



DPr-BR-II.271.2.2024DPr-BR-II.271.2.2024

## Opis Przedmiotu Zamówienia

usługi polegającej na

wykonaniu audytu rekompensaty kalkulowanej przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. na rok 2025 (ex ante).

### 1. Nazwa i adres Zamawiającego:

Miasto Łódź-Urząd Miasta Łodzi  
ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź

### 2. Kod CPV

79212000-3 Usługi audytu

### 3. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie audytu rekompensaty kalkulowanej przez spółkę Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. na rok 2025 z tytułu świadczenia usług publicznych (ex ante).

### 4. Podstawowe informacje dotyczące świadczonej usługi w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG):

W dniu 8 września 2022 r. Miasto Łódź zawarło ze spółką Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. umowę o świadczenie usług publicznych (UOIG). Na mocy tej umowy Spółka zobowiązała się świadczyć w okresie powierzenia usługi polegające na realizacji zadań własnych Miasta z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji. Usługi w szczególności polegają na zarządzaniu i administrowaniu powierzonym zasobem lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta.

Ponadto umowa określa szczegółowo obowiązki leżące po stronie Spółki i po stronie Miasta, jak również szczegółowe zasady realizacji usługi tj. m.in.:





- utrzymanie Zasobu Lokalowego i Infrastruktury w stanie nie pogorszonym (bieżąca konserwacja);
- podejmowanie wszelkich niezbędnych działań zmierzających do poprawy zastanego stanu technicznego Zasobu Lokalowego i Infrastruktury oraz tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w tym poprzez zapewnienie przeprowadzenia kompleksowych remontów;
- zapewnienie bieżącej i efektywnej obsługi płatności bieżących i zaległych należności od najemców lokali, a także zapewnieniu efektywnej windykacji zaległości w ww. zakresie zmierzającej docelowo do eliminacji zadłużeń długoterminowych,
- zarządzaniu procesami (w tym ich koordynowanie i nadzorowanie) uzupełniania lub powiększania Zasobu Lokalowego, w szczególności poprzez identyfikowanie potrzeb i kierunków niezbędnych działań, a także zapewnienie: wykonywania kompleksowych remontów, przebudów i rozbudowy istniejących budynków, budowy nowych budynków, w tym inicjowanie i kompleksowe przygotowanie formalne procesów inwestycyjnych, wybór wykonawców, a także kompleksowa koordynacja i nadzór nad procesami inwestycyjnymi, w tym w szczególności: postępowaniami zmierzającymi do wyłonienia wykonawców, realizacją inwestycji, odbiorami, a także egzekwowanie uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji w stosunku do wykonawców oraz podejmowaniu działań z zakresu rewitalizacji.

Na potrzeby zamówienia Zamawiający udostępni Wykonawcy kopię umowy wykonawczej o świadczenie usług z dnia 8 września 2022 r. wraz z aneksami do umowy.

Koordynacją działań związanych z realizacją Umowy zajmuje się Biuro Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi.

Podmiotem odpowiedzialnym za bieżącą realizację umowy jest Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi.

#### **5. Szczegółowy zakres audytu:**

Ocena wysokości rekompensaty kalkulowanej przez Spółkę na rok 2025, w oparciu o postanowienia Umowy wykonawczej z dnia 8 września 2022 r. (zwłaszcza w odniesieniu do prognozowanych wartości na 2025 rok ujętych w załączniku nr 2 do umowy i kalkulacji Rekompensaty stanowiącej załącznik nr 1) oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego (odniesienie się do zasadności prognozowanych przez Spółkę kosztów i ich wysokości).

#### **6. Okres objęty audytem:**





Rekompensata na 2025 rok (od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.).

### **7. Wynik audytu:**

Wynikiem audytu powinien być raport, który w sposób bezstronny, kompletny, zrozumiały i jednoznaczny będzie zawierał ustalenia i wnioski z audytu wraz z oceną wysokości i zasadności kalkulowanej przez Spółkę rekompensaty na rok 2025, (w zestawieniu do prognozowanych wartości na 2025 rok ujętych w załączniku nr 2 do umowy wykonawczej z dnia 8 września 2022 r. oraz kalkulacji rekompensaty ujętej w załączniku nr 1), w szczególności uzasadnienie istotnych zmian (wzrost lub spadek) poszczególnych rodzajów kosztów i przychodów wobec założonego planu, a także z uwzględnieniem ewentualnych zmian w strukturze kosztów oraz oceną wskaźników zawartych w umowie wykonawczej (czy wskaźniki są wystarczające do prawidłowej oceny świadczonych przez Spółkę usług).

Audyt wraz z oceną i wnioskami wykonany będzie w oparciu o postanowienia umowy wykonawczej (w tym wartość rekompensaty prognozowanej na 2025 rok w dniu jej zawarcia) oraz z uwzględnieniem przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisów unijnych dotyczących pomocy publicznej.

### **8. Termin realizacji zamówienia:**

Sierpień/wrzesień 2024 r.

- Etap I – przeprowadzenie audytu i sporządzenie wstępnego raportu: 10 dni roboczych od daty podpisania umowy;
- Etap II – przekazanie przez Zamawiającego ewentualnych uwag do wstępnego raportu w ciągu 7 dni roboczych od dnia doręczenia raportu wstępnego przez Audytora;
- Etap III – uwzględnienie ewentualnych uwag Zamawiającego oraz sporządzenie ostatecznego raportu w ciągu 5 dni roboczych od dnia doręczenia uwag przez Zamawiającego.

### **9. Miejsce wykonania usługi:**

Siedziba spółki Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. (Łódź) z dopuszczalnym trybem zdalnym. Koszty ewentualnych podróży i noclegów pozostają po stronie Wykonawcy usługi.





URZĄD MIASTA ŁÓDZI

W związku z wejściem w życie z dniem 25 maja 2018 roku Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie ochrony danych osobowych informuję, że z zasadami Ochrony Danych Osobowych w Urzędzie Miasta Łodzi można zapoznać się na naszej stronie internetowej <https://bip.uml.lodz.pl/inne-informacje/ochrona-danych-osobowych/>



Urząd Miasta Łodzi  
Departament Rewitalizacji i Sportu  
Biuro ds. Rewitalizacji

ul. Piotrkowska 171  
tel. fax.: +48 42 638 57 29

tel.: +48 42 638 57 58  
e-mail: [rewitalizacja@uml.lodz.pl](mailto:rewitalizacja@uml.lodz.pl)

[www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl) 90-447 Łódź