

## **XIII.**

# **Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa Wydział Zamówień Publicznych**

**Udzielenie zamówienia publicznego na rzecz spółki Łódzkie  
Nieruchomości sp. z o.o.**



## INFORMACJE WSTĘPNE

Na podstawie umowy spółki z dnia 5 maja 2022 roku (Rep. A nr 552/2022) została utworzona spółka - Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o. Dnia 27 lipca 2022 roku Spółka została zarejestrowana w KRS pod nr 0000984252 (sygn. akt LD.XX NS-REJ.KRS/16205/22/648). Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 120.000,00 zł. Wspólnikami tej spółki są: [1] Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (WTBS) posiadająca 80 udziałów o łącznej wartości 80.000,00 zł i [2] Łódzka Spółka Infrastrukturalna sp. z o.o. (ŁSI) posiadająca 40 udziałów o łącznej wartości 40.000,00 zł. Miasto Łódź posiada 100% udziałów w spółkach WTBS sp. z o.o. i ŁSI sp. z o.o.

W kontrolowanym okresie obowiązywało w Mieście Łodzi zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi nr 1659/2022 z dnia 19 lipca 2022 roku w sprawie wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Urzędzie Miasta Łodzi, obowiązujące od dnia 3 sierpnia 2022 roku. Regulamin ten ma zastosowanie m.in. do udzielania zamówień klasycznych oraz organizowania konkursów, których wartość jest równa bądź przekracza kwotę 130.000 złotych, przez zamawiających publicznych (§ 1 ust. 1 pkt 2 Regulaminu).

Zgodnie z ww. Regulaminem, kierownik zamawiającego, zatwierdza na podstawie wniosku komisji, w szczególności treść ogłoszenia o zamówieniu, SWZ, zaproszeń wymaganych ustawą, wniosków o dopuszczeniu do udziału w postępowaniu lub zmian tych dokumentów (§ 6 ust. 1 pkt 3 lit. a). Przez wniosek należy rozumieć wniosek o przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, wraz z wymaganymi załącznikami, którego wzór stanowią załączniki Nr 2 lub Nr 3 do ww. Regulaminu. Kierownik wnioskującej komórki organizacyjnej/miejskiej jednostki organizacyjnej składa do Wydziału Zamówień Publicznych w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu wniosek poprzez EZD – w przypadku komórek organizacyjnych wraz z wymaganymi załącznikami, w celu przygotowania i przeprowadzenia postępowania, wg wzoru określonego w załączniku Nr 2 do Regulaminu w odniesieniu do dostaw, usług lub robót budowlanych, albo w załączniku Nr 3 do Regulaminu w odniesieniu do usług społecznych (§ 8 ust. 2). Do wniosku należało załączyć wymagane załączniki określone w § 8 ust. 4 Regulaminu. Załączniki do wniosku muszą zostać złożone poprzez EZD - w przypadku komórek organizacyjnych i zostać zaakceptowane/podpisane przez osobę sporządzającą, z podaniem daty ich sporządzenia (§ 8 ust. 5).

Kierownik zamawiającego, po złożeniu wniosku poprzez EZD – w przypadku komórek organizacyjnych powołuje komisję. Komisja jest powoływana do przygotowania i przeprowadzenia postępowania w trybach i na zasadach określonych przepisami ustawy i Regulaminu. Komisja przygotowuje i przeprowadza postępowanie w oparciu o propozycje zawarte we wniosku. W skład komisji wchodzi, w szczególności: [1] przewodniczący – pracownik Wydziału, [2] wiceprzewodniczący – pracownik Wydziału, [3] członkowie merytoryczni komisji: pracownicy innych komórek organizacyjnych, pracownicy innych miejskich jednostek organizacyjnych, inne osoby, niezbędne do prawidłowego przeprowadzenia postępowania; [4] sekretarz - pracownik Wydziału, [5] zastępca sekretarza – pracownik Wydziału, [6] inni pracownicy Wydziału. Członkami komisji nie mogą być osoby, wobec których zaistniały okoliczności wskazane w art. 56 ust. 2 i 3 ustawy Prawo zamówień publicznych (§ 9 ust. 1-4). Regulamin pracy komisji przetargowej stanowił załącznik nr 11 do ww. Regulaminu udzielania zamówień publicznych. Zgodnie z regulaminem pracy komisji przetargowej, z posiedzenia komisji sporządza się protokół w formie pisemnej, zawierający, co najmniej: datę i miejsce posiedzenia, syntetycznie ujęty przedmiot posiedzenia komisji, podjęte decyzje, listę członków komisji biorących udział w posiedzeniu. Protokół akceptują

członkowie komisji obecni na posiedzeniu. Protokół, stanowiący jednocześnie wniosek komisji o podjęcie określonych czynności w postępowaniu, podlega zatwierdzeniu przez kierownika zamawiającego lub osobę przez niego upoważnioną.

## **ZAMÓWIENIE PUBLICZNE UDZIELONE SPÓŁCE ŁÓDZKIE NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. W 2022 ROKU**

Dnia 10 sierpnia 2022 kierownik Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Mieszkalnictwa złożył wniosek, o którym mowa w ww. Regulaminie, tj. wniosek o przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zawarcia umowy ramowej, ustanowienia dynamicznego systemu zakupów, stanowiący załącznik nr 2 do ww. zarządzenia. Wniosek dotyczył usługi pn. „Usługa polegająca na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta”. Okres realizacji usługi określono na lata 2022-2032. Nie przeprowadzono wstępnych konsultacji rynkowych, co było zgodne z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych. Wartość szacunkowa zamówienia została określona na 112.332.946,45 zł (netto) co stanowiło 25.222.953,45 euro, 138.169.524,15 zł brutto. Wartość zamówienia została ustalona w dniu 5 lipca 2022 roku, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy, tj. nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia. Jako tryb postępowania o udzielenie zamówienia klasycznego o wartości równej lub przekraczającej progi unijne wskazano tryb zamówienia z wolnej ręki. We wniosku wskazano proponowane osoby do składu komisji przetargowej. Zgodnie z adnotacją dokonaną na wniosku, dnia 10 sierpnia 2022 roku wniosek został zaakceptowany do realizacji przez Dyrektora Wydziału Zamówień Publicznych.

Zarządzeniem nr 2087/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 września 2022 roku w sprawie zmian w planie finansowym Urzędu Miasta Łodzi oraz w planie dochodów i wydatków budżetu miasta Łodzi na 2022 rok, zabezpieczono w dziale 700, rozdziale 70095, § 4300 środki publiczne w wysokości 1.200.000,00 zł na zadanie pn. „Usługa polegająca na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta”. Kwota ta była prognozowana w szacowanym koszcie realizacji umowy powierzenia na 2022 rok. Przedsięwzięcie w Wieloletniej Prognozie Finansowej wprowadzono na sesji Rady Miejskiej uchwałą nr LXII/1891/22 z dnia 6 lipca 2022 roku (poz. 1.3.1.77). Na przedmiotowe zadanie, ogółem w WPF na lata 2022 – 2032, zaprognozowano łączną kwotę w wysokości 138.169.524,00 zł brutto.

Do wniosku dołączono następujące dokumenty: [1] opis przedmiotu zamówienia, zgodny z wymogami art. 99-103 ustawy oraz ze wzorem stanowiącym załącznik nr 5 do ww. zarządzenia, [2] ustalenie wartości szacunkowej zamówienia, zgodnie z wymogami ustawy oraz ze wzorem stanowiącym załącznik nr 8 do ww. zarządzenia w odniesieniu do usług, robót budowlanych lub dostaw, [3] szacowany koszt realizacji zamówienia jak i propozycję sposobu obliczania ceny, [4] analizę potrzeb i wymagań zamawiającego zgodną z wymogami ustawy oraz ze wzorem stanowiącym załącznik nr 9 do ww. zarządzenia, [5] listę wykonawców, do których należy skierować zaproszenie do negocjacji lub składania ofert, [6] szczegółowe uzasadnienie braku zgłoszenia zamówienia do planu udzielania zamówień publicznych dla dostaw, usług i robót budowlanych dla Urzędu Miasta Łodzi, [7] uzasadnienie udzielenia zamówienia wykonawcy powyżej 4 lat, [8] wzór umowy zaakceptowany przez radcę prawnego wraz z załącznikami do niej. Ww. dokumenty zostały złożone poprzez EZD i zaakceptowane/podpisane przez sporządzające osoby.

Zgodnie z art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy Prawo zamówień publicznych, 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.

Decyzją nr 288 z dnia 10 sierpnia 2022 roku, powołano komisję przetargową do przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Usługa polegająca na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta”. Komisja została powołana przez Dyrektora Wydziału Zamówień Publicznych, któremu Prezydent Miasta Łodzi przekazał upoważnienie do dokonywania w jego imieniu czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz czynności związanych z przygotowaniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, których wartość przekracza kwotę 50.000,00 zł (upoważnienie z dnia 20 stycznia 2021 roku, znak DSR-ZP-IV.0052.1.2021). Wszyscy członkowie komisji złożyli we właściwym terminie stosowne oświadczenia, o których mowa w art. 56 ust. 4 w zw. z ust. 2 i 3 ustawy Prawo zamówień publicznych. Ww. oświadczenia zostały złożone także przez Dyrektora Wydziału Zamówień Publicznych, jaki i jego Zastępcę, jako pracowników zamawiającego, którym kierownik zamawiającego powierzył wykonywanie zastrzeżonych dla siebie czynności, jak i przez inne osoby (radcowie prawni) wykonujące czynności związane z przeprowadzeniem postępowania. Dnia 12 sierpnia 2022 roku odbyło się posiedzenie Komisji przetargowej w sprawie ww. postępowania. Z protokołu Komisji przetargowej wynikało, iż komisja zatwierdziła [1] wniosek o przygotowanie i przeprowadzenie ww. postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, [2] propozycję przeprowadzenia postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki, [3] projekt zaproszenia do negocjacji wraz z załącznikami, [4] projekt ogłoszenia o dobrowolnej przejrzystości ex ante oraz ogłoszenia o zamiarze zawarcia umowy. Protokół został podpisany przez członków komisji biorących udział w posiedzeniu i zatwierdzony przez Dyrektora Wydziału Zamówień Publicznych z upoważnienia Prezydenta Miasta.

Zgodnie z art. 130 ust. 1 pkt 2 ustawy, zamawiający wszczyna postępowanie o udzielenie zamówienia przez przekazanie zaproszenia do negocjacji, w przypadku trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki. Pismem z dnia 12 sierpnia 2022 roku skierowano zaproszenie do negocjacji w przedmiotowym postępowaniu do spółki - Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o. Z zaproszenia do negocjacji, stanowiącego załącznik do ww. pisma, wynikało iż negocjacje zostaną przeprowadzone poprzez MS Teams w dniu 23 sierpnia 2022 roku od godz. 11:00. Dołączono stosowny link do spotkania. Jako tryb udzielenia zamówienia wskazano tryb zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 213 i 214 ust.1 pkt 11 ustawy Prawo zamówień publicznych. Termin realizacji zamówienia określono na 10 lat od dnia zawarcia umowy. W zaproszeniu zawarto wykaz podmiotowych środków dowodowych oraz innych oświadczeń lub dokumentów żądanych przez zamawiającego w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu oraz potwierdzeniu braku podstaw do wykluczenia. Wskazano, iż wszystkie te dokumenty (z wyjątkiem

pełnomocnictwa) powinny zostać złożone nie później niż wraz z zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego. Powyższe było zgodne z art. 217 ust. 2 ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Zalecano by wykonawca przedłożył wszystkie wymagane dokumenty najpóźniej w dniu negocjacji. Zamawiający nie wymagał zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Zamawiający wraz z przedmiotowym zaproszeniem przekazał wykonawcy, niezbędne informacje do przeprowadzenia postępowania, o których mowa w art. 217 ust. 1, stanowiące załączniki do zaproszenia, tj. [1] opis przedmiotu zamówienia, [2] wzór umowy, [3] formularz JEDZ (ESPD) w formacie .xml oraz PDF, [4] oświadczenie wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych, [5] oświadczenie wykonawcy dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k rozporządzenia 833/2014 w brzmieniu nadanym rozporządzeniem 2022/576 oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 129 ze zm.) składane na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Ogłoszenie o zamiarze zawarcia umowy w trybie zamówienia z wolnej ręki zostało przekazane Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej w dniu 12 sierpnia 2022 roku oraz opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej pod nr 2022/S 157-451090 z dnia 17 sierpnia 2022 roku, co było zgodne z art. 213 ustawy. Przedmiotowe ogłoszenie zostało zamieszczone w BZP w dniu 12 sierpnia 2022 roku pod nr 2022/BZP 00304942/01 zgodnie z art. 216 ust 1 ustawy. Dnia 12 sierpnia 2022 roku ww. ogłoszenie zostało zawarte na stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi<sup>1</sup>. Do ogłoszenia dołączono także ogłoszenie o dobrowolnej przejrzystości ex ante. Wskazano, iż wykonawcą z którym zamawiający zamierza zawrzeć umowę jest spółka - Łódzkie Nieruchomości Sp. z .o.o., z siedzibą w Łodzi, przy Al. Marsz. J. Piłsudskiego 150/152.

Negocjacje z zaproszonym wykonawcą zostały przeprowadzone w dniach 23 sierpnia 2022 roku, 26 sierpnia 2022 roku, 31 sierpnia 2022 roku i 5-7 września 2022 roku. W trakcie negocjacji, wykonawca przekazał dokumenty potwierdzające spełnienie warunków udziału w postępowaniu i braku podstaw do wykluczenia z postępowania. Dokumenty zostały podpisane podpisem elektronicznym przez osobę upoważnioną do reprezentowania, tj. przez Prezesa Zarządu, zgodnie z wpisem widniejącym w rejestrze przedsiębiorców KRS. W negocjacjach wzięli udział: ze strony wykonawcy Prezes Zarządu Spółki - Łódzkie Nieruchomości Sp. z .o.o. i upoważnione przez niego ustnie do protokołu osoby, ze strony zamawiającego członkowie komisji przetargowej i radcowie prawni. Protokoły zostały podpisane, ze strony zamawiającego przez osoby biorące udział w negocjacjach, ze strony wykonawcy przez Prezesa Zarządu, a także zatwierdzone, ze strony wykonawcy przez Prezesa Zarządu Spółki, a ze strony zamawiającego przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Zamówień Publicznych z upoważnienia Prezydenta Miasta (upoważnienie z dnia 29 stycznia 2021 roku, znak DSR-IV-ZP.0052.10.2021). Zgodnie z protokołem z negocjacji z dnia 5-7 września 2022 roku, wykonawca za realizację niniejszego zamówienia zaproponował wynagrodzenie w wysokości 65.603.492,00 zł brutto, a zamawiający zaakceptował wynagrodzenie wykonawcy. Ustalenia z negocjacji zostały zawarte w protokołach z negocjacji.

Pismem z dnia 8 września 2022 roku Dyrektor Wydziału Zamówień Publicznych, poinformował p.o. Dyrektora Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi o zakończeniu przedmiotowego postępowania

---

<sup>1</sup> [https://bip.uml.lodz.pl/files/bip/public/zamowienia\\_publiczne/2205/ogloszenie\\_o\\_zamiarze\\_zawarcia\\_umowy\\_wyslane.pdf](https://bip.uml.lodz.pl/files/bip/public/zamowienia_publiczne/2205/ogloszenie_o_zamiarze_zawarcia_umowy_wyslane.pdf) (dostęp 28.03.2023 r.).

o udzielenie zamówienia publicznego. Osoby podpisujące umowę, tj. Wiceprezydent Miasta Łodzi Joanna Skrzydlewska i p.o. Dyrektora Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa Joanna Brzezińska złożyły stosowne oświadczenia wynikające z art. 56 ust. 4 w zw. z ust. 2 i 3 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Zamówienia udzielono na podstawie umowy wykonawczej nr 2/OPM/BRiM/2022 o świadczenie usług publicznych zawartej w dniu 8 września 2022 roku pomiędzy Miastem Łódź reprezentowanym przez Wiceprezydent Miasta Łodzi i p.o. Dyrektora Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa (ww. osoby zostały upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem miasta Łodzi na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi nr: 8524/VIII/21 z dnia 15 października 2021 roku, 8780/VIII/21 z dnia 15 listopada 2021 roku), a Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi reprezentowaną przez Prezesa Zarządu. Okres powierzenia określono na 10 lat od dnia zawarcia umowy, tj. od dnia 8 września 2022 roku do dnia 7 września 2032 roku.

Przez przedmiotową umowę Spółka zobowiązała się do świadczenia w okresie powierzenia usługi polegającej na realizacji zadań własnych Miasta Łodzi z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i gminnego budownictwa mieszkaniowego. Usługi mają w szczególności polegać na zarządzaniu i administrowaniu Zasobem Lokalowym w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Łodzi. Szczegółowe zasady realizacji usług zostały zawarte w załączniku nr 6 do umowy. Natomiast wykaz przekazanego zasobu lokalowego spółce stanowi załącznik nr 7 do umowy.

W przedmiotowej umowie, Spółka oświadczyła, że spełnione są warunki zawarcie umowy w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki, na podstawie art. 214 ust.1 pkt 11 ustawy.

Usługi, do których świadczenia Spółka jest zobowiązana na mocy przedmiotowej umowy, są to usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym w rozumieniu Decyzji Komisji 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 2012/7]. Zgodnie z umową, finansowanie świadczenia usług musi odbywać się w zgodzie z postanowieniami Decyzji UOIG<sup>2</sup>, prognozowana na cały okres powierzenia kwota rekompensaty z tytułu świadczenia usług została oszacowana na kwotę 62.801.883,00 zł i wynika z Planu gospodarczego (tabele 12 i 13), stanowiącego załącznik nr 2 do umowy. Plan gospodarczy stanowi prognozę podstawowych wartości ekonomicznych spółki, zawiera także ustalenia planowanej wielkości rekompensaty na cały okres powierzenia, z wyodrębnionymi przychodami i kosztami związanymi ze świadczoną usługą oraz działalnością dodatkową. Z tytułu świadczenia usług w danym roku kalendarzowym Spółce przysługuje rekompensata w części przewidzianej na dany rok okresu powierzenia, obliczona i weryfikowana według zasad określonych w umowie i załączniku nr 1. Planowana na dany rok okresu powierzenia rekompensata, kalkulowana przez Spółkę będzie co roku, w terminie do 16 sierpnia roku poprzedzającego, przekazywana Miastu Łodzi. Przekazana projekcja rekompensaty będzie podlegała ocenie przez Miasto Łódź, które może zlecić jej audyt ex ante przez wybranego przez Miasto audytora. Plan gospodarczy będzie corocznie aktualizowany w terminie do dnia 30 września.

---

<sup>2</sup> Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania pkt 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 2012/7).

Umowa zawierała elementy wymagane art. 436 ustawy Prawo zamówień publicznych. Postanowienia umowy dotyczące weryfikacji zatrudnienia pracowników wynikające z art. 438 ustawy, zostały zawarte w punkcie 5.8 przedmiotowej umowy. Umowa zawierała stosowne zapisy dotyczące zasady wprowadzania w umowie zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy zgodnie z art. 439 ustawy.

Umowa została podpisana ze strony zamawiającej przez osoby udzielające zamówienia, tj. Wiceprezydent Łodzi i p.o. Dyrektora Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu, p.o. Dyrektora Departamentu Rewitalizacji i Sportu, radcę prawnego, a ze strony wykonawcy przez Prezesa Zarządu. **Wskazuje się na brak kontrasygnaty Skarbnika/osoby przez niego upoważnionej na przedmiotowej umowie. Zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, to do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej<sup>3</sup>.**

Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia zostało przekazane Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej w dniu 21 września 2022 roku oraz opublikowane w dniu 26 września 2022 roku pod nr 2022/S 185-524562. Ogłoszenie o wyniku postępowania, o którym mowa w art. 216 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych, zostało zamieszczone w BZP w dniu 21 września 2022 roku pod nr 2022/BZP 00357884/01. Dnia 12 sierpnia 2022 roku ww. ogłoszenia zostały zawarte na stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi.

Przebieg postępowania został udokumentowany w protokole z postępowania z zamówienia z wolnej ręki z dnia 27 września 2022 roku. Protokół spełniał wymogi określone w art. 72 ustawy. Do protokołu dołączono stosowne załączniki.

W związku z prowadzoną kontrolą, w dniu 3 i 6 kwietnia 2023 roku, inspektorzy RIO w Łodzi skierowali do p.o. Dyrektora Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi Joanny Brzezińskiej następujące pytania, na które w dniu 12 kwietnia 2023 roku przedłożono następujące odpowiedzi:

1. *„Jakie koszty ponosiło Miasto Łódź związane z zarządzaniem nieruchomościami przekazanymi spółce - Łódzkie Nieruchomości sp. z .o.o. w okresie 3 lat przed zawarciem umowy nr 2/OPM/BRiM/2022 o świadczenie usług publicznych z dnia 8 września 2022 roku na realizację zadania publicznego dotyczącego świadczenia usług publicznych mających na celu wykonywanie zadania własnego Miasta, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych*

---

<sup>3</sup> Zgodnie z pismem o sygn. DSR-BAWiK-I.1710.3.2023 zarejestrowanym przez RIO w Łodzi w dniu 31 lipca 2023 roku, „Umowa Wykonawcza Nr 2/OPM/BRiM/2022 o świadczenie usług publicznych zawarta w dniu 8 września 2022 r. została kontrasygnowana przez Dyrektora Wydziału Budżetu Panią Małgorzatę Wojtczak, która posiada stosowne upoważnienie do kontrasygnaty wydane przez Skarbnika Miasta Łodzi Pana Krzysztofa Mączkowskiego. Na podstawie upoważnienia z dnia 16 sierpnia 2011 r. działając w oparciu o art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, Skarbnik Miasta Łodzi Krzysztof Mączkowski upoważnił Panią Małgorzatę Wojtczak – Dyrektora Wydziału Budżetu w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do kontrasygnaty czynności prawnych mogących spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych dla budżetu miasta Łodzi, w tym do potwierdzania zabezpieczenia środków finansowych przeznaczonych na finansowanie zadań określonych w innych wymaganych dokumentach, poprzedzających dokonanie czynności prawnej, w szczególności środków przeznaczonych na sfinansowanie danego zamówienia publicznego. Upoważnienie zostało udzielone na czas wykonywania obowiązków na wyżej wymienionym stanowisku. Kontrasygnata Dyrektora Wydziału Budżetu widnieje na Załączniku stanowiącym integralną część Umowy Wykonawczej Nr 2/OPM/BRiM/2022 – na dokumencie zaangażowania kwoty na realizację umowy w budżecie Miasta Łodzi i w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łodzi, który jest dołączony tylko do wersji aktowej umowy”.

wspólnoty samorządowej? Jednocześnie proszę o wskazanie dokumentów źródłowych przedstawiających te koszty”.

Ad. 1. „W okresie 3 lat przed zawarciem umowy nr 2/OPM/BRiM/2022 w związku z zarządzaniem nieruchomościami przekazanymi w pierwszym etapie spółce Łódzkie Nieruchomości sp. z o. o. poniesiono łączne koszty w wysokości 4 946 648, 99 zł. Na sumę tę składają się koszty: utrzymania czystości i zieleńców, konserwacji, remontów, energii elektrycznej, gospodarki odpadami komunalnymi, dezynsekcji i deratyzacji, ochrony, podatku od nieruchomości, centralnego ogrzewania części wspólnych i lokali niezasiedlonych, koszty osobowe obsługi nieruchomości oraz koszty pozostałe (np. przeglądy budowlane i gazowe, usługi Isty, usługi kominiarskie, transportowe). Suma ta obejmuje koszty bieżącego utrzymania nieruchomości przekazanych spółce w pierwszym etapie, tj. tych które we wskazanym przez kontrolujących czasie ponownie włączono do gminnego zasobu lokalowego po procesie inwestycyjnym. Należy ponadto zauważyć, że są to koszty naliczane od daty ponownego włączenia danej nieruchomości do zasobu i w wielu przypadkach nie uwzględniają pełnych 3 lat. Wskazane nieruchomości na czas całego procesu inwestycyjnego były wyłączone z zasobu, więc w tym okresie generowały koszty inwestycyjne. Dane dotyczące kosztów utrzymania przedmiotowych nieruchomości wynikają z zestawień kosztów eksploatacyjnych oraz dokumentów rozliczeń mediów z modułu MEDIA oraz KOSZTY ZSI DOM 5 w systemie elektronicznym obsługiwanym przez Zarząd Lokali Miejskich”.

2. „W zakresie załącznika nr 2a do wniosku o przygotowania postępowania "Szacowany koszt realizacji umowy powierzenia":

a) z jakich dokumentów wynikają przyjęte kwoty, które spółka ŁN planowała wydać na remonty nieruchomości ?

b) z jakich przyczyn przyjęto sposób oszacowania kosztów realizacji umowy przedstawiony w przedmiotowym załączniku?

c) w jaki sposób obliczono uśrednioną miesięczną stawkę czynszową?”

Ad. 2. a) „Kwoty zaplanowane na remonty Spółka Łódzkie Nieruchomości oszacowała na podstawie planu finansowego WTBS na rok 2022 dla nieruchomości własnych. Wynika ona z przemnożenia kosztu jednostkowego skorygowanego i ilości metrów przekazanych w zarządzanie i została pomniejszona w wyniku weryfikacji kosztów w pozycji remonty. Jest to zakładka „Koszty WTBS” w dokumencie „Przychody i koszty nowej Spółki (TBS serwisuje spółkę) VIII\_REK\_220610” (tabela poniżej).

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI  
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d  
91-065 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

	Plan 2021	Plan 2022		Powierzchnia średnioroczna	Koszt jednostkowy	Koszt jednostkowy skorygowany	
1. KOSZT UTRZYMANIA CZYSTOŚCI	560 000,00	580 000,00	103,57%		0,682	0,682	
2. ENERGIA CIEPLNA	2 291 800,00	2 940 400,00	128,30%		3,459	3,459	
3. ZIMNA WODA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW	986 400,00	1 011 000,00	102,49%		1,189	1,189	
4. OPL. Z TYTUŁU GOSP. ODPADAMI KOMUNALNYMI	751 000,00	1 008 000,00	134,22%		1,186	1,186	
5. ENERGIA ELEKTRYCZNA I GAZ	185 000,00	205 000,00	110,81%		0,241	0,241	
6. UBEZPIECZENIA	140 000,00	175 755,00	125,54%		0,207	0,207	
7. KOSZTY PROWADZENIA RACHUNKÓW BANKOWYCH	5 500,00	10 000,00	181,82%		0,012	0,012	
8. UTRZYMANIE TERENÓW ZIELONYCH	10 000,00	15 000,00	150,00%	70 838,09	0,018	0,018	
9. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE/OPL. ZA PRZEKSZTAŁCENIE	66 500,00	50 000,00	75,19%		0,059	0	
10. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	400 000,00	432 000,00	108,00%		0,508	0	
11. KONSERWACJE	496 500,00	520 000,00	104,73%		0,612	0,612	
12. REMONTY	750 000,00	900 000,00	120,00%		1,059	1,059	
13. AMORTYZACJA	2 126 000,00	2 292 150,00	107,82%		2,696	0	
14. INNE KOSZTY	675 700,00	675 000,00	99,90%		0,794	0,794	
15. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	3 805 480,00	4 265 693,54	112,09%		5,018	2,63	
					<b>17,74</b>	<b>12,089</b>	
					Koszt jednostkowy bez mediów	11,906	6,255
					Koszt jednostkowy bez mediów i amortyzacji	9,21	6,255

Koszty ogólnego zarządu przypadające na 1m2 pow. zarządzanej/administrowanej ustalono w oparciu o średni koszt (własne + wspólnoty) dla TBS

Spółka oparła się na wieloletnim doświadczeniu jednego ze swoich właścicieli w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami. Z tego powodu wykorzystano plan finansowy WTBS. W ramach negocjacji, ustalono również, że środki na remonty będą przekazywane od 01.09.2027 r. co wynika z okresu trwałości projektu – 5 lat.

Ad. 2. b) „W momencie, w którym przystąpiono do sporządzenia szacowanego kosztu realizacji umowy powierzenia, zakładano, że zostanie ona zawarta na okres 10 lat, który umiejscowiono pomiędzy 1 września 2022 r. a 31 sierpnia 2032 r. Podstawowymi składnikami szacunku były: uśredniona miesięczna stawka czynszowa w wysokości 14,77 zł/m<sup>2</sup> (brutto), dla której stawka VAT uśredniona wynosi 23% oraz zakładana suma powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego w dniu podpisania umowy, wynosząca na tamten moment 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>. Szacunek podzielono na poszczególne lata, w których stawkę czynszową przemnożono przez powierzchnię użytkową, która w danym roku miałyby być zarządzana przez Spółkę ŁN. Stawka czynszowa w wysokości 14,77 zł/m<sup>2</sup> została zaczerpnięta z szacunków przygotowanych przez Widzewskie TBS dla innej nieruchomości, w której gmina wynajmuje lokale dla najemców komunalnych i ponosi z tego tytułu porównywalne koszty.

Biorąc pod uwagę, że część gminnego zasobu lokalowego, która została wytypowana do przekazania pod zarządek Spółki ŁN, została uprzednio zrewitalizowana w ramach Projektów 1-8 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, przyjęto założenie, że w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy powierzenia zasób ten nie będzie wymagał zasadniczych remontów. Stąd przedmiotowe założenie w szacowanym koszcie realizacji umowy powierzenia, (a następnie również korekta we właściwym planie finansowym powierzenia UOIG, gdzie w okresie pierwszych 5 lat pozycja remonty została ujęta bez kosztowo). Mając to na uwadze, w pozycjach dotyczących lat 2022 - 2027 odjęto od iloczynu stawki czynszowej i powierzchni użytkowej kwoty zarezerwowane na remonty nieruchomości, które zostały obliczone przez Spółkę ŁN i wykazane w zakładce „ŁN\_Koszty wielolecie” w wierszu 13 arkusza kalkulacyjnego „Przychody i koszty nowej Spółki (TBS serwisuje spółkę) VIII\_REK\_220610” wersja z dnia 13.06.2022 (tabela poniżej).

Dodatkowe zastrzeżenie dotyczy roku 2022, gdzie szacunek został oparty o kalkulację, przygotowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, dotyczącą kosztów utrzymania

	1. KOSZTY UTRZYMANIA CZYSTOŚCI	171 367,19	342 734,38	359 871,10	377 864,65	396 757,89	416 595,78	437 425,57	459 296,85	482 261,69	506 374,78	265 846,76
	2. ENERGIA CIEPŁNA	869 148,26	1 738 296,51	1 825 211,34	1 916 471,91	2 012 295,50	2 112 910,28	2 218 555,79	2 329 483,58	2 445 957,76	2 568 255,65	1 348 334,21
	3. ZIMNA WODA I ODPROWADZANIE SCIEKÓW	298 761,86	597 523,72	627 399,91	658 769,90	691 708,40	726 293,82	762 608,51	800 738,94	840 775,88	882 814,68	463 477,70
	4. OPL. Z TYTUŁU GOSP. ODPADAMI KOMUNALNYMI	298 008,05	596 016,09	625 816,90	657 107,74	689 963,13	724 461,29	760 684,35	798 718,57	838 654,50	880 587,22	462 308,29
	5. ENERGIA ELEKTRYCZNA I GAZ	60 556,44	121 112,88	127 168,43	133 526,95	140 203,30	147 213,47	154 574,14	162 302,85	170 417,99	178 938,89	93 942,92
	6. UBEZPIECZENIA	52 013,21	104 026,42	109 227,74	114 689,13	120 423,58	126 444,76	132 767,00	139 405,35	146 375,62	153 694,40	80 689,56
	7. KOSZTY PRZEWODZENIA RACHUNKÓW BANKOWYCH	3 015,26	6 030,52	6 332,04	6 648,64	6 981,08	7 330,13	7 696,64	8 081,47	8 485,54	8 909,82	4 677,66
	8. UTRZYMANIE TERENÓW ZIELONICZ	4 522,89	9 045,78	9 498,06	9 972,97	10 471,62	10 995,20	11 544,96	12 122,20	12 728,31	13 364,73	7 016,48
	9. UŻYTKOWANIE WIECZYŚCIE OPL. ZA PRZEKSZTAŁCENIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	11. KONSERWACJE	153 778,18	307 556,36	322 934,18	339 080,89	356 034,94	373 836,68	392 528,52	412 154,94	432 762,69	454 400,83	238 560,43
	12. REMONTY	236 096,56	472 193,12	495 802,78	520 592,92	546 622,56	573 953,69	602 651,38	632 783,94	664 423,14	697 644,30	366 262,26
	13. AMORTYZACJA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	14. INNE KOSZTY	115 509,60	231 019,21	242 570,17	254 698,67	267 433,61	280 805,29	294 845,55	309 587,83	325 067,22	341 320,58	179 193,31
	15. KOSZTY ADMINISTRACYJNE	531 214,15	1 062 428,30	1 115 549,72	1 171 327,20	1 229 893,56	1 291 388,24	1 355 957,65	1 423 755,53	1 494 943,31	1 569 690,48	824 087,50
	16. USŁUGA Z WBŚ - USŁUGA TECHNICZNO-BUDOWLANA	99 630,00	199 260,00	209 223,00	219 684,15	230 668,36	242 201,78	254 311,86	267 027,46	280 378,83	294 397,77	154 558,83
	17. KOSZTY W OKRESIE ORGANIZACJI	206 100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SUMA</b>	<b>3 099 721,65</b>	<b>5 787 243,29</b>	<b>6 076 605,46</b>	<b>6 380 435,73</b>	<b>6 699 457,52</b>	<b>7 034 430,39</b>	<b>7 386 151,91</b>	<b>7 758 459,51</b>	<b>8 143 232,49</b>	<b>8 550 394,11</b>	<b>4 488 956,91</b>
	<b>Współczynnik waloryzacji kosztów</b>			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
				1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	0,525
	<b>P c h o z o y d</b>	<b>1 690 986,60</b>	<b>2 955 346,21</b>	<b>3 103 113,42</b>	<b>3 258 269,20</b>	<b>3 421 182,66</b>	<b>3 592 241,79</b>	<b>3 771 853,88</b>	<b>3 960 446,57</b>	<b>4 158 468,90</b>	<b>4 366 392,35</b>	<b>2 292 355,98</b>
	2. ENERGIA CIEPŁNA	869 148,26	1 738 296,51	1 825 211,34	1 916 471,91	2 012 295,50	2 112 910,28	2 218 555,79	2 329 483,58	2 445 957,76	2 568 255,65	1 348 334,21
	3. ZIMNA WODA I ODPROWADZANIE SCIEKÓW	298 761,86	597 523,72	627 399,91	658 769,90	691 708,40	726 293,82	762 608,51	800 738,94	840 775,88	882 814,68	463 477,70
	4. OPL. Z TYTUŁU GOSP. ODPADAMI KOMUNALNYMI	298 008,05	596 016,09	625 816,90	657 107,74	689 963,13	724 461,29	760 684,35	798 718,57	838 654,50	880 587,22	462 308,29
	<b>SUMA</b>	<b>3 156 904,77</b>	<b>5 887 182,54</b>	<b>6 181 541,66</b>	<b>6 490 618,75</b>	<b>6 815 149,69</b>	<b>7 155 907,17</b>	<b>7 513 702,53</b>	<b>7 889 387,65</b>	<b>8 283 857,04</b>	<b>8 698 049,89</b>	<b>4 566 476,18</b>
	<b>Rozsądny rynek</b>			3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

nieruchomości (wytypowanych do przekazania do Spółki ŁN) w okresie wrzesień – grudzień 2022 r. Wedle powyżej wskazanych wyliczeń koszty utrzymania nieruchomości w okresie 4 miesięcy wynosiły 1 200 000,00 zł (na co złożyły się koszty rodzajowe oraz media). W pozycji koszty rodzajowe ujęto wydatki związane z kompleksowym utrzymaniem nieruchomości, w tym m.in. z: utrzymaniem czystości i zieleńców, konserwacjami, energią elektryczną, gospodarowaniem odpadami komunalnymi, dezynsekcją i deratyzacją, kosztami pozostałymi (np. przeglądami budowlanymi i gazowymi, usługami kominiarskimi, transportowymi), kosztami ogólnozakładowymi, podatkiem od nieruchomości. W ww. kategorii kosztów nie ujęto wydatków na remonty, zgodnie z wcześniejszym założeniem dotyczącym zasobu lokalowego wytypowanego do przekazania na mocy umowy powierzenia. Odrębnie wyliczono media, które po zsumowaniu z kosztami rodzajowymi dały łączny koszt utrzymania nieruchomości we wskazanym okresie. Wyliczenia przygotowane przez ZLM znalazły potwierdzenie w wysokości środków finansowych, które były na ówczesny czas w dyspozycji tej miejskiej jednostki organizacyjnej, a które miały zostać przesunięte na cele zabezpieczenia wykonania umowy powierzenia od dnia jej zawarcia do końca roku 2022”.

Ad. 2. c) „W załączeniu pismo Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 03.11.2021, które pokazuje sposób wyliczenia miesięcznej stawki czynszowej”.

3. „Dlaczego do oszacowania kosztów realizacji umowy nie przyjęto poniesionych przez Miasto kosztów, o których mowa w pytaniu nr 1?”

Ad. 3. „Do oszacowania kosztów realizacji umowy nie można było przyjąć kosztów, które ponosiło Miasto Łódź w związku z zarządzaniem nieruchomościami przekazanymi spółce – Łódzkie Nieruchomości sp. z o.o., w okresie 3 lat przed zawarciem umowy nr 2/OPM/BRiM/2022, ponieważ we wskazanym okresie nie wszystkie nieruchomości były ujęte w gminnym zasobie lokalowym, a znajdowały się z różnym zaawansowaniem w fazie generalnych remontów. Nieruchomości wytypowane do przekazania Spółce na mocy umowy powierzenia były objęte kompleksową rewitalizacją współfinansowaną ze środków zewnętrznych. Zatem do kosztów „zwykłego zarządu” należałoby dodać również te, które wynikają wyłącznie z faktu przygotowania do i prowadzenia remontu danej nieruchomości. Do takich kosztów można zaliczyć m.in.: koszt opróżnienia nieruchomości z rzeczy pozostawionych przez mieszkańców, którzy opuścili dany budynek na czas remontu; koszt zabezpieczenia danej nieruchomości przed dewastacją i aktami wandalizmu, które zdarzają się dosyć często w okresie pomiędzy wyprowadzeniem lokatorów a momentem przekazania nieruchomości do Zarządu Inwestycji Miejskich, który na czas remontu przejmuje

administrację takiego obiektu; koszty związane z utrzymaniem przyłączeń do mediów, mimo że nie notuje się ich zużycia (w związku z brakiem zasiedlenia najemcami, którzy w zwykłych okolicznościach są ich odbiorcami). Ponadto należałoby doliczyć koszty samych remontów generalnych, które to kwoty są dalece odmienne i dużo wyższe niż remonty prowadzone w związku z bieżącym utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym. Należy podkreślić również fakt, że po zakończeniu takiego generalnego remontu, ulec może (i niejednokrotnie ulega) koszt eksploatacji takiej nieruchomości, np. z uwagi na wprowadzenie rozwiązań / udogodnień technicznych, które nie istniały w danym obiekcie przed remontem, np. doprowadzenie centralnego ogrzewania zamiast piecy opalanych węglem; doprowadzenie bieżącej wody i kanalizacji do wszystkich lokali mieszkalnych (co nie było standardem przed remontem każdej tego typu nieruchomości), które wpływa na wysokość opłat związanych z zużyciem wody i ścieków; zmiana sposobu eksploatacji nieruchomości, w tym liczby i przeznaczenia lokali (np. w przypadku mieszkań o bardzo dużym metrażu, następował podział na mniejsze, co pozwala na wygospodarowanie dodatkowych lokali mieszkalnych, a także lokali użytkowych usytuowanych na parterze danej nieruchomości). Ponadto, w różnym czasie nieruchomości te były włączane po rewitalizacji do gminnego zasobu lokalowego i stopniowo zasiedlane, a zatem różne są czasookresy, w jakich nieruchomości generowały koszty bieżącego utrzymania. Wszystkie ww. czynniki mają wpływ na sposób, w jaki dana nieruchomość będzie użytkowana po remoncie generalnym, a co za tym idzie, na realne koszty związane z jej utrzymaniem. Zatem by móc realnie oszacować koszt realizacji umowy powierzenia, należało oprzeć się na kosztach utrzymania zbliżonego zasobu, zarówno pod względem powierzchni mieszkalnej / użytkowej, jak pod względem stanu technicznego”.

4. „W protokole z negocjacji przeprowadzonych w dniach 5-7.09.2022 rok, wskazano wynagrodzenie za realizację przedmiotowego zamówienia w wysokości 65.603.492,00 zł.

Ta sama kwota została wskazana w ogłoszeniu o udzielenie zamówienia (nr 2022/S 185-524562). Natomiast z załącznika nr 2 do umowy wykonawczej, wynika że udzielona Spółce kwota rekompensaty wynosi 62.801.883,00 zł. W związku z tym, iż rekompensata stanowi kwotę należną dla wykonawcy za realizację usługi, proszę o wyjaśnienie z czego wynika rozbieżność pomiędzy ww. kwotami”.

Ad. 4. „Rozbieżność pomiędzy kwotami wynika z faktu, że suma 62 801 883,00 zł jest wartością Rekompensaty w Okresie Powierzenia planowaną do wypłacenia/wypłaconą (we wszystkich formach) (rozsądny zysk = 3,50% zainwestowanego kapitału), zgodnie z Tabelą 12. Weryfikacja Rekompensaty w ujęciu rocznym zgodnie z przepisami pomocy publicznej. Natomiast rzeczywista wartość zamówienia udzielonego przez Miasto Łódź na rzecz Spółki Łódzkie Nieruchomości została wskazana w Tabeli 9. Wartość wydatków Miasta brutto w całym Okresie Powierzenia, w wierszu łączna wartość wydatków Miasta brutto, gdzie suma wszystkich lat daje kwotę 65 603 492,00 zł”.

**Wyjaśnienia p.o. Dyrektora Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi Joanny Brzezińskiej z dnia 12 kwietnia 2023 roku stanowią załącznik nr 1 do Części XIII protokołu kontroli.**

W odniesieniu do zawartej umowy w sprawie udzielenia zamówienia publicznego należy wskazać, że objęty umową zasób lokalowy pozostawał administrowany był wcześniej przez Zarząd Lokali Miejskich. W związku ze zmianą sposobu realizacji zadania z zakresu gospodarki komunalnej, Rada Miejska w Łodzi nie podjęła uchwały na podstawie art. 4 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej, zgodnie z którym – jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, organy stanowiące jednostek

samorządu terytorialnego postanawiają o wyborze sposobu prowadzenia i form gospodarki komunalnej.

Natomiast w uchwale Nr L/1558/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021-2025, nadano nowe brzmienie ust.2 w § 12 *„Zarządzanie oraz eksploatacja mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi pozostającego w dyspozycji Prezydenta Miasta Łodzi realizowane mogą być przez Zarząd Lokali Miejskich – jednostkę budżetową Miasta Łodzi, utworzona na mocy uchwały Nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r., zmienionej uchwałą Nr XXVI/888/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 czerwca 2020 r. bądź inny podmiot, któremu Prezydent Miasta Łodzi powierzy realizację tych zadań”*.

