OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

załącznik nr 1

Nr sprawy: R.271.5.10.2022

**1) Nazwa zamówienia:**

Wykonanie ekspertyzy zawierającej analizę możliwości zwiększenia dostępności mieszkań w Hajnówce w ramach projektu ,,Hajnówka - opracowanie dokumentacji w ramach rozwoju miast POPT 2014-2020", finansowanego ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności oraz budżetu państwa.

**Klasyfikacja zamówienia (wg. CPV):** Kod CPV: 71315210-4 Usługi doradcze w zakresie budownictwa

**2) Opis przedmiotu zamówienia:**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanieekspertyzy dotyczącej możliwości zwiększenia dostępności mieszkań (zasoby mieszkaniowe, w tym zasoby prywatne i komunalne, parametry mieszkalnictwa, w tym mieszkalnictwa społecznego, komunalnego), perspektywy rozwoju mieszkalnictwa biorąc pod uwagę aktualne tendencje polityki mieszkaniowej gmin, rynek najmu, w tym najem krótkoterminowy, dostępność lokali na najem długoterminowy, w której proponujemy ująć:

a) analizę zasobu mieszkaniowego miasta (w tym komunalnego) pod kątem: % wykorzystania, stanu technicznego, dyscypliny płatniczej, parametrów finansowych (ile gmina dopłaca), i inne. Analiza obejmie przedstawienie podsumowania ogólnej liczby dostępnych mieszkań o różnych typach, natomiast analiza techniczna zasobu komunalnego obejmie około 20 budynków komunalnych i będzie się opierała np. na istniejących protokołach z przeglądów technicznych.

b) analizę podaży mieszkań w mieście w rożnych formach własności i (czy jest ona satysfakcjonująca, czy zaspokaja popyt, a także czy np. niski poziom zasobu mieszkaniowego i niska podaż nowych mieszkań nie stanowią ważnego powodu depopulacji),

c) wielkość i głębokość rynku mieszkaniowego (analiza popytu oraz analiza zdolności płatniczych potencjalnych nabywców i wynajmujących),

d) analizę jakościowa popytu, czyli na jakie lokale jest zapotrzebowanie (domy z ogródkiem, mieszkania, na własność, na wynajem, etc. wraz z ich parametrami typu wielkość, lokalizacja itd.)

e) możliwe do zastosowania modele budowy mieszkań: deweloperski, wspólnotowy (np. spółdzielczy), zakładowy, komunalny, w rozróżnieniu na budownictwo czynszowe, o pełnym czynszu, SIM dawniej TBS (możliwych struktur prawno-finansowych realizacji inwestycji),

f) analizę terenów (z wyróżnieniem komunalnych) możliwych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową (proponowane działki do analizy: ul. Lipowa dz. 3038/25, 2190/13, 2190/79, ul. Piaski dz. 1397/29, ul. Filipczuka dz. 1/136. Zakres działek może ulec nieznacznym zmianom),

g) możliwość i zasady partycypacji w kosztach budownictwa komunalnego miejscowych firm,

h) zasad udzielania dopłat do czynszów,

2. W oparciu o ww. ekspertyzę opracować miejski program rozwoju budownictwa mieszkaniowego uzupełniając go o: tzw. zeszyty nieruchomości, zawierające informację o stanie prawnym, uzbrojeniu, obsłudze komunikacyjnej, a także symulacje chłonności, wskazanie kolejności uruchamiania terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz o koszty i harmonogram ich zbrojenia.

2.1 Ocena ilościowa zasobu mieszkaniowego:

1. Problem wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego na tle zadań Gminy.
2. Zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.
3. Skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2.2 Ogólna ocena jakościowa zasobu mieszkaniowego (np. w oparciu o dostępne przeglądy techniczne budynków):

1. Problem jakości gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Skala problemów w obszarze gospodarki mieszkaniowej.

2.3 Pożądane kierunki zmian w obszarze polityki remontowej.

2.4 Pożądane kierunki zmian w obszarze polityki czynszowej.

1. a. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. b. Problem zaległości czynszowych.

2.5 Problem technicznego utrzymania zasobu komunalnego (tj. określenie potencjalnych źródeł finansowania remontów zasobu mieszkaniowego, utrzymania zasobu w związku z kurczącym się zasobem mieszkań komunalnych, spowodowanym ich wykupem przez najemców)

2.6 Problem prywatyzacji zasobu - bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

2.7 Budownictwo mieszkaniowe:

1. Planowanie terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej na gruntach gminnych.
2. Różne rozwiązania dla uzbrojenia terenów.
3. Przygotowanie terenów do zbycia, najlepsze rozwiązanie, aby zachęcić inwestora do ich nabycia.
4. Zbywanie terenów – najlepsi inwestorzy.

3. Ostateczna wersja dokumentu zostanie przekazana przez Wykonawcę w oparciu o protokół odbioru usługi. Wykonawca przekaże Zamawiającemu 2 egzemplarzy dokumentu w wersji papierowej oprawionej w sztywną oprawę (format A4). Do każdego egzemplarza w wersji papierowej, Wykonawca dołączy wersje elektroniczną dokumentu w dwóch opcjach: plik nieedytowalny (PDF) oraz plik edytowalny (\*.doc).

Data: 26.08.2022 r.