

## **Biznes plan przedsięwzięcia inwestycyjnego zawierający poniższe informacje:**

### **1. Opis przedsięwzięcia**

**1) przedmiot przedsięwzięcia i jego podstawowe parametry (np. oznaczenie nabywanych nieruchomości – położenie, nr księgi wieczystej, powierzchnia, przeznaczenie; parametry nabywanych budynków – powierzchnia użytkowa, rok budowy, przeznaczenia, stan techniczny, parametry nabywanych środków trwałych – rodzaj, marka, rok produkcji, parametry techniczne)**

Odp. Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 48 lokali) wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych przy ulicy Ptasiej w Mikołajkach, nr KW OL1M/00030098/3, powierzchnia działek gruntu 0,4719 ha. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w dwóch budynkach to 2.704,30 m<sup>2</sup> (więcej informacji technicznych w projekcie inwestycyjnym załączonym do ogłoszenia)

### **2) uzasadnienie realizacji**

Odp. Przedsięwzięcie realizowane jest w ramach tak zwanego Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”, który oparty jest o założenie, że spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, które lokatorzy mogą wykupić w systemie ratalnym spłacanym do spółki (stopniowe dochodzenie do prawa własności). Kredyt na budowę zaciąga spółka w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu. Oprócz tego mieszkaniec lokalu płaci czynsz mieszkaniowy. Przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o przeprowadzone ankiety wśród mieszkańców Gminy Mikołajki, które wskazały na dużą potrzebę posiadania własnego „M” wśród młodych mieszkańców gminy, którzy za centrum życiowe wybrali właśnie Mikołajki. Pracują tutaj, zakładają własne rodziny i chcą tu pozostać, ale nie chcą dłużej mieszkać na stacjach lub w przepelnionych lokalach wspólnie z rodzicami. To przedsięwzięcie daje im szansę poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Przy okazji gmina wypełnia zadania własne związane z zapewnianiem mieszkań.

### **3) przewidywany okres funkcjonowania przedsięwzięcia.**

Odp. Okres funkcjonowania przedsięwzięcia w przypadku budowy budynków wielorodzinnych i ich zasiedlania jest trudny do przewidzenia, jest to inwestycja służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludności.

## **2. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia**

### **1) lokalizacja przedsięwzięcia**

Mikołajki, ul. Ptasia, KW OL1M/00030098/3

### **2) opis techniczny przedsięwzięcia**

#### **a) technologia**

zgodnie z projektem

#### **b) plan ilościowy produkcji – normalny poziom zdolności produkcyjnych wraz terminem jego osiągnięcia, sezonowość produkcji i sprzedaży**

nie dotyczy

c) **źródła zaopatrzenia (dostawcy)**  
nie dotyczy

3) **budżet przedsięwzięcia, w tym:**

a) **nakłady inwestycyjne na aktywa trwałe (wykaz rzeczowy i wartość netto oraz brutto zakupów inwestycyjnych wraz z informacją o dostawcach i wykonawcach, sposób ustalenia wartości nakładów, np. na podstawie kosztorysu, wyceny rzeczoznawcy) oraz zapotrzebowanie na kapitał obrotowy**

Odp.

przewidywane nakłady to 8.200.000,00 zł brutto, w tym:

budynki 7.757.000,00 zł

grunty 443.000,00 zł

Nakłady ustalono szacunkowo na podstawie kosztorysu inwestorskiego i operatu szacunkowego. Ostateczna wartość budowy będzie znana po przetargu na roboty budowlane.

b) **źródła finansowania całości nakładów związanych z przedsięwzięciem (w tym również podatku od towarów i usług, odsetek w okresie przed oddaniem przedsięwzięcia do użytkowania lub osiągnięciem przez przedsiębiorcę normalnych zdolności produkcyjnych). Sposób finansowania wkładu własnego wraz z informacją o już zgromadzonych środkach pieniężnych i wydatkach poniesionych przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu oraz o planowanych do poniesienia przed uruchomieniem kredytu**

Odp. Finansowanie budowy dwóch budynków planowane jest głównie z kredytu bankowego (85%), wkładu własnego inwestora – Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Mikołajkach w postaci działki gruntu (5%) i zadatków przyszłych najemców (10%). Przed udzieleniem kredytu wydatkowane będą w pierwszej kolejności środki własne, tj. zadatki z wpłat przyszłych najemców.

4) **harmonogram realizacji przedsięwzięcia**

a) **informacja o działaniach związanych z przygotowaniem przedsięwzięcia do realizacji (dokumentacja, pozwolenia administracyjnoprawne)**

Odp. Przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o przeprowadzone ankiety wśród mieszkańców Gminy Mikołajki, które wskazały na dużą potrzebę posiadania własnego „M” wśród młodych mieszkańców gminy, którzy za centrum życiowe wybrali właśnie Mikołajki. Na podstawie ankiet poznano preferencje ankietowanych i na ich podstawie zlecono koncepcję projektu budowlanego. Po akceptacji koncepcji przez osoby zakwalifikowane do programu przyjęto projekt, wystąpiono o warunki zabudowy i złożono wniosek o pozwolenie na budowę (na chwilę obecną jest w trakcie akceptacji). W tym czasie ogłoszono przetargi: na kredyt i budowę.

b) **etapy realizacji przedsięwzięcia - terminy, zakres przedmiotowy**

Odp.

Rozstrzygnięcia przetargów i zawarcie umów na finansowanie i budowę X-XI 2015

Zawarcie umów przedwstępnych XI 2015

Przekazanie placu budowy XI 2015

Budowa XI 2015 – IX 2016

Przekazanie do użytkowania i zasiedlanie lokali X 2016

c) **termin oddania inwestycji do eksploatacji**

Odp. Wrzesień 2016

**3. Plan marketingowy (opis produktu, charakterystyka rynku, docelowego segmentu klientów, konkurencji i pozycji klienta wobec konkurentów, kanał dystrybucji, plan ilościowy i wartościowy sprzedaży)**

Odp. jw. w pkt 1. 2) Przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o przeprowadzone ankiety wśród mieszkańców Gminy Mikołajki, które wskazały na dużą potrzebę posiadania własnego „M” wśród młodych mieszkańców gminy, którzy za centrum życiowe wybrali właśnie Mikołajki. Pracują tutaj, zakładają własne rodziny i chcą tu pozostać, ale nie chcą dłużej mieszkać na stacjach lub w przepelnionych lokalach wspólnie z rodzicami. To przedsięwzięcie daje im szansę poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Przy okazji gmina wypełnia zadania własne związane z zapewnianiem mieszkań.

**4. Plan finansowy przedsięwzięcia**

**1) podstawowe założenia planu finansowego przedsięwzięcia, w tym informacja, czy plan ten został opracowany w cenach stałych (tj. bez uwzględnienia inflacji), czy w cenach bieżących (tj. z uwzględnieniem inflacji)**

Odp. Plan finansowy budowy opracowano głównie na podstawie kosztorysu inwestorskiego i doświadczenia wyniesionego z budowy budynku, który jako pierwszy wybudowany został w ramach przedmiotowego „programu” i funkcjonuje bez uwag. Wartości przyjęto w cenach bieżących.

**2) prognoza rachunku zysków i strat oraz bilansu sporządzona na podstawie założeń, o których mowa w pkt 1**

Odp. Prognozy rachunku zysków i strat oraz bilansu na potrzeby inwestycji nie sporządzano. Inwestycja z założenia jest samofinansująca się, koszty budowy spłacane są z wpłat przyszłych najemców, które pokrywają zarówno kredyt jak i działkę gruntu.

**3) próg rentowności**

Odp. Inwestycja nie jest realizowana dla zysku finansowego.

**4) analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę przychodów ze sprzedaży (cen sprzedaży) i kosztów.**

Odp. Nie dotyczy.

**5. Zagrożenia związane z realizacją przedsięwzięcia (słabe i mocne strony przedsięwzięcia).**

Odp.

Mocne strony:

**Korzyści dla gminy:**

- spółka komunalna realizuje zadanie własne gminy związane z zapewnianiem mieszkań
- program pozwala też wyprowadzić z mieszkań komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych co chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- gmina nie będzie ponosić w przyszłości kosztów remontów;
- szansa rozwojowa dla rodzin młodych mieszkańców Gminy Mikołajki.

***Korzyści dla mieszkańców:***

- *brak potrzeby wykazywania się bankową zdolnością kredytową, analizę możliwości płatniczych dokonuje spółka i komisja mieszkaniowa;*
- *opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;*
- *najemcy po spłacie rat staną się właścicielami tanich mieszkań*

*Słabe strony: nie stwierdzono.*