

Opis przedmiotu zamówienia

Burmistrz Miasta Cieszyna realizując projekt pt. „Cieszyn – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”, współfinansowany ze środków Unii Europejskiej – Funduszu Spójności – Program Operacyjny Pomoc Techniczna 2014-2020, zaprasza do składania ofert na wykonanie usługi polegającej na stworzeniu dokumentu pt. „Polityka mieszkaniowa narzędziem zmian społecznych z włączeniem mieszkańców Cieszyna w proces jego kreacji”.

Dokument *Polityka mieszkaniowa narzędziem zmian społecznych* nie powinien ograniczać się do wskazania celów i zakresu działań, ale ma obejmować również konkretne rozwiązania programowe, zasady zamiany mieszkań i zasady powiększania zasobów mieszkaniowych z wykorzystaniem możliwości przestrzennych miasta. Zawierać ma konkretne warunki, plan, okres realizacji, wskaźniki rezultatu i produktu oraz harmonogram zadań. Stworzenie mechanizmu zamiany mieszkań jest jednym z elementów dokumentu *Polityka mieszkaniowa narzędziem zmian społecznych*. Mając na uwadze to, że dokument ma odpowiadać na zdiagnozowane potrzeby mieszkańców niezbędnym jest przeprowadzenie konsultacji społecznych jako ważnego elementu opracowywania dokumentu. Dobra diagnoza, analiza całego rynku mieszkaniowego na terenie miasta i stworzenie dokumentu strategicznego w zakresie polityki mieszkaniowej ma jeszcze lepiej przygotować miasto Cieszyn do absorpcji środków zewnętrznych, w tym unijnych.

Dokument pt. „Polityka mieszkaniowa narzędziem zmian społecznych” ma zawierać:

I. DIAGNOZA:

1. Diagnoza musi obejmować analizę rynku i oferty mieszkaniowej (zasób gminy, poza zasobem gminy) zawierającą m.in.:
 - 1) analizę i charakterystykę zasobu mieszkaniowego na terenie miasta, na która składają się co najmniej: struktura zasobów mieszkaniowych, lokalizacja zasobów mieszkaniowych, stan jakościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych będących własnością miasta z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z lokalizacji (śródmieście, ochrona konserwatorska), warunki mieszkaniowe (w tym: powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, przeciętna liczba osób na mieszkanie, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania), stan ilościowy budownictwa mieszkaniowego;
 - 2) analizę dotychczasowych działań miasta w zakresie zadania własnego jakim jest gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy (uchwały, zasady gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i tryb przydziału mieszkań, zasady sprzedaży, w tym efektywność stosowanych bonifikat);
 - 3) analizę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obowiązujących i projektowanych) w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe ze szczególnym uwzględnieniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) analizę aktywności wszystkich rodzajów inwestorów na lokalnym rynku. Szczególnie istotna jest analiza budownictwa mieszkaniowego na tle struktury przestrzennej miasta;
 - 5) analizę dochodów i wydatków miasta na cele mieszkaniowe oraz porównanie z miastami podobnymi (co najmniej 4) pod względem ilości mieszkańców, charakteru zasobu mieszkaniowego;
 - 6) możliwości rozwoju mieszkalnictwa w kontekście zmian demograficznych, procesu starzenia się czy wyludniania się miasta – analiza grup docelowych polityki mieszkaniowej;
 - 7) analizę zróżnicowania wewnątrzmięjskiego;
 - 8) analizę potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych oraz ich preferencji mieszkaniowych;
 - 9) identyfikację kluczowych odbiorców polityki mieszkaniowej z punktu widzenia rozwoju miasta i realizacji celów społecznych;
 - 10) analizę docelowych potrzeb mieszkaniowych miasta w kontekście: demografii, tworzenia miejsc pracy, poziomu płac, poziomu bezrobocia, funkcji miasta w powiecie i regionie.
2. Kluczowym punktem odniesienia analizy potrzeb i preferencji mieszkaniowych ma być m.in.: ocena poziomu zadowolenia z obecnego mieszkania lub miejsca zamieszkania; wskazanie kluczowych cech przyszłego mieszkania i miejsca zamieszkania; ocena atrakcyjności inwestycyjnej sektora mieszkaniowego w danej gminie. Wywiady na potrzeby tej analizy powinny być ukierunkowane na pozyskanie informacji w zakresie: czynników wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym; określenia luki między obecnym stanem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych a stanem pożądanym.
 3. Zamawiający oczekuje, że wyniki analizy potrzeb i preferencji mieszkaniowych powinny uwzględniać zróżnicowanie wewnątrzmięjskie i prezentować informacje w układzie pól odniesienia (dzielnice, osiedla) dotyczące: struktury mieszkańców według miejsca zamieszkania, wieku, wykształcenia, źródeł i poziomu dochodów; struktury najemców zasobu mieszkaniowego gminy (obecnych i potencjalnych).
 4. Zamawiający oczekuje, że diagnoza w polityce mieszkaniowej zawierać będzie również: analizę dochodów i wydatków miasta na cele mieszkaniowe, analizę budownictwa mieszkaniowego na tle struktury przestrzennej miasta, analizę polityki przestrzennej dla celów mieszkalnictwa, analizę zmian demograficznych, analizę przestrzenną zamian demograficznych i zasobu mieszkaniowego z podziałem na ulice, analizę możliwości zmian wielkości zasobu komunalnego, analizę aktywności wszystkich rodzajów

inwestorów na lokalnym rynku.

5. Analiza musi opierać się na danych ilościowych (dane liczbowe, zestawienia, analizy i prognozy statystyczne, opracowania eksperckie) i danych jakościowych (analizy prowadzone np. w oparciu o zebrane opinie, wywiady, przetworzone dane ilościowe).
6. Zamawiający oczekuje również wykorzystania przez Wykonawcę innych dokumentów planistycznych, programowych i strategicznych będących w posiadaniu Zamawiającego (np. strategia rozwoju, Program Rozwoju Lokalnego, studium zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące i projektowane MPZP, program rewitalizacji, inwentaryzację zasobu mieszkaniowego i inne będą w posiadaniu Zamawiającego a mogące mieć wpływ na realizację przedmiotu zamówienia. Finalny wykaz dokumentów zostanie określony pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą).

II. **POLITYKA MIESZKANIOWA ma zawierać:**

1. Cele i kierunki działań (kierunki rozwoju) w obszarze mieszkalnictwa. Cele strategiczne powinny wynikać ze zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Cele szczegółowe powinny być sprecyzowane poprzez ich kwantyfikację (o ile to możliwe) oraz rozpisanie na stany bardziej szczegółowe; oparte o dziesięcioletni horyzont czasowy, podział horyzontu na krótsze odcinki czasu przez dzielenie celów ogólnych na etapy; wprowadzenie szczegółowych celów o horyzoncie średnim lub krótkim (jeżeli wśród celów ogólnych dominuje długi horyzont czasowy) tak, aby w całym okresie planu strategicznego nie słabło natężenie działań i aby przez cały czas pojawiały się nowe, odczuwalne efekty realizacji polityki mieszkaniowej; stworzenie podstaw do spełniania funkcji kontrolnych w trakcie realizacji założeń polityki mieszkaniowej.

2. Kierunki działań, obejmujące także propozycje zmian w obowiązujących dokumentach, ze szczególnym uwzględnieniem polityki zamiany mieszkań jako instrumentu służącego optymalizacji wykorzystania zasobów miejskich, w celu odzyskania mieszkań o obniżonym standardzie oraz osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego, propozycje rozwiązań polegających na optymalizacji wykorzystania części wspólnych budynków w postaci np. strychów oraz pustostanów, propozycje rozwiązań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania miejskim zasobem mieszkaniowym.

3. Propozycje zmian w studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4. Plan działań – w tym zamiana mieszkań – wynikający z przyjętych kierunków i podporządkowanych odpowiednim grupom docelowym, tj. konkretne rozwiązania programowe wraz z ich uzasadnieniem Instrumenty polityki mieszkaniowej powinny uwzględniać wyniki procesów badawczych ujętych w diagnozie rynku mieszkaniowego.

5. Harmonogram i okres realizacji przyjętych rozwiązań wraz ze wskazaniem realizatorów działań.

6. Wskazanie źródeł finansowania dla przedstawionych działań.

7. Opis wpływu proponowanych zmian na inne dokumenty funkcjonujące w mieście dot. realizacji zadań własnych, a niekoniecznie bezpośrednio związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym (np. polityki społeczne, dokumenty planistyczne).

8. Dokument winien zawierać załączniki stanowiące opracowane propozycje szeroko rozumianych procedur wykonawczych np.

- zasady wynajmu mieszkań,

- zasady zamiany mieszkań,

- zasady sprzedaży mieszkań wraz z zasadami nabywania gruntów i mieszkań do zasobu gminnego z uwzględnieniem „wychodzenia” Gminy ze wspólnot mieszkaniowych i „wchodzenia” do zasobu prywatnego.

9. Dokument musi obejmować:

1) zasady kształtowania zasobu mieszkaniowego Cieszyna w zależności od prognozy demograficznej, potrzeb społeczności lokalnej i możliwości finansowych miasta,

2) tworzenie warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w gminie przez inwestorów indywidualnych i deweloperów,

3) analizę rozwoju budownictwa na sprzedaż lub wynajem w formie TBS, instrumenty skierowane do osób o średnich i wyższych dochodach,

4) rozwój budownictwa na wynajem w istniejącej formie Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o. o., instrumenty skierowane do osób o niskich dochodach,

5) politykę czynszową opartą na rachunku ekonomicznym,

6) politykę remontową odpowiadającą potrzebom remontowym,

7) wieloaspektową politykę zamian lokali,

8) racjonalną politykę prywatyzacji lokali,

9) wieloletnie plany budownictwa komunalnego,

10) realizację wyroków sądowych,

11) integrację działań jednostek organizacyjnych miasta dla skutecznego wdrożenia polityki mieszkaniowej,

12) identyfikację nowoczesnych instrumentów i narzędzi polityki mieszkaniowej, w tym: instrumentów finansowych, organizacyjno-administracyjnych, inwestycyjnych,

13) monitoring i ewaluację procesu wdrożenia polityki mieszkaniowej, efektywność finansowania działań w zakresie mieszkalnictwa przewidzianych w polityce mieszkaniowej.

10. Dokument musi zawierać rekomendacje i scenariusze dla polityki mieszkaniowej w Cieszynie dot. zmiany sposobu zarządzania polityką mieszkaniową w kontekście celów strategicznych. Rekomendacje muszą uwzględniać:

- 1) politykę sprzedaży,
- 2) aktywność na rynku mieszkaniowym,
- 3) nowe inwestycje mieszkaniowe,
- 4) gospodarkę nieruchomościami,
- 5) co najmniej jeden innowacyjny model działań aktywujących zmiany na rynku mieszkaniowym pod kątem spełnienia potrzeb mieszkańców Cieszyna. Model musi wskazywać instrumenty i narzędzia jego wdrożenia oraz harmonogram i źródła finansowania zadań oraz musi uwzględniać cechy specyficzne dla Cieszyna,
- 6) działania operacyjne,
- 7) rekomendację współpracy z podmiotami zewnętrznymi (proponując możliwe kierunki działań w zakresie tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego indywidualnego, spółdzielczego, developerskiego itp.),
- 8) zasady, projekty zarządzeń, dla proponowanych działań, w tym: zasad wynajmu mieszkań, zasad zamiany mieszkań, zasad sprzedaży mieszkań, zasad nabywania gruntów i mieszkań do zasobu gminnego.

III. WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Polityka mieszkaniowa dla Cieszyna musi zawierać opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (zgodnie z art. 21 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Art. 21 pkt 2 zawiera:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali”.

IV. PROCES WŁĄCZENIA MIESZKAŃCÓW W KSZTAŁTOWANIE DOKUMENTU

1. Przedmiotem zamówienia jest także włączenie mieszkańców w proces tworzenia dokumentu *Polityka mieszkaniowa narzędziem zmian społecznych*, polegające na zorganizowaniu min. 3 spotkań w następującej kolejności i dotyczących następujących zagadnień:

- 1) Spotkanie nr 1 o charakterze wprowadzającym – ukazanie założeń polityki mieszkaniowej np. na wstępnym etapie tworzenia dokumentu.
- 2) Spotkanie nr 2 – przedstawienie koncepcji/projektu planu działań.
- 3) Spotkanie nr 3 – przedstawienie pełnego projektu dokumentu *Polityka mieszkaniowa narzędziem zmian społecznych*.

2. Konsultacje dotyczyć powinny wyników przeprowadzonej inwentaryzacji i być nakierowane na pozyskanie m.in. informacji w zakresie:

- 1) czynników wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym;
- 2) skłonność do ponoszenia kosztów zakupu lub wynajmu mieszkania z podziałem na grupy wiekowe i dochodowe (docelowe);
- 3) określenie luki między obecnym stanem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych a stanem pożądanym;
- 4) problemów w obszarze gospodarki mieszkaniowej dostrzeganych przez mieszkańców.

3. Przeprowadzone działania partycypacyjne oprócz obowiązkowych 3 spotkań w trybie stacjonarnym mogą mieć charakter ankiet, badań telefonicznych, spotkań online; przy czym łączna liczba mieszkańców biorących udział w procesie tworzenia dokumentu na wszystkich etapach jego opracowywania nie może być mniejsza niż 600 osób. Zamawiająca oczekuje, współpracy w zakresie opracowania raportów podsumowujących z konsultacji prowadzonych w ramach poszczególnych etapów realizacji zadania, w tym przygotowania i przekazania Zamawiającemu merytorycznego podsumowania konsultacji i zestawienia wszystkich wniesionych uwag wraz z odniesieniem się do nich.