

Helstu atriði viðskipta- og rekstraráætlunar

Inngangur og fyrirvari

Samantekt þessari er ætlað að styðja við þá vinnu sem tengist umsókn um stofnframlag skv. – lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir „Leiguheimili“ og reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga nr. 555/2016. Skjalið er framsett eingöngu til að dýpka skilning á einstaka kröfum um þau gögn sem fylgja skulu umsókn. Ekki er um tæmandi lista að ræða og gilda kröfur laga 52/2016 og reglugerð 555 í hvívetna. Umfjöllun um þá þætti sem fjallað er um eiga misvel við tengt mismunandi umsókn og eðli umsóknar getur kallað eftir allt annarri umfjöllun heldur en samantekt þessi nær til.

Á heimasíðu Íbúðalánasjóðs hefur verið gert aðgengilegt einfalt fjárhagsskema sem hafa má til hliðsjónar við vinnslu viðskipta- og rekstraráætlun umsóknar. Fjárhagsskemað heldur utan um helstu forsendur rekstrar sem endurspeglast í framsettum rekstrarreikningi, efnahag ásamt sjóðsstreymi. Rétt er að halda því til haga að fjárhagsskemað kemur ekki í stað ítarlegrar umfjöllunar um allar helstu forsendur viðskipta- og rekstraráætlunar sem umsækjanda en ætlað að fjalla um í greinargerð eða með öðrum hætti í viðskipta- og rekstraráætlun umsóknar.

Viðskipta- og rekstraráætlun samanstendur af fjárhagsskema og umfjöllun/greinargerð um helstu þætti rekstrar húsnæðissjálfséignarstofnunar auk upplýsinga um umsækjanda. Skv. 12 gr. Laga nr. 52/2016 þá eru upptalin þau gögn sem fylgja skuli umsókn til ríkisins „ÍLS“ og nánar eru gagnaskilin ákveðin í reglugerð Nr. 555 14 gr., þar eru þessir þættir upptaldir (sjá grein reglugerðar hér að neðan).

14. gr.

Umsókn um stofnframlög ríkisins.

Íbúðalánasjóður skal auglýsa eftir umsóknum um stofnframlög árlega. Sjóðnum er heimilt að auglýsa oftast ef fjármunum þeim, sem eru til úthlutunar það almanaksár, verður ekki öllum úthlutað eftir eina auglýsingu. Umsókn skal rituð á eyðublað sem sjóðurinn lætur útbúa.

Í umsókn um stofnframlag skal eftirfarandi koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími ef við á.
4. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa, með nákvæmri sundurliðun, staðfest af sérfræðingi ef við á.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og því hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf, eftir atvikum með hliðsjón af húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags.
7. Hvort óskað sé stofnframlags í formi beins framlags eða vaxtaniðurgreiðslu og hvort sótt sé um viðbótarframlag skv. 8. eða 9. gr.
8. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skal leggja fram eftirfarandi gögn:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasti ársreikningur umsækjanda.
2. Staðfesting á veitingu stofnframlags af hálfu viðkomandi sveitarfélags og í hvaða formi stofnframlag sveitarfélags er veitt.
3. Staðfesting fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
4. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem innheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
5. Kaupsamningur eða verksamningur, ef við á.
6. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Umsókn um stofnframlag til Íbúðalánasjóðs samanstendur af og skal innihalda:

Útfyllt eyðublað sem finna má á heimasíðu sjóðsins

Þeim upplýsingum sem kallað er eftir í 14. gr. reglugerðar hér að framan

Í viðskipta- og rekstraráætlun skal gert ráð fyrir að stofnframlög verði endurgreidd til ríkis og sveitarfélaga og skal áætlunin ná út endurgreiðslutímabilið. Áætluninni skal skilað á Excel-formi.

Með viðskipta- og rekstraráætlun skal fylgja greinargerð þar sem eftirfarandi kemur fram:

- Ákvörðun leiguverðs niður á hverja íbúð og áætlunir um þróun leiguverðs.
- Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld.
- Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
- Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldsþörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.
- Niðurbrot á stofnkostnaði íbúða og þess félags sem standa mun að rekstri almennu íbúðanna
- Greinargerð um innri og ytri áhættuþætti verkefnisins á framkvæmdatíma, á fyrstu rekstrarárum og til lengri tíma og hvernig umsækjandi hyggst bregðast við mögulegum frávikum frá viðskiptaáætlun.

Viðskiptaáætlun ásamt greinargerð skal gefa glögga mynd af afkomu, efnahag, fjárfestingahreyfingum og fjármögnunarhreyfingum verkefnisins sem og ráðstöfun eigna og sjóða bæði á framkvæmdatíma og vegna reksturs íbúðanna, þ.m.t. viðhaldsframkvæmda, til skemmri og lengri tíma.

Þau atriði sem ÍLS tekur mið af og skal meta skv. 15 gr. reglugerðar:

1. Samræmist umsókn ákvæðum laganna og reglugerðar
2. Telst húsnæðið sem á að byggja eða kaupa hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé

3. Er þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum skv. gr. 6 á viðkomandi svæði
4. Hvort að fjármögnun hafi verið tryggð með fullnægjandi hætti
5. Á hvaða svæði sé mest þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum
6. Auk annarra þátta sem máli skipta og greint er frá í reglugerð gr. 15