

RAMOWY UKŁAD BIZNES PLANU

do wniosku o zakwalifikowanie przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego (wniosku wstępnego)/wniosku o udzielenie kredytu PIB (wniosku kredytowego)

Komentarz:

Każdy wniosek wstępny składany w BGK powinien zawierać biznes plan obejmujący wszystkie aspekty działalności Wnioskodawcy, a nie tylko przedsięwzięcie inwestycyjne, które ma zostać sfinansowane kredytem, zwanym kredytem PIB. Biznes plan powinien demonstrować, że firma jest organizacją posiadającą jasno sprecyzowane cele i zadania, która jednocześnie może podjąć się realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego zachowując dobrą kondycję finansową.

W związku z obowiązującą wieloetapowością procesu ubiegania się o kredyt PIB, zwraca się uwagę na potrzebę podania w biznes planie informacji, które pozwolą ocenić projektowane przedsięwzięcie w kontekście kryteriów oceny, w tym polityki lokalnej i regionalnej (strategie mieszkaniowe gmin, strategie rozwoju województw), popytu na mieszkania na wynajem o umiarkowanych czynszach lub na mieszkania spółdzielcze lokatorskie.

Informacje podane we wniosku wstępnym i w biznes planie - w przypadku zakwalifikowania wniosku wstępnego będą porównywane z danymi podanymi przez wnioskodawcę we wniosku o udzielenie kredytu.

Proponowany poniżej układ biznes planu nie jest wyczerpujący, reprezentuje minimum informacji, które są niezbędne przy ocenie wniosku. Dla wygody wnioskodawcy, biznes plan składany jest wyłącznie z wnioskiem wstępnym. Do wniosku o udzielenie kredytu wystarczające jest dołączenie aktualizacji elementów, które zostały zmienione w toku realizacji inwestycji. Mile widziane będą szersze prezentacje planów, aspiracji oraz możliwości działania Wnioskodawcy.

1. Charakterystyka Wnioskodawcy

1.1. Prezentacja Wnioskodawcy

- 1.1.1. status prawny, udziałowcy/akcjonariusze,
- 1.1.2. struktura kapitałowa firmy,
- 1.1.3. geneza firmy (rys historyczny),
- 1.1.4. przedmiot działania,
- 1.1.5. struktura organizacyjna,
- 1.1.6. potencjał (majątek, zatrudnienie, kompetencje zarządu i kadry zarządzającej)

1.2. Dotychczasowa działalność

- 1.2.1. w zakresie realizacji inwestycji,
- 1.2.2. w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi,
- 1.2.3. w pozostałym zakresie działalności,

1.3. Polityka czynszowa Wnioskodawcy

2. Cele działania i zamierzenia inwestycyjne
 - 2.1. Charakterystyka regionu, w tym miejscowości, w której będzie zlokalizowana projektowana inwestycja, prezentacja potrzeb regionu
 - 2.1.1. struktura własności i jakości zasobów mieszkaniowych, potrzeby mieszkaniowe, miejscowy i regionalny rynek mieszkaniowy,
 - 2.1.2. potencjalny popyt na mieszkania,
 - 2.1.3. prognozy rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
 - 2.1.4. struktura rynku usług budowlanych (informacje o lokalnych firmach budowlanych i developerskich)
 - 2.2. Program rozwoju firmy
 - 2.2.1. zamierzenia inwestycyjne: średniookresowe (np. dotyczące trzech najbliższych lat) i długookresowe,
 - 2.2.2. zakres współpracy z organami administracji terenowej, zakładami pracy i innymi podmiotami, w tym:
 - rola i zadania społecznego budownictwa czynszowego w lokalnych i regionalnych programach jednostek samorządu terytorialnego (określone w dokumentach przyjętych uchwałą właściwych organów samorządowych np. strategię mieszkaniową, rewitalizacji i promocji społecznego budownictwa mieszkaniowego lub dokument o podobnym charakterze),
 - charakterystyka grup społecznych, do których adresowane są oferty wynajmu mieszkań,
 - udokumentowanie możliwości współfinansowania planowanego przedsięwzięcia przez samorząd terytorialny lub inne instytucje,
 - działania gminy towarzyszące wnioskowanemu przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanemu (opis dodatkowy dla informacji zawartych we wniosku).
 - 2.3. Analiza słabych i mocnych stron projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego
 - 2.3.1. krótka prezentacja cech przedsięwzięcia uważanych przez Wnioskodawcę za walory pozwalające odnieść sukces,
 - 2.3.2. krótka prezentacja cech przedsięwzięcia uważanych przez Wnioskodawcę za mankamenty mogące utrudniać jego realizację,
 - 2.3.3. krótka prezentacja okoliczności, które w okresie najbliższych dwóch lat mogą podnieść atrakcyjność przedsięwzięcia,
 - 2.3.4. krótka prezentacja okoliczności, które w okresie najbliższych dwóch lat mogą przynieść zagrożenia dla realizacji przedsięwzięcia.
3. Charakterystyka techniczno-ekonomiczna projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego
 - 3.1. (zestawienia liczby i powierzchni lokali mieszkalnych, handlowo-usługowych, garaży, liczba osób zasiedlenia początkowego w poszczególnych kategoriach mieszkań),
 - 3.2. informacja o położeniu i stanie prawnym nieruchomości,
 - 3.3. opis inwestycji/zadania/budynku - przyjęte rozwiązania techniczne,
 - 3.4. informacja o sposobie dostosowania mieszkań dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 3.5. ogólne informacje o przygotowaniu inwestycji - wybór projektanta, wykonawcy, zasady nadzoru i kontroli,
 - 3.6. informacja o aktualnym zaawansowaniu rzeczowo-finansowym,
 - 3.7. analiza wykonalności inwestycji

- 3.7.1. opis źródeł finansowania wraz z wyodrębnieniem udziałów pieniężnych i aportów, zgodnie z planowanym lub uzgodnionym terminarzem realizacji zadania inwestycyjnego (należy opisać również źródła finansowania dla części komercyjnych inwestycji, nie podlegających finansowaniu kredytem PIB),
 - 3.7.2. najemcy lub członkowie spółdzielni zainteresowani lokatorskim prawem do mieszkania spółdzielczego (zainteresowanie, kontakty bezpośrednie, wyniki badań miejscowego rynku mieszkaniowego, statutowe możliwości i ograniczenia przyjmowania najemców lub członków),
 - 3.7.3. uzasadnienie celowości realizacji części komercyjnej budynku.
 - 3.8. informacje dotyczące składników czynszu i opłat za media dla mieszkań i powierzchni komercyjnych,
4. Charakterystyka ekonomiczno-finansowa kredytobiorcy
 - 4.1. opis poszczególnych pozycji bilansu i rachunku wyników dla ostatniego okresu obrachunkowego,
 - 4.2. założenia przyjęte do prognozy na poszczególne lata.
5. Podsumowanie, w tym własna opinia na temat prezentowanego biznes planu.