycja 3 i 4 tabeli.

19.1.4. Koszty amortyzacji należy skalkulować dla całego okresu powierzenia w oparciu o dane z planu amortyzacji w ewidencji środków trwałych oraz w oparciu o aktualny harmonogram amortyzacji (dla tych środków trwałych, które nie zostały przekazane do ewidencji – inwestycje w toku i planowane) na dzień sporządzenia sprawozdania przez jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG. W celu wykonania prognozy odpisów amortyzacyjnych dla środków trwałych, które nie zostały jeszcze przekazane do ewidencji (saldo konta 080) należy dokonać sprawdzenia wartości inwestycji w toku na dzień sporządzania sprawozdania. Prognoza powinna odnosić się **wyłącznie do wartości poniesionych nakładów inwestycyjnych pomniejszonych o wartość majątku, który został przekazany do ewidencji środków trwałych** i tym samym jest wykazywany w innym miejscu sprawozdania. Kalkulacji amortyzacji środków trwałych UOIG w odniesieniu do środków trwałych przekazanych do ewidencji i nakładów inwestycyjnych jeszcze nie zrealizowanych dokonuje się odrębnie.

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Amortyzacja nowo wytworzonego majątku do świadczenia UOIG oraz nakładów odtworzeniowych	Amortyzacja środków trwałych w ewidencji wytworzonych w wyniku inwestycji w zakresie UOIG oraz nakładów odtworzeniowych w okresie powierzenia	Ewidencja środków trwałych	ZLM	4.1.1 4.2.1 4.2.2
2	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnym w odniesieniu do wartości inwestycji w toku	Amortyzacja nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji i nakładów odtworzeniowych w toku w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)	4.1.2 4.2.3
3	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w latach następujących po Roku sprawozdawczym w odniesieniu do planowanej wartości inwestycji w każdym z lat	Amortyzacja planowanych nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji i nakładów odtworzeniowych w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)	4.1.3 4.2.4

19.2. Przychody UOIG (bez rekompensaty)

19.2.1. Przychody UOIG obejmują przychody operacyjne z działalności powierzonej związane z wykonywaniem UOIG, w tym przede wszystkim przychody od najemców lokali mieszkalnych. Przychody te nie uwzględniają rekompensaty.

19.2.2. Przychody UOIG z czynszów od najemców za lata poprzedzające **Rok sprawozdawczy** należy uwzględnić w wartościach według faktycznego przypisu czynszu wraz z zaliczkami na poczet zużycia mediów oraz opłaty za odbiór odpadów na każdy rok kalendarzowy, skorygowanego o saldo należności na początek i koniec okresu. Dla roku sprawozdawczego i lat następnych uwzględnia się przychody z czynszów wraz z zaliczkami na poczet zużycia mediów według prognozowanego przypisu na każdy rok prognozy.

19.2.3. Katalog przychodów operacyjnych został przedstawiony w punkcie 18.2 niniejszej instrukcji.

19.3. Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG

19.3.1. Zysk na działalności komercyjnej należy uwzględnić zgodnie z zasadami przedstawionymi w ramach punktu 18.3.

19.4. Rekompensata w okresie powierzenia (w tym środki z RPO Wł)

19.4.1. **Rekompensata** w okresie powierzenia odpowiada wartości rekompensaty otrzymanej i prognozowanej do otrzymania przez Gminę Miasto Łódź w związku z wykonywaniem UOIG, w tym w formie dotacji z RPO Wł, w części, w jakiej jest rozliczona na podstawie amortyzacji majątku wytworzonego i planowanego do wytworzenia z udziałem środków z dotacji (wartość amortyzacji wytworzonego majątku, w części sfinansowanej ze środków RPO Wł) oraz wartości wydatków na Projekt, które nie powiększają wartości wytworzonego środka trwałego (wartość wydatków bieżących na **Projekty UOIG**, w części sfinansowanej ze środków RPO Wł). Nie uwzględnia się nakładów odtworzeniowych, które nie są finansowane z dotacji.

19.4.2. Kwota rekompensaty jest kalkulowana odrębnie dla każdego roku kalendarzowego w okresie powierzenia. Do kalkulacji wykorzystuje się dane zaprezentowane w poniższej tabeli.

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
1.	Amortyzacja nowo wytworzonego majątku do świadczenia UOIG (bez nakładów odtworzeniowych) (tylko RPO Wł)	Amortyzacja środków trwałych w ewidencji wytworzonych w wyniku inwestycji w zakresie UOIG w okresie powierzenia	Ewidencja środków trwałych	ZLM	4.1.1
2	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnych w odniesieniu do wartości <u>inwestycji w toku</u>	Amortyzacja nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji w toku w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)	4.1.2

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Rodzaj danej	Opis	Źródło danych	Jednostka/ Wydział/ Biuro	Pozycja w Załączniku nr 1
	(tylko RPO Wł)				
3	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w latach następujących po Roku sprawozdawczym w odniesieniu do <u>planowanej wartości inwestycji</u> w każdym z lat (tylko RPO Wł)	Amortyzacja planowanych nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)	4.1.3
4.	Zrealizowane wydatki bieżące na promocję Projektów UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy (tylko RPO Wł)	Wydatki bieżące związane z informowaniem o projekcie i promocją projektu, w zakresie, w jakim dotyczą działalności UOIG	System F-K na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	BRiM	2.1.1
5.	Planowane do zrealizowania wydatki bieżące związane z promocją Projektów UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych (tylko RPO Wł)	Wartość planowanych wydatków bieżących na promocję projektu – dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzenia sprawozdania Harmonogram Projektu	BRiM	2.1.2

VIII. Dane dla celów obliczenia maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

20. Dane dla celów obliczenia maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty przygotowuje się w ujęciu rocznym, na cały okres powierzenia, odrębnie dla każdego Projektu i dla każdej kategorii ujętej w tabeli pt. „Algorytm 3: Wyliczenie Maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty w okresie powierzenia”, stanowiącej Załącznik 2 do niniejszej instrukcji.
21. Dane źródłowe i sposób ich kalkulacji zostały opisane w niniejszej instrukcji w ramach punktu VI. *Dane dla celów weryfikacji rekompensaty na podstawie IRR.*
22. Do kwoty rekompensaty ze środków RPO Wł dolicza się w roku poprzedzającym **Rok sprawozdawczy**, dodatkową wartość, przy uwzględnieniu której stopa IRR wyniesie 3,29%.
23. Suma tej kwoty i suma wpływów z tytułu dotacji RPO Wł (oraz ewentualnych innych przysporzeń) w okresie powierzenia określa maksymalną wysokość rekompensaty.

IX. Koszty, przychody, wpływy i wydatki działalności UOIG

24. Zgodnie z Decyzją UOIG (art. 5), koszty UOIG, obejmują całość kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Koszty są obliczane na podstawie ogólnie przyjętych zasad księgowości, przy czym, jeśli Gmina Miasto Łódź – wykonawca usług w ogólnym interesie gospodarczym, prowadzi działalność wykraczającą poza zakres UOIG, uwzględnione zostają wyłącznie koszty dotyczące usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Koszty poniesione na świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym mogą obejmować wszystkie koszty bezpośrednie związane z wykonywaniem usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym oraz odpowiedni wkład na pokrycie kosztów związanych zarówno z usługami świadczonymi w ogólnym interesie gospodarczym, jak i z inną działalnością. Decyzja precyzuje również, że koszty wynikające z inwestycji, szczególnie związanych z infrastrukturą, mogą zostać uwzględnione (jako koszty realizacji UOIG), jeżeli są konieczne do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

Taka sytuacja występuje w przypadku Gminy Miasta Łodzi jako wykonawcy UOIG: Gmina Miasto Łódź (poprzez swoje jednostki) prowadzi różnorodną działalność, nie ograniczającą się do UOIG. Dlatego też, aby zapewnić możliwość wyodrębnienia kosztów UOIG od kosztów pozostałych działalności, niezbędne jest zastosowanie kluczy podziałowych. Ze względu na fakt, że w ramach UOIG przewiduje się również występowanie przychodów, których charakter nie pozwala na pełne ich przyporządkowanie do działalności UOIG.

Zdefiniowane klucze podziałowe powinny być stosowane w wewnętrznych księgach Gminy Miasta Łodzi, w taki sposób, aby wykazać osobno koszty i wpływy związane z usługami świadczonymi w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i wpływy związane z innymi usługami.

Klucze podziałowe stanowią wskazane w Decyzji kryteria, według których przypisuje się koszty i przychody. Stosowane klucze podziałowe kosztów i przychodów skutkują tym, że koszty związane z każdą działalnością wykraczającą poza zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym nie są podstawą do wyliczenia kosztów netto UOIG, a więc nie przyznaje się z tytułu ich poniesienia żadnej rekompensaty.

25. Wydatki i koszty oraz wpływy i przychody związane z UOIG na potrzeby sporządzenia sprawozdania rocznego są identyfikowane z zastosowaniem poniższych zasad:

25.1. Wydatki i koszty o **charakterze bezpośrednim** (takie, które są fakturowane bezpośrednio dla komponentu UOIG) powinny być ewidencjonowane zgodnie ze specyfikacją w opisie faktury. Faktura jest podstawą do ewidencji w ujęciu analitycznym tych wydatków i kosztów dla poszczególnych **Projektów UOIG**, z wyodrębnieniem komponentu UOIG;

25.2. Ewidencja kosztów związanych z **amortyzacją środków trwałych** wykorzystywanych do realizacji UOIG powinna umożliwiać:

25.2.1. Kalkulację amortyzacji jako składnika kosztów działalności operacyjnej związanej z UOIG (punkt 19.1), tj.: koszt amortyzacji składników majątkowych w części wykorzystywanej do realizacji UOIG, wytworzonych i sfinansowanych zarówno ze środków RPO WŁ, jak i środków budżetu Gminy Miasta Łodzi oraz z uwzględnieniem wartości netto środków trwałych przed rozpoczęciem Projektu, jako wkładu własnego Gminy Miasta Łodzi;

- 25.2.2. Kalkulację amortyzacji dla potrzeb rozliczenia rekompensaty w okresie powierzenia (punkt 19.4), tj.: koszt amortyzacji wytworzonych w ramach **Projektu UOIG** składników majątkowych w części wykorzystywanej do realizacji UOIG, sfinansowanej ze środków RPO WŁ.
- 25.3. Wydatki i koszty o **charakterze pośrednim** (takie, które nie mogą być wyspecyfikowane na fakturze) powinny być rozliczane na komponent UOIG i pozostałe usługi odpowiednim kluczem podziałowym;
- 25.4. **Wpływy z Rekompensaty** należy identyfikować i ewidencjonować według następujących zasad:
- 25.4.1. dla roku bezpośrednio poprzedzającego **Rok sprawozdawczy** i lat kolejnych kwota wpływów z RPO WŁ związanych z UOIG jest ustalana jako projektowana zgodnie z **Harmonogramem Płatności**;
- 25.4.2. dla każdego z lat przed rokiem poprzedzającym **Rok sprawozdawczy** kwota wpływów z RPO WŁ związanych z UOIG jest ustalana na podstawie ewidencji dochodów budżetu Gminy Miasta Łódź, która powinna wyodrębniać kwoty w podziale na poszczególne **Projekty UOIG**, a w nich na działalność UOIG.
- 25.5. Przychody z czynszów od najemców lokali mieszkalnych, które są **bezpośrednio związane z UOIG**, są ewidencjonowane w ujęciu poszczególnych lokali. W ramach oznaczenia lokali należy wyodrębnić lokale UOIG;
- 25.6. Pozostałe przychody związane z majątkiem wykorzystywanym do świadczenia UOIG, nie związane jednak z działalnością komercyjną, tj. **odszkodowania majątkowe oraz wpływy z tytułu zwrotu zaliczek komorniczych** należy ewidencjonować odrębnie dla każdej z nieruchomości oraz rozliczać na działalność UOIG z wykorzystaniem klucza podziału.
- 25.7. Pozostałe przychody **pośrednio związane z działalnością UOIG** są rozliczane i ewidencjonowane z uwzględnieniem odpowiedniego klucza podziału.
26. Rodzaje kluczy podziałowych:
- 26.1. **Struktura nakładów 1:** udział nakładów inwestycyjnych na **Nieruchomość UOIG** w całkowitych nakładach inwestycyjnych w danym **Projekcie UOIG**;
- 26.2. **Struktura nakładów 2:** udział nakładów inwestycyjnych na wszystkie Lokale mieszkalne objęte UOIG w całkowitych nakładach inwestycyjnych w danym **Projekcie UOIG**;
- 26.3. **Powierzchnia lokali 1:** powierzchnia użytkowa **Lokali mieszkalnych objętych UOIG** (obejmująca powierzchnię użytkową tych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi) w relacji do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku w ramach **Projektu UOIG** (obejmującej powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi);
- 26.4. **Powierzchnia lokali 2:** powierzchnia użytkowa **Lokali mieszkalnych objętych UOIG** (obejmująca powierzchnię użytkową tych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi) w relacji do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w zarządzanych przez ZLM (obejmującej powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi);

- 26.5. Faktyczne zużycie mediów:** dotyczy kosztów związanych ze zużyciem mediów w **Lokalach mieszkalnych objętych UOIG**, w których zainstalowane są liczniki. Rozliczenie odbywa się na podstawie odczytów tych liczników;
- 26.6. Norma w przeliczeniu na mieszkańca:** dotyczy kosztów związanych ze zużyciem mediów w **Lokalach mieszkalnych objętych UOIG**, w których nie ma zainstalowanych liczników. Rozliczenie odbywa się na podstawie normatywnej liczby jednostek mediów i liczby osób zamieszkujących dany lokal.
- 27.** Zastosowanie kluczy podziałowych ma na celu wyodrębnienie wydatków i kosztów związanych z realizacją UOIG z wykorzystaniem **Lokali mieszkalnych objętych UOIG** z wydatków i kosztów związanych z całą **Nieruchomością UOIG** lub z budynkami, w których znajdują się te lokale mieszkalne.
- 28.** W kolejnych tabelach zawarto szczegółowe tytuły kosztów oraz wydatków inwestycyjnych zidentyfikowanych w rozdziałach VI-VIII, które należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z opisem i kluczami podziału rekomendowanymi do stosowania przez Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG. Zidentyfikowano także tytuły przychodów i kosztów działalności komercyjnej, które wymagają zastosowania klucza podziału w celu przypisania części powiązanej z UOIG. Wymienione w tabelach tytuły stanowią przykładowe katalogi, zidentyfikowane na dzień sporządzania niniejszej instrukcji. Katalogi te mogą być rozszerzone w przypadku pojawienia się w okresie powierzenia innych, niezidentyfikowanych pozycji, pod warunkiem spełniania przez nie przesłanek wynikających z **Decyzji UOIG**.
- 29.** Wydatki inwestycyjne związane z UOIG (tabela w punkcie 18.5.2 pozycje 1-2)
- 29.1.** Wydatki inwestycyjne związane z UOIG obejmują:
- 1) wydatki związane z zakupem usług związanych z przygotowaniem projektu, opracowaniem dokumentacji projektowej, wykonaniem prac budowlanych i wykończeniowych dla poszczególnych **Projektów UOIG**;
 - 2) wydatki związane z realizacją nadzoru inwestorskiego nad poszczególnymi **Projektami UOIG** (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie);
 - 3) wydatki związane z zakupem tablic informacyjnych w ramach promocji projektu (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie);
 - 4) wydatki związane z wynagrodzeniami pracowników merytorycznych jednostek organizacyjnych realizujących **Projekty UOIG**.
- 29.2.** Wydatki zwiększające wartość środka trwałego, związane z wynagrodzeniami należy ewidencjonować w podziale na poszczególne **Projekty UOIG**, a w nich na **Lokale mieszkalne objęte UOIG**, a w nich na część sfinansowaną ze środków RPO Wł.
- 29.3.** Identyfikacja i kalkulacja wydatków na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** odbywa się zgodnie z ewidencją w podziale na poszczególne Projekty UOIG, a w nich na zakres związany z **Lokalami mieszkalnymi objętymi UOIG** bezpośrednio na podstawie faktur lub z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 29.4.** Identyfikacja i kalkulacja wydatków na potrzeby rekompensaty dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się zgodnie z planem wydatków w podziale na

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

poszczególne Projekty UOIG, a w nich na zakres związany z **Lokalami mieszkalnymi objętymi UOIG** bezpośrednio na podstawie faktur lub z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.

29.5. Tytuły wydatków inwestycyjnych związanych z UOIG, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

W niektórych przypadkach w tabeli wskazano dwa klucze podziałowe. Oznacza to, iż daną bazową do kalkulacji, którą do zidentyfikowano dla danego tytułu wydatkowego jest wydatek na cały **Projekt UOIG**. Z wydatku dla Projektu w pierwszej kolejności należy wyodrębnić przy pomocy pierwszego z kluczy podziału kwotę wydatku dla Nieruchomości UOIG, a następnie kwotę wydatku dla lokali mieszkalnych UOIG przy pomocy drugiego z wymienionych kluczy podziału. W przypadku, gdy dla danego **Projektu UOIG** została opracowana dokumentacja projektowa, a wykonawca tej usługi wyodrębnił w ramach faktury za usługę projektowania poszczególne Nieruchomości UOIG, należy zastosować jedynie drugi ze wskazanych kluczy podziału.

Lp.	Tytuły wydatków	Opis	Rodzaj klucza
Wydatki inwestycyjne związane z UOIG			
1.	Przygotowanie projektu – dokumentacja przedinwestycyjna	Wydatki na opracowanie dokumentacji przedinwestycyjnej dla Projektu UOIG – zakup usług	Struktura nakładów 1 Powierzchnia lokali 1
2.	Przygotowanie projektu – prace projektowe	Wydatki na opracowanie dokumentacji projektowej dla Projektu UOIG – zakup usług	Struktura nakładów 1 Powierzchnia lokali 1
3.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane	Wydatki na realizację usług budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich dla Projektu UOIG – zakup usług <u>UWAGA:</u> Wydatki wyspecyfikowane w opisie faktury na części wspólne Nieruchomości UOIG objętych Projektem UOIG	Powierzchnia lokali 1
4.	Wykończenie lokali mieszkalnych	Wydatki na realizację usług wykończeniowych w lokalach mieszkalnych objętych UOIG <u>UWAGA:</u> Wydatki wyspecyfikowane na Lokale mieszkalne objęte UOIG w opisie faktury dla Projektu UOIG	Wydatek bezpośredni
5.	Zarządzanie projektem – nadzór inwestorski	Wydatki na usługi związane z Inspektorem Nadzoru w części, przypisanej do danego Projektu UOIG (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie)	Struktura nakładów 1 Powierzchnia lokali 1
6.	Zarządzanie projektem	Wydatki na wynagrodzenia wraz z narzutami pracowników jednostki realizującej Projekt UOIG , w tym nadzorujących realizację Projektu (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie)	Struktura nakładów 1 Powierzchnia Lokali 1
7.	Zarządzanie projektem - doradztwo	Wydatki na usługi związane z doradztwem w części, przypisanej do danego Projektu UOIG (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie)	Struktura nakładów 1 Powierzchnia lokali 1
8.	Promocja projektu – zakup tablic	Wydatki na zakup tablic informacyjnych w ramach realizacji promocji Projektu UOIG (niezależnie od kwalifikowalności tych	Struktura nakładów 1

Lp.	Tytuły wydatków	Opis	Rodzaj klucza
	informacyjnych	wydatków we wniosku o dofinansowanie)	Powierzchnia lokali 1

30. Wydatki bieżące związane z UOIG (tabela w punkcie 18.5.2, pozycje 3-6 i 19.4.2, pozycje 4-7)

- 30.1.** Wydatki bieżące związane z UOIG obejmują wydatki związane z zakupem usług i materiałów na potrzeby promocji projektu dla poszczególnych **Projektów UOIG** (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie).
- 30.2.** Identyfikacja i kalkulacja wydatków na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** odbywa się zgodnie z ewidencją w podziale na poszczególne Projekty UOIG, a w nich na zakres związany z **Lokalami mieszkalnymi objętymi UOIG** z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 30.3.** Identyfikacja i kalkulacja wydatków na potrzeby rekompensaty dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się zgodnie z planem wydatków w podziale na poszczególne Projekty UOIG, a w nich na zakres związany z **Lokalami mieszkalnymi objętymi UOIG** z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 30.4.** Tytuły wydatków bieżących związanych z UOIG, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuły wydatków	Opis	Rodzaj klucza
Wydatki bieżące związane z UOIG			
1.	Zarządzanie projektem – informacja i promocja	Wydatki związane z zakupem usług i materiałów związanych z informowaniem o projekcie i promocją Projektu UOIG (niezależnie od kwalifikowalności tych wydatków we wniosku o dofinansowanie).	Struktura nakładów 2

31. Koszty operacyjne związane z nieruchomością (tabela w punkcie 18.6.3, pozycje 1-2)

- 31.1.** Koszty związane z nieruchomością obejmują:
- 1) koszty związane z utrzymaniem **Nieruchomości UOIG**, w ramach której znajdują się **Lokale mieszkalne objęte UOIG**, dla których należy zastosować klucz podziału, aby przyporządkować odpowiednią część tych kosztów do lokali związanych z UOIG;
 - 2) koszty utrzymania pojedynczych **Lokali mieszkalnych objętych UOIG**.
- 31.2.** Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** odbywa się z zastosowaniem następujących zasad:
- 31.2.1.** Koszty związane z utrzymaniem **Nieruchomości UOIG** zgodnie z ewidencją w podziale na poszczególne lokale z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału;
- 31.2.2.** Koszty związane z utrzymaniem **Lokali mieszkalnych objęte UOIG** zgodnie z ewidencją w podziale na poszczególne lokale.
- 31.3.** Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się z zastosowaniem następujących zasad:

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

31.3.1. Koszty związane z utrzymaniem **Nieruchomości UOIG** zgodnie z planem kosztów w podziale na poszczególne lokale z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału;

31.3.2. Koszty związane z utrzymaniem **Lokali mieszkalnych objęte UOIG** zgodnie z planem kosztów w podziale na poszczególne lokale.

31.4. Tytuły kosztów związanych z nieruchomością, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuły kosztów	Opis	Rodzaj klucza
Koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości UOIG			
1.	Utrzymanie porządku i czystości	Koszty usług zewnętrznych w zakresie sprzątnięcia części wspólnych budynków, w tym klatek schodowych oraz podwórek, przynależnych do budynków objętych UOIG	Powierzchnia lokali 1
2.	Techniczne utrzymanie budynków	Koszty przeglądów i konserwacji w częściach wspólnych budynków objętych UOIG, w tym usuwanie awarii w częściach wspólnych	Powierzchnia lokali 1
3.	Remonty w częściach wspólnych	Koszty usług remontowych w zakresie części wspólnych budynków objętych UOIG oraz przynależnych podwórek	Powierzchnia lokali 1
4.	Energia ciepła – centralne ogrzewanie części wspólnych	Koszty dostarczania energii cieplnej do budynków w zakresie ogrzewania części wspólnych w budynkach objętych UOIG, w tym koszty ogrzewania gazowego budynków w zakresie części wspólnych <i>UWAGA: Rozliczeniu kluczem podlegają koszty przypisane do części wspólnych zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”.</i>	Powierzchnia lokali 1
5.	Energia elektryczna w częściach wspólnych	Koszty energii elektrycznej dla oświetlenia części wspólnych w budynkach objętych UOIG oraz przynależnych podwórek	Powierzchnia lokali 1
6.	Ochrona osób i mienia	Koszty usług zewnętrznych związanych z ochroną nieruchomości objętych UOIG	Powierzchnia lokali 1
7.	Usługi pozostałe i pozostałe koszty – nieruchomości	Pozostałe koszty związane z nieruchomościami objętymi UOIG - deratyzacja w częściach wspólnych - koszty rozliczania mediów - opłaty przyłączeniowe - PGE – opłaty przyłączeniowe - zajęcie pasa drogowego - usługi transportowe - dzierżawa pojemników	Powierzchnia lokali 1
8.	Podatek od nieruchomości	Podatek od nieruchomości obejmujący całą nieruchomość	Powierzchnia lokali 1
Koszty związane z utrzymaniem Lokali mieszkalnych objętych UOIG			
9.	Techniczne utrzymanie lokali	Koszty przeglądów i konserwacji w lokalach, w tym usuwanie awarii w poszczególnych lokalach	Koszt bezpośredni
10.	Remonty w lokalach	Koszty usług remontowych w poszczególnych lokalach w obrębie budynków objętych UOIG	Koszt bezpośredni
11.	Usługi pozostałe i	Pozostałe koszty związane z lokalami objętymi UOIG	Koszt

Lp.	Tytuły kosztów	Opis	Rodzaj klucza
	pozostałe koszty – lokale	<ul style="list-style-type: none"> - deratyzacja w lokalach - opłaty przyłączeniowe dla lokali - PGE – opłaty przyłączeniowe - usługi transportowe - koszty przewodzkowe - noclegi po zdarzeniach losowych - odczyty, - plombowanie urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy, wodomierzy, podzielników) 	bezpośredni
12.	Koszty egzekucji	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego, opłaty sądowe, znaki sądowe, które mogą być przypisane do lokali	Koszt bezpośredni
13.	Zaliczki remontowe	Zaliczki na poczet remontów Lokali mieszkalnych objętych UOIG znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych	Koszt bezpośredni
14.	Zaliczki eksploatacyjne	Zaliczki na poczet utrzymania Lokali mieszkalnych objętych UOIG znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych	Koszt bezpośredni

32. Koszty związane z mediami (tabela w punkcie 18.6.3, pozycje 3-4)

- 32.1. Koszty związane z mediami obejmują koszty przypisane do poszczególnych lokali, związane z indywidualnym zużyciem mediów. W większości koszty te są związane bezpośrednio z najemcą. Wyjątkiem są koszty ogrzewania niewynajętych lokali. Koszty w ramach każdego z budynków są przypisywane i ewidencjonowane w podziale na lokale.
- 32.2. Koszty związane z mediami są pokrywane przez najemców, którzy płacą miesięczne zaliczki na poczet ich pokrycia. Rozliczenie według faktycznego zużycia występuje raz do roku.
- 32.3. Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających rok występujący przed **Rokiem sprawozdawczym** odbywa się zgodnie z ewidencją w podziale na poszczególne lokale (po dokonaniu rozliczenia według faktycznego zużycia).
- 32.4. Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla roku występującego przed **Rokiem sprawozdawczym** oraz **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się zgodnie z planem kosztów w podziale na poszczególne lokale (według prognozowanych kwot zaliczek dla poszczególnych lokali, w tym lokali niewynajętych).
- 32.5. Tytuły kosztów związanych z mediami, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuły kosztów	Opis	Rodzaj klucza
Koszty związane z mediami w Lokalach mieszkalnych objętych UOIG			
1.	Energia cieplna – centralne ogrzewanie w lokalach	<p>Koszty dostarczania energii cieplnej do budynków w zakresie ogrzewania poszczególnych lokali objętych UOIG</p> <p><u>UWAGA:</u> Rozliczeniu kluczem podlegają koszty przypisane do lokali zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców w budynkach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”</p>	Rozliczenie według faktycznego zużycia Lub Klucz Powierzchnia lokali 1
2.	Energia cieplna – ciepła	Koszty podgrzania wody dostarczanej do poszczególnych lokali	Rozliczenie

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Tytuły kosztów	Opis	Rodzaj klucza
	woda w lokalach	objętych UOIG <u>UWAGA:</u> Rozliczeniu kluczem podlegają koszty przypisane do lokali zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców w budynkach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”	według faktycznego zużycia Lub Klucz Powierzchnia lokali 1
3.	Gaz	Koszty ogrzewania gazowego budynków w zakresie ogrzewania poszczególnych lokali objętych UOIG <u>UWAGA:</u> Rozliczeniu kluczem podlegają koszty przypisane do lokali zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców w budynkach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”	Rozliczenie według faktycznego zużycia Lub Klucz Powierzchnia lokali 1
4.	Zimna woda	Koszty zużycia wody w lokalach objętych UOIG	Rozliczenie według faktycznego zużycia lub według normy w przeliczeniu na mieszkańca (jeśli nie ma liczników w lokalach)
5.	Ścieki	Koszty odprowadzania ścieków z lokali	Rozliczenie według faktycznego zużycia lub według normy w przeliczeniu na mieszkańca (jeśli nie ma liczników w lokalach)
6.	Wywóz nieczystości płynnych	Koszty wywozu nieczystości płynnych (szamba)	Rozliczenie według faktycznego zużycia lub według normy w przeliczeniu na mieszkańca (jeśli nie ma liczników w lokalach)
7.	Odbiór odpadów	Opłaty za odbiór odpadów	Rozliczenie według liczby mieszkańców

Lp.	Tytuły kosztów	Opis	Rodzaj klucza
8.	Abonament za wodomierz główny	Abonament za wodomierz główny	Powierzchnia lokali 1

33. Koszty ogólnego zarządu w ZLM (tabela w punkcie 18.6.3, pozycje 5-6)

- 33.1.** Koszty ogólnego zarządu w ZLM należy skalkulować w części odpowiadającej działalności UOIG w ramach każdego z **Projektów UOIG** z uwzględnieniem odpowiedniego klucza podziału oraz ewidencjonować w sposób umożliwiający ich wyodrębnienie z całości kosztów i przychodów danego **Projektu UOIG**.
- 33.2.** Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** odbywa się zgodnie z ewidencją w podziale na poszczególne lokale z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału;
- 33.3.** Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się zgodnie z planem kosztów w podziale na poszczególne lokale z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 33.4.** Tytuły kosztów związanych z ogólnym zarządem, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuły kosztów	Opis	Rodzaj klucza
1.	Koszty ogólnego zarządu	Koszty funkcjonowania Jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Łodzi realizującej UOIG w części w jakiej dotyczą lokali mieszkalnych UOIG	Powierzchnia lokali 2

34. Pozostałe przychody związane z majątkiem wykorzystywanym do świadczenia UOIG (tabela w punkcie 18.2.3, pozycja 5)

- 34.1.** Identyfikacja i kalkulacja przychodów na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** odbywa się zgodnie z ewidencją w podziale na **Lokale mieszkalne objęte UOIG** z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału;
- 34.2.** Identyfikacja i kalkulacja przychodów na potrzeby rekompensaty dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się zgodnie z planem kosztów w podziale na **Lokale mieszkalne objęte UOIG** z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 34.3.** Tytuły przychodów związanych z majątkiem wykorzystywanym do świadczenia UOIG, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuły przychodu	Opis	Rodzaj klucza
1.	Odszkodowania majątkowe	Odszkodowania majątkowe w zakresie Nieruchomości UOIG w części w jakiej dotyczą Lokali mieszkalnych objętych UOIG	Powierzchnia lokali 1

35. Przychody i koszty z działalności komercyjnej powiązanej z UOIG (tabela w punkcie 18.3.2, pozycje 1-5)

- 35.1.** Przychody z działalności komercyjnej powiązanej z UOIG oraz koszty tej działalności należy skalkulować w części odpowiadającej UOIG w ramach każdego z **Projektów UOIG** z uwzględnieniem odpowiedniego klucza podziału oraz ewidencjonować w sposób umożliwiający ich wyodrębnienie z całości kosztów i przychodów danego **Projektu UOIG**.
- 35.2.** Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla lat poprzedzających **Rok sprawozdawczy** odbywa się zgodnie z ewidencją z wyodrębnieniem kosztów na **Lokale mieszkalne objęte UOIG** z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 35.3.** Identyfikacja i kalkulacja kosztów na potrzeby rekompensaty dla **Roku sprawozdawczego** i lat następnych odbywa się zgodnie z planem kosztów z wyodrębnieniem kosztów na **Lokale mieszkalne objęte UOIG** z zastosowaniem rekomendowanego klucza podziału.
- 35.4.** Tytuły kosztów i przychodów, jakie należy uwzględnić w kalkulacji rekompensaty wraz z kluczem podziału przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuły kosztów i przychodów	Opis	Rodzaj klucza
1.	Wpływy z reklam	Naliczenia opłat z reklam na budynkach, w których znajdują się Lokale mieszkalne objęte UOIG	Powierzchnia lokali 1
2	Przychody z najmu komórek lokatorskich w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość naliczeń z tytułu przychodów z najmu komórek lokatorskich w ramach Nieruchomości UOIG	Powierzchnia lokali 1
3.	Pozostałe przychody	Przychody związane z całą Nieruchomością UOIG , w której znajdują się Lokale mieszkalne objęte UOIG : - odszkodowania, - kary	Powierzchnia lokali 1
4.	Koszty działalności komercyjnej	Koszty bezpośrednio związane z działalnością komercyjną realizowaną na majątku UOIG	Powierzchnia lokali 1
5.	Koszty ogólnozakładowe	Koszty funkcjonowania jednostki w części przypisanej do działalności komercyjnej	Powierzchnia lokali 1

36. Identyfikacja w trakcie dalszego okresu powierzenia nowych rodzajów kosztów, przychodów oraz wydatków inwestycyjnych związanych z UOIG a równocześnie z pozostałą działalnością, wymaga każdorazowo zastosowania jednego z omówionych w niniejszej instrukcji kluczy podziałowych, lub utworzenia nowego, spełniającego przesłanki właściwego przyporządkowania kosztów lub przychodów do działalności UOIG i do działalności pozostałej.
37. Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG przygotowują dane o zrealizowanych i planowanych przychodach i kosztach związanych z UOIG z wykorzystaniem tabeli w **załączniku nr 1** do niniejszej instrukcji.
38. Do wypełnionej tabeli jednostki dołączają w wersji elektronicznej dokumenty i dane źródłowe na podstawie których wypełniono tabelę, w szczególności:
1. zestawienie obrotów i sald;
 2. Harmonogram rzeczowo – finansowy Projektu;
 3. Harmonogram Projektu;
 4. Harmonogram Płatności;
 5. Plany przychodów jednostki;
 6. Wykaz nieruchomości przekazanych przez ZIM do ewidencji zarządcy – ZLM po zrealizowanym remoncie

X. Zasady ewidencji kosztów obsługi Projektów UOIG

39. Zasady prowadzenia ewidencji kosztów pośrednich związanych z obsługą **Projektów UOIG** w ramach **ZIM, CUW**:
- 39.1. Uwzględnia się koszty wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników zaangażowanych w pracę nad Projektami UOIG.
- 39.2. W oparciu o aktualne dane dotyczące wynagrodzeń wraz z narzutami kalkuluje się koszt jednostkowy wynagrodzenia wraz z narzutami dla każdego pracownika wydziału/biura/komórki (w ujęciu 1 roboczogodziny).
- 39.3. Każdy z pracowników prowadzi ewidencję czasu pracy w ujęciu dziennym, a następnie miesięcznym odrębnie dla każdego z Projektów UOIG w formie Karty Pracy.
- 39.4. Przypisanie kosztów wynagrodzeń wraz z narzutami do komponentu UOIG wykonuje się raz w miesiącu, w oparciu o klucze podziałowe w następujących krokach:

Lp.	Opis	Podstawa kalkulacji	Klucz podziału / sposób kalkulacji
1.	Kalkulacja liczby godzin pracy poszczególnych pracowników na rzecz poszczególnych Nieruchomości UOIG	Miesięczna liczba godzin pracy poszczególnych pracowników na danym Projekcie UOIG	Klucz Struktura nakładów 1
2.	Kalkulacja liczby godzin pracy poszczególnych pracowników na rzecz komponentu UOIG (lokale mieszkalne) w ramach danej Nieruchomości UOIG	Miesięczna liczba godzin pracy poszczególnych pracowników na rzecz danej Nieruchomości UOIG	Klucz Powierzchnia lokali 1
3.	Kalkulacja kosztu przypisanego do	Miesięczna liczba godzin	Suma iloczynów: Liczba godzin pracy

	UOIG w ramach danej Nieruchomości i Projektu UOIG	pracy poszczególnych pracowników na rzecz komponentu UOIG (lokale mieszkalne) oraz jednostkowy koszt roboczogodziny poszczególnych pracowników	każdego pracownika i jednostkowy koszt roboczogodziny każdego pracownika
--	--	--	--

- 39.5. Zatwierdzone przez Dyrektora jednostki Karty Pracy stanowią dokument źródłowy będący podstawą prowadzenia dodatkowej analityki w ewidencji w zakresie kosztów pracy dla działalności UOIG w ramach poszczególnych **Projektów UOIG**.

XI. Dane ilościowe na potrzeby sprawozdania rocznego

40. Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG przygotowują dane jakościowe dotyczące realizowanej usługi na ostatni dzień roku poprzedzającego **Rok Sprawozdawczy** w tabeli pn. „Plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej UOIG”, będącej integralną częścią **załącznika nr 1**.

41. Przyjmuje się następujące zasady kalkulacji parametrów:

41.1. **Parametr 1** - Stosunek liczby lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji do liczby lokali objętych programem rewitalizacji (wartość procentowa). Wskaźnik obliczany narastająco - w relacji do łącznej liczby lokali objętych programem rewitalizacji.

41.2. **Parametr 2** - Całkowita liczba lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji (wartość liczbowa). Wskaźnik prezentowany narastająco.

41.3. **Parametr 3** - Stosunek lokali mieszkalnych wynajętych do wszystkich lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym – obłożenie (wartość procentowa). Wskaźnik kalkulowany odrębnie dla okresów przed remontem i po remoncie z uwagi na odmienną liczbę lokali dostępnych w zasobie do wynajęcia.

41.4. **Parametr 4** - Stosunek przychodów z tytułu czynszów płaconych przez najemców lokali UOIG do możliwych do uzyskania przychodów z lokali UOIG (przypis w danym roku) - poziom ściągłości czynszów (wartość procentowa).

41.5. **Parametr 5** - Średnia liczba dni w zakresie przeterminowania należności czynszowych od najemców - lokale mieszkalne (wartość liczbowa w dniach).

Parametr liczony jest na dwa sposoby.

Pierwszy sposób: parametr wyliczony wzorem na wartość wskaźnika rotacji należności w dniach (łącznie należności z tytułu czynszów i mediów, w tym z tytułu bezumownego korzystania z lokali – stan na koniec danego roku / naliczenia z tytułu czynszów i mediów w danym roku * 360 dni). Przy czym, dla roku, w którym wykonywany/planowany jest remont, powodujący wyłączenie lokali z najmu przez określoną część roku (niepełne przychody), naliczenia z tytułu czynszów dla potrzeb wskaźnika kalkuluje się jako średnią z ostatnich 3 lat.

Drugi sposób: parametr ten, podobnie do pierwszego, wyliczony wzorem na wartość wskaźnika rotacji należności w dniach, lecz w oparciu o należności danego roku (należności z

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

tytułu czynszów i mediów, w tym z tytułu bezumownego korzystania z lokali w danym roku / naliczenia z tytułu czynszów i mediów, w tym z tytułu bezumownego korzystania z lokali w danym roku * 360 dni).

42. W celu przygotowania planu usługi, o którym mowa powyżej Jednostki organizacyjne Gminy Miasta Łodzi realizujące UOIG przygotowują dla każdego z **Projektów UOIG** odrębnie następujące dane ilościowe dotyczące **Nieruchomości UOIG**:

Lp.	Rodzaj danej	Źródło	Jednostka odpowiedzialna
1.	Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych objętych programem rewitalizacji – stan przed realizacją Projektu UOIG	Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM
2.	Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych objętych programem rewitalizacji - stan po realizacji Projektu UOIG (oddanych lub planowanych do oddania do użytku w każdym z lat)	(Jeśli jest) protokół odbioru lub (Jeśli jest) Projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę lub Wniosek aplikacyjny	ZIM
3.	Czas rozpoczęcia i zakończenia prac inwestycyjnych w ramach Projektu UOIG (w ujęciu rocznym)	Harmonogram projektu	ZIM
4.	Liczba lokali mieszkalnych wynajętych objętych programem rewitalizacji – stan przed i po realizacji Projektu UOIG w zakresie Nieruchomości oddanych do użytkowania	Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM
5.	Liczba lokali mieszkalnych wynajętych objętych programem rewitalizacji – po realizacji Projektu UOIG w zakresie Nieruchomości planowanych do oddania do użytkowania	(Jeśli jest) protokół odbioru lub (Jeśli jest) Projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę lub Wniosek aplikacyjny	ZIM/ZLM
6.	Liczba wszystkich lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym w każdym z lat okresu powierzenia - stan przed realizacją Projektu UOIG	Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM
7.	Liczba wszystkich lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym w każdym z lat okresu powierzenia - stan po realizacji Projektu UOIG	(Jeśli jest) protokół odbioru lub (Jeśli jest) Projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę lub Wniosek aplikacyjny	ZIM
8.	Zestawienie obrotów i sald dla lokali mieszkalnych w ramach poszczególnych Projektów UOIG	Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM

43. Powyższe dane historyczne jak i prognozowane są aktualne na ostatni dzień roku poprzedzającego **Rok Sprawozdawczy**.
44. Dane ilościowe, o których mowa w punktach powyżej są przygotowywane i przekazywane do wiadomości wszystkich **Jednostek organizacyjnych realizujących UOIG** w okresie umożliwiającym właściwe przygotowanie danych o zrealizowanych i planowanych przychodach i kosztach związanych z UOIG.

XII. Załączniki:

45. Załącznik nr 1: Dane wejściowe na potrzeby mechanizmu obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty - wzór informacji o poniesionych i planowanych kosztach i przychodach związanych z realizacją UOIG wraz z planem usługi określającym parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej usługi UOIG dla jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Łodzi realizujących UOIG (plik Excel, wydruk poglądowy)
46. Załącznik nr 2: Algorytmy mechanizmu obliczenia rekompensaty
47. Załącznik nr 3: Wzór sprawozdania rocznego dla celów weryfikacji przesłanek wynikających z UOIG
48. Załącznik nr 4: Przykładowy katalog wydatków w ramach wydatków inwestycyjnych związanych z UOIG

Załącznik nr 1 do Instrukcji opisującej mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Dane wejściowe na potrzeby mechanizmu obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty - wzór informacji o poniesionych i planowanych kosztach i przychodach związanych z realizacją UOIG wraz z planem usługi określającym parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej usługi UOIG dla jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Łodzi realizujących UOIG

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Dane wejściowe na potrzeby mechanizmu obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

A) Dane dotyczące fazy inwestycyjnej																	
1.	Wartość ŚT i wydatki związane z wykonaniem UOIG zwiększające wartość ŚT	Opis	Źródło	Jednostka / Wydział / Biuro	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1.1	Wartość ŚT i wydatki inwestycyjne w części sfinansowanej ze środków RPO (rekompensata)																
1.1.1	Wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG, według prognozowanego stanu na koniec okresu powierzenia (Wartość dla ostatniego roku okresu powierzenia)	Wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do eksploatacji, w tym uwzględnione koszty Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu (i) lub wartość netto zrealizowanych nakładów odtworzeniowych ujętych w ewidencji ŚT UWAGA : Wartość netto obejmuje wartość ŚT istniejącą przed realizacją Projektu oraz wartość nakładów będących wynikiem realizacji Projektu	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
1.1.2	Wartość inwestycji w toku na 31.12 roku poprzedzającego Rok sprawozdawczy	Wartość inwestycji UOIG w toku, w tym uwzględnione koszty Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu oraz promocję - zakup tablic informacyjnych (saldo inwestycji w toku realizowanych w ramach UOIG narastająco) Wartość inwestycji w toku jest kalkulowana jako różnica pomiędzy zrealizowanymi wydatkami inwestycyjnymi na dzień sporządzania sprawozdania i sumą nakładów przekazanych do ewidencji środków trwałych w danym Projekcie.	System F-K lub zestawienia z systemu SL 2014 aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZIM (CUW)													
1.1.3	Wartość planowanych wydatków inwestycyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnym do zakończenia okresu powierzenia	Wartość planowanych nakładów inwestycyjnych, w tym nakłady na projektowanie, zatrudnienie Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu oraz promocję - zakup tablic informacyjnych - dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji inwestycji	ZIM (CUW)													
1.2	Wartość ŚT i wydatki inwestycyjne w części sfinansowanej z budżetu Miasta (w tym niekwalfikowalne, w tym odtworzeniowe)																
1.2.1	Wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG, według prognozowanego stanu na koniec okresu powierzenia	Wartość netto środków trwałych wykorzystywanych do eksploatacji, w tym uwzględnione koszty Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu (i) lub wartość netto zrealizowanych nakładów odtworzeniowych ujętych w ewidencji ŚT UWAGA : Wartość netto obejmuje wartość ŚT istniejącą przed realizacją Projektu oraz wartość nakładów będących wynikiem realizacji Projektu	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
w tym	Wartość netto istniejących środków trwałych wykorzystywanych do realizacji UOIG, według prognozowanego stanu na koniec okresu powierzenia	UWAGA : Wartość netto obejmuje wyłącznie wartość ŚT istniejącą przed realizacją Projektu	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
1.2.2	Wartość inwestycji w toku na 31.12 roku poprzedzającego Rok sprawozdawczy	Wartość inwestycji UOIG w toku, w tym uwzględnione koszty Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu oraz promocję - zakup tablic informacyjnych (saldo inwestycji w toku realizowanych w ramach UOIG narastająco)	System F-K lub zestawienia z systemu SL 2014, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZIM (CUW)													
1.2.3	Wartość planowanych wydatków inwestycyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnym do zakończenia okresu powierzenia	Wartość planowanych nakładów inwestycyjnych, w tym nakłady na projektowanie, zatrudnienie Inspektora Nadzoru, doradztwa i obsługi Projektu oraz promocję - zakup tablic informacyjnych - dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji inwestycji	ZIM (CUW)													

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

2.	Wydatki związane z wykonaniem UOIG nie zwiększające wartości ŚT	Opis	Źródło																
2.1	Wydatki na promocję Projektu UOIG w części sfinansowanej ze środków RPO (rekompensata)																		
2.1.1	Zrealizowane wydatki bieżące na promocję Projektów UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy - wydatki bezpośrednie w części sfinansowanej ze środków RPO	Wartość zrealizowanych wydatków związanych z informowaniem o projekcie i promocją projektu, w zakresie w jakim dotyczą działalności UOIG	System F-K lub zestawienia z systemu SL 2014, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	BR/ZPr															
2.1.2	Planowane do zrealizowania wydatki bieżące związane z promocją Projektów UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych w części sfinansowanej ze środków RPO	Wartość planowanych wydatków na promocję projektu - dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram Projektu	BR/ZPr															
2.2.	Wydatki na promocję Projektu UOIG w części sfinansowanej ze środków budżetu Miasta (w tym niekwalifikowalne)																		
2.2.1	Zrealizowane wydatki bieżące na promocję Projektów UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy - wydatki bezpośrednie w części sfinansowanej ze środków Budżetu Miasta	Wartość zrealizowanych wydatków związanych z informowaniem o projekcie i promocją projektu, w zakresie w jakim dotyczą działalności UOIG	System F-K lub zestawienia z systemu SL 2014, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	BR/ZPr															
2.2.2	Planowane do zrealizowania wydatki bieżące związane z promocją Projektów UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych w części sfinansowanej ze środków Budżetu Miasta	Wartość planowanych wydatków na promocję projektu - dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram Projektu	BR/ZPr															
2.3	Pozostałe wydatki na Projekt UOIG w części sfinansowanej ze środków RPO (rekompensata)		System F-K																
2.3.1	Zrealizowane wydatki na doradztwo na Projekt UOIG latach poprzedzających rok sprawozdawczy w części sfinansowanej ze środków RPO	Wartość zrealizowanych wydatków na usługi doradcze związane z realizacją Projektu UOIG	System F-K na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZIM (CUW)															
2.3.2	Planowane do zrealizowania wydatki na doradztwo na Projekt UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych w części sfinansowanej ze środków RPO	Wartość planowanych wydatków na doradztwo dla Projektu UOIG - dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram Projektu	ZIM (CUW)															
2.4	Pozostałe wydatki na Projekt UOIG w części sfinansowanej ze środków budżetu Miasta		System F-K																
2.4.1	Zrealizowane wydatki na doradztwo na Projekt UOIG latach poprzedzających rok sprawozdawczy w części sfinansowanej ze środków Budżetu Miasta	Wartość zrealizowanych wydatków na usługi doradcze związane z realizacją Projektu UOIG	System F-K na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZIM (CUW)															
2.4.2	Planowane do zrealizowania wydatki na doradztwo na Projekt UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych w części sfinansowanej ze środków Budżetu Miasta	Wartość planowanych wydatków na doradztwo dla Projektu UOIG - dotyczy tylko lat prognozowanych	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram Projektu	ZIM (CUW)															

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

B) Dane dotyczące fazy operacyjnej																		
3.	Przychody operacyjne	Opis	Źródło															
3.1	Przychody UOIG (przychody operacyjne)																	
3.1.1	Zrealizowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne objęte UOIG	Wartość przychodów według faktycznego przypisu czynszu wraz z zaliczkami na poczet zużycia mediów i odbiór odpadów na każdy rok kalendarzowy, pomniejszonego o saldo należności z tytułu czynszu i zaliczek na media na początek i koniec roku	System F-K Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM														
3.1.2	Prognozowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne objęte UOIG	Przychody z czynszów wraz z zaliczkami na poczet zużycia mediów i odbiór odpadów według prognozowanego przypisu na każdy rok prognozy	Plan przychodów jednostki	ZLM														
3.1.3	Pozostałe zrealizowane przychody od najemców	Wartość wpływów z tytułu pozostałych przychodów według faktycznego przypisu, związanych z nieruchomością, w której znajdują się lokale mieszkalne UOIG, pomniejszonego o saldo należności na początek i koniec roku: - kary - odsetki od nieterminowych wpłat, - wpływy za nieodnawianie lokalu mieszkalnego, - odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego - opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu	System F-K Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM														
3.1.4	Pozostałe prognozowane przychody od najemców	Wartość prognozowanych pozostałych przychodów od najemców, związanych z nieruchomością, w której znajdują się lokale mieszkalne UOIG: - kary - odsetki od nieterminowych wpłat, - wpływy za nieodnawianie lokalu mieszkalnego, - odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego - opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu	Plan przychodów jednostki	ZLM														
3.1.5	Pozostałe zrealizowane przychody z związane z UOIG	Wartość wpływów z tytułu odszkodowań majątkowych oraz wpływy z tytułu zwrot zaliczek komorniczych	System F-K	ZLM														
3.2	Przychody z działalności komercyjnej																	
3.2.1	Przychody z reklam	Wartość zrealizowanych w latach poprzedzających Rok sprawozdawczy oraz planowanych w pozostałych latach, naliczeń opłat za reklamy na budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne UOIG, pomniejszonych o saldo należności na początek i koniec roku	System F-K (analitika przychodów komercyjnych) oraz Plan przychodów jednostki	ZLM														
3.2.2	Zrealizowane przychody z najmu komórek lokatorskich w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość naliczeń z tytułu przychodów z najmu komórek lokatorskich objętych UOIG, pomniejszonych o saldo należności na początek i koniec roku	System F-K Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych	ZLM														
3.2.3	Prognozowane przychody z najmu komórek lokatorskich w roku sprawozdawczym i latach następnych	Prognozowana wartość przychodów z najmu komórek lokatorskich – dotyczy tylko lat prognozowanych	Plan przychodów jednostki	ZLM														
3.2.4	Pozostałe przychody komercyjne	Wartość zrealizowanych w latach poprzedzających Rok sprawozdawczy oraz planowanych w pozostałych latach, naliczeń z pozostałych tytułów realizowanych na majątku służącym do wykonywania UOIG, pomniejszonych o saldo należności na początek i koniec roku	System F-K (analitika przychodów komercyjnych) oraz Plan przychodów jednostki	ZLM														

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

4.	Amortyzacja środków trwałych, tj. majątku wykorzystywanego do świadczenia UOIG	Opis	Źródło														
4.1		Amortyzacja środków trwałych, tj. majątku wykorzystywanego do świadczenia UOIG w części sfinansowanej ze środków RPO (rekompensata)															
4.1.1	Amortyzacja nowo wytworzonego majątku do świadczenia UOIG w części sfinansowanej ze środków RPO (bez nakładów odtworzeniowych)	Amortyzacja środków trwałych w ewidencji wytworzonych w wyniku inwestycji w zakresie UOIG w okresie powierzenia	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
4.1.2	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnym w odniesieniu do wartości inwestycji w toku w części sfinansowanej ze środków RPO (bez nakładów odtworzeniowych)	Amortyzacja nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji w toku w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)													
4.1.3	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w latach następujących po Roku sprawozdawczym w odniesieniu do planowanej wartości inwestycji w każdym z lat w części sfinansowanej ze środków RPO (bez nakładów odtworzeniowych)	Amortyzacja planowanych nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)													
4.2		Amortyzacja środków trwałych, tj. majątku wykorzystywanego do świadczenia UOIG w części sfinansowanej z budżetu Miasta															
4.2.1	Amortyzacja nowo wytworzonego majątku do świadczenia UOIG w części sfinansowanej z budżetu Miasta	Amortyzacja środków trwałych w ewidencji wytworzonych w wyniku inwestycji w zakresie UOIG w okresie powierzenia	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
w tym:	Amortyzacja majątku do świadczenia UOIG - według wartości wkładu własnego na dzień 31.12.2016r.	Amortyzacja środków trwałych w ewidencji wykorzystywanych do świadczenia UOIG w okresie powierzenia - według wartości wkładu własnego na dzień 31.12.2017r.	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
4.2.2	Amortyzacja nakładów odtworzeniowych w części sfinansowanej z budżetu Miasta	Amortyzacja nakładów odtworzeniowych na majątku wykorzystywanym do realizacji UOIG w okresie powierzenia	Ewidencja środków trwałych	ZLM													
4.2.3	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w Roku sprawozdawczym i latach następnym w odniesieniu do wartości inwestycji w toku w części sfinansowanej z budżetu Miasta	Amortyzacja nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji i nakładów odtworzeniowych w toku w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)													
4.2.4	Prognozowane wartości rocznych odpisów amortyzacyjnych w latach następujących po Roku sprawozdawczym w odniesieniu do planowanej wartości inwestycji w każdym z lat w części sfinansowanej z budżetu Miasta	Amortyzacja planowanych nakładów inwestycyjnych obejmujących wartość inwestycji i nakładów odtworzeniowych w ramach inwestycji UOIG w okresie powierzenia	Prognozowany harmonogram amortyzacji ŚT wytworzonych w wyniku Projektu UOIG	ZIM (CUW)													

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

5. Koszty operacyjne		Opis	Źródło															
5.1	Koszty związane z działalnością powierzoną																	
5.1.1	Poniesione koszty związane z nieruchomością	Poniesione koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, w ramach której znajdują się lokale mieszkalne UOIG oraz koszty utrzymania pojedynczych lokali mieszkalnych UOIG	System F-K Moduł „Koszty” na podstawie faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZLM														
5.1.2	Prognozowane koszty związane z nieruchomością	Prognozowana wartość kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w ramach której znajdują się lokale mieszkalne UOIG oraz koszty utrzymania pojedynczych lokali mieszkalnych UOIG - dotyczy tylko lat prognozowanych	Plan kosztów jednostki	ZLM														
5.1.3	Poniesione koszty związane z mediami	Poniesione koszty związane z dostarczaniem mediów do lokali (woda, energia cieplna, odbiór ścieków, odbiór odpadów)	System F-K Moduł „Media” na podstawie rozliczenia rocznego	ZLM														
5.1.4	Prognozowane zaliczki na media	Prognozowana wartość zaliczek na media dla poszczególnych lokali (woda, energia cieplna, odbiór ścieków, odbiór odpadów)	Plan kosztów jednostki	ZLM														
5.1.5	Poniesione koszty ogólnego zarządu	Poniesione koszty funkcjonowania jednostki, które są ujmowane na koncie 550 – Koszty ogólnozakładowe w części, w jakiej dotyczą UOIG	System F-K	ZLM														
5.1.6	Prognozowane koszty ogólnego zarządu	Prognozowana wartość kosztów funkcjonowania jednostki, które są ujmowane na koncie 550 - Koszty ogólnozakładowe w części, w jakiej dotyczą UOIG - dotyczy tylko lat prognozowanych	Plan kosztów jednostki	ZLM														
5.2	Koszty działalności komercyjnej																	
5.2.1	Koszty związane z działalnością komercyjną	Koszty usług związanych z działalnością komercyjną realizowaną na majątku służącym do wykonywania UOIG	System F-K na podstawie wystawionych faktur oraz plan kosztów jednostki	ZLM														
6.	Wartość rezydualna	Niezamortyzowana wartość środków trwałych związanych z poczynionymi nakładami inwestycyjnymi i odtworzonymi na Projekty UOIG na koniec okresu powierzenia	Ewidencja środków trwałych	Sporządzający Raport roczny														
7.	Rozliczenie dotacji unijnej (rozliczenie rekompensaty z RPO)	Wartość amortyzacji środków trwałych wytworzonych w wyniku inwestycji w zakresie UOIG w części sfinansowanej z dotacji unijnej	Ewidencja środków trwałych	Sporządzający Raport roczny														
8.	Dane dotyczące dotacji RPO Wł	Opis	Źródło															
8.1	Wartość otrzymanej dotacji ze środków RPO Wł i budżetu Państwa w latach poprzedzających Rok Sprawozdawczy	Kwota dotacji, która wpłynęła do budżetu lub zostanie rozliczona na podstawie zatwierdzonych wniosków o płatność w każdym z lat dla każdego Projektu UOIG odrębnie	System F-K Moduł Budżetu Gminy Miasta Łodzi lub na podstawie zatwierdzonych wniosków o płatność na podstawie zestawień z systemu SL, aktualnych na dzień sporządzania sprawozdania	Wydział Księgowości i Urzędu Miasta Łodzi ZIM (CUW)														
8.2	Wartość pozostałej do rozliczenia dotacji ze środków RPO Wł i budżetu Państwa w Roku Sprawozdawczym i latach następnym	Planowana kwota dotacji pozostała do rozliczenia dla każdego Projektu UOIG odrębnie - dotyczy tylko lat prognozowanych, w tym Roku Sprawozdawczego	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania Harmonogram Płatności, w tym w oparciu o niezatwierdzone wnioski o płatność	ZIM (CUW)														

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

9.	Dane dotyczące wydatków na wykonanie UOIG	Opis	Źródło														
9.1	Zrealizowane wydatki inwestycyjne na realizację Projektu UOIG w latach poprzedzających rok sprawozdawczy	Wartość zrealizowanych wydatków inwestycyjnych z budżetu Gminy Miasta Łodzi na realizację Projektu w części odpowiadającej UOIG oraz Wartość zrealizowanych wydatków na inwestycje odtworzeniowe z budżetu Gminy Miasta Łodzi w części odpowiadającej UOIG	System F-K budżetu Gminy Miasta Łodzi lub zestawienia z systemu SL 2014, aktualne na dzień sporządzania sprawozdania na podstawie zaplaconych faktur za zrealizowane usługi lub zakupy w części przypisanej do UOIG	ZIM (CUW)													
9.2	Planowane wydatki inwestycyjne na realizację Projektu UOIG w roku sprawozdawczym i latach następnych	Wartość planowanych wydatków z budżetu Gminy Miasta Łodzi na realizację Projektu w części odpowiadającej UOIG oraz Wartość planowanych wydatków na inwestycje odtworzeniowe z budżetu Gminy Miasta Łodzi w części odpowiadającej UOIG	Zaktualizowany na dzień sporządzania sprawozdania harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji inwestycji	ZIM (CUW)													

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej UOIG

Numer parametru	Nazwa parametru	Uwagi	Dane sprawozdawcze	Dane za okres powierzenia (dla lat historycznych - rzeczywiste, dla roku bieżącego i przyszłych - plan)												
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1	2	3	4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parametr 1	Stosunek liczby lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji do liczby lokali objętych programem rewitalizacji	Parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania inwestycyjne w zakresie UOIG. Wskaźnik obliczany narastająco - w relacji do łącznej liczby lokali objętych programem rewitalizacji.	liczba lokali oddanych do użytku w danym roku													
			liczba lokali oddanych do użytku - narastająco od 1 stycznia 2017													
			liczba lokali objętych programem rewitalizacji													
			Wartość Parametru	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Dynamika Parametru		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Numer parametru	Nazwa parametru	Uwagi	Dane sprawozdawcze	Dane za okres powierzenia (dla lat historycznych - rzeczywiste, dla roku bieżącego i przyszłych - plan)												
1	2	3	4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parametr 2	Całkowita liczba lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji	Parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania inwestycyjne w zakresie UOIG	liczba lokali oddanych do użytku w danym roku													
			liczba lokali oddanych do użytku - narastająco od 1 stycznia 2017													
			Wartość Parametru	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Dynamika Parametru		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Numer parametru	Nazwa parametru	Uwagi	Dane sprawozdawcze	Dane za okres powierzenia (dla lat historycznych)												
1	2	3	4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parametr 3	Stosunek lokali mieszkalnych wynajętych do wszystkich lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym (obłożenie)	Ze względu na zakres UOIG, parametr dotyczy jedynie lokali mieszkalnych.	liczba lokali mieszkalnych wynajętych - narastająco od 1 stycznia 2017													
			liczba lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym													
			Wartość Parametru	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Dynamika Parametru		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Numer parametru	Nazwa parametru	Uwagi	Dane sprawozdawcze	Dane za okres powierzenia (dla lat historycznych - rzeczywiste, dla roku bieżącego i przyszłych - plan)												
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1	2	3	4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parametr 4	Stosunek przychodów od najemców lokali UOIG do możliwych do uzyskania przychodów z lokali UOIG (poziom ściałalności czynszów)	Działania operacyjne prowadzone są od początku okresu powierzenia, również w budynkach zaplanowanych do modernizacji	przychody z tytułu czynszów płaconych przez najemców													
			wysokość możliwych do uzyskania przychodów z najmu lokali (rocznie)													
			Wartość Parametru	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Dynamika Parametru		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Numer parametru	Nazwa parametru	Uwagi	Dane sprawozdawcze	Dane za okres powierzenia (dla lat historycznych - rzeczywiste, dla roku bieżącego i przyszłych - plan)												
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1	2	3	4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parametr 5	Średnia liczba dni w zakresie przeterminowania należności czynszowych od najemców - lokale mieszkalne	Działania operacyjne prowadzone są od początku okresu powierzenia, również w budynkach zaplanowanych do modernizacji. Ze względu na zakres UOIG, parametr dotyczy jedynie lokali mieszkalnych. Parametr wyliczony wzorem na wartość wskaźnika rotacji należności w dniach (należności z tytułu czynszów i mediów na koniec roku/ naliczenia z tytułu czynszów i mediów w danym roku * 360 dni)	Wartość Parametru													
			Dynamika Parametru		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Numer parametru	Nazwa parametru	Uwagi	Dane sprawozdawcze	Dane za okres powierzenia (dla lat historycznych - rzeczywiste, dla roku bieżącego i przyszłych - plan)												
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1	2	3	4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parametr 5-dodatkowy	Średnia liczba dni w zakresie przeterminowania należności czynszowych od najemców - lokale mieszkalne	Parametr dotyczy jedynie lokali mieszkalnych i należności z danego roku. Prezentuje, w jakim czasie najemcy średnio realizują swoje zobowiązania z tytułu opłat czynszowych (w dniach). Parametr wyliczony wzorem : należności z tytułu czynszów i mediów, w tm z tytułu bezumownego korzystania z lokali w danym roku/ naliczenia z tytułu czynszów i mediów, w tm z tytułu bezumownego korzystania z lokali w danym roku * 360 dni)	Wartość Parametru													
			Dynamika Parametru		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Załącznik nr 2 do Instrukcji opisującej mechanizm obliczania maksymalnej
dopuszczalnej rekompensaty**

Algorytmy mechanizmu obliczenia rekompensaty

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

L.p.	Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
WPŁYWY MIASTA (UOIG)													
1.	Rekompensata (w tym środki RPO Wł i BP)												
2.	Przychody operacyjne												
3.	Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG												
4.	Wartość rezydualna												
5.	RAZEM (5=1+2+3+4)												
WYDATKI MIASTA (UOIG)													
6.	Wydatki na wykonanie UOIG												
6a.	Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016												
7.	Koszty operacyjne (bez amortyzacji)												
8.	RAZEM (8=6+6a+7)												
9.	Przepływy pieniężne (wpływy - wydatki) (9=5-8)												
10.	IRR												

Algorytm 2: Weryfikacja wysokości rekompensaty

L.p.	Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1.	Koszty UOIG (w tym amortyzacja)													
2.	Przychody UOIG (bez rekompensaty)													
3.	Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG													
4.	Koszt netto UOIG (rekompensata bez rozsądnego zysku) (4=1-2-3)													
5.	Rekompensata w okresie powierzenia (w tym przychody z RPO Wł i BP)													
6.	Nadpłata (-)/Margines bezpieczeństwa (+) (6=4-5)													

Algorytm 3: Wyliczenie Maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty w okresie powierzenia

L.p.	Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
WPŁYWY MIASTA (UOIG)													
1.	Rekompensata (w tym środki RPO Wł i BP)												
2.	Rekompensata powyżej kwoty otrzymanej (w Roku sprawozdawczym) dla IRR=3,29%												
3.	Przychody operacyjne												
4.	Zysk na działalności komercyjnej powiązanej z UOIG												
5.	Wartość rezydualna												
6.	RAZEM (6=1+2+3+4+5)												
WYDATKI MIASTA (UOIG)													
7.	Wydatki na wykonanie UOIG												
7a.	Wkład własny Miasta - wartość netto ŚT objętych UOIG na 31.12.2016												
8.	Koszty operacyjne (bez amortyzacji)												
9.	RAZEM (9=7+7a+8)												
10.	Przepływy pieniężne (10=6-9)												
11.	IRR												
12.	Maksymalna dopuszczalna rekompensata w okresie powierzenia, w tym środki RPO Wł i BP (dla IRR=3,29%) (12=suma pozycji 1+suma pozycji 2 w okresie powierzenia)												

Załącznik nr 3 do Instrukcji opisującej mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Wzór sprawozdania rocznego dla celów weryfikacji przestępstw wynikających z UOIG

- 1) Tytuł: Sprawozdanie roczne dotyczące aktualizacji maksymalnej dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu wykonywania UOIG przez Gminę Miasto Łódź przygotowane w oparciu o koszty i przychody związane z wykonywaniem UOIG poniesione w roku
- 2) Nazwa Jednostki sporządzającej
- 3) Data i miejsce sporządzenia Sprawozdania
- 4) Definicje i skróty
- 5) Podstawa i cel sporządzenia sprawozdania
- 6) Dane źródłowe i założenia do projekcji finansowej w okresie powierzenia - założenia
- 7) Kalkulacja kosztów netto UOIG i maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty
- 8) Plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej usługi
- 9) Propozycje ewentualnych działań korygujących oraz zapobiegawczych
- 10) Dane osób sporządzających sprawozdanie
- 11) Załączniki - dane źródłowe i założenia do projekcji finansowej w okresie powierzenia w ujęciu tabelarycznym:
 - a. **Załącznik 1:** Kalkulacja algorytmów mechanizmu obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty dla poszczególnych Projektów
 - b. **Załącznik 2:** Plan usługi dla poszczególnych Projektów:
 - i. Plan usługi dla poszczególnych Projektów UOIG
 - ii. Plan usługi - zagregowany dla całej UOIG
 - c. **Załącznik 3:** Zestawienie Danych wejściowych na potrzeby mechanizmu obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty (wersja elektroniczna – Excel)
 - i. Dane źródłowe dla poszczególnych projektów UOIG
 - ii. Dane źródłowe dla kalkulacji rekompensaty – zagregowane dla całej UOIG

**Załącznik nr 4 do Instrukcji opisującej mechanizm obliczania maksymalnej
dopuszczalnej rekompensaty**

**Przykładowy katalog wydatków w ramach wydatków inwestycyjnych
związanych z UOIG**

Instrukcja opisująca mechanizm obliczania maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty

Lp.	Tytuły wydatków	Opis
Wydatki inwestycyjne		
1.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane	<ul style="list-style-type: none"> • rozbiórki kubaturowe oraz elementów zagospodarowania wokół budynku wraz z wywozem i utylizacją elementów z rozbiórki • wykonanie instalacji sieci wodociągowej wewnętrznej wraz z instalacją hydrantową • oświetlenie części wspólnych i wokół budynku • wykonanie instalacji elektrycznych i odgromowych • zakup i montaż rozdzielnic oraz stacji transformatorowych • przebudowa przyłączy energetycznych • rozproszanie instalacji wewnątrz rynien z podłączeniem do źródła zasilania i uziemieniem • wykonanie sieci sanitarnych wewnętrznych • przyłączenie obiektu do sieci kanalizacyjnej • odprowadzenie wód deszczowych - rynny i rury spustowe • zakup i montaż okablowania telekomunikacyjnego z wyprowadzeniem jednego wyjścia w lokalu • zakup i montaż urządzeń monitoringu oraz instalacji dozoru • instalacja dozoru • wykonanie instalacji sieci ciepłowniczej wewnętrzne wraz z węzłem ciepłowniczym • wykonanie instalacji sieci gazowej wewnętrznej oraz ogrzewania gazowego wewnętrznego • wykonanie instalacji wentylacji, klimatyzacji oraz p. poż wraz z wentylacją pożarową • roboty budowlane oraz wykończeniowe w piwnicach, komórkach i pomieszczeniach technicznych • roboty budowlane związane z komunikacją i więźbą dachową • stolarka okienna zewnętrzna – renowacja lub wymiana • wyposażenie piwnic, komórek oraz pomieszczeń technicznych • wykończenie witryn, dachu, stolarki okiennej zewnętrznej • wykończenie elewacji zewnętrznych oraz wykonanie docieplenia zewnętrznego • elementy budowlane objęte pracami konserwatorskimi • roboty budowlane związane z windami, małą architekturą, zielenią • nawierzchnie komunikacyjne i postojowe związane z budynkiem • dojazd do posesji w trakcie robót budowlanych i drogowych • przebudowa uzbrojeń w podwórkach • restauracja budynków gospodarczych
2.	Wykończenie lokali mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • roboty budowlane i tynkarskie w lokalach mieszkalnych • wykończenie wewnętrzne w lokalach mieszkalnych - malowanie podstawowe (tzw. białkowanie), posadzki, wylewki podłogowe, okładzina ścian wg standardów w pomieszczeniach sanitarnych, drzwi wewnętrzne w lokalach, panele podłogowe w standardzie w lokalach mieszkalnych • wyposażenie w sprzęt elektryczny podstawowy: gniazda, oprawa oświetleniowa, grzejniki, kuchenki gazowe i elektryczne, zakup i montaż białej armatury w standardzie