

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Dotyczy zamówienia:

„Opracowanie standardów dotyczących mieszkań realizowanych w ramach programu opartego na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji ze środków budżetu państwa”

1. Uzasadnienie wykonania badania

Przedmiotowe badanie realizowane jest w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, który został przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 września br. Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym jednym z działań mających na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej w Polsce ma być zintegrowany program społecznego budownictwa czynszowego. W ramach tego działania NPM przewiduje występowanie trzech instrumentów wsparcia w formie:

1. instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych o charakterze bezzwrotnym, w ramach kontynuacji realizacji programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 833, z późn. zm.),
2. nowego instrumentu bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem dla osób o niższych dochodach, na podstawie nowelizowanych obecnie przepisów ww. ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r., oraz
3. wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w formie finansowania zwrotnego udzielanego od 2015 r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.).

Dwa pierwsze ww. instrumenty będą wdrażane na gruncie przepisów nowelizowanej obecnie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (pierwszy instrument jako kontynuacja programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego, a drugi nowy), poprzez Fundusz Dopłat zlokalizowany w Banku Gospodarstwa Krajowego, a zasilany środkami budżetu państwa. Projekt nowelizacji ustawy został wpisany do Wykazu Prac Legislacyjnych Rady Ministrów w pozycji UD99 i jest obecnie przedmiotem konsultacji publicznych (z projektem można się zapoznać w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa i na stronie Rządowego Centrum Legislacji).

Projekt nowelizacji ustawy zakłada m.in. zmianę procedur przekazywania środków budżetowych z przeznaczeniem na finansowanie programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego (które obowiązywałyby również dla nowego instrumentu wsparcia, o charakterze bezzwrotnym wprowadzanego nowelizacją ustawy). Zakłada się powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia, co ma pozwolić na rezygnację z dotychczasowej procedury limitowania ilości dofinansowywanych przedsięwzięć zgłaszanych przez inwestorów, w zależności od dostępnych w danym roku środków budżetowych (wynikających z ustawy budżetowej). Ma to zapewnić realną reakcję na potrzeby inwestycyjne gmin w zakresie budownictwa komunalnego, w tym zapewnić możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych. W każdym roku kwalifikowane do finansowania mają być wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów, jednak przy systemowym zapewnieniu optymalizacji inwestycyjnej przedsięwzięcia - zasada będzie miała zastosowanie począwszy od pierwszej edycji programu, w stosunku do której będą stosowane obowiązkowe standardy dotyczące mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, bazując na programach opartych na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji.

Zgodnie z art. 14a projektu UD99, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, warunki jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, mając na względzie możliwie niski koszt ich realizacji, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych w wyniku przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, oraz poszanowanie ładu przestrzennego.

2. Cel i zakres zadania

W związku z opisanymi powyżej planowanymi zmianami w zasadach udzielania finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, celem badania jest analiza możliwości optymalizacji budowy lokali mieszkalnych w ramach realizacji programu społecznego budownictwa czynszowego opartego na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji ze środków budżetu państwa. Badanie ma prowadzić do maksymalizacji efektywności wykorzystania środków publicznych i wypracowania obowiązkowych standardów służących efektywnej realizacji przedsięwzięć nowego społecznego budownictwa czynszowego. Społeczne budownictwo czynszowe, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach. Lokale powstałe w ramach programu przeznaczone będą dla osób, których sytuacja finansowa uzasadnia uzyskiwanie pomocy mieszkaniowej.

Realizacja celu zadania będzie polegać między innymi na przeglądzie i analizie, przy udziale BGK, wybranych projektów budowlanych w ramach dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa komunalnego, przy założeniu wykorzystania wiedzy eksperckiej i dostępnych opracowań.

Celem badania jest wypracowanie i wskazanie rekomendacji, które będą podstawą wdrożenia rozwiązań legislacyjnych określających obowiązkowe standardy dotyczące mieszkań budowanych w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w ramach programów opartych na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji ze środków budżetu państwa. Zarówno forma jak i poziom szczegółowości rekomendacji powinny zapewniać możliwość sformułowania przy ich wykorzystaniu propozycji konkretnych zapisów legislacyjnych w ramach rozporządzenia, które zostanie wydane na podstawie art. 14a projektu UD99.

Wyniki badania mogą w przyszłości posłużyć, jako materiał do rozwiązywania innych problemów polityki mieszkaniowej.

3. Najważniejsze elementy zadania:

Najważniejszym elementem zadania będzie docelowe wypracowanie standardów nowego społecznego budownictwa czynszowego, rozumianych jako warunki jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, mając na względzie możliwie niski koszt ich realizacji, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych w wyniku przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, oraz poszanowanie ładu przestrzennego.

Efektom wypracowanych i wdrożonych standardów społecznego budownictwa czynszowego ma być maksymalizacja efektywności wykorzystania środków publicznych poprzez zapewnienie optymalnych form projektowania budynków, zabudowy/zagospodarowania terenu i zastosowanych technologii, które będą gwarantować optymalizację kosztów budowy, niskie koszty ponoszone przez mieszkańców na etapie użytkowania mieszkania, poszanowanie ładu przestrzennego i wysoką użyteczność

funkcjonalną mieszkań, a także przeciwdziałać negatywnym zjawiskom rozlewania się zabudowy miejskiej.

W ramach zadania powinny zostać zrealizowane przynajmniej następujące etapy:

1. Przeprowadzenie analizy reprezentatywnej grupy przedsięwzięć w zakresie mieszkalnictwa komunalnego oraz społecznego budownictwa czynszowego, w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.
2. Przeprowadzenie analizy rozwiązań w zakresie optymalizacji kosztów realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w segmencie rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla osób o niskich i umiarkowanych dochodach, wdrożonych w innych krajach europejskich.
3. Analiza poszczególnych elementów inwestycji w zakresie mieszkalnictwa wielorodzinnego (m.in. takich jak: lokalizacja inwestycji, zagospodarowanie terenu, zastosowane materiały budowlane, sposób projektowania) pod kątem ich wpływu na koszt całkowity inwestycji oraz koszty późniejszej eksploatacji zasobu mieszkaniowego.
4. Wypracowanie wniosków i konkretnych rekomendacji dla rozwiązań legislacyjnych, które będą określały obowiązkowe standardy dotyczące mieszkań budowanych w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w ramach programów opartych na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji ze środków budżetu państwa.

Wykonawca przedstawi wyniki badania w formie raportu końcowego oraz multimedialnej prezentacji w terminie i miejscu wskazanym przez BGK.

4. Zakres i obszar badania:

Opracowane standardy powinny uwzględniać racjonalność i ekonomikę projektowania oraz sprawne przygotowanie inwestycji w następującym zakresie:

- optymalizowanie zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej,
- maksymalne wykorzystanie powierzchni budynku i działki,
- ograniczanie elementów najbardziej cenotwórczych,
- minimalizowanie materiałochłonności,
- zapewnienie różnorodności projektowej realizowanego budownictwa, w tym odpowiedniego poziomu estetycznego lokali zgodnie z aktualnymi standardami architektonicznymi oraz potrzebami przyszłych lokatorów,
- konieczności zagwarantowania wyboru projektu w najwyższym stopniu dostosowanego do założonego przez inwestora celu oraz warunków związanych z realizacją konkretnego przedsięwzięcia

z uwzględnieniem takich elementów jak:

- wielkość mieszkań czynszowych w zależności od liczby lokatorów „czynszowych”, (wyrażonej np. wielkością pow. użytkowej i mieszkalnej, z lub bez pomieszczeń przynależnych), z uwzględnieniem możliwości zamieszkania tych lokali— przez lokatorów tzw. „socjalnych” (o niskich dochodach)
- struktura mieszkań w budynku (np. typu M1, M2, M3 itd.) i struktura samych mieszkań (np. aneksy kuchenne, ścianki działowe),
- technologia budowania (budownictwo tradycyjne, prefabrykowane, monolityczne, mieszane);
- rodzaj wznoszonych budynków (galeriowce, klatkowce, korytarzowce, punktowce) i złożoności ich konstrukcji (podpiwniczone-niepodpiwniczone, z dachami płaskimi lub wielospadowymi itp.),
- parametry budynku (parterowe - do n-kondygnacji bez windy i z windą),
- intensywność zabudowy działki,

- sposób/rodzaj ogrzewania budynków i mieszkań (kotłownie osiedlowe, kotłownie w budynku; rozwiązania indywidualne w mieszkaniu; ogrzewanie miejskie); rodzaju mediów; prąd, gaz, olej opałowy (biomasy, solary, pompy ciepłe) czy tradycyjny węgiel, drewno itp.);
- rodzaj materiałów wykończeniowych i ich trwałość (w okresie 15 lat i w okresie dłuższym)
- standard wyposażenia lokali,
- przyszłe koszty eksploatacyjne ponoszone przez lokatorów (korzystanie z odnawialnych źródeł energii, budownictwo pasywne, ograniczanie części wspólnych w budynku i wielkości terenu).

W prowadzonych badaniach oczekuje się uwzględnienia przy ustalaniu kryteriów optymalizacji budowy różnych uwarunkowań inwestycji tworzących tzw. warunki początkowe, które często podwyższają koszty przedsięwzięcia (ukształtowanie terenu, warunki gruntowe, ochrona konserwatorska, bliskość obszaru Natura 2000, uzdrowiskowy charakter miejscowości) z zachowaniem norm wynikających z przepisów ogólnie obowiązujących (WT) lub z propozycjami ich zmian.

Badania powinny uwzględniać także:

- zróżnicowanie i dopasowanie wielkości inwestycji w zależności od potrzeb inwestora (małe/średnie/duże aglomeracje);
- zróżnicowanie regionalne;
- cykl (okres) realizacji przedsięwzięcia;
- struktury kosztów rodzajowych przedsięwzięć budowlanych (tj. robocizna, materiał, sprzęt, koszty pośrednie, zysk) procentowy udział poszczególnych rodzajów kosztów w wartości kosztorysowej przedsięwzięć budowlanych.

Badaniami powinna być objęta też:

- reprezentatywna próba Inwestorów będących beneficjentami programu finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych,
- reprezentatywna próba Inwestorów, które nie korzystały do tej pory z programu finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

5. Dane i materiały, które należy wykorzystać do przeprowadzenia badania:

- baza danych BGK dotycząca beneficjentów programu finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych;
- przegląd wydatków publicznych: Polityka wspierająca mieszkalnictwo. Wnioski i rekomendacje z przeglądu wydatków publicznych w obszarze mieszkalnictwa, Ministerstwo Finansów, Warszawa, wrzesień 2015;
- informację o wynikach kontroli wykonywania przez wybrane gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, Najwyższa Izba Kontroli,
- dane i opracowania GUS, EUROSTAT i ODYSSEE;
- ogólnodostępne analizy rozwiązań w zakresie optymalizacji kosztów realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w segmencie rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla osób o niskich i umiarkowanych dochodach, wdrożonych w innych krajach (europejskich);
- ogólnodostępne analizy rozwiązań w zakresie optymalizacji kosztów realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w segmencie rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla inwestycji mieszkaniowych nie objętych programem finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych
- analizy efektów rzeczowych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych zrealizowanych w Polsce przez kooperatywy mieszkaniowe.

6. Termin realizacji zamówienia:

4 miesiące od daty zawarcia umowy

7. Wymagania wobec wykonawcy:

Pod uwagę będą brane oferty tych potencjalnych wykonawców, którzy:

- dysponują szeroką wiedzą nt. problematyki wsparcia budownictwa dla osób najuboższych,
- mogą wykazać się przynajmniej kilkuletnim doświadczeniem realizacji inwestycji budowlanych w segmencie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (w zakresie: projektowania, wykonawstwa, nadzoru lub kontroli procesu budowlanego),
- dysponują narzędziami (bądź mają do nich dostęp), dzięki którym mogą przeprowadzić badanie we wszystkich wskazanych w zamówieniu obszarach,
- dysponują zespołem badawczym niezbędnym do wykonania zamówienia.

8. Wyniki badań i rekomendacje w zakresie ustalenia katalogu standardów

Wnioski należy formułować w kontekście krajowych potrzeb rozwiązań możliwych do wdrożenia w ramach projektu aktu wykonawczego do ustawy.

Rekomendacje powinny mieć postać konkretnych propozycji obowiązkowych standardów mieszkań budowanych w systemie społecznego budownictwa czynszowego.

Propozycje należy szczegółowo uzasadnić.

Wnioski i rekomendacje powinny w szczególności uwzględniać takie kwestie jak:

- ustalenie kryteriów optymalizacji wykorzystania środków publicznych,
- ustalenie początkowych warunków brzegowych dla lokali finansowanych ze środków publicznych,
- ustalenie rangi wybranych kryteriów, priorytetów standardów.

Istotnym odniesieniem do określenia katalogu standardów winno być:

- optymalizowanie zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej,
- maksymalne wykorzystanie powierzchni budynku i działki,
- ograniczanie elementów najbardziej cenotwórczych,
- minimalizowanie materiałochłonności,
- zapewnienie różnorodności projektowej i/lub funkcjonalnej realizowanego budownictwa, w tym odpowiedniego poziomu estetycznego lokali zgodnie z aktualnymi standardami architektonicznymi oraz potrzebami przyszłych lokatorów,
- konieczności zagwarantowania wyboru projektu w najwyższym stopniu dostosowanego do założonego przez inwestora celu oraz warunków związanych z realizacją konkretnego przedsięwzięcia,
- uwzględnienie czynników istotnych dla budownictwa mieszkaniowego takich jak regionalne zróżnicowanie,
- uwzględnienie minimalnego standardu wyposażenia lokali.

W trakcie realizacji zadania zlecający oczekuje od Wykonawcy przeprowadzania konsultacji w formie pisemnej ze zleceniodawcą w przypadku wątpliwości, a także cyklicznie w trakcie przebiegu prac nad zleceniem.

