

Karta Produktu - Pożyczka na termomodernizację budynków wielorodzinnych

Część I Opis Instrumentu Finansowego

1. Pożyczka na termomodernizację budynków wielorodzinnych (dalej „Jednostkowa Pożyczka”) udzielana jest przez Partnera Finansującego z Wkładu Funduszu Powierniczego (WFP) oraz Wkładu Partnera Finansującego (WPF), z przeznaczeniem na wsparcie Inwestycji Końcowych realizowanych przez Ostatecznych Odbiorców.
2. Jednostkowa Pożyczka może być przeznaczona na finansowanie Inwestycji Końcowych polegających na wsparciu kompleksowej modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych¹ (należących np. do spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownицтва społecznego) w tym budynków komunalnych (dalej Cel Jednostkowej Pożyczki).

W ramach Jednostkowej Pożyczki możliwe będzie m.in.:

- a) ocieplenie obiektu,
 - b) wymiana stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych,
 - c) wymiana oświetlenia na energooszczędne,
 - d) przebudowa / modernizacja systemów grzewczych (w tym wymiana i przyłączenie źródeł ciepła, podłączenie do sieci ciepłowniczej),
 - e) przebudowa/modernizacja systemów wentylacji i klimatyzacji, instalacja systemów chłodzących,
 - f) wykorzystanie inteligentnych systemów monitorowania i zarządzania energią
 - g) budowa lub modernizacja wewnętrznych instalacji odbiorczych,
 - h) instalacja OZE tylko na potrzeby użytkowe budynku (moc instalacji OZE powinna odpowiadać zapotrzebowaniu na energię elektryczną/ciepłą budynku).
3. Dodatkowo, łącznie z celami, o których mowa w pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 4, Jednostkowa Pożyczka może finansować:
 - a) koszty związane z modernizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych, m.in.: audytu energetycznego (ex-ante, ex post, ekspertyzy ornitologicznej lub chiropterologicznej, z zastrzeżeniem Części XI, pkt 3 Metryki,
 - b) koszty o charakterze inwestycyjnym, niewynikające z audytu energetycznego, pod warunkiem, że przyczyniają się do kompleksowej realizacji szerszych celów

¹ Wielorodzinny budynek mieszkalny – budynek mieszkalny zawierający 2 lub więcej mieszkań, przy czym budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej są budynkami jednorodzinnymi (zgodnie z definicją ujętą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r., z późn. zm.).

Europejskiego Zielonego Ładu, strategii na rzecz Fali renowacji, takie jak: rozwiązania przyczyniające się do zwiększenia powierzchni zielonych (zielone dachy, ściany), rozwój elektromobilności, rozwiązania na rzecz gospodarki o obiegu zamkniętym,

- c) koszty związane z zapewnieniem dostępności infrastruktury powiązane z zakresem Inwestycji Końcowej,
4. Wydatki na dodatkowe cele określone w pkt 3 lit. b) i c) mogą stanowić jedynie dodatkowy element Inwestycji Końcowej o wartości nie przekraczającej 15% kwoty Jednostkowej Pożyczki.
5. Ostatecznymi Odbiorcami Jednostkowych Pożyczek mogą być:
- 1) Jednostki samorządu terytorialnego i podległe im podmioty, będące właścicielami bądź współwłaścicielami budynków mieszkalnych, w zakresie budynków komunalnych;
 - 2) Wspólnoty mieszkaniowe - jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, działające na podstawie Ustawy o własności lokali;
 - 3) Towarzystwa budownictwa społecznego;
 - 4) Spółdzielnie mieszkaniowe działające na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, posiadające osobowość prawną;
 - 5) Zarządcy wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w tym budynków komunalnych.
6. Uzyskanie Jednostkowej Pożyczki oraz jej kwota uzależnione są od spełnienia warunków wynikających z Programu, Szczegółowego Opisu Priorytetów oraz właściwych przepisów unijnych i krajowych, a także kryteriów dopuszczalności pomocy de minimis/pomocy publicznej oraz kompletnej oceny wniosku o pożyczkę.

Część II Podstawowe parametry Jednostkowej Pożyczki

1. Jednostkowe Pożyczki udzielane są w PLN.
2. Wartość Jednostkowej Pożyczki wynosi do 10.000.000,00 PLN, z zastrzeżeniem pkt. 5.
3. Wkład Partnera Finansującego w każdej Jednostkowej Pożyczce jest nie mniejszy niż 7% jej wartości.
4. Wydatki niekwalifikowalne w ramach Inwestycji Końcowej tj. takie które nie mogą być finansowane z Jednostkowej Pożyczki, podlegają finansowaniu przez Ostatecznego Odbiorcę.
5. Wartość Jednostkowej Pożyczki może być wyższa niż maksymalna kwota wskazana w pkt. 2 powyżej, jeśli część wykraczającą ponad tę kwotę Partner Finansujący sfinansuje w całości wkładem własnym, ponad wkład, o którym mowa w pkt. 3 powyżej.
6. Maksymalny okres spłaty Jednostkowej Pożyczki określony w Umowie Inwestycyjnej nie może być dłuższy niż 228 miesięcy od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Jednostkowej Pożyczki. Partner Finansujący ustala okres spłaty na podstawie oceny wniosku o pożyczkę, w tym zdolności kredytowej Ostatecznego Odbiorcy i oceny ryzyka.
7. Możliwe jest udzielenie karencji w spłacie kapitału Jednostkowej Pożyczki. Ostateczny Odbiorca ma prawo wnioskować o karencję w spłacie kapitału na czas realizacji inwestycji, na okres nie dłuższy jednak niż 12 miesięcy. Decyzję w tym zakresie podejmuje Partner

Finansujący w oparciu o wyniki oceny zdolności kredytowej i ryzyka. Okres karencji liczony jest od dnia uruchomienia Jednostkowej Pożyczki, przy czym karencja nie wydłuża okresu jej spłaty, o którym mowa w pkt. 6 powyżej.

8. W ramach Inwestycji Końcowych oszczędność energii pierwotnej dla każdego budynku musi kształtować się na poziomie nie niższym niż 30% (wyjątek stanowią budynki wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do nich). W przypadku projektów kontynuujących wcześniej wykonane inwestycje w budynkach, do wskazanego limitu będą wliczane wskaźniki oszczędności energetycznej uzyskane w ramach dotychczas przeprowadzonych etapów modernizacji.
9. Dotacja może stanowić pomoc de minimis, pomoc inwestycyjną na Inwestycje Końcowe wspierające efektywność energetyczną albo pomoc inwestycyjną na propagowanie energii ze źródeł odnawialnych – o ile spełnione są warunki przewidziane dla tej pomocy, zgodnie z zasadami i na podstawie przepisów, o których mowa w Części XI Metryki.
10. JST lub jednostce jej podległej, która zrealizuje Inwestycje w budynku komunalnym, przysługuje dotacja na spłatę części kapitału Jednostkowej Pożyczki ~~pozostającego do spłaty~~ w wysokości do 50% kapitału pożyczki.
11. W przypadku gdy Jednostkowa Pożyczka przekracza kwotę 10.000.000,00 PLN, dotacja odnosi się wyłącznie do tej kwoty.
12. Prawo do przyznania dotacji będzie weryfikowane na etapie udzielenia wsparcia na rzecz Ostatecznego Odbiorcy, tj. podpisania Umowy Inwestycyjnej z Ostatecznym Odbiorcą.
13. Zastosowanie przyznanej dotacji nastąpi poprzez zaliczenie jej na spłatę odpowiedniej części kapitału Jednostkowej Pożyczki, po zakończeniu Inwestycji Końcowej i zweryfikowaniu zarówno kwalifikowalności poniesionych wydatków, jak i spełnienia przez Inwestycję Końcową warunków przyznania dotacji.
14. Wraz z zastosowaniem dotacji następuje obniżenie salda Jednostkowej Pożyczki pozostającego do spłaty. Partner Finansujący przekazuje Ostatecznemu Odbiorcy nowy, pomniejszony o kwotę dotacji, harmonogram spłat Jednostkowej Pożyczki, który nie modyfikuje pierwotnie określonego okresu jej spłaty.
15. W przypadku, gdy oszczędność energii pierwotnej, po przeprowadzeniu Inwestycji Końcowej będzie niższa niż 30% (wyjątek stanowią budynki wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do nich), może w ostateczności skutkować uznaniem wydatków jako niekwalifikowalnych i wiązać się z obowiązkiem zwrotu odpowiedniej części lub całości kwoty Jednostkowej Pożyczki. Działania podejmowane przez Partnera Finansującego w tym zakresie podlegają dokumentowaniu i włączeniu do akt Jednostkowej Pożyczki.
16. Jednostkowa Pożyczka może finansować do 100% wydatków w ramach Inwestycji Końcowej, z zastrzeżeniem zasad dotyczących udzielania pomocy publicznej.
17. Jednostkowa Pożyczka finansuje wydatki w kwotach brutto, tj. z podatkiem VAT z zastrzeżeniem pkt. 18 i 19 poniżej.
18. Dopuszczalność finansowania podatku VAT w ramach Jednostkowych Pożyczek może podlegać dodatkowym ograniczeniom wynikającym z zasad udzielania pomocy publicznej.

19. W przypadku łączenia Jednostkowych Pożyczek z innym finansowaniem, należy przestrzegać zasad określonych w sekcji 3.9.3 Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021 - 2027 oraz właściwych przepisów dotyczących pomocy publicznej.
20. W przypadku gdy:
- a) nie dojdzie do wypłaty całej kwoty Jednostkowej Pożyczki,
 - b) Ostateczny Odbiorca nie wykorzysta części wypłaconych na jego rzecz środków Jednostkowej Pożyczki,
 - c) część wydatków poniesionych w ramach Jednostkowej Pożyczki nie będzie spełniała Zasad Kwalifikowalności,
- kwota dotacji ulega odpowiedniemu obniżeniu i jest ustalana w oparciu o kwotę Jednostkowej Pożyczki wypłaconej i wykorzystanej na wydatki spełniające Zasady Kwalifikowalności, chyba że, ze względu na okoliczności wskazane w lit. a-c, cała Jednostkowa Pożyczka nie może być uznana za spełniającą Zasady Kwalifikowalności, co skutkuje brakiem możliwości zastosowania dotacji..
21. Obniżenie kwoty dotacji, o którym mowa w pkt. 20 skutkuje również obowiązkiem dokonania odpowiedniej korekty udzielonej pomocy de minimis albo pomocy publicznej.
22. W przypadkach określonych w pkt. 20 lit. b-c zastosowanie dotacji może nastąpić po dokonaniu zwrotu przez Ostatecznego Odbiorcę niewykorzystanej oraz niespełniającej Zasad Kwalifikowalności części Jednostkowej Pożyczki

Część III Wymogi dotyczące Inwestycji Końcowych

1. Inwestycje Końcowe mogą być realizowane wyłącznie na terenie województwa podlaskiego.
2. Realizowane przedsięwzięcia będą uwzględniały najwyższą redukcję zanieczyszczeń powietrza (m.in. takich jak B(a)P, PM10 czy PM2,5), redukcję gazów cieplarnianych.
3. Wszystkie planowane w ramach Inwestycji Końcowej działania w odniesieniu do budynków, urządzeń technicznych lub instalacji i procesów technologicznych muszą wynikać ze zidentyfikowanych potrzeb wskazanych w audycie energetycznym, stanowiącym obligatoryjny element Inwestycji Końcowej.
4. W ramach kompleksowej modernizacji energetycznej budynku Jednostkowa Pożyczka może finansować dodatkowo wymianę źródeł ciepła, jeżeli spełnione będą następujące warunki:
 - 1) wymiana źródła ciepła uwzględniona będzie w Audycie Energetycznym lub Audycie Efektywności Energetycznej,
 - 2) wytworzona w finansowanym z Jednostkowej Pożyczki nowym źródle ciepła energia przeznaczona będzie na potrzeby budynku i (jeśli dotyczy) prowadzonej w przedsiębiorstwie działalności produkcyjnej i/lub usługowej,

- 3) w pierwszej kolejności nowym źródłem ciepła będą źródła wykorzystujące OZE² lub ciepło sieciowe³,
- 4) dopiero jeśli technicznie niemożliwe lub ekonomicznie nieuzasadnione będzie zastosowanie jako nowe źródła ciepła źródeł określonych w pkt 3), możliwe będzie zastosowanie jako nowe źródło ciepła finansowane z Jednostkowej Pożyczki źródeł ciepła wykorzystujących gaz ziemny⁴,
z zastrzeżeniem pkt. 5.
5. Finansowane z Jednostkowej Pożyczki nowe źródła ciepła muszą spełniać następujące warunki:
- 1) urządzenie jest zgodne z aktualnie obowiązującymi normami wynikającymi z Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE z dnia 21 października 2009 r. ustanawiającej ogólne zasady ustalania wymogów dotyczących ekoprojektu dla produktów związanych z energią,
 - 2) źródło ciepła na gaz ziemny zastępuje dotychczas działające w budynku źródło ciepła zasilane węglem kamiennym, torfem, węglem brunatnym lub łupkami bitumicznymi,
 - 3) finansowane JP źródło ciepła należy do najwyższych dwóch istotnie licznych klas efektywności energetycznej lub klas wyższych, zgodnie z art. 7 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1369 z dnia 4 lipca 2017 r. ustanawiającego ramy etykietowania energetycznego i uchylającym dyrektywę 2010/30/UE⁵.
6. W przypadku Inwestycji Końcowych dotyczących termomodernizacji budynków na obszarze występowania gatunków chronionych wymagane jest posiadanie ekspertyzy ornitologicznej/chiropterologicznej. Ostateczny odbiorca zobligowany będzie do złożenia wraz z wnioskiem o pożyczkę oświadczenia o zobowiązaniu się do uzyskania ekspertyzy ornitologicznej i/lub chiropterologicznej najpóźniej na dzień rozpoczęcia rzeczowej realizacji Inwestycji Końcowej.
7. W ramach Inwestycji Końcowych nie dopuszcza się montażu instalacji OZE na dachu pokrytym wyrobami zawierającymi azbest.
8. Zestawienie wymagań wobec zastosowanych urządzeń i instalacji znajduje się w dokumencie „Przewodnik Banku Gospodarstwa Krajowego do sporządzania audytów efektywności energetycznej projektów efektywności energetycznej w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych finansowanych z funduszy europejskich w ramach polityki spójności na lata 2021-2027 w województwie podlaskim” (dalej: Przewodnik), który BGK udostępnia na swojej stronie internetowej <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusze-europejskie/dokumenty-do-pobrania/>.
9. Zgodnie z sekcją 3.9.2 pkt. 2 Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków, Jednostkowe Pożyczki udzielane są wyłącznie na te elementy Inwestycji Końcowej, które nie są fizycznie ukończone lub w pełni wdrożone na dzień podjęcia decyzji inwestycyjnej przez

² Nie dopuszcza się finansowania Jednostkową Pożyczką źródeł na biomasę, jeśli umożliwiają instalację rusztu awaryjnego oraz nie posiadają automatycznego podajnika paliwa.

³ W przypadku Inwestycji Końcowej / Ostatecznego Odbiorcy objętej / objętego regułami pomocy publicznej, podłączenie do sieci ciepłowniczej może być finansowane wyłącznie w ramach pomocy określonej w Części XI pkt 6 lit. a.

⁴ W przypadku Inwestycji Końcowej / Ostatecznego Odbiorcy objętej / objętego regułami pomocy publicznej, urządzenie może być finansowane wyłącznie w ramach pomocy określonej w Części XI pkt 6 lit. a.

⁵ Zob.: Zawiadomienie Komisji (C/2024/6206) w sprawie stopniowego wycofywania zachęt finansowych dla indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi na podstawie wersji przekształconej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, str. 5.

Partnera Finansującego, tj. na dzień podjęcia prawnie wiążącego zobowiązania do udzielenia pożyczki Ostatecznemu Odbiorcy. Partner Finansujący zobowiązany jest do informowania podmiotów ubiegających się o Jednostkową Pożyczkę o braku możliwości udzielenia pożyczki na rzecz fizycznie ukończonych lub w pełni wdrożonych elementów Inwestycji Końcowej.

10. W przypadku zamiaru zmiany zakresu rzeczowego Inwestycji Końcowej, o ile zmiana ta jest zgodna z pierwotnie wskazanym celem Inwestycji Końcowej, Ostateczny Odbiorca składa stosowny wniosek o akceptację zmiany, a Partner Finansujący zobowiązany jest taki wniosek rozpatrzyć. Jeżeli zmianą objęta jest rzecz lub usługa wyszczególniona w Umowie Inwestycyjnej, zmiana taka dokonywana jest w formie aneksu do Umowy Inwestycyjnej.

Część IV Obligatoryjne wykluczenia i ograniczenia w finansowaniu

1. Środki z Jednostkowej Pożyczki nie mogą być przeznaczone na:
 - 1) wydatki i inwestycje objęte wyłączeniem ze wsparcia z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, wskazanym w art. 7 ust. 1 Rozporządzenia EFRR,
 - 2) wydatki wspierające przeniesienie produkcji, o którym mowa w art. 66 Rozporządzenia Ogólnego;
 - 3) spłatę odsetek od zadłużenia, o których mowa w art. 64 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Ogólnego;
 - 4) prefinansowanie wydatków, w części, na którą Ostateczny Odbiorca otrzymał dofinansowanie w formie dotacji;
 - 5) refinansowanie pożyczek, kredytów, leasingu lub innych form finansowania, z których korzysta Ostateczny Odbiorca;
 - 6) finansowanie zakupu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu lub lokowania kapitału;
 - 7) finansowanie zakupu nieruchomości przeznaczonych do obrotu lub stanowiących lokatę kapitału.
2. Wydatkując środki Jednostkowej Pożyczki Ostateczny Odbiorca nie może doprowadzić do wystąpienia przypadku podwójnego – całkowitego albo częściowego – sfinansowania ponoszonych wydatków w ramach różnych funduszy lub instrumentów wsparcia Unii Europejskiej albo z tego samego funduszu polityki spójności.

Część V Kwalifikowalność podmiotowa Ostatecznych Odbiorców

1. Podmioty ubiegające się o Jednostkową Pożyczkę muszą spełniać łącznie następujące kryteria:
 - 1) nie spełniają przesłanek przedsiębiorstwa znajdującego się w trudnej sytuacji w rozumieniu art. 7 ust 1 lit. d Rozporządzenia EFRR, za wyjątkiem szczególnych przypadków określonych w tym przepisie;
 - 2) nie są podmiotami powiązanymi osobowo lub kapitałowo z Partnerem Finansującym, w rozumieniu § 24 ust. 4 Umowy;
 - 3) posiadają tytuł prawny do nieruchomości, na terenie której realizowana będzie Inwestycja Końcowa.

- 4) nie podlegają środkom o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. 2023 poz. 1497 z późn. zm.) polegającym na zakazie udostępniania osobie lub podmiotowi lub na ich rzecz – bezpośrednio lub pośrednio - jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych.

Część VI Nabór wniosków o pożyczki

1. Partner Finansujący zapewnia możliwość składania wniosków o pożyczkę w formie stacjonarnej (doręczane osobiście do biura Partnera Finansującego w dni robocze od poniedziałku do piątku) i/lub w formie listownej i/lub w formie elektronicznej.

Część VII Podstawowe zasady aplikowania o Jednostkową Pożyczkę

1. Podmiot uprawniony do ubiegania się o Jednostkową Pożyczkę składa wniosek o udzielenie pożyczki wraz ze wskazaniem poziomu wnioskowanej dotacji.
2. Wniosek o pożyczkę składany jest wraz z kompletem wymaganych przez Partnera Finansującego dokumentów niezbędnych do kompleksowej oceny wniosku i wnioskodawcy, tj. w szczególności: kompletnego audytu energetycznego, który powinien być wykonany dla każdego budynku oddzielnie.
3. BGK udostępnia na swojej stronie internetowej Przewodnik, który określa wymogi i zasady związane z przygotowywaniem audytów oraz wykaz obowiązujących przepisów prawa, mających zastosowanie w przypadku przedsięwzięć z zakresu efektywności energetycznej.
4. Identyfikacja optymalnego zestawu działań na rzecz osiągnięcia celów Inwestycji Końcowej, powinna wynikać z audytu energetycznego, stanowiącego obligatoryjny załącznik do Wniosku o pożyczkę. Wydatki kwalifikowalne, z zastrzeżeniem Części I pkt 3 Metryki, planowane do sfinansowania z Jednostkowej Pożyczki powinny bezpośrednio wynikać z audytu energetycznego i powinny być niezbędne do osiągnięcia zakładanego celu Inwestycji Końcowej.
5. Na etapie konsultacji z Partnerem Finansującym, które co do zasady odbywają się przed złożeniem wniosku o pożyczkę, ustalana jest optymalna, z punktu widzenia Inwestycji Końcowej, zasad udzielania Jednostkowych Pożyczek oraz sytuacji wnioskodawcy, forma udzielanej Jednostkowej Pożyczki (tj. w formie pomocy de minimis/pomocy publicznej) oraz struktura finansowania Inwestycji Końcowej.

Część VIII. Zabezpieczenie spłaty Jednostkowej Pożyczki

1. Wnioskodawca składając wniosek o pożyczkę proponuje formę zabezpieczenia spośród katalogu stosowanego przez Partnera Finansującego i uwzględniającego m.in. charakter przedsięwzięcia. Zabezpieczenie może być ustanowione jako weksel własny in blanco Ostatecznego Odbiorcy - jako zabezpieczenie standardowe oraz inne zabezpieczenie, proponowane i wymagające akceptacji Partnera Finansującego, np.:

- 1) przelew (cesja) praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości będącej przedmiotem projektu;
 - 2) przelew wierzytelności z wpłat na fundusz remontowy;
 - 3) pełnomocnictwo/upoważnienie do rachunku bankowego;
 - 4) inne, zgodne z praktyką rynkową i adekwatne do przedmiotu projektu/formy prawnej Ostatecznego Odbiorcy/oceny wniosku o pożyczkę (np.: hipoteka na nieruchomości⁶, zastaw rejestrowy, przelew (cesja) wierzytelności z umowy najmu lub innych umów, gwarancja bankowa, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (w trybie aktu notarialnego).
2. Forma zabezpieczenia spłaty Pożyczki powinna być dostosowana do charakteru finansowanego przedsięwzięcia oraz działalności Ostatecznego Odbiorcy.
 3. Ustanowienie zabezpieczenia spłaty Pożyczki jest obowiązkowe i stanowi warunek udzielenia Pożyczki.
 4. W przypadku zabezpieczenia w formie hipoteki wymagana jest analiza/ocena wartości przedmiotu mającego stanowić zabezpieczenie/dodatkowe zabezpieczenie.
 5. Wypłata Jednostkowej Pożyczki powinna mieć miejsce po ustanowieniu zabezpieczeń spłaty pożyczki/prześciowych zabezpieczeń (jeśli dotyczy).
 6. Partner Finansujący może uzależnić decyzję o udzieleniu Jednostkowej Pożyczki od ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty Pożyczki.

Część IX. Zasady obsługi Jednostkowej Pożyczki

1. Decyzja o udzieleniu Jednostkowej Pożyczki podejmowana jest po zakończeniu procesu kompleksowej oceny Wniosku o pożyczkę, Wnioskodawcy oraz Inwestycji Końcowej.
2. Co do zasady ocena, o której mowa w pkt 1, obejmuje:
 - 1) Ocenę formalną przez Partnera Finansującego pod względem kompletności i zgodności z wymogami ujętymi w Metryce, potwierdzeniu zdolności Wnioskodawcy do czynności prawnych, w tym do zaciągania zobowiązań finansowych, wiarygodności dokumentów i informacji dostarczonych do Partnera Finansującego; w przypadku wystąpienia wątpliwości na etapie oceny wniosku Partner Finansujący ma prawo do przeprowadzenia wizytacji w miejscu planowanego przedsięwzięcia;
 - 2) Weryfikację audytu energetycznego przez Weryfikatora wskazanego przez BGK; przez „Weryfikatora” należy rozumieć pracownika BGK lub podmiot zewnętrzny wyłoniony przez BGK, z którym BGK zawarł umowę w sprawie przeprowadzania weryfikacji;
 - 3) Ocenę merytoryczną przez Partnera Finansującego pod względem statusu Wnioskodawcy, jego sytuacji ekonomiczno-finansowej, zdolności kredytowej, ocenę

⁶ W przypadku przyjęcia zabezpieczenia w formie hipoteki na nieruchomości zabudowanej, zastawu rejestrowego lub przewłaszczenia środków trwałych rekomendowane jest przyjęcie dodatkowego zabezpieczenia w postaci cesji praw z polisy ubezpieczenia rzeczy stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, o ile przelew praw z polisy jest możliwy i uzasadniony np. wynikiem oceny wniosku o pożyczkę. Przedmiot zabezpieczenia powinien być, co do zasady, objęty umową ubezpieczenia w całym okresie spłaty pożyczki.

jakości zabezpieczeń, ocenę ryzyka kredytowego, ocenę Inwestycji Końcowej z uwzględnieniem wyniku weryfikacji audytu energetycznego.

Wymienione etapy przedstawiają blokowo ramowy zakres oceny: Wniosku, Wnioskodawcy oraz Inwestycji Końcowej i nie mogą być traktowane jako zamknięty katalog czynności, które wykonuje (za wyjątkiem pkt 2) Partner Finansujący.

3. Audyt energetyczny podlega obligatoryjnej weryfikacji przez Weryfikatorów wyłanianych przez BGK. Zasady współpracy Partnera Finansującego z Weryfikatorami określa załącznik nr 14 do Umowy.
4. Jednostkowe Pożyczki udzielane są na sfinansowanie wydatków kwalifikowalnych, wpisujących się w Wytyczne dotyczące kwalifikowalności wydatków – w zakresie dotyczącym instrumentów finansowych, założenia Programu i Szczegółowego Opisu Priorytetów oraz zapisy Metryki. Weryfikacja wydatków możliwych do sfinansowania ze środków Jednostkowych Pożyczek odbywa się na etapie oceny wniosku o pożyczkę i odpowiednich dokumentów dotyczących planowanego przedsięwzięcia oraz na etapie uruchamiania i rozliczania wydatków w ramach Jednostkowych Pożyczek.
5. Wypłata Jednostkowej Pożyczki następuje, co do zasady, po ustanowieniu prawnych zabezpieczeń spłaty pożyczki, tj. weksla in blanco oraz innych zabezpieczeń, zgodnie z decyzją Partnera Finansującego podjętą na podstawie stosowanych przez niego procedur wewnętrznych i obowiązujących standardów rynkowych w tym zakresie.
6. Jednostkowa Pożyczka uruchamiana jest, w formie:
 - a. bezpośrednich płatności Partnera Finansującego do wykonawców/dostawców/usługodawców na podstawie przedłożonych przez Ostatecznego Odbiorcę faktur lub odpowiednich dokumentów równoważnych;
 - b. zaliczkowej, w wysokości odpowiedniej do potrzeb i sytuacji, określając w Umowie Inwestycyjnej termin rozliczenia wypłaconej zaliczki.
7. Termin na uruchomienie Jednostkowej Pożyczki Ostatecznemu Odbiorcy wynosi 60 dni od daty zawarcia Umowy Inwestycyjnej, bez względu na liczbę transz w jakich jest ona wypłacana. W uzasadnionych przypadkach wynikających ze specyfiki inwestycji termin ten może zostać wydłużony przez Partnera Finansującego maksymalnie do 90 dni.
8. Wydatkowanie środków Jednostkowej Pożyczki (bez względu na formę uruchamiania pożyczki) – na cele określone w Umowie Inwestycyjnej, o których mowa w cz. I Metryki, musi zostać należycie udokumentowane w terminie 180 dni od dnia uruchomienia Jednostkowej Pożyczki (rozumianej jako pierwsza płatność na rzecz Ostatecznego Odbiorcy lub do kontrahenta), przy czym termin ten określa datę końcową, do której mogą być wystawiane dokumenty potwierdzające wydatkowanie środków. W wyjątkowych i odpowiednio uzasadnionych przypadkach, w tym biorąc pod uwagę charakter Inwestycji Końcowej, na wniosek Ostatecznego Odbiorcy, Partner Finansujący może wydłużyć ten termin maksymalnie o 90 dni.
9. Dokumentem potwierdzającym wydatkowanie środków zgodnie z przeznaczeniem, na jakie zostały przyznane jest faktura lub dokument księgowy o równoważnej wartości dowodowej, wraz z dokumentem potwierdzającym dokonanie zapłaty. Dokument, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien być wystawiony nie wcześniej niż w dniu złożenia wniosku o udzielenie Jednostkowej Pożyczki, z zastrzeżeniem spełnienia warunku określonego w Części

- III pkt 10 (nie dotyczy audytu energetycznego ex-ante). Partner Finansujący, jeżeli uzna to za zasadne, ma prawo żądać od Ostatecznego Odbiorcy dodatkowych dokumentów potwierdzających realizację Inwestycji Końcowej lub wydatkowanie Jednostkowej Pożyczki zgodnie z celem na jaki została przyznana.
10. Ostateczny Odbiorca zobowiązany jest przedłożyć dokumenty dotyczące rozliczenia Inwestycji Końcowej, w terminie nie późniejszym niż 30 dni od upływu terminu na rozliczenie Jednostkowej Pożyczki. W przypadku, gdy jest to uzasadnione Partner Finansujący ma prawo wydłużenia w/w terminu na podstawie umotywowanego wniosku Ostatecznego Odbiorcy.
 11. Nieosiągnięcie przez Ostatecznego Odbiorcę efektów/celów realizacji Inwestycji Końcowej może skutkować uznaniem poniesionych wydatków jako niekwalifikowalne tj. takie które nie mogą być finansowane z Jednostkowej Pożyczki, co winno wynikać z postanowień Umowy Inwestycyjnej. Wystąpienie tego rodzaju sytuacji może oznaczać konieczność postawienia finansowania/części finansowania w stan wymagalności.
 12. Wszelka dokumentacja potwierdzająca wydatkowanie środków przez Ostatecznego Odbiorcę powinna być, co do zasady, sporządzona w języku polskim, a w przypadku dokumentów wystawianych w języku innym niż język polski, w razie istnienia wątpliwości co do treści tych dokumentów, powinna zostać przetłumaczona na język polski.
 13. Udzielenie Jednostkowej Pożyczki nie może być uzależnione od zawarcia przez Ostatecznego Odbiorcę z Partnerem Finansującym ani z podmiotem partnerskim lub powiązany w stosunku do Partnera Finansującego dodatkowych umów, w szczególności na zakup dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych. Powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez Partnera Finansującego zabezpieczeń, ustanawianych przez Ostatecznego Odbiorcę na rzecz Partnera Finansującego w związku z zawieraną Umową Inwestycyjną, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zabezpieczenia takiego jak cesja praw z polisy ubezpieczeniowej Ostateczny Odbiorca ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku.
 14. W przypadku dokonywania w ramach Inwestycji Końcowej płatności w formie gotówkowej, płatności takie muszą być dokonywane z poszanowaniem art. 19 Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców lub aktu zastępującego, pod rygorem uznania tego rodzaju płatności jako wydatki niekwalifikowalne tj. niepodlegające rozliczeniu w ramach Jednostkowej Pożyczki.
 15. Partner Finansujący ma obowiązek przeprowadzenia wizyty monitoringowej w miejscu realizacji Inwestycji Końcowej w sytuacji gdyby postępu w realizacji tej inwestycji nie można byłoby potwierdzić na podstawie przekazanej przez Ostatecznego Odbiorcę dokumentacji, np. dziennika budowy, zdjęć.
 16. Niedopuszczalne jest dokonywanie przez Partnera Finansującego jakichkolwiek potrąceń z wypłacanych kwot Jednostkowych Pożyczek, w szczególności z tytułu zobowiązań finansowych Ostatecznego Odbiorcy w stosunku do Partnera Finansującego. Pełna kwota Jednostkowej Pożyczki musi zostać przeznaczona na cele zgodne z Umową Inwestycyjną.

Część X. Zasady odpłatności za udzielenie Jednostkowych Pożyczek

1. Jednostkowe Pożyczki udzielane Ostatecznym Odbiorcom mogą być udzielane na warunkach preferencyjnych (korzystniejszych niż rynkowe) lub na warunkach rynkowych.

2. Oprocentowanie Jednostkowej Pożyczki korzystniejsze niż rynkowe jest stałe w całym okresie jej obowiązywania i jest ustalone na poziomie 1,5% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4 poniżej;
3. Możliwe są dodatkowe preferencje dla Ostatecznego Odbiorcy w postaci obniżenia poziomu oprocentowania o 0,5 % w skali roku w przypadku:
 - a) Inwestycji Końcowych realizowanych na obszarach o największych stężeniach pyłowych⁷,
 - b) zastosowania OZE w ramach realizowanej Inwestycji Końcowej,
 - c) realizacji Inwestycji Końcowych w formule projektu ESCO (ang. Energy Service Company) lub innym modelu z wykorzystaniem kapitału prywatnego, w tym w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.
4. W przypadku obniżenia stopy bazowej określonej przez Komisję Europejską do poziomu poniżej 1,5% oprocentowanie Jednostkowej Pożyczki udzielanej na zasadach korzystniejszych niż rynkowe jest stałe w całym okresie jej obowiązywania i ustalone jest w wysokości stopy bazowej dla pożyczek udzielanych w złotych polskich z dnia udzielenia, przy czym wysokość stopy bazowej określona jest przez Komisję Europejską zgodnie z Komunikatem w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych nr 2008/C 14/02.
5. W przypadku niespełnienia przez podmiot ubiegający się o Jednostkową Pożyczkę, podlegający regułom pomocy publicznej, jakiegokolwiek z warunków udzielenia pomocy/pomocy de minimis, Jednostkowa Pożyczka udzielana jest na zasadach rynkowych.
6. Oprocentowanie na zasadach rynkowych ustalone jest w wysokości stopy referencyjnej obliczanej przy zastosowaniu obowiązującej stopy bazowej oraz marży ustalonej w oparciu o Komunikat Komisji Europejskiej z dnia 19 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych lub komunikatu zastępującego.
7. W przypadku, gdy z punktu widzenia limitu dopuszczalnej pomocy de minimis lub pomocy publicznej, konieczne jest udzielenie pożyczki oprocentowanej na poziomie wyższym niż wynika to z postanowień pkt. 3 powyżej poziom oprocentowania ustalany jest podczas indywidualnych uzgodnień z Wnioskodawcą.
8. W ramach udzielanych Jednostkowych Pożyczek nie występują opłaty związane z udzieleniem pożyczki i jej standardową obsługą. Czynności wykraczające poza ten zakres, przede wszystkim w przypadku niewywiązywania się przez Ostatecznego Odbiorcę z warunków Umowy Inwestycyjnej, występowania nierozliczonych wydatków, zaległości w spłacie, konieczności podejmowania działań windykacyjnych (zgodnie z postanowieniami Umowy), mogą przyczynić się do wystąpienia dodatkowych opłat i kosztów po stronie Ostatecznego Odbiorcy, co Partner Finansujący powinien określić w postanowieniach Umów Inwestycyjnych oraz Taryfie opłat i prowizji.

⁷ Obszary o największych stężeniach pyłowych zawarte są w dokumencie „Program ochrony powietrza dla województwa podlaskiego”. Zgodnie z obowiązującym Programem są to miejscowości: Augustów, Bielsk Podlaski, Grajewo, Hajnówka, Łapy, Kolno, Mońki, Sejny, Siemiatycze, Sokółka, Wysokie Mazowieckie, Zambrów, Łomża, Suwałki, Białystok (stan na2024 r.).

Część XI. Zasady dotyczące udzielania Jednostkowych Pożyczek podlegających regułom pomocy publicznej

1. Udzielenie Jednostkowej Pożyczki na warunkach korzystniejszych niż rynkowe może wiązać się z wystąpieniem pomocy publicznej.
2. Objęcie Jednostkowej Pożyczki regułami pomocy publicznej należy rozpatrywać m.in. w kontekście tego czy wnioskodawca spełnia definicję „przedsiębiorstwa” zawartą w załączniku I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014. Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie do przedsiębiorstw tj. podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bez względu na ich status prawny i sposób ich finansowania. W każdym przypadku badanie statusu przedsiębiorstwa trzeba odnosić do konkretnej działalności danego podmiotu, który w pewnych sferach działalności może być uznawany za przedsiębiorstwo, natomiast w innych za podmiot nieprowadzący działalności gospodarczej.
3. Jednostkowe Pożyczki bez pomocy publicznej mogą być udzielane w sytuacjach, gdy nie grozi to zakłóceniem lub nie zakłóca konkurencji na rynku.
4. Inwestycje Końcowe realizowane w budynkach, w których ponad 15% powierzchni całkowitej budynku służy prowadzeniu działalności gospodarczej nie mogą uzyskać wsparcia w formie bez pomocy publicznej.
5. W przypadku gdy, w wyniku dokonanej przez Partnera Finansującego analizy planowanej Inwestycji Końcowej oraz podmiotu ubiegającego się o Jednostkową Pożyczkę, jej udzielenie będzie podlegało regułom pomocy publicznej, mają zastosowanie poniższe zasady.
6. Jednostkowe Pożyczki podlegające regułom pomocy publicznej mogą być udzielane w formie:
 - a) pomocy de minimis w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis, lub
 - b) pomocy inwestycyjnej na środki wspierające efektywność energetyczną w budynkach w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (dalej: Rozporządzenie 651/2014), lub
 - c) pomocy inwestycyjnej na propagowanie energii ze źródeł odnawialnych w rozumieniu Rozporządzenia 651/2014.
7. Jednostkowa Pożyczka w formie pomocy de minimis, o której mowa w pkt. 6 lit. a udzielana jest zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. oraz Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 17 kwietnia 2024 r. w sprawie udzielania pomocy de minimis w ramach regionalnych programów na lata 2021-2027.
8. Jednostkowa Pożyczka w formie pomocy, o której mowa w pkt. 6 lit. b udzielana jest zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w Rozporządzeniu 651/2014 oraz Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2022 r. w sprawie udzielania pomocy na inwestycje wspierające efektywność energetyczną w ramach regionalnych programów na lata 2021-2027.

9. Jednostkowa Pożyczka w formie pomocy, o której mowa w pkt. 6 lit. c udzielana jest zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w Rozporządzenia 651/2014 oraz Rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2022 r. w sprawie udzielania pomocy inwestycyjnej na propagowanie energii ze źródeł odnawialnych, propagowanie wodoru odnawialnego i wysokosprawnej kogeneracji w ramach regionalnych programów na lata 2021-2027.
10. Koszty określone w Części I pkt 3 Metryki mogą być objęte wyłącznie pomocą, o której mowa w punkcie 6 lit. a.
11. Rodzaje pomocy, o których mowa w pkt. 6 lit. a - c mogą być łączone w ramach Inwestycji Końcowej przy zachowaniu zasad kumulacji określonych w art. 8 Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r.
12. Wartość pomocy publicznej stanowi ekwiwalent dotacji brutto, obliczany co do zasady zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 461).
13. Dniem udzielenia pomocy jest dzień zawarcia umowy Jednostkowej Pożyczki (Umowy Inwestycyjnej).
14. Partner Finansujący na podstawie dokumentów i informacji przedstawionych przez Ostatecznego Odbiorcę oraz obowiązujących przepisów prawa bada dopuszczalność, a także ustala rodzaj i wysokość pomocy, która może być udzielona w ramach Jednostkowej Pożyczki. W przypadku, gdy z punktu widzenia limitu dopuszczalnej pomocy de minimis, konieczne jest udzielenie pożyczki oprocentowanej na poziomie wyższym niż wynika to z postanowień Części X. pkt 2, poziom oprocentowania ustalany jest podczas indywidualnych uzgodnień z wnioskodawcą.
15. W przypadku niespełnienia przez Ostatecznego Odbiorcę jakiegokolwiek z warunków udzielenia pomocy publicznej / pomocy de minimis, Jednostkowa Pożyczka udzielana jest na warunkach rynkowych.