

## Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka 2030+

### **Odniesienie się do uwag z dnia 22.03.2022**

W dniu 22 marca 2023 r. Wykonawca otrzymał uwagi od Zamawiającego w ramach powstającego Programu Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Hajnówka 2030+. Zamawiający przekazał część uwag w tabeli uwag dostarczonej uprzednio przez Wykonawcę, pozostałe uwagi znajdowały się z kolei w przekierowanej do niego wiadomości elektronicznej. Wykonawca odpowiedział na uwagi wg klucza:

- Uwaga nieuwzględniona, tj. Wykonawca zapoznał się z treścią uwagi, jednakże z uzasadnionych względów stwierdza, iż dana treść problemowa znajduje się w produkcie lub została opisana w sposób wystarczający, na potwierdzenie przedstawiając uzasadnienie;
- Uwaga częściowo uwzględniona, tj. Wykonawca zapoznał się z treścią uwagi, wskazując, iż jej pewien zakres nie jest zasadny lub nie jest zasadny dla typu dokumentu będącego przedmiotem usługi, jednakże jej pozostała część może usprawnić jakość produktu, uzupełniając go;
- Uwaga uwzględniona, tj. Wykonawca zapoznał się z treścią uwagi, a następnie wdrożył je zgodnie z propozycją Zamawiającego lub opracował inne rozwiązanie będące w zgodzie z oczekiwaniem.

Strona w pliku	Obecny zapis	Treść uwagi/propozycja zmiany	Decyzja w zakresie uwagi	Odpowiedź na uwagę
34	Budynków wielorodzinnych na terenie miasta jest deficyt w pełnej substancji miejskiej, a ich lokalizacja odpowiada terenom wymagającym rewitalizacji (w tym społecznej).	Proponuję zmienić składnię tego zdania. "W strukturze funkcjonalno-przestrzennej występuje deficyt budynków wielorodzinnych. Istniejące budynki wielorodzinne znajdują się w obszarach, które wymagają rewitalizacji".	Uwaga uwzględniona	Wykonawca uwzględnił uwagę Zamawiającego, wprowadził korektę zgodnie ze wskazaniem, zamieniono wskazany fragment na treść proponowaną przez Zamawiającego.
34	Budynki zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, zgodnie z wykazem z 2019 r. w ramach Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023, wybudowane zostały w latach 1916-1987 r., a ich średni rok budowy to XXX 1947 r.	Literówka, usunąć XXX.	Uwaga uwzględniona	Wykonawca uwzględnił uwagę Zamawiającego wprowadził korektę zgodnie ze wskazaniem Zamawiającego, usunięto "XXX".
37	Mimo zakładanych nowych inwestycji mieszkaniowych, cel ten nie został zrealizowany.	O jakim celu jest mowa?	Uwaga uwzględniona	Wykonawca uwzględnił uwagę Zamawiającego, wprowadził korektę. Wykonawca doprecyzował wskazany przez Zamawiającego fragment poprzez dodanie następującego rozszerzenia - „liczba nowych budynków oraz lokali w zasobie gminy nie została zwiększona, pomimo prognoz uwzględniających finansowanie takich aktywności inwestycyjnych”.
41	Poza ujemnym przyrostem naturalnym warto zwrócić uwagę również na migracje, których saldo jest w niewielkim stopniu dodatnie.	Saldo migracji było dodatnie w 2022, w poprzednich 2 latach było ujemne, warto to odnotować.	Uwaga uwzględniona	Wykonawca uwzględnił uwagę Zamawiającego, wprowadził korektę tekstu zgodnie ze wskazaniem Zamawiającego.
82	Innowacyjne działania miejskie (UIA);	Obecnie program funkcjonuje jako Europejska Inicjatywa Miejska (European Urban Initiative – EUI), to instrument UE, który ma na celu finansowanie innowacyjnych w skali Europy działań miejskich. Jest to kontynuator inicjatywy Urban Innovative Actions (UIA) z okresu programowania 2014-2020	Uwaga uwzględniona	Wykonawca uwzględnił uwagę Zamawiającego, wprowadził korektę tekstu zgodnie ze wskazaniem Zamawiającego.

58		Proponuję dodać kolejną mapę, która będzie uszczegółowieniem rysunku 8. Proponuję, aby na bazie rysunku 10, działki niezabudowane przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową zróżnicować pod kątem obszarów priorytetowych ich typów. Na rysunku 8 widoczne jest schematyczne zlokalizowanie obszarów priorytetowych. Czy wykonawca sprecyzował granice poszczególnych obszarów?	Uwaga uwzględniona	Wykonawca uwzględnił uwagę Zamawiającego. Wykonawca wykonał analizę wskazującą działki ewidencyjne niezabudowane, przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, mieszczące się na terenie obszarów priorytetowych działań związanych z mieszkalnictwem, wyznaczonych na podstawie rysunku 5.5.3. z Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hajnówka.
		Brak w dokumencie tematyki wskazanej w OPZ zamówienia "2.3 Pożądane kierunki zmian w obszarze polityki remontowej"	Uwaga nieuwzględniona	Wykonawca zapoznał się z uwagą Zamawiającego, nie uwzględnił jej w procesie realizacji korekt. Wykonawca wskazuje, iż informacje o zmianach w zakresie remontów, podejścia do remontów oraz proponowanych aktywnościach miejskich w omawianym zakresie znajdują się przede wszystkim w rozdziałach 3.4.1. i 3.4.2. Ponadto, w Załączniku nr 4 Wykonawca podnosi, iż aktywności takie mogą być realizowane jako element partnerstw publiczno-prywatnych.
		Brak w dokumencie tematyki wskazanej w OPZ zamówienia "2.4 Pożądane kierunki zmian w obszarze polityki czynszowej, w tym: a. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. b. Problem zaległości czynszowych".	Uwaga nieuwzględniona	Wykonawca zapoznał się z uwagą Zamawiającego, nie uwzględnił jej w procesie realizacji korekt. Wykonawca we wnioskach rozdziału 2.5. określił, iż aktualne czynsze i warunkowanie ich wysokości lokalizacją są racjonalne. Wskazano przy tym, iż możliwie jest dodanie czynnika wpływającego na wysokość czynszu - nowe inwestycje budownictwa mieszkaniowego (wyższy standard techniczny względem aktualnego zasobu). W dokumencie określono ponadto dodatkowe możliwości ściągania zaległości od dłużników, poprawiając tym samym efektywność zarządzania zasobem gminnym (w tym poprawa efektywności polityki mieszkaniowej [ujęcie szersze] w ogóle).
		Brak w dokumencie tematyki wskazanej w OPZ zamówienia "2.5 Problem technicznego utrzymania zasobu komunalnego".  Punkty 2.5 i 2.6. dotyczą kwestii diagnostycznych i zostały opisane, ale brakuje rekomendacji w tym zakresie.	Uwaga częściowo uwzględniona	Wykonawca zapoznał się z uwagą Zamawiającego i uwzględnił ją częściowo w procesie realizacji korekt. Wykonawca określił problematykę utrzymania zasobu komunalnego przez Miasto, wskazując przy tym zadania i obciążenia finansowe. Ponadto, temat ten został podniesiony w części kierunkowej, zorientowanej na aktywności strategiczne i operacyjne. Wykonawca do wniosków punktu 2.5. dopisał, iż "Wiek budynku rzutuje na częstotliwości wymaganych remontów, co przekłada się na długofalową kosztowność. Nowe budynki nie wymagają dużej ingerencji finansowej Miasta w pierwszych latach od realizacji inwestycji".

		<p>Brak w dokumencie tematyki wskazanej w OPZ zamówienia "2.6 Problem prywatyzacji zasobu - bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców".</p> <p>Punkty 2.5 i 2.6. dotyczą kwestii diagnostycznych i zostały opisane, ale brakuje rekomendacji w tym zakresie.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Wykonawca zapoznał się z uwagą Zamawiającego, nie uwzględnił jej w procesie realizacji korekt. W tekście Programu Wykonawca określił, iż aktualnie realizowane bonifikaty w Hajnówce przełożyły się na wzrost wykupu lokali z 674 do 841 w ciągu 3 lat od ostatniego pomiaru (dane ZGM). Problematyka ta została opisana w punkcie 2.4. dokumentu. Wykonawca wskazuje ponadto, iż kwestia bonifikat (i ich wysokość) wynika bezpośrednio z celów polityki miasta. Wykonawca podnosi również, iż sprzedaż lokali wynika z założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023. W trakcie wywiadu bezpośredniego (IDI) z dyrektorem ZGM Wykonawca otrzymał informację, iż sprzedaż jest poniżej oczekiwań. Wykonawca ma świadomość, iż brak nowych lokali gminnych przy postępującej sprzedaży może ograniczyć możliwości Miasta w zakresie oferty mieszkaniowej, w związku z czym Wykonawca nie określa jednoznacznie, iż sprzedaż powinna być niższa (m.in. za pomocą wzrostu bonifikat, które są aktualnie niskie) w celu spowolnienia utraty przez Miasto zasobu przy braku nowych inwestycji. Wykonawca przyjął, iż z politycznego punktu widzenia najlepszym rozwiązaniem dla problematyki jest akcentowanie wymogu rozwoju zasobu poprzez nowe inwestycje przy jednoczesnym utrzymaniu bonifikat. Wykonawca postanowił porzucić jednoznaczną sugestię w zakresie korekt bonifikat, gdyż ich wysokość jest akceptowalna w obliczu realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, które są rozpatrywane w ramach aktywności inwestycyjnych.</p>
		<p>Brak w dokumencie tematyki wskazanej w OPZ zamówienia "2.7 Budownictwo mieszkaniowe", w tym 1. Planowanie terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej na gruntach gminnych.</p> <p>2. Różne rozwiązania dla uzbrojenia terenów.</p> <p>3. Przygotowanie terenów do zbycia, najlepsze rozwiązanie, aby zachęcić inwestora do ich nabycia.</p> <p>4. Zbywanie terenów – najlepsi inwestorzy".</p> <p>Punkt 2.7. nie został odpowiednio rozwinięty</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Wykonawca zapoznał się z uwagą Zamawiającego, nie uwzględnił jej w procesie realizacji korekt. Wykonawca wskazał szereg dobrych praktyk związanych ze współpracą z sektorem prywatnym oraz zachętami. Wykonawca w ramach zagadnienia określił również modele współpracy z sektorem prywatnym (inwestorami i/lub NGO). Załącznik nr 4 zawiera proponowane instrumenty kooperacji sektora publicznego z innymi podmiotami - w tym praktyczne możliwości współdziałania. Kwestia uzbrojenia oraz planowania terenów inwestycyjnych została zawarta przez Wykonawcę m.in. na mapach oraz w ich opisie, wskazując m.in. rodzaje terenów, kolejność ich zbrojenia i/lub dozbrajania etc. Wykonawca wskazał więc kierunkowe możliwości inwestycyjne</p>

				<p>Zamawiającego, jak również potencjalnych inwestorów zewnętrznych na poziomie dokładności zgodnej z przeznaczeniem i charakterem dokumentu. Wykonawca opisał możliwie szeroko przedstawione przez Zamawiającego punkty problemowe na podstawie dostępnych danych.</p>
		<p>Generalna uwaga jest taka, że te "zeszyty nieruchomości" są bardzo ogólnie potraktowane</p> <p>w OPZ jest zapis: "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." nie ma tego zrobionego</p> <p>w OPZ jest mowa, że w "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".</p> <p>W przesłanym materiale jest mowa o tych zeszytach, są one zasygnalizowane w rozdziale 3.3., ale nie ma opisanych szczegółowych informacji wymienionych w OPZ. To wymaga uzupełnienia.</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona</p>	<p>Wykonawca zapoznał się z uwagą Zamawiającego i uwzględnił ją częściowo w procesie realizacji korekt.</p> <p>W OPZ, pkt III podpunkt 2 jest mowa o tzw. „zeszytach nieruchomości”. Pojęcie „zeszytu nieruchomości” nie funkcjonuje formalnie w nomenklaturze technicznej związanej z zagadnieniem nieruchomości, ani w ustawodawstwie, nie sposób także odszukać definicji formalnej tego terminu, co znajduje także nieformalne potwierdzenie w zastosowaniu wyrażenia „tzw.” w OPZ oraz użycia przez autora uwagi cudzysłowu. Jednocześnie w literaturze funkcjonuje pojęcie „zeszytu metodycznego” związane np. z metodyką określania wartości nieruchomości dla danego obszaru lub „metodologii opracowania analizy stanu prawnego nieruchomości”, czy „metodyki wyceny nieruchomości”.</p> <p>Zamawiający w OPZ zdefiniował co prawda zakres tzw. „zeszytów nieruchomości”, jeśli jednak traktować definicję dosłownie (literalnie), to realizacja tego punktu byłaby niezasadna z punktu widzenia celu, jakiemu na służyć dokument. Tego typu analizy dotyczyć musiałyby nieruchomości nie tylko publicznych, ale także tych we władaniu innych podmiotów.</p> <p>Szerokie możliwości interpretacji terminu „zeszyt nieruchomości”, oraz powyższe dały Wykonawcy, przy zachowaniu należytej staranności, możliwość zaproponowania metodyki analizy adekwatnej do głębokości oraz celu i przeznaczenia dokumentu Programu, w ramach której Wykonawca zrealizował wszystkie zadania.</p>

				<p>Wykonawca w rozdziale 3.3. przedstawił zatem metodykę w zakresie obszarów priorytetowych działań, gdzie na potrzeby opracowania, wyodrębniono 2 główne rodzaje typów nieruchomości, zawierające nieruchomości zarówno gruntowe, budynkowe jak i lokalowe oraz wykonano analizę wielokryterialną poddającą analizie następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lokalizację centrum administracyjno-usługowego Hajnówki;</li> <li>▪ Występowanie barier rozwojowych mieszkalnictwa;</li> <li>▪ Lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej na podstawie SUIKZP wraz z proponowaną w Studium kolejnością ich rozwoju;</li> <li>▪ Lokalizację tereny szczególnej koncentracji lokali mieszkalnych zależących do zasobu komunalnego (na podstawie LPR)<sup>1</sup>;</li> <li>▪ Występowanie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową niepodzielonych (w układzie działek rolnych);</li> <li>▪ Występowanie atraktorów w postaci sąsiedztwa parku miejskiego, lasu lub bliskości formy ochrony przyrody.</li> </ul> <p>Jako Typ I określono tereny wskazane w SUIKZP (w części kierunkowej) jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jako Typ II określono tereny wskazane w SUIKZP (w części kierunkowej) jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej połączone z zabudową usługową.</p> <p>W ramach z każdego typu wyznaczono podtypy (A,B,C,D,E).</p> <p>Analiza w ramach „zeszytów nieruchomości” stanowi zatem pewnego rodzaju metodykę, zeszyt metodyczny, umożliwiający ocenę działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także m.in. ich dostępność komunikacyjną, chłonność wraz z rekomendacjami dla poszczególnych obszarów oraz przyszłymi działaniami w zakresie określenia</p>
--	--	--	--	---

<sup>1</sup> LPR str. 135

			<p>stanu nieruchomości (w tym stanu prawnego) – na etapie przeinwestycyjnym.</p> <p>Wykonawca w zgodzie z dokumentami planistycznymi Zamawiającego wskazał działki niezabudowane na terenie Miasta, a także określił ich kierunkowe zagospodarowanie. W związku z wystosowaną uwagą przez Zamawiającego, Wykonawca dodał do opracowania rynkowe stawki związane z wykonaniem przyłączy (za 2022 r.), uzupełniając ten aspekt podatkami lokalnymi, będącymi istotnymi dla mieszkaniowych inwestorów prywatnych. W ramach symulacji chłonności Wykonawca dodał informacje warunkujące zabudowę na terenie miasta dla różnych typów nieruchomości (s. 67 oraz 70-71 Programu). Wykonana została symulacja chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w SUIKZP gminy miejskiej Hajnówka. Na jej potrzeby zidentyfikowano działki ewidencyjne niezabudowane, cechujące się możliwością do zabudowania w przyszłości, z uwzględnieniem ich parametrów geometrycznych. Ponadto dla każdej z działek sprecyzowano jej przeznaczenie w SUIKZP gminy. Do obliczeń symulacji chłonności przyjęto dla każdego rodzaju zabudowy wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodny ze SUIKZP gminy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa) oraz analizą stanu zastanego i wiedzą ekspercką Wykonawcy (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Bazując na powierzchni terenów niezabudowanych oraz na przyjętych wskaźnikach obliczono maksymalną całkowitą powierzchnię do zabudowy na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Hajnówka. Wykonawca uzupełnił dokument o opis wymaganych działań miasta w ramach wyboru gruntu do inwestycji mieszkaniowych, uwzględniając przy tym rolę stanu prawnego nieruchomości. Wykonawca dodał również mapę wskazującą dostępność komunikacyjną. Na mapie zawarte zostały m.in. drogi, tory kolejowe, stacja kolejowa, przystanki autobusowe (wraz z buforem na poziomie 1 km) oraz czasy dojść pieszych pomiędzy zaznaczonymi na mapie punktami.</p>
--	--	--	--

				Wykonawca dodał także w ramach załącznika do Programu, mapę przedstawiającą uzbrojenie terenu.
--	--	--	--	--