



Śremskie TBS Sp. z o.o.
ul. Leopolda Okulickiego 3
63-100 Śrem, tel./fax 61 28 30 020
Regon 630266138 NIP 785-10-01-405

Biznes plan

**budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Śremie
przy ul. Żurawiej**

Spis treści:

1. Opis przedsięwzięcia.
 - 1.1. Cel przedsięwzięcia.
 - 1.2. Uzasadnienie realizacji.
 - 1.3. Przewidywany okres funkcjonowania przedsięwzięcia.
2. Plan marketingowy.
 - 2.1. Opis produktu.
 - 2.2. Rynek (charakterystyka rynku, pozycja na rynku, podaż, popyt i prognozy popytu, opis segmentów rynku).
 - 2.3. Docelowy segment klientów.
 - 2.4. Konkurencja, rynkowa pozycja przedsiębiorcy względem konkurencji.
 - 2.5. Polityka cenowa.
 - 2.6. Promocja.
3. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia.
 - 3.1. Lokalizacja przedsięwzięcia.
 - 3.2. Opis techniczny przedsięwzięcia:
 - 3.2.1. technologia,
 - 3.2.2. źródła zaopatrzenia (dostawcy).
 - 3.3. Nakłady inwestycyjne na aktywa trwałe (wykaz rzeczowy i wartość netto zakupów inwestycyjnych wraz z informacją o dostawcach i wykonawcach) oraz zapotrzebowanie na kapitał obrotowy.
 - 3.4. Źródła finansowania, w tym sposób finansowania wkładu wraz z informacją o już zgromadzonych środkach pieniężnych i wydatkach poniesionych przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu oraz o planowanych terminach wnoszenia udziału własnego.
 - 3.5. Harmonogram realizacji przedsięwzięcia:
 - 3.5.1. informacja o działaniach związanych z przygotowaniem przedsięwzięcia do realizacji (dokumentacja, pozwolenia administracyjnoprawne),
 - 3.5.2. etapy realizacji przedsięwzięcia – terminy, zakres przedmiotowy,
 - 3.5.3. termin oddania inwestycji do eksploatacji.
 - 3.6. Plan organizacyjny:
 - 3.6.1. struktura organizacyjna,
 - 3.6.2. struktura zatrudnienia,
4. Plan finansowy przedsięwzięcia.
 - 4.1. Podstawowe założenia planu finansowego przedsięwzięcia,.
5. Zagrożenia związane z realizacją przedsięwzięcia (słabe i mocne strony przedsięwzięcia).

1. Opis przedsięwzięcia.

1.1. Cel przedsięwzięcia, uzasadnienie realizacji.

Celem przedsięwzięcia jest budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żurawiej w Śremie łącznie z 40 mieszkaniami oraz 12 garażami na wynajem.

Jest to zgodne z głównym przedmiotem działalności TBS, którym jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, wynikający z zapisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz aktu założycielskiego Spółki.

Uzasadnieniem dla inwestycji jest realizacja misji, która została powierzona TBS na mocy ustawy, a mianowicie na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Śrem, których nie stać na zakup mieszkania na rynku pierwotnym lub wtórnym, a którzy nie spełniają warunków uzyskania lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy z powodu przekroczenia progu dochodowego.

1.2. Przewidywany okres funkcjonowania przedsięwzięcia.

Przewidywany okres funkcjonowania przedsięwzięcia przyjęty został na okres 150 lat żywotności budynków.

2. Plan marketingowy.

2.1. Opis produktu.

Przyjęta i opracowana koncepcja zagospodarowania terenu przy ul. Żurawiej w Śremie zakłada budowę 10 budynków po 20 mieszkań każdy na kilku działkach w minimum trzech etapach. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne opiera się na dokumentacji projektowej obejmującej I etap, czyli trzy budynki mieszkalne wielorodzinne. Projekt obejmuje budowę 40 mieszkań i 12 garaży. Łączna powierzchnia użytkowa tych budynków (mieszkania i garaże) wynosi ok. 1.913 m². Przedsięwzięcie oparte jest na wykorzystaniu zdobytego doświadczenia Śremskiego TBS sp. z o.o. w budowie lokali mieszkalnych, jednak przede wszystkim z obserwacji lokalnego rynku nieruchomości i jego potrzeb. Mieszkania budowane będą zgodnie z ustawą o TBS z przeznaczeniem na wynajem z wpłatą partycypacji przez przyszłego najemcę.

Z uwagi na fakt, iż 100% udziałowcem Śremskiego TBS sp. z o.o. jest gmina Śrem spółka postrzegana jest jako solidny i wiarygodny partner co praktycznie całkowicie minimalizuje ryzyko związane z przepadkiem wpłaconych partycypacji. W razie opuszczenia mieszkania przez najemcę, otrzyma on zwrot wpłaconych środków co potwierdza dotychczasowe doświadczenia.

W związku z tym, iż gmina nie nadała jeszcze administracyjnej numeracji budynków, na obecnym etapie będzie używana umownie numeracja budynków wynikająca ze sporządzonej koncepcji. Drugi etap rozwoju tego osiedla obejmuje 2 budynki mieszkalne z garażami (nr 8 i nr 9) o następujących powierzchniach:

Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Suma pow. użytk. mieszkań (m ²)	Ilość garaży	Suma pow. użytk. garaży (m ²)
Budynek nr 8:				
8	51,49	411,92	6	134,57
8	47,77	382,16		
4	40,69	162,76		
Budynek nr 9:				
8	51,49	411,92	6	134,57
8	47,77	382,16		
4	40,69	162,76		
40	xxx	1.913,68	12	269,14

Z powyższego zestawienia wynika, iż wybudowane zostanie 16 mieszkań dużych, 16 mieszkań średnich i 8 mieszkań małych oraz 12 garaży indywidualnych.

Projekt przewiduje budynki czterokondygnacyjne jednoklatkowe. Na każdej kondygnacji znajdować się będzie 5 mieszkań dwupokojowych i trzypokojowych. Każde mieszkanie posiadać będzie balkon. Mieszkania wyposażone będą w kuchenkę, zlewozmywak, muszlę ustępową, wannę, umywalkę i baterie. Energia do ogrzewania mieszkań będzie dostarczana przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Śremie.

Budynki będą podpiwniczone. W części piwnicznej znajdują się komórki lokatorskie, a także garaże. Do każdego mieszkania przewidziane jest miejsce parkingowe.

2.2. Rynek (charakterystyka rynku, pozycja na rynku, podaż, popyt i prognozy popytu, opis segmentów rynku).

Śremskie TBS Spółka z o.o. od dwudziestu lat zajmuje się budową mieszkań w systemie budownictwa społecznego oraz prowadzi zarząd budynkami będącymi własnością gminy Śrem, czyli lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, pełni także rolę zarządcy we wspólnotach mieszkaniowych. Jako nadrzędny cel Spółka przyjęła zagwarantowanie

spełnienia wymagań i oczekiwań klientów oraz ciągle doskonalenie możliwości zaspakajania jego potrzeb.

Przez lata prowadzonych inwestycji w systemie TBS, Spółka nabyła duże doświadczenie w kompleksowej obsłudze inwestycji budowlanych zwłaszcza z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

Proces inwestycyjny obejmuje przeprowadzenie całej inwestycji od pozyskania gruntu poprzez projektowanie, uzyskanie pozwolenia na budowę i wybór wykonawców oraz materiałów do realizacji inwestycji, budowę, wykończenie aż do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku i jego zasiedlenie. Tak złożony proces inwestycyjny wymaga doskonałej organizacji pracy oraz sprawdzonego i zaufanego zespołu pracowników i wykonawców zapewniających sprawne przeprowadzenie inwestycji. Aby sprawnie realizować przedsięwzięcia inwestycyjne Spółka organizuje przetargi nieograniczone na wykonanie całości robót budowlanych, które gwarantują transparentność oraz uzyskuje konkurencyjne ceny i możliwość ewentualnego egzekwowania napraw gwarancyjnych, co przekłada się na finalny koszt realizowanego budynku.

Wybudowane mieszkania będą dwu i trzypokojowe z aneksami kuchennymi bądź kuchniami tak, aby zarówno powierzchnia jak i układ mieszkań odpowiadały najczęściej poszukiwanym na rynku metrażu. Taki układ sprawia, że spółka nie przewiduje problemów z wynajęciem mieszkań i wpłatą partycypacji, ponieważ stanowią one doskonałą ofertę dla rodzin o średnich dochodach szukających wygodnego i dobrze zlokalizowanego lokalu mieszkalnego. Budynki zostaną wybudowane w systemie tradycyjnym.

Połowę budowanych mieszkań zasiedli Spółka i połowę Gmina Śrem. Gmina Śrem wystąpiła z ofertą skierowaną do mieszkańców lokali komunalnych, dotyczącą sfinansowania partycypacji w zamian za opuszczenie lokalu komunalnego i pozostawienie go do dyspozycji gminy. Z tego tytułu pokryje partycypację za 20 lokali mieszkalnych. Śremskie TBS Sp. z o.o. przeprowadziła już kwalifikację przyszłych najemców. W dniu 5 lutego br. zostaną zawarte umowy przedwstępne.

Z dokonanego badania rynku lokalnego przeprowadzonego przez pracowników ŚTBS wynika, że występuje ciągły niedobór mieszkań na wynajem o przyzwoitym standardzie i w dostępnej stawce czynszowej. Aktualnie praktycznie nie ma większych problemów z wynajęciem mieszkań w nowych budynkach, a dodatkowym dużym atutem jest fakt, że budynki przy Żurawiej będą wykończone i wyposażone w podstawowe elementy w odróżnieniu od standardu deweloperskiego. Unika się zatem konieczności poniesienia dużych nakładów finansowych w celu adaptacji mieszkania na własne potrzeby, a w celu zamieszkania wystarczy po prostu wnieść meble.

Powstałe budynki z samego założenia nie zaspokoją potrzeb mieszkaniowych w zakresie zapewnienia przez gminę lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, jak stanowi art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.), osób najmniej zarabiających. Jednak przyczyni się istotnie do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Śrem.

2.3. Docelowy segment klientów.

Najemcą w zasobach Śremskiego TBS może być wyłącznie osoba fizyczna, jeżeli ona oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Także wysokość osiąganego dochodu ma wpływ na możliwość uzyskania mieszkania w zasobach TBS. Spółka wynajmie mieszkanie, jeżeli dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie więcej niż:

- 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym
- 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- dalsze 40% na każda dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Klientami Śremskiego TBS są rodziny średniozamożne, których dochody pozwolą na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem wynajętego mieszkania.

2.4. Konkurencja, rynkowa pozycja przedsiębiorcy względem konkurencji.

Na śremskim rynku mieszkaniowym działają dwie spółdzielnie mieszkaniowe. Jedna ze spółdzielni liczy zaledwie kilka budynków. Druga z kolei posiada ok. 6 tys. mieszkań, działa prężnie, ale nie buduje mieszkań od ok. 15 lat.

Na lokalnym rynku działa kilka firm deweloperskich budujących mieszkania wyłącznie na sprzedaż. Zakup takiego mieszkania następuje w stanie surowym i wymaga malowania, położenia podłóg, białego montażu wraz z bateriami, drzwi wewnętrznych itp.

W zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem, Śremskie TBS nie posiada konkurencji na śremskim rynku oraz najbliższej okolicy.

2.5. Polityka cenowa.

Wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne planuje się w wysokości 4% wartości odtworzeniowej lokalu, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. Obecnie stawka ta nie może być wyższa niż 12,73 zł/m².

Spółka przeprowadziła badanie rynku w zakresie oferowanych mieszkań pod wynajem przez biura obrotu nieruchomości działającymi na rynku lokalnym. Ceny za wynajem lokali mieszkalnych kształtują się w granicach od 14 do 20 zł/m². Dolna stawka dotyczy głównie mieszkań o niższym standardzie, nieposiadających łazienki, centralnego ogrzewania, położonych w starym budownictwie. Uważamy, iż mimo zastosowania

maksymalnej stawki czynszu wynikającej z przepisów jest ona stawką bardzo atrakcyjną chociażby z uwagi na swą wysokość i standard mieszkania jak również w przypadku wzrostu wskaźnika jest możliwość ewentualnego wzrostu stawki czynszowej.

Z uwagi na to, że inwestycja będzie obejmowała 12 garaży, co w stosunku do ilości mieszkań wynosi 30%, zakładamy, że popyt na ich wynajęcie będzie znaczny. Wpływ na wielkość zainteresowania wynajmem garaży ma również bliskość istniejących zasobów należących do Spółki jak i do innego zarządcy. W przypadku znacznego zainteresowania zostanie przeprowadzony przetarg na ich wynajęcie. Przyjmujemy wyjściową stawkę czynszu na poziomie 7,50 zł/m² netto.

Podsumowując, przychody uzyskane z czynszu lokali mieszkalnych w skali miesiąca wyniosą ok. 24 tys. zł, a garaży ok. 2,2 tys. zł.

Przykładowe obciążenie z tytułu czynszu na mieszkanie w zależności od powierzchni użytkowej:

Mieszkanie 51,49 m ²	655,47 PLN
Mieszkanie 47,77 m ²	608,11 PLN
Mieszkanie 40,69 m ²	517,98 PLN

Do wyżej wyliczonych opłat należy doliczyć koszt opłat związanych z indywidualnymi umowami najemców tj. gaz, prąd, woda.

Tak skalkulowana stawka jest stawką rynkową, a jednocześnie pozwalająca na zapewnienie środków na ewentualne remonty po zakończeniu okresu gwarancji.

Dodatkowym atutem bezsprzecznym jest, że zaproponowane stawki czynszu są stawkami rynkowymi pozwalającymi na obsługę kredytu komercyjnego. Taka konstrukcja sprawia, że od początku następuje spłata kapitału, a w związku z tym stawki czynszu corocznie powinny być podnoszone zwłaszcza w pierwszym okresie wyłącznie o poziom inflacji lub znaczącego poniesienia stóp procentowych.

W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń i wyposażenia lokalu, przed zawarciem umowy najmu najemca wpłacał będzie kaucję w wysokości 12-krotności czynszu.

2.6. Promocja.

Śremskie TBS już w po zakończeniu I etapu inwestycji przy ul. rozpoczęła rozpowszechnianie informacji o zamierzeniach inwestycyjnych. Ogłoszenia o przystąpieniu do realizacji inwestycji zamieszczono w prasie, na stronie internetowej Spółki oraz na tablicy ogłoszeń.

W dniu 20 stycznia 2015 r. została zakończona kwalifikacja przyszłych najemców. Na liście rezerwowej pozostaje jeszcze 12 wnioskodawców.

3. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia.

3.1. Lokalizacja przedsięwzięcia.

Teren inwestycji znajduje się we wschodniej części Śremu, pomiędzy Al. Solidarności a ul. Żurawią, na osiedlu Helenki, po przeciwnej stronie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (zasoby TBS przy ul. Kopernika). W rejonie tym istnieje sieć zewnętrzna gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektroenergetyczna.

Pod planowaną budowę przeznaczona została działka o numerze ewidencyjnym 693/9 o pow. 2970 m², dla której Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą Kw. PO1M/00038378/6.

3.2. Opis techniczny przedsięwzięcia:

3.2.1. Technologia.

Całość inwestycji zostanie wykonana zgodnie z technologiami dostępnymi obecnie w budownictwie. Przy budowie zostaną wykorzystane nowoczesne materiały budowlane i wykończeniowe. Do wykonania budynków zostaną użyte następujące materiały: silka + wełna mineralna i ytong, tynk zewnętrzny w technologii lekkiej i mokrej, stolarka PCV, dach wielospadowy o konstrukcji z płyty tradycyjnej drewnianej kryty blachą. Projekt przewiduje podpiwniczenie budynków.

3.2.2. Źródła zaopatrzenia (dostawcy).

Aktualnie przygotowujemy się do ogłoszenia przetargu nieograniczonego na budowę budynków, po końcowym rozstrzygnięciu przetargu zostanie zawarta umowa o roboty budowlane z wykonawcą oraz umowy z inspektorami nadzoru.

3.3. Nakłady inwestycyjne na aktywa trwałe (wykaz rzeczowy i wartość netto zakupów inwestycyjnych wraz z informacją o dostawcach i wykonawcach) oraz zapotrzebowanie na kapitał obrotowy.

3.4. Źródła finansowania, w tym sposób finansowania wkładu wraz z informacją o już zgromadzonych środkach pieniężnych i wydatkach poniesionych przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu oraz o planowanych terminach wnoszenia udziału własnego.

Planowane koszty inwestycji kształtują się na poziomie 4.800.000 zł, zatem przy powierzchni użytkowej 1.913,6 m² koszt za 1 m² wyniesie ok. 2.508 zł brutto. Biorąc jednak pod uwagę ogólną powierzchnię budynków wraz z częścią piwniczną oraz ciągami komunikacyjnymi, która wynosi 2.808, to koszt wyniesie ok. 1.709 zł.

Źródła finansowania budowy:

1.	Grunt	64.480,84
2.	Środki własne z lokat i poniesione już wydatki	1.482.491,48
	Razem środki własne TBS	1.546.972,32
3.	Partycypacje przyszłych najemców i gminy Śrem	1.722.312,00
4.	Kredyt	2.300.000,00
	Ogółem źródła finansowania	5.569.284,32

3.5. Harmonogram realizacji przedsięwzięcia:

3.5.1. Informacja o działaniach związanych z przygotowaniem przedsięwzięcia do realizacji (dokumentacja, pozwolenia administracyjno-prawne),

Umowa na wykonanie dokumentacji projektowej została zawarta w kwietniu 2014 r.

Na podstawie sporządzonej dokumentacji projektowej Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę zostanie ogłoszony przetarg nieograniczony na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żurawiej w Śremie.

3.5.2. Etapy realizacji przedsięwzięcia – terminy, zakres przedmiotowy,

Pierwszy etap przedsięwzięcia związany z opracowaniem dokumentacji i uzyskaniem pozwolenia na budowę został zakończony.

Drugi etap uwarunkowany jest rozstrzygnięciem przetargu na budowę i zawarciem umowy o roboty budowlane; planowane zakończenie to koniec marca 2015 r.

Kolejny etap to rozstrzygnięcie przetargu na udzielenie długoterminowego kredytu na sfinansowanie przedmiotowej inwestycji i zawarcie umowy kredytowej; planowany termin zakończenia to koniec maja 2015 r.

Po zawarciu umowy kredytowej z bankiem wybranym w postępowaniu o zamówienie publiczne, w terminie 3 dni zostanie przekazany plac budowy wykonawcy. Zakończenie robót budowlanych nastąpi w terminie do 14 miesięcy od dnia przekazania placu budowy dlatego też planowany koniec inwestycji jest na przełomie czerwca/lipca 2016 r.

3.5.3. Termin oddania inwestycji do eksploatacji.

Termin przekazania inwestycji do eksploatacji, a tym samym zasiedlenie budynków planuje się w drugiej połowie roku 2016.

3.6. Plan organizacyjny:

3.6.1. Struktura organizacyjna, struktura zatrudnienia.

Obecnie Spółka zatrudnia na stałe 18 pracowników, w tym 1 pracownika obsługi technicznej. Bieżąca działalność wykonywana jest przez trzy działy organizacyjne: zespół ds. zarządzania wspólnotami i zasobem własnym, zespół ds. zarządzania zasobem powierzonym i księgowość oraz jedno samodzielne stanowisko ds. organizacyjno-inwestycyjnych oraz ds. osobowo-płacowych.

Zespoły ds. zarządzania prowadzą obsługę zasobów własnych, wspólnot mieszkaniowych a także zasobów należących do gminy Śrem, jak również świetlic sołeckich, poprzez administratorów utrzymujących bieżący kontakt z lokatorami. Trzech z nich posiada licencję zarządcy nieruchomości. Zespoły te zajmują się również sprawami związanymi z remontami oraz inwestycjami od strony technicznej. Do wykonywania bieżącej konserwacji, zatrudniony jest jeden konserwator, którego zadaniem jest konserwowanie urządzeń technicznych i drobne naprawy. Remonty o większym zakresie oraz awarie wykonywane są na podstawie indywidualnych zleceń, poprzedzonych procedurą wyboru najkorzystniejszej oferty w oparciu o wewnętrzną procedurę bądź ustawę Prawo zamówień publicznych.

Dział finansowo-księgowy pracuje w oparciu o zintegrowany system informatyczny. Sporządza plany finansowe, analizy ekonomiczne, sprawozdania finansowe. Obejmuje rachunkowość i księgowość czynszową oraz windykację.

Stanowisko ds. organizacyjno-inwestycyjnych oraz ds. osobowo-płacowych zajmuje się obsługą organów statutowych, przygotowaniem materiałów związanych z wnioskami kredytowymi i dalszą obsługą inwestycji w zakresie kontaktów z bankiem oraz sprawami w zakresie kadr i płac.

Prezes Zarządu posiada długoletni staż na stanowiskach kierowniczych w dziedzinie bankowości oraz doświadczenie w kierowaniu pracami rady nadzorczej. Od kwietnia 2011 r. kieruje Śremskim TBS Sp. z o.o., uzupełniając swoje kwalifikacje poprzez uczestniczenie w seminariach i szkoleniowych na temat budownictwa oraz zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Kierownicy działów są doświadczonymi pracownikami, posiadającymi odpowiednią wiedzę fachową, umiejętność kierowania zespołami pracowników, są w pełni zaangażowanymi w działalność Spółki.

4. Plan finansowy przedsięwzięcia.

4.1. Podstawowe założenia planu finansowego przedsięwzięcia.

Planowany koszt inwestycji, który nie uwzględnia jeszcze wyniku z przetargu na budowę kształtuje się na poziomie 5.570.000 zł,

Źródła finansowania przedstawiają się następująco:

1.	Grunt	64.480,84
2.	Środki własne z lokat i poniesione już wydatki	1.482.491,48
	Razem środki własne TBS	1.546.972,32
3.	Partycypacje przyszłych najemców i gminy Śrem	1.722.312,00
4.	Kredyt	2.300.000,00
	Ogółem źródła finansowania	5.569.284,32

Środki własne TBS są praktycznie w 100% zagwarantowane ponieważ:

1. Grunt – jest własnością Śremskiego TBS sp. z o.o.,
2. Środki własne Śremskiego TBS sp. z o.o. – spółka aktualnie posiada założone lokaty na kwotę ponad 2 mln. PLN.
3. Środki własne poniesione wydatki – są to środki już poniesione i zapłacone głównie dotyczyło wszelkich kosztów poniesionych do etapu uzyskania pozwolenia na budowę

Kolejną znaczącą pozycją jest wniesiona partycypacja przez przyszłych najemców i gminę Śrem. Termin wpłaty partycypacji został wyznaczony do dnia 13 marca 2015 r.

Źródłem finansowania inwestycji jest również zaciągnięty kredyt komercyjny w wyniku ogłoszonego przetargu o planowanych parametrach:

1. Kwota kredytu 2.300.000,00
2. Waluta – PLN,
3. Oprocentowanie – WIBOR 3M, (3,75)
4. Marża banku – 2%,
5. Prowizja przygotowawcza maksymalnie – 1%
6. Okres kredytowania – 25 lat,

7. Okres spłaty rat kapitałowo odsetkowych – 288 miesięcy,

8. Metoda spłaty – raty annuitetowe,

Biorąc pod uwagę stawkę WIBOR 3M na poziomie około 3,75% oraz marżę banku na poziomie 2% łączne oprocentowanie przyjmujemy na poziomie 5,75%.

Uwzględniając, że:

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych to:	1 913,68 m ²
Rata miesięczna (oproc. 5,75%, spłata 288 m-cy)	14 741,80
Miesięczna stawka z tytułu kredytu na 1 m ²	7,70
Minimalna opłata za m ²	4,10
Razem minimalny czynsz	11,80
Maksymalny czynsz tj. 4% wartości wskaźnika	12,73
Rezerwa na ewentualne różnice w stawce WIBOR	0,93
Wyliczenia szczegółowe	
Przychód z pow. użytkowej	24 361,15
Kredyt	14 741,80
Różnica czynsz – rata	9 619,35
Dochód z garaży tj. 12szt *120,00 PLN (min)	1 440,00
Razem dochód miesięczny	11 059,35
Planowany łączny dochód roczny	132 712,20

Spółka nie przewiduje problemów z obsługą rat kapitałowo odsetkowych zarówno w przypadku wzrostu stawki WIBOR .

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

Słabą stroną realizacji przedsięwzięcia może być negatywne rozstrzygnięcie postępowania przetargowego związanego z budową budynków.

Ogólna sytuacja makroekonomiczna regionu może wpływać pozytywnie jak i negatywnie na przebieg zadania inwestycyjnego. Gorsza sytuacja makroekonomiczna może mieć korzystniejszy wpływ na zainteresowanie wynajmem mieszkań niż ich zakupem. Z kolei odwrotna sytuacja może spowodować, że nabywanie mieszkań na własność będzie bardziej popularne niż wynajem.

Jednak biorąc pod uwagę standard wykończenia mieszkań oferowanych przez Spółkę na wynajem pozwala zakładać, że będą one zawsze stanowiły atrakcyjny element na rynku nieruchomości, szczególnie dla osób posiadających niską zdolność kredytową.

Ponadto na terenie Gminy Śrem zlokalizowana jest Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna, która w dniu 23 listopada 2012 r została poszerzona o kolejne 15 ha oraz planowane jest dalsze jej rozszerzanie na terenie Gminy Śrem co sprzyja powstawaniu nowych miejsc pracy, a przez to wzrost zainteresowania mieszkaniami na wynajem.



Prezes Zarządu
Śremskiego TBS Sp. z o.o.

Wiesław *Matasznik*

