OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Nazwa zamówienia:

Przedmiotem postępowania jest opracowanie Programu Rozwoju Mieszkalnictwa
w Jarosławiu. W skład Programu wchodzi ekspertyza zawierająca analizę stanu i kondycji mieszkalnictwa w Jarosławiu wraz z opracowaniem wytycznych dla jego rozwoju w przyszłości.

II. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie opracowania Programu Rozwoju Mieszkalnictwa
w Jarosławiu, w tym ekspertyzy dotyczącej możliwości zwiększenia dostępności mieszkań, perspektywy rozwoju mieszkalnictwa, biorąc pod uwagę aktualne tendencje polityki mieszkaniowej gmin, uwarunkowania przestrzenne, aktywność deweloperów i indywidualne budownictwo mieszkaniowe, rynek najmu, w tym najem krótkoterminowy, dostępność lokali na najem długoterminowy wraz z wyznaczeniem kierunków rozwoju i planu działań.

III. W części analitycznej opracowanie powinno ująć:

1. analizę zasobu i warunków mieszkaniowych miasta pod względem ilościowym
i jakościowym;
2. efekty budownictwa mieszkaniowego w ostatnich 10 latach wraz z informacją na temat struktury inwestorskiej;
3. preferencje mieszkaniowe na rynku Jarosławia oraz potrzeby w sektorze dostępnym
i społecznym;
4. pojemność rynku mieszkaniowego na sprzedaż i wynajem wraz z cenami transakcyjnymi;
5. dostępność mieszkaniową dla gospodarstw domowych z różnych grup społeczno-ekonomicznych, w tym analiza stawek czynszów;
6. analizę zasobu komunalnego pod kątem: % wykorzystania, stanu technicznego, dyscypliny płatniczej, parametrów finansowych i inne, analizę pustostanów (analiza ilościowa i jakościowa, rozkład przestrzenny),
7. analizę zasobu TBS oraz SIM (analiza ilościowa i jakościowa, rozkład przestrzenny),
8. analizę aktywności budowlanej deweloperskiej oraz budownictwa indywidualnego (analiza ilościowa i jakościowa, rozkład przestrzenny),
9. analizę podaży mieszkań w mieście w rożnych formach własności (czy jest ona satysfakcjonująca, czy zaspokaja popyt),
10. wielkość i głębokość rynku mieszkaniowego (analiza popytu oraz analiza zdolności płatniczych potencjalnych nabywców, analiza cen),
11. analizę dostępności do infrastruktury technicznej i społecznej, terenów rekreacyjnych a także komunikację,
12. analizę własnościową,
13. analizę instrumentów planowania przestrzennego,
14. analizę pojemności mieszkaniowej zwartej zabudowy mieszkaniowej miasta (nowe tereny, uzupełnienia zabudowy, wymiana tkanki mieszkaniowej, zmiana przeznaczenia niektórych gruntów wykorzystywanych pod inne cele),
15. analizę możliwości rozwoju budownictwa na pozostałym terenie miasta w układzie właścicielskim,
16. podsumowanie zawierające ocenę oraz wnioski z przeprowadzonych analiz.

IV. W oparciu o ww. analizę należy opracować część kierunkową programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego, która powinna ująć:

1. Wytyczne dla rozwoju budownictwa komunalnego oraz TBS / SIM, w tym:
	1. Pożądane działania inwestycyjne (np. rozbudowa zasobu, dogęszczanie centrum)
	2. Pożądane kierunki zmian w obszarze polityki remontowej
	3. Pożądane kierunki zmian w obszarze polityki czynszowej
	4. Problem technicznego utrzymania zasobu komunalnego
	5. Możliwości i zasady partycypacji w kosztach budownictwa komunalnego miejscowych firm
	6. Zasady udzielania dopłat do czynszów
2. Kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego:
	1. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej na gruntach gminnych i prywatnych
	2. Opis konsekwencji zmian w dokumentach planistycznych (plan ogólny, mpzp)
	3. Różne rozwiązania dla uzbrojenia terenów
	4. Przygotowanie terenów do zbycia, plan działań na rzecz współpracy z inwestorami
	5. Opracowanie planu działań, koniecznych dla uruchomienia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe
	6. Opracowanie harmonogramu planu działań
3. Powiązania z polityką rozwoju i politykami sektorowymi miasta oraz opis proponowanych zmian w obecnych dokumentach strategicznych i planistycznych.

V. Ostateczna wersja dokumentu zostanie przekazana przez Wykonawcę w oparciu
o protokół odbioru usługi. Przekazanie Zamawiającemu materiałów wypracowanych w ramach zamówienia w formie elektronicznej (otwarte pliki tekstowe oraz format pdf, arkusze kalkulacyjne, pliki graficzne, w tym pliki wektorowe np. w formacie SHP, DXF) oraz papierowej w dwóch egzemplarzach.

Część graficzną opracowania – należy opracować i przekazać w skali 1:5000, w wersji PDF
i wersji wektorowej – w formacie np. SHP, DXF, posiadającą reprezentację geometryczną określoną w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych (np. układ PL-1992 lub PL-2000).

VIII. Termin wykonania zamówienia: 60 dni od dnia podpisania umowy.