



# **BIZNES PLAN**

Dla budynku wielorodzinnego H  
na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu



Oświęcim, maj 2013r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. Charakterystyka wnioskodawcy</b> .....	<b>3</b>
1.1. Prezentacja wnioskodawcy.....	3
1.1.1. Status prawny, udziałowcy.....	3
1.1.2. Struktura kapitałowa firmy.....	3
1.1.3. Geneza firmy (rys historyczny).....	3
1.1.4. Przedmiot działania.....	5
1.1.5. Struktura organizacyjna.....	5
1.1.6. Potencjał.....	6
1.2. Dotychczasowa działalność.....	6
1.2.1. Dotychczasowa realizacja inwestycji.....	6
1.2.2. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....	8
1.2.3. Pozostały zakres działalności.....	9
<b>2. Cele działania i zamierzenia inwestycyjne</b> .....	<b>10</b>
2.1. Charakterystyka regionu, prezentacja potrzeb regionu.....	10
2.1.1. Struktura własności i jakości zasobów mieszkaniowych, potrzeby mieszkaniowe, miejscowy i regionalny rynek mieszkaniowy.....	10
2.1.2. Potencjalny popyt na mieszkania.....	10
2.1.3. Prognozy rozwoju budownictwa mieszkaniowego.....	10
2.1.4. Struktura usług rynku budowlanego.....	11
2.2. Program rozwoju firmy.....	11
2.2.1. Zamierzenia inwestycyjne: średniozakresowe (dotyczące najbliższych trzech lat) i długookresowe.....	11
2.2.2. Zakres współpracy z organami administracji terenowej, zakładami pracy i innymi podmiotami.....	11
2.3. Analiza słabych i mocnych stron projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.....	12
<b>3. Charakterystyka techniczno-ekonomiczna projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego</b> .....	<b>12</b>
3.1. Zestawienie liczby i powierzchni lokali mieszkalnych, liczba osób zasiedlenia początkowego w poszczególnych kategoriach mieszkań.....	12
3.2. Informacja o położeniu i stanie prawnym nieruchomości.....	12
3.3. Opis inwestycji, zadania budynku, przyjęte rozwiązania techniczne.....	13
3.3.1. Opis rozwiązań techniczno - materiałowych.....	13
3.4. Informacja o sposobie dostosowania mieszkań dla potrzeb osób niepełnosprawnych.....	19
3.5. Ogólne informacje o przygotowaniu inwestycji – wybór projektanta, wykonawcy, zasady nadzoru i kontroli.....	20
3.6. Informacja o aktualnym zaawansowaniu rzeczowo-finansowym.....	20
3.7. Analiza wykonalności inwestycji.....	21
3.7.1. Opis źródeł finansowania wraz z wyodrębnieniem udziałów pieniężnych i aportów.....	21
3.7.2. Informacja o przyszłych najemcach.....	21
<b>4. Charakterystyka ekonomiczno-finansowa kredytobiorcy</b> .....	<b>21</b>
4.1. Opis poszczególnych pozycji bilansu i rachunku wyników dla ostatniego okresu obrachunkowego.....	21
4.2. Założenia przyjęte do prognozy na poszczególne lata.....	21
<b>5. Podsumowanie, własna opinia na temat prezentowanego biznes planu</b> .....	<b>22</b>

## **1. Charakterystyka wnioskodawcy**

### **1.1. Prezentacja wnioskodawcy**

#### **1.1.1. Status prawny, udziałowcy.**

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zostało powołane aktem notarialnym z dnia 18 listopada 1999 roku w wykonaniu uchwały numer XVIII/146/99 Rady Miejskiej w Oświęcimiu z dnia 22 września 1999 roku w sprawie utworzenia spółki pod nazwą Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Statut Towarzystwa stanowi umowa notarialna powołująca Towarzystwo jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Statut ten został zatwierdzony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją nr 203 z dnia 30.11.1999r. Spółka jest zarejestrowana w Krajowym rejestrze Sądowym pod nr 0000086315.

#### **1.1.2. Struktura kapitałowa firmy.**

Jedynym udziałowcem w spółce jest Gmina Miasto Oświęcim, która posiada 100% udziałów. Kapitał zakładowy na dzień 30.04.2013r. wynosi 16 433 udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 8 216 500,00 zł.

#### **1.1.3. Geneza firmy (rys historyczny).**

Po zatwierdzeniu przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powstania i statutu Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dniem 01 stycznia 2000 roku został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu spółki Bogdan Białecki. Swoją pierwszą siedzibę – do czasu wybudowania własnych zasobów – zlokalizowała spółka w Oświęcimiu przy ul. 11 Listopada 10 (w pobliżu przyszłego placu budowy).

Po ustaniu kadencji z dniem 07 lipca 2004 uchwałą nr 23/2004 Rady Nadzorczej OTBS na stanowisko Prezesa powołano Henryka Klekota. Siedziba spółki w tym okresie mieściła się w Oświęcimiu przy ulicy 11 Listopada 3 C/1.

W dniu 15.05.2007 r. po odejściu Henryka Klekota na emeryturę na podstawie uchwały Rady Nadzorczej OTBS nr 55/2007 z dnia 15.05.2007r. funkcję prezesa Spółki objął na Tadeusz Szczerbowski.

Po rezygnacji Tadeusza Szczerbowskiego z zajmowanego przez siebie stanowiska z dniem 01 września 2009 uchwałą nr 1/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki z dnia 28.08.2009r. na stanowisko Prezesa powołano Tyberiusz Kornaka.

Od połowy 2011 roku siedziba Spółki znajduje się w Oświęcimiu przy ul. 11 Listopada 16C.

Na zlecenie Urzędu Miasta wykonano aktualizację Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, którego zakres obejmuje teren planowanej inwestycji i ograniczony jest:

- od północy ulicą Sadową,
- od zachodu ulicą 11 Listopada,
- od wschodu istniejącą drogą polną,
- od południa ulicą Zagrodową.

Koncepcję całościowego rozwiązania urbanistyczno-architektonicznego przyszłego osiedla pt. "Opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej docelowego zagospodarowania działki o powierzchni około 6 ha, położonej na osiedlu Stare Stawy, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, typu miejskiego, zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego" opracowała wyłoniona w formie przetargowej firma "Projekt" z Jeleniej Góry. Koncepcja ta uzyskała pozytywną opinię Zarządu Miasta i Wydziału Architektury Urzędu

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

Miejskiego i jest kanwą na podstawie, której opracowywane są kolejne etapy realizacyjne.

Pierwszy z zaprojektowanych budynków (budynek „B” przy ul. Sadowej 20 A-E) został wybudowany przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i oddany do użytkowania w 2003r. Posiadał on 60-t mieszkań z podziałem na: 20 mieszkań o powierzchni 59,24 m<sup>2</sup> oraz 40 mieszkań o powierzchni 46,28 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa 3036 m<sup>2</sup>.

Kolejnym blokiem był budynek mieszkalno-usługowy (budynek „A” przy ul. Sadowej 16 A-D oraz ulicy 11 Listopada 3 A-G), w którym na przeważającej części parteru zostały zlokalizowane usługi o powierzchni około 1 150 m<sup>2</sup> (m.in. sklepy, gabinety lekarskie, apteka, przedszkole, laboratorium, siłownia) Liczba mieszkań wyniosła 120 o powierzchni od 29 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia mieszkań to około 5 600 m<sup>2</sup>. Dodatkowo przy budynku powstały dwa place zabaw oraz parkingi na ponad 120 samochodów osobowych.

W związku z pozyskaniem terenu pod zabudowę szeregową na osiedlu Stare Stawy poprzez zamianę gruntów i zapotrzebowaniem społeczności lokalnej na taką formę budownictwa, Zarząd wystąpił o aktualizację mapy i uzyskanie pozwolenia na budowę. Pierwszy etap został zrealizowany w 2005 r budową trzech domów w zabudowie szeregowej (z siedemnastu przewidzianych do zabudowy). Powierzchnia użytkowa każdego z planowanych domków wynosi około 140 m<sup>2</sup> i składa się z:

- w poziomie parteru z obszernego pokoju dziennego (z kominkiem) wraz z aneksem kuchennym, w. c. oraz garażem,
- w poziomie z piętra z czterech sypialni, łazienki z w. c. oraz tarasu nad garażem i balkonem,
- w poziomie z poddasza z pokoju relaksacyjnego.

Ostatnim z wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego był budynek dla 76 rodzin o powierzchni użytkowej 3 850 m<sup>2</sup> (budynek „F” przy ul. Sadowej 54-64) Posiada on mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od 28 m<sup>2</sup> do 72 m<sup>2</sup>. W tym przypadku również wybudowany został plac zabaw oraz parkingi na około 80 samochodów osobowych.

Spółka w 2009 roku pozyskała dotację celową z EkoFunduszu na doposażenie budynku „F” w odnawialne źródła energii (solary oraz pompę ciepła)

Brak środków na dalsze finansowanie budownictwa przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz jego zamknięcie spowodował, iż Spółka postanowiła kontynuować dalsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych za pomocą budowania budynków (jedno i wielorodzinnych) z pieniędzy przyszłych właścicieli. W ten sposób w roku 2011 powstało 6-ć domów w zabudowie szeregowej, a także w 2012 roku budynek wielorodzinny dwu klatkowy z podziałem na trzynaście mieszkań w każdej z klatek oraz parkingiem podziemnym Urząd Miasta chcąc pozyskać działki pod planowaną budowę budynku komunalnego oraz pod budowę drogi osiedlowej dla tych budynków i budynku TBS-u zaproponował zamianę swoich działek zlokalizowanych w obrębie ulic Zagrodowej i Kossaka przewidzianych pod zabudowę indywidualną i szeregową, na działki należące do Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nr pgr. 289/143 (teren pod drogę osiedlową) pgr. 289/154 (teren pod budynki komunalne). Zamianę tą dokonano na mocy aktu notarialnego z dnia 12 listopada 2002 roku.

**1.1.4. Przedmiot działania.**

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

2. Spółka może również:

- 1) Nabywać budynki mieszkalne;
- 2) Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Towarzystwa;
- 4) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Towarzystwa, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych;
- 5) Prowadzić inną działalność związaną budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
  - a) Sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
  - b) Budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
  - c) Budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
  - d) Przeprowadzeniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa;
  - e) Zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno – oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.

**1.1.5. Struktura organizacyjna.**

Statut spółki stanowi umowa notarialna powołująca towarzystwo jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Statut ten został zatwierdzony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Określa on między innymi powołanie i kompetencje poszczególnych organów takich jak:

a) Zgromadzenie Wspólników mające za zadanie:

Zgromadzenie Wspólników oprócz kompetencji określonych w Kodeksie spółek handlowych :

- powołuje i odwołuje Radę Nadzorczą
- uchwała regulamin Rady Nadzorczej
- ustala zasady wynagradzania Rady Nadzorczej,
- podejmuje decyzje o tworzeniu oddziałów zakładów, przedstawicielstw innych placówek znajdujących się poza jej siedzibą,
- uchwała przystąpienie do innych podmiotów gospodarczych oraz tworzy nowe podmioty gospodarcze,
- tworzy i likwiduje fundusze celowe Spółki,
- uchwała Regulamin obrad Zgromadzenia Wspólników,
- podwyższa i obniża kapitał zakładowy spółki,
- ustalanie wynagrodzenia miesięcznego Prezesa Zarządu Spółki,
- przyznawanie nagrody rocznej Prezesowi Zarządu, na wniosek Rady Nadzorczej,

b) Do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- ustalenie zasad polityki i strategii działania Spółki,

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

- zatwierdzanie opracowanych przez Zarząd krótkoterminowych i długoterminowych planów działania Spółki,
- nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,
- opiniowanie wniosków Zarządu Spółki kierowanych do Zgromadzenia Wspólników,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej w Spółce i regulaminu wynagrodzeń dla pracowników Spółki,
- udzielenie uprzedniej zgody na decyzję Zarządu w sprawach majątkowych Spółki, zgodnie z § 40 aktu założycielskiego,
- wybór biegłych rewidentów księgowych,
- opiniowanie propozycji wysokości czynszu wraz z kaucją,
- uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki.

c) Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz w szczególności:

- zawiera w imieniu Spółki umowy dotyczące jej majątku, praw i obowiązków ,
- ustanawia prokurę i udziela pełnomocnictw,
- opracowuje krótkoterminowe i długoterminowe plany działalności Spółki i przedstawia je Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

Zarząd jest zobowiązany do informowania Rady Nadzorczej i uzyskiwania jej uprzednio zgody na:

- nabycie , zbycie i wydzierżawienie majątku Spółki o wartości przewyższającej równowartość 300.000.-(trzysta tysięcy ) złotych,
- zaciąganie pożyczek i kredytów oraz udzielenie poręczeń o wartości przewyższającej 300.000.-(trzysta tysięcy ) złotych,
- nabycie i sprzedaż nieruchomości, użytkowania wieczystego Spółki lub udziału w nieruchomości,
- ustanowienie prokurentów i pełnomocników,

### **1.1.6. Potencjał.**

Na majątek spółki składają się udziały w ilości 18 261 udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 9 130 500,00 zł, które zostały wniesione przez Urząd Miasta Oświęcim.

Obecne zatrudnienie w spółce wynosi 6 etaty:

- |  |               |
|--|---------------|
| - Prezes Zarządu/Dyrektor ds. technicznych | - jeden etat  |
| - Księgowość                               | - dwa etaty,  |
| - Sekretariat                              | - jeden etat, |
| - Dział techniczny                         | - dwa etaty   |

## **1.2. Dotychczasowa działalność.**

### **1.2.1. Dotychczasowa realizacja inwestycji.**

W zasobach OTBS znajdują się trzy budynki wybudowane przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a kredytowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Wszystkie złożone wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane (budynki A i B w roku 2002, budynek F w roku 2006) do udzielenia kredytów w BGK o wysokości:

- budynek A – 7 400 000,00 zł,
- budynek B – 4 300 000,00 zł,
- budynek F – 7 000 000,00 zł.

Budynek B jako pierwszy przeznaczony do realizacji posiadał 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3 036,00 m<sup>2</sup>. Jest to budynek czterokondygnacyjny, pięcioklatkowy, częściowo

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

podpiwniczony. Inwestycja została rozpoczęta w miesiącu czerwcu 2002 roku a zakończona na koniec czerwca 2003 roku. Uroczyste otwarcie nastąpiło 10 lipca 2003. Całości inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniosła 5 124 283,12 zł z czego na część kredytowaną ze środków KFM przypadła kwota 3 585 346,00 zł. Zgodnie z założeniami inwestycja ta została zakończona i rozliczona w terminie w wyniku czego OTBS uzyskał 10% umorzenia części kwoty kredytu dotyczącego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego finansowanego przy udziale KFM w wysokości 512 428,31 zł.

Widząc rosnące zapotrzebowanie na mieszkania wynajmowane na zasadach określonych przez OTBS a finansowanych przy udziale środków KFM, Zarząd podjął decyzję rozpoczęcia drugiej inwestycji polegającej na budowie drugiego budynku mieszkalnego na 120 mieszkań o łącznej powierzchni 5 612,00 m<sup>2</sup> wraz z 11 lokalami użytkowymi zlokalizowanymi w parterze budynku o łącznej powierzchni 1 020,11 m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy obyło się zgodnie z planem i już w październiku 2004 nastąpiło uroczyste otwarcie wraz z oddaniem do użytkowania bloku dla przyszłych lokatorów. Wartość inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniosła 12 524 406,73 zł, z czego na część kredytowaną ze środków KFM przypadła kwota 7 395 214,18 zł. Inwestycja ta – podobnie jak pierwsza – została rozliczona w terminie w wyniku czego OTBS uzyskał 10% umorzenia części kwoty kredytu dotyczącego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego finansowanego przy udziale KFM w wysokości 1 061 350,11 zł.

W roku 2005 Spółka wybudowała i sprzedała z pieniędzy przyszłych właścicieli trzy domy w zabudowie szeregowej na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu. W miarę pozyskiwania dalszych chętnych realizacja inwestycji będzie się rozszerzać.

Dla kolejnego budynku wielorodzinnego oznaczonego literą „F” na podstawie posiadanej dokumentacji projektowej wyłoniono Generalnego Wykonawcę budowy budynku wielorodzinnego, którego zakończenie i oddanie użytkowania odbyło się w październiku 2008r. Do nowo wybudowanego budynku wprowadziło się 76 rodzin. Cała wartość inwestycji wyniosła 12 960 000 zł.

W celu zmniejszenia zużycia energii oraz współdziałania z ekologią Spółka zamontowała na budynku wielorodzinnym w lipcu 2009r. kolektory słoneczne oraz doposażyła kotłownię tego budynku w pompę ciepła.

Ciągłe zainteresowanie ze strony osób chętnych do zamieszkania w zasobach Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (na koniec września 2009r. liczba osób, które złożyły w Spółce wnioski o przydział mieszkania wynosi – 492) spowodowały podjęcie decyzji o zleceniu wykonania koncepcji zagospodarowania działki nr 289/169 zlokalizowanej w Oświęcimiu na osiedlu Stare Stawy (powierzchnia 1,4189 ha). Projekt koncepcji został zlecony firmie Inwest-Bud Piotr Baran z Oświęcimia za kwotę 54 900 zł.

Działka została podzielona na 7 działek, z czego 6 będzie przeznaczonych pod budynki wielorodzinne a pozostała działka będzie przeznaczona pod drogę wewnętrzną.

Brak środków na dalsze finansowanie budownictwa przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz jego zamknięcie spowodował, iż Spółka postanowiła kontynuować dalsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych za pomocą budowania budynków (jedno pieniędzy wielorodzinnych) z pieniędzy przyszłych właścicieli. W ten sposób w roku 2012 powstało 6-ć domów w zabudowie szeregowej, a także w 2012 roku budynek wielorodzinny dwu klatkowy z podziałem na trzynaście mieszkań w każdej z klatek oraz parkingiem podziemnym

**1.2.2. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.**

W roku 2003 oddano pierwsze 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3 036 m<sup>2</sup> do użytkowania dla nowych lokatorów, których wprowadziło się nieco ponad 160 osób. Kalkulacja czynszu z mediami kształtowała się następująco:

- 6,60 zł (brutto)/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – czynsz,
- 1,89 zł (brutto)/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – zaliczka na ciepłą wodę użytkową i centralne ogrzewanie,
- 5,40 zł (brutto)/1 m<sup>3</sup> zimnej wody – zaliczka przyjmowana w wysokości około 3,6 m<sup>3</sup>/osobę na pokrycie zimnej wody i kanalizacji,
- 7,00 zł (brutto) -opłata za ubezpieczenie mieszkania,
- 3,70 zł (brutto)/osobą – opłata za wywóz odpadów komunalnych,
- 1,10 zł (brutto) – opłata za legalizację wodomierza.

Stawka tego czynszu pozwalała w 2003 roku na regularną spłatą kredytu i pokrycie kosztów zarządu, a wyszczególnione stawki zaliczkowane na media były wystarczające, aby pokryć w całości zobowiązania wobec dostawców mediów. Po wybudowaniu drugiego budynku i oddaniu go do użytkowania około 280 lokatorom w związku ze zwiększonym kosztem utrzymania całości terenów zielonych wraz z nowo powstałym placem zabaw i utrzymaniem czystości na klatkach schodowych wewnątrz oraz wokół budynku OTBS wprowadził nowe stawki czynszowe dla swoich zasobów mieszkaniowych.

W 2005r. kalkulacja stawki czynszowej przedstawiała się następująco:

- 6,80 zł (brutto)/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – czynsz,
- 1,95 zł (brutto)/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – zaliczka na ciepłą wodę użytkową i centralne ogrzewanie,
- 5,69 zł (brutto)/1 m<sup>3</sup> zimnej wody – zaliczka przyjmowana w wysokości około 3,6 m<sup>3</sup>/osobę na pokrycie zimnej wody i kanalizacji,
- 7,00 zł (brutto) -opłata za ubezpieczenie mieszkania,
- 3,70 zł (brutto)/osobą – opłata za wywóz odpadów komunalnych,
- 1,10 zł (brutto) – opłata za legalizację wodomierza.

Przychód z tytułu czynszów wynosił miesięcznie (łącznie z opłatami za media): 86 733,33 zł (brutto).

W chwili obecnej w zasobach mieszkaniowych spółki znajdują się 3 budynki mieszkalne (wielorodzinne), na które składają się 256 mieszkania (łącznie liczba osób zamieszkujących zasoby OTBS – 612 – stan na 30.09.2013r.).

Obecna kalkulacja stawki czynszowej

- 8,80 zł (brutto)/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – czynsz – budynek A, B i F
- 2,59 zł (brutto)/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – zaliczka na ciepłą wodę użytkową i centralne ogrzewanie
- 8,86 zł (brutto)/1 m<sup>3</sup> zimnej wody
- 7,00 zł (brutto) -opłata za ubezpieczenie mieszkania,
- 9,50 zł (brutto)/osobą/odpady zbierane selektywnie, 12,50 zł (brutto)/osobą/odpady zbierane nie selektywnie – opłata za wywóz odpadów komunalnych,
- 2,21 zł (brutto) – opłata za legalizację wodomierza.

Przychód z tytułu czynszów wynosi miesięcznie (łącznie z opłatami za media): 223 689,98 zł (netto – dane z miesiąca sierpień 2013r.)

Zadłużenie długo i krótko terminowe przedstawia poniższa tabela wraz z wykazaną dynamiką spłaty zadłużeń:



## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

Wyszczególnienie	Kwota należności	
	Stan na dzień	%
	30-06-13r.	
do 1 miesiąca	63 203,81	40,14%
od 1 do 3 miesięcy	58 559,11	37,19%
od 3 do 6 miesięcy	26 980,33	17,14%
od 6 do 12 miesięcy	8 707,54	5,53%
ponad 1 rok		
<b>Razem</b>	<b>157 450,8</b>	

Zgodnie z przyjętymi zasadami OTBS chcąc ciągle iść w kierunku utrzymania lub nawet obniżania kosztów związanych z opłacaniem przez lokatorów mediów za c.o.i c.w.u. przeprowadza ciągłą analizę spłat czynszowych lokatorów. Osobom zalegającym powyżej jednego miesiąca z zapłatami są wysyłane noty odsetkowe. Następnym krokiem jest wniosek o zajęcia komornicze.

### 1.2.3. Pozostały zakres działalności.

Oprócz działalności związanej z budową i wynajmem mieszkań na zasadzie najmu OTBS posiada również we własnych zasobach lokale użytkowe jak również od roku 2005 rozpoczęto budowę domów w zabudowie szeregowej z pieniędzy przyszłych właścicieli na parcelach należących do spółki. Lokale usługowe, o których mowa zlokalizowane są przy:

- ul. 11 Listopada 3 w Oświęcimiu – 11 lokali o łącznej powierzchni 1 142,84 m<sup>2</sup>,
- ul. Nojogo 1-3 w Oświęcimiu – 13 lokali o łącznej powierzchni 775,41 m<sup>2</sup>,
- ul. Tysiąclecia 17 w Oświęcimiu – 2 lokale o łącznej powierzchni 255,17 m<sup>2</sup>,
- ul. Tysiąclecia 53 w Oświęcimiu – 4 lokale o łącznej powierzchni 278,95 m<sup>2</sup>,
- ul. Więżniów Oświęcimia 10 w Oświęcimiu – 1 lokal o łącznej powierzchni 950,08 m<sup>2</sup>.

W naszych lokalach przeprowadzane są prace modernizacyjne polegające m.in. na wymianie zaworów grzejnikowych (z zwykłych grzybkowych na oszczędne umożliwiające regulację przepływu), wymianie witryn sklepowych (z szyb pojedynczych i podwójnych na okna PCV i aluminium z szybami zespolonymi), zmianie wyglądu elewacji jak również na wymianie pokrycia dachowego. Wszystkie te prace związane są z uatrakcyjnieniem naszych lokali, a co za tym idzie ze zwiększeniem popytu na nie. Po przyjęciu takiej polityki na chwilę obecną OTBS nie posiada w swoich wolnych lokali usługowych.

## 2. Cele działania i zamierzenia inwestycyjne.

### 2.1. Charakterystyka regionu, prezentacja potrzeb regionu.

#### 2.1.1. Struktura własności i jakości zasobów mieszkaniowych, potrzeby mieszkaniowe, miejscowy i regionalny rynek mieszkaniowy.

W związku z wykupem mieszkań przez lokatorów z zasobów komunalnych i zakładowych na rynku wtórnym pojawiło się wiele ofert sprzedaży mieszkań. Są to niestety oferty, które wiążą się z wielkim nakładem finansowym potencjalnych przyszłych właścicieli, a co za tym idzie z ich zobowiązaniami kredytowym, których często nie udaje się zaciągnąć bądź spłacić. Poza tym mieszkania na rynku wtórnym są często w złym stanie technicznym, co wiąże się z faktem ponoszenia dużych nakładów finansowych na doprowadzenie tych mieszkań do stanu oczekiwanego.

Przeprowadzona analiza wykazała, że około 60% budynków w Oświęcimiu wybudowanych zostało przed rokiem 1945, a pozostałe zrealizowane zostały głównie do 1970 roku. W podziale na lata wygląda to następująco:

- przed rokiem 1918 - 53 budynki,
- w latach 1919-1945 - 114 budynków,
- po roku 1945 - 118 budynków.

Po długim zastoju w budownictwie mieszkaniowym, dopiero w 1999 roku oddano do użytkowania budynek komunalny na osiedlu Błonie z 79 mieszkaniami. Pewnym uzupełnieniem była adaptacja strychów na 35 mieszkań. Dodatkowym źródłem pozyskania 40 mieszkań była adaptacja pomieszczeń po byłym hotelu przy ul. Matejki oraz pomieszczeń przy ul. M. Skłodowskiej-Curie. Jak wynika z powyższych danych, zasób komunalny jest „stary” i wymaga olbrzymich nakładów finansowych na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb remontowych, które wg raportu o stanie komunalnych zasobów mieszkaniowych wyszacowano na około 37 775 000,00 zł.

Zasób mieszkaniowy (nie prywatny) na terenie miasta Oświęcimia przedstawia poniższa tabela:

Właściciel	Ilość mieszkań
ZBM (mienie komunalne)	1 236
MSM Budowlanka	4 530
OTBS	256
<b>Razem lokali mieszkalnych</b>	<b>12 871</b>

#### 2.1.2. Potencjalny popyt na mieszkania.

Po pojawieniu się na lokalnym rynku nowych mieszkań wynajmowanych na zasadzie najmu przez Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zauważono znaczny wzrost zainteresowania tym typem mieszkań. Lokatorzy wchodzić do własnego mieszkania całkowicie wykończonego (płytki, panele, tynki, malowania) wraz z białym montażem (w.c., łazienka, kuchnia) oraz wszystkimi niezbędnymi instalacjami. Na chwilę obecną (październik 2013r) posiadamy już ponad 25 wniosków wstępnych na mieszkania (w kolejnym bloku), a na przedmiotowym budynku mamy 20 podpisanych umów z 23 możliwych do objęcia mieszkań (pozostały wolne dwa mieszkania na poddaszu o powierzchni ponad 80 m<sup>2</sup> i jedno mieszkanie na parterze o powierzchni 73 m<sup>2</sup>).

#### 2.1.3. Prognozy rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z założeniami polityki mieszkaniowej Rady Miasta Oświęcim w roku 2009 oddany został do użytkowania drugi budynek komunalno-socjalny. W związku z wciąż wzrastającym

zapotrzebowaniem na nowe mieszkania OTBS postanowił wybudować kolejny budynek wielorodzinny ze środków przyszłych właścicieli. Budowa została zakończona w 2012r (26 mieszkań powierzchnia około 1 400 m<sup>2</sup>). Zgodnie z posiadaną koncepcją architektoniczną południowej części dawnej działki 289/169 w listopadzie br. zostanie zlecony do realizacji kolejny projekt budowlany jednego z sześciu budynków wskazanych w koncepcji. Budynek ten posiadać będzie powierzchnię użytkową 1 400 m<sup>2</sup>, na którą przypadną mieszkania o powierzchni od 35 do 80 m<sup>2</sup>. Na przedmiotowej działce (po jej podziale) planowanych jest do realizacji kolejnych 6 bliźniaczych budynków (jeden zrealizowany, jeden w budowie, cztery do realizacji w kolejnych latach)

#### **2.1.4. Struktura usług rynku budowlanego.**

Oświęcim z racji przedstawionych powyżej uzasadnień (mieszkania w większości są wybudowane przed rokiem 1980 – budynki stare i słabej kondycji technicznej) należy do miejscowości, w których cieszą się powodzeniem małe firmy budowlane nastawione w głównej mierze na remonty. Jedyną pozostałą tu firmą z większym kapitałem jest Chemobudowa Kraków S.A. pozostałych należy szukać bezpośrednio w sąsiednich miejscowościach jak np: Tychy, Bielsko-Biała, Katowice. Rynek budowlany rozwinął się jednak w innym kierunku w Oświęcimiu. Na naszym terenie jest duże nagromadzenie zaopatrzenia w materiały budowlane:

- hurtownie np. Sewera, Dobromir, Twój Dom, Raab Karcher, Euromar (PSB)
- produkcja styropianu Austrotherm,
- produkcja betonu Contractor, Kościelnik
- dwie żwirownie.

### **2.2. Program rozwoju firmy.**

#### **2.2.1. Zamierzenia inwestycyjne: średniozakresowe (dotyczące najbliższych trzech lat) i długookresowe.**

Chcąc pozyskać dodatkowe środki inwestycyjne OTBS przystąpił do realizacji budowy domów w zabudowie szeregowej z pieniędzy przyszłych właścicieli nieruchomości. Domy te zlokalizowane są na terenie osiedla Stare Stawy w Oświęcimiu. W 2013r. Spółka oddała do użytkowania kolejne cztery domy w zabudowie szeregowej.

W tym roku wraz z pozyskaniem następnych osób OTBS planuje kontynuację budowy następnych segmentów (cztery domy)

Dokończenie inwestycji polegającej na budowie budynku „H” planowane jest na połowę roku 2014,. Budynek ten posiadać będzie 23 mieszkań, a powierzchnia jego wg projektu wynosić będzie 1 400 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.2. Zakres współpracy z organami administracji terenowej, zakładami pracy i innymi podmiotami.**

Zgodnie ze statutem założycielskim Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. udziałowcem posiadającym 100% tych udziałów jest Gmina Miasto Oświęcim. Współpraca pomiędzy Zarządem OTBS a Prezydentem Miasta przebiega bezkonfliktowo, wynikiem, czego jest znaczne zaangażowanie w pracach OTBS władz administracyjnych miasta, jak również przewidywanie inwestycji spółki w planowaniu budżetu na kolejne lata.

Widząc potrzeby osób niepełnosprawnych z propozycją pomocy w uzyskaniu mieszkania przystosowanego do ich potrzeb OTBS podpisał porozumienie z Dziennym Domem Opieki w Oświęcimiu w celu przekazania mieszkania osobie wskazanej przez Związek na warunkach określonych przez regulamin wynajmu mieszkań w zasobach spółki.

### **2.3. Analiza słabych i mocnych stron projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.**

Mocne strony zamierzenia inwestycyjnego:

- konkurencyjny koszt uzyskania wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
- utrzymanie na umiarkowanym poziomie stawki czynszu,
- niskie kwoty uzyskania ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania – niska opłata eksploatacyjna,
- brak konkurencji ze strony innego TBS-u
- pozyskanie nowych miejsc pracy na lokalnym rynku przy realizacji inwestycji,
- dostępność do lokali nie tylko dla mieszkańców samego Oświęcimia, ale również innych miejscowości

Słabe strony zamierzenia inwestycyjnego:

- ewentualny brak zwolnienia Towarzystw Budownictwa Społecznego z podatku dochodowego od osób prawnych,
- ewentualny brak osób zainteresowanych wynajmem (obecnie brak obłożenia dla trzech mieszkań)

## **3. Charakterystyka techniczno-ekonomiczna projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.**

### **3.1. Zestawienie liczby i powierzchni lokali mieszkalnych, liczba osób zasiedlenia początkowego w poszczególnych kategoriach mieszkań.**

<b>Kategoria mieszkań / opis</b>	<b>dla 1osby</b>	<b>dla 2 osób</b>	<b>dla 3 osób</b>	<b>dla 4 osób</b>	<b>dla 5 osób</b>	<b>Razem</b>
Przeciętna liczba lokatorów	1	6	18	12	50	87
Przeciętna powierzchnia mieszkania	28	37	54	58	74	

### **3.2. Informacja o położeniu i stanie prawnym nieruchomości.**

Teren przeznaczony pod zabudowę to południowa część działki nr 289/182 zlokalizowana w Oświęcimiu przy ul. Zagrodowej o powierzchni 0,1550 ha,. Przedmiotowy budynek wchodzi w skład zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Zaprojektowano jeden typ budynku składający się z dwóch segmentów z czterema kondygnacjami nadziemnymi i poddaszem wykorzystanym na cele mieszkaniowe jako piąta kondygnacja. Budynki zostały podpiwniczone. Całość zwieńczono dwuspadowym dachem o kącie nachylenia 35°. Celem opracowania było zaprojektowanie takich budynków by swą bryłą, architekturą móc swobodnie wkomponować się w otaczający krajobraz oraz istniejące zabudowania. Obecnie działka nie jest zagospodarowana. Od południa graniczy z ul. Zagrodową, od północy z zabudową osiedlową natomiast strona wschodnia i zachodnia to tereny na dzień dzisiejszy niezagospodarowane. Dojazd do działki zapewnia projektowana droga wewnętrzna stanowiąca łącznik pomiędzy ul. Sadową i ul. Zagrodową. Teren docelowo może zostać ogrodzony. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzy sieć zaprojektowanych dróg wewnętrznych o szer. 5,0m o nawierzchni z betonowej kostki brukowej. Stanowiska postojowe zlokalizowano pod każdym z budynków

pod kątem prostym w stosunku do projektowanych dróg wewnętrznych. Nawierzchnie stanowi betonowa kostka brukowa. Pojemniki na stałe odpady usytuowano w odległości min.10m od budynków, są one dostępne z projektowanych dróg wewnętrznych, by umożliwić sprawny wywóz odpadów. Budynki zostały tak zlokalizowane (przy zachowaniu wymaganych odległości) by optymalnie wykorzystać walory działki, nasłonecznienie oraz krajobraz.

### **3.3. Opis inwestycji, zadania budynku, przyjęte rozwiązania techniczne.**

Projektowany budynek wielorodzinny składa się z dwóch segmentów. Każdy z segmentów posiada własną klatkę schodową oraz niezależne wejścia. Przed każdym wejściem do obiektu zaprojektowano schody oraz pochylnię umożliwiającą pokonanie przez osoby niepełnosprawne różnicy poziomów. Obiekt ma pięć kondygnacji nadziemnych (5 kondygnacja stanowi poddasze mieszkalne, do którego dojście jest wyłącznie z kondygnacji zlokalizowanej poniżej) oraz jedną podziemną – piwniczną, z dostępem z zewnątrz. Pomieszczenie kotłowni projektuje się tylko jedno na blok i lokalizuje w jednym z segmentów. Każdy z segmentów posiada 13 mieszkań. Pierwsze trzy kondygnacje stanowią mieszkania dwupokojowe i jednopokojowe - trzy mieszkania na piętrze. Pozostałe dwie kondygnacje to cztery mieszkania dwupoziomowe. W każdym bloku w jednym z segmentów zaprojektowano mieszkanie dwupokojowe dla osoby niepełnosprawnej. Obiekt został zaprojektowany w technologii tradycyjnej, murowanej z drewnianymi elementami wykończeniowymi. Niezależną konstrukcją stanowią stalowe balkony zaprojektowane od strony zachodniej obiektu. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia 35°, pokryty dachówką. W rejonie klatki schodowej w każdym z segmentów zaprojektowano również wyłaz by móc umożliwić konserwację dachu oraz kominów.

Dane powierzchniowe:

- liczba mieszkań	23 szt.
- powierzchnia zabudowy	575,82 m <sup>2</sup>
- kubatura	8 488,43 m <sup>3</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkań	1 431,88 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa pomocnicza	527,53 m <sup>2</sup>

#### **3.3.1. Opis rozwiązań techniczno - materiałowych**

##### Fundamenty

Budynek objęty opracowaniem projektuję się posadzić bezpośrednio na gruncie rodzimym za pośrednictwem żelbetowych stóp i ław fundamentowych.

##### Ściany

- fundamentowe – betonowe grubości 25 cm, fundamenty należy zaizolować hydroizolacją SIPLAST FUNDAMENT SZYBKA IZOLACJA SBS lub równoważną na podkładzie gruntującym SIPLAST PRIMER SZYBKI GRUNT SBS, lub równoważnym, jak również ocieplić płytami styropianowymi EPS 035 Expert Austrotherm grubości 10 cm, lub równoważnym na kleju bitumicznym Siplast Klej Szybki Styk SBS, wykończyć tynkiem mozaikowym MutiTherm KAM, lub równoważnym na warstwie zaprawy klejowo-szpachlowej wraz z siatką zbrojącą, natomiast od poziomu opaski żwirowej do istniejącej warstwy podłoża żwirowego należy przyłożyć matę drenarską Icodren 10 Szybki Drenaż SB grubości 1 cm, lub równoważną.

- zewnątrzne – bloczki z betonu komórkowego Ytong PP4/0.6 o gęstości objętościowej 600kg/m<sup>3</sup>, grubość 24 cm lub równoważne. Ocieplenie ścian zewnętrznych należy wykonać metodą lekką mokrą, przy użyciu płyt styropianowych frezowanych Austrotherm EPS 040

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

FASSADA gr. 15cm lub równoważne z zakładkami. Na wykonanym ociepleniu należy wykonać tynk cienkowarstwowy akrylowy MultiTherm Multiputz ZA na siatce z włókna szklanego lub równoważny. Kolorystyka tynku według części rysunkowej - elewacje.

- wewnętrzne nośne – bloczki wapienno-piaskowe Silka E24 o gęstości objętościowej 1500 kg/m<sup>3</sup>, grubość 24 cm lub równoważne. W części podziemnej żelbetowe gr. 25 cm.

- wewnętrzne działowe – bloczki wapienno-piaskowe Silka E12 o gęstości objętościowej 1500 kg/m<sup>3</sup>, grubość 12 cm lub równoważne,

- ściany szachtów instalacyjnych – cegła zwykła pełna z klasy min 10 grubość 12 cm

Szczegółowo warstwy opisane w części rysunkowej projektu.

### Stropy

Strop nad częścią podziemną zaprojektowano jako żelbetowy o grubości konstrukcyjnej 18 cm wsparty na ścianach konstrukcyjnych oraz żelbetowych podciągach, ponadto w miejscu projektowanego tarasu płyta żelbetowa została zaprojektowana ze spadkiem 1,5%. Nad parterem, I, II, III i IV piętrzem zaprojektowano stropy gęsto żebrowe grubości konstrukcyjnej 22 cm. W części wewnętrznej budynku na stropach należy ułożyć płyty styropianowe Austrotherm STK EPS T gr. 43 mm lub równoważne, a na nich folię polietylenową. Na folii należy wylać posadzkę z jastrychu cementowego grubości 5 cm, zbrojonego siatką z prętów  $\varnothing 3$ , o oczku 10 na 10 cm. Na wylewce należy ułożyć piankę polietylenową gr. 5 mm, panele podłogowe laminowane klasy AC4, bądź płytki ceramiczne na zaprawie klejowej. Szczegółowy opis wykończenia posadzek wewnętrznych znajduje się w części rysunkowej projektu architektonicznego.

Szczegółowe zbrojenie elementów konstrukcyjnych w części konstrukcyjnej projektu.

W miejscu występowania szachtów instalacyjnych w stropach poszczególnych kondygnacji należy wykonać otwory o wymiarach dostosowanych do wymiarów szachów.

Nad poddaszem zaprojektowano wykonanie sufitu podwieszanego. Sufity należy wykonać z płyt gipsowo - kartonowych GKF 12,5mm x 2 na ruszcie stalowym wykonanym na samonośnej konstrukcji lub w dowolnym dostępnym na rynku systemie sufitów podwieszanych posiadających atest na trudnopalność.

### Elementy wylewane „na mokro”

Wszystkie elementy wylewane „na mokro” wykonać zgodnie z projektem branży konstrukcyjnej.

### Nadproża

Nadproża w ścianach stanowią nadproża żelbetowe oraz prefabrykowane systemu Ytong lub równoważne.

Nadproża wykonać wg części konstrukcyjnej projektu.

### Tynki i okładziny

Tynki gipsowe gr. 1,5 cm wykonane w technologii tynków maszynowych. W garażu podziemnym nie przewiduje się tynkowania.

Malowanie ścian i sufitów: farby dyspersyjne wodne, zmywalne lub farby silikatowe.

Przed malowaniem ściany należy zagruntować podkładem gruntującym dobranym do rodzaju farby. Malowanie ścian klatki schodowej stanowi farba lateksowa. Malowanie garażu podziemnego stanowi farba akrylowa, dodatkowo słupy pomalować farbą olejną w pasy ukośne czarno żółte.

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

Naroża ścian w mieszkaniach, pomieszczeniach komunikacji i innych pomieszczeniach wzmocnić kątownikiem.

Piony sanitarne obudować z płyt GK na profilach stalowych.

### Podłogi i posadzki

Podłogę na gruncie zaprojektowano jako żelbetową o grubości konstrukcyjnej 15cm, na której należy ułożyć kolejno warstwę papy zgrzewalnej Fundament Szybki Profil SBS, następnie ocieplenie warstwą polistyrenu ekstrudowanego XPS TOP 50 SF Austrotherm, gr. 8cm lub równoważne, folia polietylenowa gr. 0,2mm Na folii wykonać płytę posadzki: B25 gr.10-15cm, zbrojona 15kg/m<sup>3</sup> włókien stalowych Baumix 60 lub równoważną, oraz 0,6 kg/m<sup>3</sup> włókien polipropylenowych Baucon lub równoważnych, następnie wykończyć warstwę podłogi garażu posadzką epoksydową Bautech Parking System lub równoważną.

Podłogę w kondygnacjach nadziemnych tworzy konstrukcja stropu gr. 22 cm, warstwa akustyczna z płyt styropianowych Austrotherm STK EPS T gr. 43 mm lub równoważnym, wykonanie warstwy z folii polietylenowej oraz jastrychu cementowego gr. 5 cm wykończonego panelami podłogowymi drewnianymi na piance polietylenowej gr. 5 mm lub płytkami ceramicznymi na zaprawie klejowej.

Posadzkę klatek schodowych zaprojektowano jako układaną z płytek gresowych gr. 7 mm na zaprawie klejowej. Cokoły wykonać z płytek gresowych w świetle tynku ściany.

Opis materiału wykończeniowego posadzek w poszczególnych pomieszczeniach wg części rysunkowej poszczególnych rzutów kondygnacji. Ułożenie warstw posadzek opisane również w części rysunkowej.

### Wykończenie pomieszczeń higieniczno - sanitarnych

- we wszystkich pomieszczeniach posadzki z płytek ceramicznych antypoślizgowych układanych na kleju, ściany z materiałów łatwo zmywalnych (płytki ceramiczne) do wysokości 2,0m.
- układanie płytek na wyczyszczonym i zabezpieczonym przeciwwilgociowo podłożu (np. Atlas Woder E gr. 2 mm lub równoważny) z wodoodpornym wypełnieniem spoin.

### Schody

- zewnętrzne – betonowe na gruncie,
- wewnętrzne komunikacji ogólnej – betonowe
- wewnętrzne w mieszkaniach na IV piętrze - pełne o konstrukcji z drewna bukowego.

Balustrady schodów komunikacji ogólnej wykonać ze stali nierdzewnej, wg części rysunkowej projektu.

Wyjście na dach realizowane jest poprzez wyłazy dachowe, do którego prowadzą schody strychowe z komunikacji ogólnej III pietra.

W schodach zewnętrznych, przed głównym wejściem zamontować kratę stalową ażurową o wymiarach 80 cm na 120 cm, wysokości 3,8 cm i oczku 4 cm.

Wszystkie wymiary oraz usytuowanie schodów w części rysunkowej.

### Izolacje

Przeciwwilgociowa pozioma

- podłoga na gruncie – papa podkładowa zgrzewalna Fundament Szybki Profil SBS lub równoważna, folia polietylenowa gr. 0,2 mm układana z klejonym zakładem min. 15 cm,
- płyta betonowa wjazdu do garażu podziemnego – 2 x Siplast Fundament Szybka Izolacja SBS lub równoważna

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

### Przeciwwilgociowa pionowa

- ściany piwnic, – 2 x Siplast Fundament Szybka Izolacja SBS lub równoważna
- murki oporowe wjazdu do garażu - 2 x Siplast Fundament Szybka Izolacja SBS lub równoważna 30 cm ponad projektowany poziom terenu od zewnątrz i wewnątrz murku

Warunki starannego wykonywania izolacji:

Izolację należy układać na czystym i suchym podłożu przy bezdeszczowej pogodzie, w temperaturze nie niższej niż 5 °C

Rolki papy powinny być rozwinięte na kilka godzin przed ułożeniem. Po rozwinięciu należy je pociąć na krótsze kawałki, ułatwiające układanie

Papę należy układać według zasady: mokre na mokre

Izolacja z papy powinna dokładnie przylegać do podłoża na całej powierzchni

Izolacja ścian pionowych budynku powinna być ciągła na całej długości z wyprowadzeniem ponad teren na około 30 cm

Izolacje pionowe należy zawsze układać warstwami pionowymi

Poszczególne warstwy papy należy kłaść na zakład z przesunięciem minimum 10 cm i posmarowaniem zakładów lepikiem

### Taras

Prawidłowo skonstruowany taras powinien zapewnić odprowadzenie wody opadowej i technologicznej podczas użytkowania budynku. W tym celu należy wykonać warstwę spadkową min. 1,5 %. Na tarasie na płycie żelbetowej należy ułożyć hydroizolację elastyczną powłokę uszczelniającą Superflex D1 Deitermann x 2 lub równoważną, następnie płyty z polistyrenu ekstrudowanego XPS TOP 50 SF Austrotherm, lub równoważnego o grubości 5cm, a na nim dwie warstwy folii polietylenowej gr. 0,2mm. Na folii należy wylać jastrych betonowy B25 o grubości 8 cm, zbrojona 15kg/m<sup>3</sup> włókien stalowych Baumix 60 lub równoważny, oraz 0,6 kg/m<sup>3</sup> włókien polipropylenowych Baucon lub równoważnych, następnie wykończyć warstwę posadzką polimerowo-cementową Baufloor lub równoważną.

Ułożenie warstw tarasu opisane są w części rysunkowej.

Balustrady tarasu wykonać z kształtowników okrągłych ze stali nierdzewnej oraz przy użyciu płyt poliwęglanowych pełnych gr. 6 mm wg części rysunkowej projektu.

### Balkony

Prawidłowo skonstruowany balkon powinien zapewnić odprowadzenie wody opadowej i technologicznej podczas użytkowania budynku. W tym celu należy wykonać warstwę spadkową min. 1,5 %.

Następnie wykonuje się paroizolację, której zadaniem jest nie dopuścić do skraplania się pary wodnej w materiale izolacyjnym. Na tak wykonanej warstwie kładziemy płyty izolacji termicznej. Kolejną warstwą jest izolacja przeciwwodna. Na tak przygotowanej izolacji wykonujemy warstwę dociskową z jastrychu cementowego. Kolejnym etapem robót jest wykonanie nawierzchni z płytek ceramicznych mrozoodpornych na elastycznej powłoce uszczelniającej przy użyciu elastycznej mrozoodpornej zaprawy klejącej i elastycznej fugi.

Ułożenie warstw balkonu opisane są w części rysunkowej.

Balustrady balkonów wykonać z kształtowników okrągłych ze stali nierdzewnej oraz przy użyciu płyt poliwęglanowych pełnych gr. 6 mm wg części rysunkowej projektu.

### Wjazd i wyjazd do garażu podziemnego



Zaprojektowano wjazd i wyjazd do garażu podziemnego od strony wschodniej budynku w konstrukcji żelbetowej płyty oraz murków oporowych wg projektu konstrukcyjnego. Konstrukcję nośną należy zaizolować hydroizolacją SIPLAST FUNDAMENT SZYBKA IZOLACJA SBS lub równoważną na podkładzie gruntującym SIPLAST PRIMER SZYBKI GRUNT SBS, lub równoważnym do wysokości 30 cm ponad teren. Powierzchnię wjazdu i wyjazdu przewidziano jako kostka brukowa. Zaprojektowano dwa odwodnienia liniowe umieszczone przy drzwiach garażowych oraz w połowie długości wjazdu. Jako zabezpieczenie oblodzenia powierzchni wjazdu zaprojektowano elektryczną instalację przeciwoblodzeniową. Szczegółowo profil wjazdu i wyjazdu oraz warstwy podbudowy pod kostkę brukową w projekcie branży drogowej.

### Wentylacja – przewody kominowe

Projektowane pomieszczenia będą wyposażone w wentylację grawitacyjną za pomocą murowanych kształtek wentylacyjnych o otworach 10 x 16 cm.

Pomieszczenie WC oraz łazienki bez otworów okiennych będą dodatkowo wyposażone w wspomaganie mechaniczne wentylacji grawitacyjnej – wentylator łazienkowy, zintegrowany z oświetleniem z wyłącznikiem zwrotnym.

Projektują się kominy prefabrykowane systemu „SCHIEDEL” z kształtek keramzytobetonowych, murowane przy ścianach wewnętrznych i zewnętrznych budynku lub poza nimi w systemie schodkowym na zaprawie systemowej wg zaleceń producenta. Przewód kominowy powinien być odporny na działanie wysokiej temperatury, oraz odznaczać się dobrą izolacyjnością cieplną tak aby uniemożliwić zbyt szybkie ochłodzenie się dymu, a tym samym zmniejszenie ciągu kominowego. Ważne jest aby przekrój poprzeczny przewodu był jednakowy na całej wysokości komina i miał kształt regularny, prostokątny, kwadratowy bądź okrągły. Wszystkie kominy ponad połacią dachu należy ocieplić 5 cm warstwą styropianu ekstrudowanego, wykończyć tynkiem cienkowarstwowym i zakończyć betonowymi czapami ze spadkiem. Wokół kominów i na czapie betonowej należy wykonać obróbkę blacharską z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej gr. 0,55 mm. Otwory w kominach nad połacią dachu należy zabezpieczyć przed ptactwem poprzez zastosowanie siatki stalowej ocynkowanej o oczkach 15 x 15 mm typu lekkiego z drutu Ø1.2mm.

Pomieszczenie garażu podziemnego projektują wyposażać w wentylację mechaniczną wyciągową. Bramę garażową należy wyposażać w kratki wentylacyjne w dolnej części bramy o powierzchni czynnej 0,32 m<sup>2</sup> minimum.

Do pomieszczenia kotłowni projektują się naturalny dopływ powietrza poprzez wykonanie w ścianie zewnętrznej na wysokości 30 cm od podłogi otworu o wymiarach 20 x 20 cm zakończonego kratkami wentylacyjnymi.

### Dach

W projekcie opracowywanego budynku jako główną połaci dachu zaprojektowano dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej jętkowej ze spadkiem 35°, kryty dachówką ceramiczną. W części zaprojektowano stropodach płaski kryty papą.

Warstwy dachu i stropodachu opisane są w części rysunkowej projektu architektury.

### Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie należy wykonać z blachy stalowej grubości 0,55 mm, ocynkowanej i powlekanej farbami poliestrowymi. Rynny Ø130 oraz rury spustowe Ø90, Ø75 i Ø50, wykonać jako systemowe z rur PVC.

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

### Stolarka

#### Okienna:

- PVC - montowana w warstwie ocieplenia, możliwość otwierania i uchylania, nawietrzaki higrosterowalne wbudowane w ramiak okienny,  $R_w=32\text{dB}$ , pozostałe parametry wg zestawienia stolarki, współczynnik przenikania ciepła min.  $1,8 [W/(m^2*K)]$

- okna połaciowe drewniane - uchylno obrotowe, współczynnik przenikania ciepła min.  $1,8 [W/(m^2*K)]$

Parapety wewnętrzne w budynku należy wykonać jako parapet komorowy z PVC.

Parapety zewnętrzne w budynku należy wykonać z blachy powlekanej, ocynkowanej malowanej proszkowo.

#### Drzwiowa:

Drzwi wejściowe do mieszkań – płaskie, antywłamaniowe o odporności na włamanie klasy "C" i izolacyjność akustyczna  $R_w=32 \text{ dB np}$ . Porta Granit lub równoważne wraz z zamkami atestowanymi np. GERDA lub

równoważne (od zewnątrz - okleina CPL) wizjer, wkładka atestowana, próg metalowy ze stali nierdzewnej.

Drzwi w mieszkaniach – PORTA lub równoważne pełne okleinowe - z ościeżnicami metalowymi regulowanymi, wykończone opaskami.

Drzwi do łazienek i sanitariatów muszą posiadać w dolnej części otwory wentylacyjne o pow. netto  $200 \text{ cm}^2$ . Pozostałe drzwi poza wejściowymi do mieszkań powinny posiadać szczelinę między dolną krawędzią skrzydła a podłogą, której przekrój netto powinien wynosić  $80 \text{ cm}^2$  ( PN – 83/B-03430 )

Drzwi do garażu podziemnego, przedsionka ppoż., pom. technicznego i klatki schodowej w kond. podziemnej: stalowe, pełne, przeciwpożarowe EI30 z samozamykaczem.

Drzwi do kotłowni.: stalowe, pełne przeciwpożarowe EI30.

Drzwiowa zewnętrzna wejściowe – projektuje się drzwi aluminiowe, współczynnik przenikania ciepła dla drzwi zewnętrznych min.  $2,6 [W/(m^2*K)]$ . Szklenie dwuszybowe. Wyposażone w samozamykacz z tłumikiem olejowym.

Nad drzwiami wejściowymi zamontować daszek ze szkła hartowanego, wzmocnianego o wymiarach  $200 \times 150 \text{ cm}$  Inoxy lub równoważny.

Drzwiowa przedsionka – projektuje się drzwi aluminiowe, szklenie dwuszybowe. Wyposażone w samozamykacz z tłumikiem olejowym

Brama garażowa – brama segmentowa, z paneli bez przetłoczeń, ocynkowana, powlekana, ocieplona – pianka poliuretanowa, np. brama garażowa segmentowa WIŚNIEWSKI lub równoważna, z pełnym wyposażeniem, z napędem elektrycznym, wyposażona w zdalne sterowanie, z zabezpieczeniem antywłamaniowym, z pilotem dla każdego lokatora i administratora.

Bramę garażową należy wyposażyć w kratki wentylacyjne w dolnej części bramy o powierzchni czynnej równej  $0,32 \text{ m}^2$  minimum.

Szachty instalacyjne - zamykane drzwiczkami metalowymi.

Pozostałe parametry wg zestawienia stolarki.

### Instalacje

W obiekcie projektuje się następującą instalację wewnętrzną:

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

Instalacja grzewcza: Zaprojektowano instalację grzewczą wodną zasilaną z sieci miejskiej, kotłowni gazowej lub układu kolektorów słonecznych w zależności od pory roku. Szerzej opisany sposób ogrzewania budynku w projekcie branży sanitarnej, instalacja AKPiA.

Instalacja wodno – kanalizacyjna: Zaprojektowano wykonanie instalacji wody zimnej i ciepłej zasilanej z sieci miejskiej, kotłowni gazowej lub układu kolektorów słonecznych w zależności od pory roku. Szerzej opisany sposób przygotowania ciepłej wody w projekcie branży sanitarnej, instalacja wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Instalacja gazu: Zaprojektowano instalację wewnętrzną w celu doprowadzenia gazu niskiego ciśnienia do dwóch kotłów gazowych o mocy 45 kW, zlokalizowanych w pom. kotłowni.

Instalacja wentylacji mechanicznej garażu podziemnego: Zaprojektowano w garażu podziemnym wentylację mechaniczną wyciągową, niedopuszczającą do nadmiernego stężenia dwutlenku węgla. Napływ świeżego powietrza przez otwory umieszczone w stolarce drzwiowej.

Instalacja kanalizacji deszczowej: Zaprojektowano układ rynien i rur spustowych – odprowadzenie wody do projektowanych przykanalików kanalizacji deszczowej.

Instalacja elektryczna, teletechniczna, ochrony mienia, domofonowej i odgromowej

Ww. instalacje projektowane wg projektów branżowych, stanowiących załączniki do nn. dokumentacji.

### Kolorystyka

Kolorystykę zewnętrzną wszystkich elementów budynku zaprojektowano wg części rysunkowej elewacji.

Kolorystyka wewnętrzna:

Posadzka klatki schodowej – płytki gresowe koloru jasno szarego układane na prosto

Ściana klatki schodowej – farba lateksowa półmatowa koloru białego

Kolorystyka mieszkań: panele podłogowe oraz płytki ceramiczne podłogowe w odcieniach jasnego beżu; parapety wewnętrzne koloru białego; płytki ceramiczne podłogowe łazienki w odcieniach brązu, ściany łazienki w odcieniach beżu; drzwi wejściowe koloru dąb bielony wg wzornika firmy Porta Drzwi; drzwi wewnętrzne koloru białego

Kolorystyka garażu podziemnego: ściany koloru białego, posadzka koloru szarego. Na posadzce oznaczyć miejsca parkingowe. Występujące w poziomie garażu słupy pomalować w pasy czarno żółte. Brama garażowa koloru antracyt wg wzornika firmy Bramy Wiśniowski.

Kolorystyka posadzki balkonów: płytki gresowe koloru jasno szarego

Drzwi wewnętrzne aluminiowe koloru RAL 7015

Skrzynki na listy lokatorskie, ulotki oraz panel domofonu ze stali nierdzewnej,

Patrz cz. rysunkowa, rzuty poszczególnych kondygnacji, rysunki szczegółów oraz rysunki elewacji.

### ***3.4. Informacja o sposobie dostosowania mieszkań dla potrzeb osób niepełnosprawnych.***

Istnieje możliwość dostosowania mieszkania znajdującego się na parterze dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim. Zaprojektowano tam pochylnie o normatywnym spadku umożliwiającą bezkolizyjny dostęp na parter niepełnosprawnego lokatora.

### ***3.5. Ogólne informacje o przygotowaniu inwestycji – wybór projektanta, wykonawcy, zasady nadzoru i kontroli.***

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego ma podpisaną umowę na prace projektowe dotyczące przedmiotowego budynku z **Sebastianem Gałuszką**, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą BIURO ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANE PROGALBUD MGR INŻ. SEBASTIAN GAŁUSZKA, ul. Cegielniana 9 w Rajsku. Spółka dokonała wyboru na podstawie Prawo zamówień publicznych, które to prawo zezwala na stosowanie procedury uproszczonej w przypadku gdy wartość zamówienia nie przekracza 14 000 euro. Całość kontraktu została zlecona firmie Inwest-Bud Piotr Baran z Oświęcimia za kwotę 68 880,00 zł (brutto).

### ***3.6. Informacja o aktualnym zaawansowaniu rzeczowo-finansowym.***

Na koniec września 2013 roku nakłady poniesione na inwestycję polegającą na budowie budynku wielorodzinnego „H” przez OTBS wynoszą 1 042 151,39zł.

Na kwotę tą składają się m.in.:

- aport gruntu pod przedmiotowy budynek	- 26 483,36 zł,
- zapłata za projekt budowlany budynku „H”	- 68 880,00 zł
- mapa do celów projektowych	- 2 273,04 zł
- dokumentacja geologiczna	- 4 920,00 zł
- prace budowlane przy wznoszeniu obiektu	- 921 724,30 zł
- nadzór inwestorski	- 9 136,45 zł

### **3.7. Analiza wykonalności inwestycji.**

#### **3.7.1. Opis źródeł finansowania wraz z wyodrębnieniem udziałów pieniężnych i aportów.**

<b>Źródła finansowania</b>	<b>Razem inwestycja w zł</b>	<b>Udział w %</b>
Partycypacje osób fizycznych	1 230 000	27,95%
Własne środki pieniężne	939 000	21,34%
Aport	31 000	0,70%
Kredyt ze środków KFM	2 200 000	50,00%
<b>RAZEM</b>	<b>4 400 000,00</b>	<b>100,00%</b>

#### **3.7.2. Informacja o przyszłych najemcach.**

Na dzień składania wniosku OTBS posiada w swoich zasobach ponad 25 wniosków złożonych od początku 2013 roku do tej pory, które oczekują na przydział mieszkania.

## **4. Charakterystyka ekonomiczno-finansowa kredytobiorcy.**

### **4.1. Opis poszczególnych pozycji bilansu i rachunku wyników dla ostatniego okresu obrachunkowego.**

Opis poszczególnych pozycji bilansu i rachunku wyników dla ostatniego okresu obrachunkowego przedstawia załącznik nr 1.

### **4.2. Założenia przyjęte do prognozy na lata 2013-2038**

Prognoza finansowa dla Spółki została przygotowana na lata 2013 – 2038 z uwagi na okres spłaty kredytu na realizację przedmiotowego zadania.

Prognozę sporządzono na podstawie danych historycznych z uwzględnieniem zdarzeń znanych na dzień sporządzenia prognozy oraz przy założeniu, że w tym okresie warunki prowadzenia działalności gospodarczej (uregulowania podatkowe, administracyjne i prawne) nie ulegną zasadniczym zmianom i nie wystąpią nieprzewidziane zdarzenia znacząco ograniczające działalność Spółki.

Prognoza zakłada wzrost przychodów głównie z:

1. realizacji przedmiotowej inwestycji oraz kolejnych 4 budynków wielorodzinnych na Osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu o takich samych parametrach co przedmiotowa inwestycja. Pozyskane lokale będą przeznaczone na wynajem z odroczoną własnością. Okres realizacji tych inwestycji przewidziano na lata 2013 – 2028;
2. sprzedaży 22 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Realizację tej inwestycji przewidziano na okres 12 lat;
3. sprzedaży 4 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przewidzianych do wykonania w latach 2017 – 2019;
4. remont 2 kamienic w Oświęcimiu w dzielnicy Stare Miasto. Rozpoczęcie prac nastąpi w 2013 z zakończeniem w 2016 roku. Usytuowane tam lokale użytkowe i mieszkalne przeznaczone zostaną sprzedane.

## BIZNES PLAN

Dla budynku wielorodzinnego H na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu

Zakładany w prognozie wzrost kosztów wynika głównie z eksploatacji i utrzymania nowych budynków wielorodzinnych.

Przychody i koszty oszacowano w oparciu o dane historyczne przy uwzględnieniu wzrostu m.in.:

1. cen mediów i usług średnio o 2%;
2. wynagrodzeń o przewidywany wzrost zatrudnienia i przewidywanych podwyżek;
3. wysokości podatku od nieruchomości;
4. obsługi kredytów zaciągniętych na sfinansowanie budów budynków wielorodzinnych.

Wykazane w prognozie działania inwestycyjne Spółki zostały przyjęte zgodnie z posiadanymi planami zagospodarowania przestrzennego

## **5. Podsumowanie, własna opinia na temat prezentowanego biznes planu.**

Inwestycja przedstawiona w niniejszym biznes planie jest realizowana na terenie należącym do Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz w oparciu o zakupioną koncepcję zagospodarowania południowej części działki 289/169 wraz z projektem budowlanym budynku „H”. W budynku tym przewidzianych jest 23 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 400 m<sup>2</sup>, a obecnie zostało podpisanych 20 umów (z 23 możliwych). Daje to pewność, że wszystkie oddane mieszkania zostaną zasiedlone w planowanym terminie. Wnioski złożone zostały nie tylko przez mieszkańców Oświęcimia, ale również przez osoby obecnie zamieszkujące inne miejscowości.

Wcześniejsze trzy inwestycje na 256 mieszkań i 11 lokali użytkowych realizowane w latach 2002-2004 oraz 2007-2008 przy udziale środków z KFM zakończyły się terminowo (zgodnie z harmonogramami rzeczowo-finansowymi potwierdzając fakt skuteczności w działaniu Spółki z Generalnym Wykonawcą) jak również zostały rozliczone w terminie. Z tego tytułu spółka uzyskała umorzenie części kredytów w wysokości 1 573 778,42 zł. Spłata naszego zadłużenia wobec BGK jest realizowana terminowo.

W związku z powyższym kredytobiorca nie powinien mieć problemów ze spłatą kredytu z wpłat wnoszonych przez przyszłych lokatorów, jak również ogólna sytuacja ekonomiczno-finansowa spółki nie powinna zagrażać obsłudze spłaty kredytu.