



**Wiceprezydent Miasta Łodzi**

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 (42) 638 41 11  
e-mail: j.skrzydłewska@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

**Pan  
Bartłomiej Dyba-Bojarski  
Radny  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Szanowny Panie Radny,**

w odpowiedzi na interpelację Pana Radnego, złożoną w dniu 26 listopada 2023 r. uprzejmie wyjaśniam, jak niżej:

**Ad.1**

Powierzenie w administrowanie nieruchomości spółce Łódzkie Nieruchomości Spółka z o.o. odbywa się na podstawie umowy wykonawczej Nr 2/OPM/BRiM/2022 z dnia 8.09.2022 r. o świadczenie usług publicznych wraz z aneksami, które stanowią załączniki do niniejszego pisma (załączniki 1-3).

**Ad.2**

Podstawą do zawarcia Umowy Wykonawczej Nr 2/OPM/BRiM/2022 o świadczenie usług publicznych, polegających na wykonywaniu zadań własnych Miasta o charakterze użyteczności publicznej w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i gminnego budownictwa mieszkaniowego, było udzielenie zamówienia publicznego z wolnej ręki w trybie art. 214 ust. 1 pkt 11 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 214 ust. 1 pkt 11 PZP zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zamówienie udzielane jest przez zamawiającego publicznego osobie prawnej, pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) zamawiający sprawuje nad tą osobą prawną kontrolę, odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej

- osoby prawnej; warunek ten jest również spełniony, gdy kontrolę taką sprawuje inna osoba prawna kontrolowana przez zamawiającego w taki sam sposób,
- b) ponad 90% działalności kontrolowanej osoby prawnej dotyczy wykonywania zadań powierzonych jej przez zamawiającego sprawującego kontrolę lub przez inną osobę prawną, nad którą ten zamawiający sprawuje kontrolę, o której mowa w lit. a,
  - c) w kontrolowanej osobie prawnej nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego.

W przypadku przedmiotowego zamówienia, zachodzi łączne spełnienie warunków opisanych powyżej. Dokumentacja związana z ogłoszeniem, przeprowadzeniem i rozstrzygnięciem tegoż postępowania została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, pod wskazanym adresem: [https://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/zamowienia-publiczne-do-30000-euro-zamowienia-o-wartosci-nieprzekraczajacej-kwoty-130-000-zl/?tx\\_edgepublicorder\\_order%5Baction%5D=show&tx\\_edgepublicorder\\_order%5Bcontroller%5D=Order&tx\\_edgepublicorder\\_order%5Border%5D=2205](https://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/zamowienia-publiczne-do-30000-euro-zamowienia-o-wartosci-nieprzekraczajacej-kwoty-130-000-zl/?tx_edgepublicorder_order%5Baction%5D=show&tx_edgepublicorder_order%5Bcontroller%5D=Order&tx_edgepublicorder_order%5Border%5D=2205)

### **Ad.3**

Podpisanie umowy powierzenia zostało poprzedzone wnikliwą analizą uzasadniającą opłacalność i celowość wspomnianego działania. Wszelkie analizy niezbędne do przeprowadzenia postępowania w trybie art. 214 ust. 1 pkt 11 PZP zostały dołączone do wniosku o wszczęcie tegoż postępowania i/lub projektu umowy wykonawczej – jako załącznik nr 4 dołączono dokument potwierdzający powyższe, tj. załącznik nr 3 „Analiza potrzeb i wymagań zamawiającego” złożony do wniosku o przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na: *Usługę polegającą na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta.*

### **Ad.4**

Podstawę wyliczenia kwoty za zadania powierzone stanowił iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni lokali (w dniu podpisania umowy wynoszący 44 300,98 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że od dnia 01.01.2023 r. powierzchnia ta wzrasta o kolejne 37 054,15 m<sup>2</sup> i wyniesie 81 355,13 m<sup>2</sup>) oraz kwoty 14,77 zł brutto, stanowiącej średnią faktycznych kosztów ponoszonych dla budynków będących w podobnym stanie technicznym oraz z podobnym wyposażeniem co zasób po rewitalizacji, uwzględniając fakt, że znajdują się w nim zarówno lokale mieszkalne jak i usługowe. W kwocie tej zawierają się koszty eksploatacji i bieżącego utrzymania nieruchomości, w tym m.in.: utrzymania czystości, opłaty za CO w częściach wspólnych, opłaty za energię elektryczną, utrzymania terenów

zielonych, podatek od nieruchomości, konserwacje, koszty zarządu. Biorąc pod uwagę dobry stan techniczny powierzanych nieruchomości, kwota rekompensaty została dodatkowo pomniejszona, w latach 2022-2027, o szacowane koszty remontów – dokument określający szacowany koszt realizacji umowy stanowi załącznik nr 5 do niniejszego pisma.

**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**

**Joanna Skrzydlewska**

Załączniki:

1. Umowa Wykonawcza Nr 2/OPM/BRiM/2022;
2. Aneks nr 1 do Umowy Wykonawczej Nr 2/OPM/BRiM/2022;
3. Aneks nr 2 do Umowy Wykonawczej Nr 2/OPM/BRiM/2022;
4. Załącznik nr 3 „Analiza potrzeb i wymagań zamawiającego” do wniosku o przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na: *Usługę polegającą na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalającym na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta;*
5. Załącznik nr 2a „Szacowany koszt realizacji umowy” do wniosku o przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na: *Usługę polegającą na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalającym na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta.*