

Opis przedmiotu zamówienia dla Dialogu Technicznego poprzedzającego ogłoszenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sprawie wyboru Wykonawcy na „Opracowanie zestawu analiz w zakresie nieruchomości i mieszkalnictwa w Łodzi”

Przedmiotem Dialogu Technicznego jest realizacja jednego z działań projektu pilotażowego w zakresie rewitalizacji centrum Łodzi pn. *Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi* (dalej: Projekt).

Celem Projektu jest opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji w obszarach miejskich poprzez wypracowanie metodologii oraz sposobu podejścia do działań rewitalizacyjnych zorientowanych na osiągnięcie jak największego efektu dla miasta-beneficjenta, z uwzględnieniem jego specyfiki oraz indywidualnych uwarunkowań. Przede wszystkim opracowania sposobu przeprowadzenia pogłębionej diagnozy obszaru problemowego, ze szczególnym naciskiem na zbadanie potrzeb i problemów mieszkańców obszaru i budowania na jej podstawie propozycji konkretnych rozwiązań rewitalizacyjnych (z zakresu zagospodarowania przestrzennego oraz programów społecznych i gospodarczych).

W ramach działania, którego przedmiotem jest Dialog Techniczny zostaną opracowane:

1. Metodologia

Metodologia realizacji Opracowania stanowi integralną część przedmiotu zamówienia. Od Wykonawcy oczekuje się przedstawienia spójnej koncepcji realizacji przedmiotu zamówienia. Wykonawca powinien zaproponować metodologię wykonania poszczególnych działań, w tym szczegółowe zestawienie metod/technik, które wykorzysta do jego realizacji i uzgodnić je z Zamawiającym w określonym terminie.

Ze względu na charakter zamówienia, niezbędne jest zastosowanie starannie przemyślanego zestawu ilościowych oraz jakościowych metod i technik zbierania i analizy danych. Wszelkie ewentualne zmiany w metodologii podczas trwania realizacji Zamówienia wymagają akceptacji Zamawiającego.

2. Mapa i zestawienie stawek czynszów z uwzględnieniem własności, metrażu, standardu i innych cech.

Zostanie opracowana interaktywna mapa wielowarstwowa, która obejmie swym zasięgiem obszar całego miasta. Sporządzone zostanie tabelaryczne zestawienie zawierające metraż, wyposażenie w media i ocenę stanu technicznego lokali. W zestawieniu ujęte zostaną wszystkie rodzaje lokali z podziałem na kategorie:

- należące do gminy (komunalne i socjalne), Skarbu Państwa, spółdzielcze i własnościowe (prywatne);
- mieszkalne i użytkowe.



Dodatkowo, na mapę naniesione zostaną sugerowane lokalizacje, w których dany zasób (np. lokale socjalne) powinien być rozwijany/przenoszony w oparciu m.in. o diagnozy społeczne oraz inwentaryzację zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Analiza prawna możliwości wprowadzenia opłat za niezagospodarowane działki, nieużytkowane budynki etc.

Przeprowadzona zostanie analiza prawna możliwości wprowadzenia opłat za niezagospodarowane działki, nieużytkowane budynki etc. Będzie to analiza systemowa (nie obszarowa), która obejmie problem niezagospodarowanych przestrzeni/zaniedbanych nieruchomości w kontekście możliwych instrumentów do wykorzystania przez JST w celu wyegzekwowania oczekiwanych zmian. Analiza zostanie przeprowadzona w oparciu o już istniejące formy prawne, jak i z uwzględnieniem proponowanych zmian w prawie, przedstawiając sugerowane rozwiązania w oparciu o stan własności (ustalony właściciel, nieustalony właściciel, współwłasność miasta etc.). Zostaną wypracowane propozycje rozwiązań systemowych w oparciu o zidentyfikowany problem na podstawie konkretnych przypadków, m.in. pustej działki, zdegradowanej kamienicy etc. Dodatkowo, dokument zawierać będzie symulacje możliwych rozwiązań prawnych dla kilku wybranych nieruchomości na terenie obszaru pilotażowego (obszary 1, 2 i 3 na mapie w załączeniu).

Prace nad każdym z działań powinny być również prowadzone pod kątem zidentyfikowania koniecznych zmian prawnych lub wprowadzenia konkretnych instrumentów/narzędzi, które mogłyby być inicjowane na szczeblu administracji centralnej.

4. Analiza zjawiska pustostanów

Na podstawie danych dostarczonych przez Zamawiającego przeprowadzona zostanie analiza zjawiska pustostanów uwzględniająca takie kategorie, jak np: całe budynki czy lokale usługowe, a także nieruchomości gminne, prywatne, a także posiadające niewyjaśniony stan prawny. Analizie poddane zostaną przyczyny powstawania pustostanów i utrwalania tego zjawiska.

W oparciu o już istniejące formy prawne wypracowane zostaną narzędzia, które mogą odwrócić proces powstawania trwałych pustostanów w centrum miasta. Na podstawie wyników analizy i dobrych praktyk zagranicznych w tym zakresie zostaną także wypracowane rekomendacje do proponowanych zmian w prawie, które mogłyby wesprzeć ten proces.

Wskazane także zostaną konkretne obiekty i lokale na obszarze Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej (mapa w załączeniu), tak aby można było stymulować ich wykorzystanie przy użyciu wypracowanych narzędzi.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
ROZWOJU
REGIONALNEGO



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



5. Opracowanie rekomendacji dla mierników procesu rewitalizacji w zakresie wykonanego Opracowania

Wykonawca na podstawie spostrzeżeń i badań dokonanych w trakcie wykonywania Opracowania prześle Zamawiającemu rekomendacje dotyczące możliwych mierników, dzięki którym możliwa będzie ocena postępu procesu rewitalizacji oraz jego końcowa ewaluacja (np. ilość pustostanów przed i po procesie, polepszenie stanu technicznego budynków, ilość oddanych mieszkań w zasobie socjalnym itp.). Rekomendacje te będą zbierane z wielu działań Projektu i posłużą do sporządzenia kompleksowego zestawu mierników dla procesu rewitalizacji centrum Łodzi.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
ROZWOJU
REGIONALNEGO



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO

