

Niniejsze ogłoszenie w witrynie TED: <https://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:451090-2022:TEXT:PL:HTML>

**Polska-Łódź: Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy
2022/S 157-451090**

Ogłoszenie o dobrowolnej przejrzystości ex ante

Usługi

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

Sekcja I: Instytucja zamawiająca/podmiot zamawiający

I.1) Nazwa i adresy

Oficjalna nazwa: Miasto Łódź –Urząd Miasta Łodzi,

Adres pocztowy: ul. Piotrkowska 104,

Miejscowość: Łódź

Kod NUTS: PL711 Miasto Łódź

Kod pocztowy: 90-926

Państwo: Polska

Osoba do kontaktów: PROWADZĄCY POSTĘPOWANIE Wydział Zamówień Publicznych w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi ul. ks. Ignacego Skorupki 21 90-532 Łódź, Magdalena Michalska, Magdalena Bednarek-Sicińska

E-mail: zamowienia@uml.lodz.pl

Tel.: +48 426384888

Adresy internetowe:

Główny adres: <http://www.uml.lodz.pl>

Adres profilu nabywcy: <http://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/>

I.4) Rodzaj instytucji zamawiającej

Organ władzy regionalnej lub lokalnej

I.5) Główny przedmiot działalności

Ogólne usługi publiczne

Sekcja II: Przedmiot

II.1) Wielkość lub zakres zamówienia

II.1.1) Nazwa:

„Usługa polegająca na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta”.

Numer referencyjny: DSR-ZP-III.271.89.2022

II.1.2) Główny kod CPV

70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

II.1.3) Rodzaj zamówienia

Usługi

II.1.4) Krótki opis:

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie w Okresie Powierzenia Usługi polegające na realizacji zadań własnych Miasta z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i gminnego budownictwa mieszkaniowego. Usługi będą w szczególności polegać na zarządzaniu i administrowaniu

Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w Załączniku nr 1 do Zaproszenia - Opis przedmiotu zamówienia oraz Załączniku nr 2 do Zaproszenia – Wzór umowy.

II.1.6) **Informacje o częściach**

To zamówienie podzielone jest na części: nie

II.1.7) **Całkowita wartość zamówienia (bez VAT)**

Wartość bez VAT: 112 332 946.45 PLN

II.2) **Opis**

II.2.3) **Miejsce świadczenia usług**

Kod NUTS: PL711 Miasto Łódź

II.2.4) **Opis zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie w Okresie Powierzenia Usługi polegające na realizacji zadań własnych Miasta z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i gminnego budownictwa mieszkaniowego. Usługi będą w szczególności polegać na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w Zał. nr 1 do Zaproszenia - Opis przedmiotu zamówienia oraz Zał. nr 2 do Zaproszenia – Wzór umowy.

1)dot. zał.D pkt 3-Wyjaśnienia zastosowanego trybu:

Zgodnie z art. 214 ust. 1 pkt 11 Ustawy z dnia 11.09.2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zamówienie udzielane jest przez zamawiającego publicznego osobie prawnej, jeżeli 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.

Zamawiający potwierdza i wykaże w niniejszym uzasadnieniu, że w przypadku przedmiotowego zamówienia, zachodzi łączne spełnienie warunków opisanych powyżej.

Przesłanka z art. 214 ust. 1 pkt 11 lit. a Pzp wskazuje, że możliwym jest udzielenie zamówienia z wolnej ręki takiej osobie prawnej, nad którą zamawiający sprawuje kontrolę, odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej osoby prawnej. Kontrola odpowiadająca kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami nie oznacza przy tym, że musi być to kontrola identyczna, jaką jednostka nadzorująca ma nad własnymi jednostkami organizacyjnymi, oznacza to natomiast, że każdorazowo musi to być kontrola skuteczna. Kontrola odpowiadająca kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, to taka, która polega na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej osoby prawnej. Poprzez dominujący wpływ na cele strategiczne należy rozumieć określanie przez instytucję zamawiającą celów instytucji podległej, a także możliwość zatwierdzania (i uchylania) celów projektowanych przez samą jednostkę. Oddziaływanie na cele strategiczne osoby prawnej można utożsamiać z określeniem przez zamawiającego nie tylko celu powołania osoby prawnej, np. w akcie konstytuującym osobę prawną, ale tym bardziej z celami bieżącymi, określającymi, np. charakter działalności osoby prawnej, zakres wykonywanej działalności (tj. wybór celów, które dana jednostka ma przede wszystkim realizować w krótkim terminie). Możliwość wydawania

jednostce podległej wiążących poleceń (zarówno w ujęciu strategicznym, jak i działalności bieżącej) również jest przejawem kontroli spełniającej przesłanki z tego przepisu. Strategiczny wpływ na wybór celów wyraża się także we wpływie zamawiającego na określenie marginesu autonomii takiego podmiotu wraz z możliwością każdorazowego uchylenia tego marginesu swobody.

Każda jednostka samorządu terytorialnego może prowadzić gospodarkę komunalną w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego. W takim przypadku podstawą powierzenia usług (zaliczających się do katalogu zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego) jest w danym przypadku akt władczy organu i akt założycielski podmiotu wykonującego usługi.

II.2.5) Kryteria udzielenia zamówienia

II.2.11) Informacje o opcjach

Opcje: nie

II.2.13) Informacje o funduszach Unii Europejskiej

Zamówienie dotyczy projektu/programu finansowanego ze środków Unii Europejskiej: nie

II.2.14) Informacje dodatkowe

Sekcja IV: Procedura

IV.1) Opis

IV.1.1) Rodzaj procedury

Udzielenie zamówienia bez uprzedniej publikacji zaproszenia do ubiegania się o zamówienie w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w przypadkach wymienionych poniżej

- Zamówienie nie jest objęte zakresem stosowania dyrektywy

Wyjaśnienie:

Ze względu na długość wyjaśnień zostały one wskazane w:

1) pkt. II.2.4)

2) pkt. VI.3)

3) pkt. VI.4.3)

oraz końcówka wyjaśnień poniżej.

4) dot. zał.D pkt 3-Wyjaśnienia zastosowanego trybu:

W efekcie można wskazać, że przygotowana prognoza handlowa wypełnia znamiona wiarygodności i może być podstawą do wyznaczenia skali zaangażowania Spółki w zadania zlecane przez Miasto.

Spółka wykonując zadania zlecane przez Miasto będzie posługiwać się rekompensatą zgodną z Decyzją UOIG, czyli będzie dysponować legalną pomocą publiczną. Mając na uwadze, że udział działalności wykonywanej na zlecenie Miasta przekracza 90%, to należy wskazać że drugi warunek ujęty w art. 214 ust. 1 pkt 11) Ustawy PZP jest spełniony.

W art. 214 ust. 1 pkt 11 lit. c Pzp wskazano, że w kontrolowanej osobie prawnej nie może zaistnieć bezpośredni udział kapitału prywatnego. W przypadku przedmiotowego zamówienia, nie zachodzi taka okoliczność - zgodnie ze stanem faktycznym należy wskazać, że w kapitale zakładowym Spółki nie ma bezpośredniego ani też pośredniego udziału kapitału prywatnego, gdyż zarówno WTBS, jak i ŁSI są w 100% własnością Miasta, a spółki te są wyłącznymi właścicielami ŁN. Można więc wskazać, że trzeci warunek podmiotowy wynikający z treści przedmiotowej normy prawnej jest spełniony.

IV.1.3) Informacje na temat umowy ramowej

IV.1.8) Informacje na temat Porozumienia w sprawie zamówień rządowych (GPA)

Zamówienie jest objęte Porozumieniem w sprawie zamówień rządowych: tak

IV.2) Informacje administracyjne

Sekcja V: Udzielenie zamówienia/koncesji

V.2) **Udzielenie zamówienia/koncesji**

V.2.1) **Data decyzji o udzieleniu zamówienia:**

12/08/2022

V.2.2) **Informacje o ofertach**

Zamówienie zostało udzielone grupie wykonawców: nie

V.2.3) **Nazwa i adres wykonawcy/koncesjonariusza**

Oficjalna nazwa: Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o.

Adres pocztowy: Al. Marsz. J. Piłsudskiego 150/152

Miejscowość: Łódź

Kod NUTS: PL711 Miasto Łódź

Kod pocztowy: 92-930

Państwo: Polska

Wykonawcą/koncesjonariuszem będzie MŚP: tak

V.2.4) **Informacje na temat wartości zamówienia/części/koncesji (bez VAT)**

Całkowita końcowa wartość zamówienia/części/koncesji: 112 332 946.45 PLN

V.2.5) **Informacje na temat podwykonawstwa**

Sekcja VI: Informacje uzupełniające

VI.3) **Informacje dodatkowe:**

2) dot. zał.D pkt 3-Wyjaśnienia zastosowanego trybu:

W orzecznictwie przyjmuje się, że w przypadku zastosowania tego trybu jednostka samorządu terytorialnego nie zawiera typowego stosunku cywilnoprawnego, opartego na równości podmiotów i wzajemności, lecz działa „poprzez” inną jednostkę organizacyjno-prawną, nad którą sprawuje kontrolę. Działalność publiczna takiej odrębnej jednostki jest zatem emanacją działalności samej gminy (lub innej jednostki samorządu). Choć akt władczy organu i akt założycielski są wystarczającą podstawą samego powierzenia usług, do uregulowania stosunków między jednostką samorządu a spółką komunalną rekomendowane jest zawarcie dodatkowego aktu regulującego szczegółowe elementy powierzenia (którym najczęściej jest umowa wykonawcza).

Biorąc pod uwagę obecny stopień skomplikowania proceduralnego, nadmiernego obciążenia komórek organizacyjnych Miasta oraz niską efektywność ekonomiczno-finansową aktualnego sposobu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym w Mieście Łodzi, należy wskazać, że zasadnym jest wyodrębnienie nowego podmiotu podległego Miastu, lecz działającego niezależnie – spółki prawa handlowego. Udzielenie zamówienia spółce komunalnej, która przejmuje na siebie ciężar obowiązków związanych z efektywnym zarządzaniem gminnym zasobem lokalowym pozwala na przeprowadzanie wszelkich niezbędnych działań w sposób elastyczniejszy, a w efekcie – bardziej skuteczny. Dlatego też utworzenie spółki zostało oparte na konkretnych założeniach, uwzględniających uwarunkowania prawne i strategiczne, a także przy wykorzystaniu opracowanego na wiarygodnych danych modelu finansowego. Należy podkreślić, że utworzenie spółki pozwala na realizację w sposób jak najbardziej efektywny strategicznych działań Miasta z zakresu mieszkalnictwa komunalnego, które należą do zadań własnych gminy. Scedowanie docelowo całości czynności zarządczych odrębnemu podmiotowi podległemu organowi administracji (tu spółce), w szczególności funkcjonującemu w oparciu o własną, samodzielną gospodarkę finansową oraz rachunek ekonomiczny – takiemu jak spółka prawa handlowego będąca podmiotem podległym Miastu, pozwala na obarczenie jej obowiązkiem realizacji zadania własnego gminy, tym samym wszelkie uwarunkowania strategiczne Miasta odnoszące się do działalności

z zakresu mieszkalnictwa komunalnego staną się jednocześnie uwarunkowaniami strategicznymi spółki, w ramach których będzie zobowiązana funkcjonować.

Sposób realizacji strategicznych działań Miasta z zakresu mieszkalnictwa komunalnego, zakładający funkcjonowanie spółki został oparty na czterech fundamentach, obejmujących:

1. wprowadzenie procedur strukturyzujących system zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym, uwzględniających rolę spółki;
2. powołanie spółki - spółki prawa handlowego, będącej samodzielnym podmiotem praw i obowiązków;
3. wyposażenie spółki w odpowiedni majątek, dotychczas stanowiący majątek Miasta, jak również ewentualne oddanie spółce do dyspozycji majątku, którym miałaby ona zarządzać w ramach realizacji usług publicznych;
4. powierzenie usług publicznych, następujące w drodze umowy (porozumienia) wykonawczej.

W przedmiotowym zamówieniu zamawiający – Miasto Łódź – sprawuje kontrolę nad osobą prawną, której udzieli zamówienia z wolnej ręki – Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. W art. 214 ust. 1 pkt 11 lit. b Pzp ujęto kolejną przesłankę, która musi być spełniona, aby było możliwe udzielenie zamówienia z wolnej ręki. Przesłanka jest spełniona, jeśli 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 art. 214 ust. 1 pkt 11 lit. a.

VI.4) **Procedury odwoławcze**

VI.4.1) **Organ odpowiedzialny za procedury odwoławcze**

Oficjalna nazwa: Prezes Krajowej Izby Odwoławczej

Adres pocztowy: ul. Postępu 17A

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 02-676

Państwo: Polska

Tel.: +48 224587801

Adres internetowy: <http://uzp.gov.pl>

VI.4.2) **Organ odpowiedzialny za procedury mediacyjne**

Oficjalna nazwa: Prezes Krajowej Izby Odwoławczej

Adres pocztowy: ul. Postępu 17A

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 02-676

Państwo: Polska

Tel.: +48 224587801

Adres internetowy: <http://uzp.gov.pl>

VI.4.3) **Składanie odwołań**

Dokładne informacje na temat terminów składania odwołań:

[Numeracja zgodna z zaproszeniem do negocjacji]

15.1. Środki ochrony prawnej określone w Dziale IX ustawy Pzp przysługują Wykonawcy, a także innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes prawny w uzyskaniu niniejszego zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy Pzp.

15.2. Środki ochrony prawnej wobec ogłoszenia wszczynającego postępowanie o udzielenie zamówienia oraz dokumentów zamówienia przysługują również organizacjom wpisanym na listę, o której mowa w art. 469 pkt 15 ustawy Pzp, oraz Rzecznikowi Małych i Średnich Przedsiębiorców.

3) dot. zał.D pkt 3-Wyjaśnienia zastosowanego trybu:

Wskazać należy, że w celu wyliczenia 90% działalności kontrolowanego podmiotu na rzecz zamawiającego lub innej osoby prawnej, nad którą ten zamawiający sprawuje kontrolę, o której mowa w art. 214 ust. 1 pkt 11–14 Pzp, bierze się pod uwagę średni przychód osiągnięty przez kontrolowaną osobę prawną w odniesieniu do

usług, dostaw lub robót budowlanych za 3 lata poprzedzające udzielenie zamówienia. Przy czym z art. 214 ust. 6 i 7 Pzp wynika, że w przypadku gdy ze względu na dzień utworzenia lub rozpoczęcia działalności przez osobę prawną lub zamawiającego lub reorganizację ich działalności dane dotyczące średniego przychodu za 3 lata poprzedzające udzielenie zamówienia są niedostępne lub nieadekwatne, procent działalności, o którym mowa w art. 214 ust. 1 pkt 11 lit. b Pzp, ustala się za pomocą wiarygodnych prognoz handlowych. W przypadku przedmiotowego zamówienia, prognoza handlowa dotycząca spółki Łódzkie Nieruchomości stanowi odrębny załącznik do Umowy wykonawczej (powierzenia) – Załącznik nr 2 Plan Gospodarczy na Okres Powierzenia. Spółka w okresie planowanego powierzenia, czyli w latach 2022 – 2032, będzie osiągać średnio ponad 97% przychodów z prowadzonej działalności z tytułu usług świadczonych na rzecz Miasta. Pozostałe blisko 2% będą pochodzić z działalności innej niż zakres powierzenia i będzie to działalność, która będzie dociażać wykonywane zadania publiczne i wszelkie dochody z działalności innej niż powierzona, a zostaną przeznaczone na pokrywanie kosztów zadań zleconych przez Miasto.

Należy zaznaczyć, że Spółka jest podmiotem niedawno utworzonym, który został zarejestrowany dopiero w dniu 27 lipca 2022 r. Oznacza to, że nie ma możliwości przeprowadzenia analizy retrospektywnej, lecz – zgodnie z dyspozycją art. 214 ust. 6 zasadnym jest oparcie się na wiarygodnych prognozach handlowych. Prognoza handlowa została przygotowana przez Spółkę, która skorzystała z doświadczeń i kompetencji zarówno WTBS, jak również drugiego właściciela – ŁSI. Obydwa podmioty prowadzą działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, gdzie szczególne znaczenie w przedmiocie przygotowywanej prognozy miał fakt, że WTBS prowadzi działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w dyspozycję Miasta, a z drugiej strony ŁSI prowadzi działalność na rynku zarządzania pieczołowicie zrewitalizowanymi nieruchomościami przeznaczonymi na rynek komercyjny. Powiązanie pozyskanej wiedzy i zaangażowanego doświadczenia, skierowanego na funkcjonowanie w tak specyficznym zakresie jakim niezaprzeczalnie jest zarządzanie częścią gminnego zasobu lokalowego, pozwoliło na opracowanie planu gospodarczego, który zarówno określił stosowne efektywności finansowe względem zadań realizowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, jak również pozwolił na eliminację dyskonta ryzyka rynkowego związanego z zarządzaniem zasobem, który nie jest dookreślony co do jego maksymalnego zakresu. Przygotowana prognoza handlowa zawiera wszystkie składowe koszty świadczenia usług, jakie Miasto zamierza zlecić Spółce – zarówno koszty pośrednie jak i bezpośrednie świadczonych usług. Należy wskazać, że przygotowana prognoza handlowa została zweryfikowana zarówno przez służby finansowe WTBS jak i przez osoby pracujące w ŁSI, które są zaangażowane w komercjalizację nieruchomości zrewitalizowanych przez tę spółkę.

VI.4.4) **Źródło, gdzie można uzyskać informacje na temat składania odwołań**

Oficjalna nazwa: Prezes Krajowej Izby Odwoławczej

Adres pocztowy: ul. Postępu 17A

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 02-676

Państwo: Polska

Tel.: +48 224587801

Adres internetowy: <http://uzp.gov.pl>

VI.5) **Data wysłania niniejszego ogłoszenia:**

12/08/2022