

## **PROGRAM PRIORYTETOWY**

Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych - pilotaż.

---

# **ZASADY UDZIELANIA POŻYCZEK W RAMACH PILOTAŻOWEGO PROGRAMU PRIORYTETOWEGO - „POPRAWA JAKOŚCI POWIETRZA POPRAZ WYMIANĘ ŹRÓDEŁ CIEPŁA W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH**

## **§ 1**

### **BENEFICJENT**

W ramach pilotażowego Programu Priorytetowego - „Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych”, pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu mogą być udzielane tylko i wyłącznie Wspólnocie Mieszkaniowej, zarządzającej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym obejmującym od 3 do 20 lokali.

## **§ 2**

### **KOSZTY KWALIFIKOWANE**

W przypadku pilotażowego Programu Priorytetowego - „Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych” do kosztów kwalifikowanych zaliczamy koszty:

- a) urzędzeń,
- b) materiałów i usług.

Szczegółowe zestawienie wszystkich kosztów kwalifikowanych zostały przedstawione w „Załącznik nr 1\_ Zestawienie kosztów kwalifikowanych”.

## **§ 3**

### **WYMAGANA DOKUMENTACJA NIEZBĘDNA DO DOKONANIA OCENY EKONOMICZNO-FINANSOWEJ ZŁOŻONEGO WNIOSKU**

1. Dokumenty ogólne:
  - a) kserokopia złożonego wniosku o dofinansowanie w formie dotacji,
  - b) wniosek o dofinansowanie w formie pożyczki - część finansowa, stanowiący załącznik numer 1 do niniejszych zasad („Załącznik nr 2\_ Wniosek o pożyczkę\_ część finansowa”).
2. Dokumenty rejestrowe Wspólnoty mieszkaniowej :
  - a) uchwała powołująca Zarząd właścicielski Wspólnoty Mieszkaniowej i określająca sposób reprezentacji wraz z późniejszymi zmianami,
  - b) w przypadku reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej przez Zarządcę zewnętrznego – umowę o współpracy wraz z uchwałą powołującą Zarządcę zewnętrznego,
  - c) zaświadczenie o nadaniu numeru REGON Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - d) zaświadczenie o nadaniu numeru NIP Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Uchwały Wspólnoty wyrażającej zgodę na:

Uchwałę wyrażającą zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową zobowiązania w formie pożyczki we wnioskowanej kwocie oraz na wnioskowany okres jak również uchwałę wyrażającą zgodę na ustanowienie wymaganych zabezpieczeń dla wnioskowanej pożyczki, należy sporządzić na obowiązującym druku, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszych zasad („Załącznik nr 3\_ Projekt Uchwały WM”).
4. Dokumenty finansowe:
  - a) aktualnie obowiązujący plan gospodarczy zatwierdzony stosowną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - b) sprawozdanie finansowe za ostatni zamknięty rok obrachunkowy zatwierdzony stosowną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - c) informacja Zarządu jako załącznik do sprawozdania finansowego za ostatni zamknięty rok obrachunkowy zatwierdzony stosowną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej,

## PROGRAM PRIORYTETOWY

Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych - pilotaż.

---

- d) informacja o aktualnym zadłużeniu właścicieli i współwłaścicieli lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej z wyszczególnieniem funduszu remontowego,
  - e) wszystkie aktualne uchwały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową dotyczące realizacji zaplanowanych inwestycji, które będą realizowane z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - f) oświadczenie Wspólnoty Mieszkaniowej, że zostały przedstawione wszystkie aktualne uchwały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową dotyczące realizacji zaplanowanych inwestycji, które będą realizowane z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - g) przedłożenie przykładowego aktualnie obowiązującego zestawienia kosztów składających się na comiesięczną zaliczkę na koszty utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej wraz ze strukturą określonych składników, w tym funduszu remontowego. Przedłożony czynsz powinien mieć ukryte dane wrażliwe zgodnie z obowiązującymi zasadami RODO,
  - h) prognoza obejmująca wpływy i wydatki na rachunek funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej, która musi zostać sporządzona za cały okres finansowania wnioskowaną pożyczką, na obowiązującym druku stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszych zasad („Załącznik nr 4\_Wpływy i wydatki fundusz remontowy”).
5. Zaświadczenia / opinie bankowe / oświadczenia:
- a) zaświadczenie z US o braku zaległości<sup>1</sup>,
  - b) zaświadczenie z ZUS-u o braku zaległości<sup>2</sup>,
  - c) opinie bankowe z wszystkich banków prowadzących rachunki Wspólnoty Mieszkaniowej.  
Opinia bankowa powinna zawierać następujące informacje:
    - czy na rachunku występują zajęcia egzekucyjne?
    - czy Wspólnota posiada zobowiązania z tytułu udzielonych kredytów, gwarancji, akredytyw?
    - czy Wspólnota na bieżąco reguluje swoje zobowiązania wobec banku, który prowadzi rachunek?
    - podanie informacji o wszystkich obrotach na rachunkach Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie ostatnich 12 miesięcy, tj. wpływy – uznanie konta („Ma” / „Ct”) i wydatki – obciążenia konta („Wn” / „Dt”) oraz jakie saldo występuje na rachunku, na dzień sporządzania opinii.
  - d) Zestawienie aktualnych zobowiązań warunkowych w postaci kaucji jakie zostały wpłacone przez wykonawców / podwykonawców na rachunek wnioskodawcy z tytułu realizowanych inwestycji, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszych zasad („Załącznik nr 5\_Zobowiązania warunkowe - kaucje”).

### § 4

#### FORMA DOFINANSOWANIA

1. Pożyczka udzielana jest tylko i wyłącznie ze środków własnych WFOŚiGW we Wrocławiu jako uzupełnienie wkładu własnego do środków, który Pożyczkobiorca otrzyma w formie dotacji.
2. Maksymalna kwota pożyczki o jaką może wnioskować Pożyczkobiorca nie może przekroczyć 40,0% kosztów kwalifikowanych.
3. Łączna wartość uzyskanego finansowania przez Wnioskodawcę w formie dotacji i pożyczki nie może przekroczyć 100,0% łącznie kosztów kwalifikowanych związanych z realizacją danego przedsięwzięcia przez Wnioskodawcę.

---

<sup>1</sup> W przypadku zaświadczenia z US, jeżeli Wspólnota nie zatrudnia pracowników bądź Członków Zarządu Wspólnoty na umowę o pracę oraz nie prowadzi działalności gospodarczej, zaświadczenie z US powinno zawierać informację, iż płatnik nie figuruje w ewidencji

<sup>2</sup> W przypadku zaświadczenia z ZUS-u, jeżeli Wspólnota nie zatrudnia pracowników bądź Członków Zarządu Wspólnoty na umowę o pracę, zaświadczenie z ZUS-u powinno zawierać informację, iż płatnik nie figuruje w ewidencji.

## **PROGRAM PRIORYTETOWY**

Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych - pilotaż.

---

4. W przypadku, gdy w budynku mieszkalnym, w którym realizowane jest przedsięwzięcie, prowadzona jest w lokalach mieszkalnych lub lokalach użytkowych działalność gospodarcza rozumiana zgodnie z unijnym prawem konkurencji<sup>3</sup>, wysokość wnioskowanej pożyczki jest pomniejszana proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej na prowadzenie działalności gospodarczej. Na użytek niniejszego Programu przyjmuje się, że powierzchnia, na której prowadzona jest ta działalność stanowi powierzchnię lokalu użytkowego lub część powierzchni lokalu mieszkalnego zajmowaną na prowadzenie działalności gospodarczej.
5. W przypadku, gdy działalność gospodarcza jest prowadzona na powierzchni całkowitej przekraczającej 30% budynku mieszkalnego, przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do uzyskania dofinansowania w formie pożyczki.

### **§ 5**

#### **WARUNKI NIEZBĘDNE DO UDZIELENIA POŻYCZKI**

1. Pozytywna decyzja Zarządu WFOŚiGW we Wrocławiu o wysokości przyznanej dotacji dla Wnioskodawcy na realizację przedsięwzięcia w ramach pilotażowego Programu Priorytetowego - „Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych”.
2. Posiadanie zdolności do spłaty wnioskowanej pożyczki.
3. Skuteczne ustanowienie zabezpieczeń prawnych opisanych w § 12 niniejszych zasad.
4. Brak zaległości publiczno-prawnych wobec US i ZUS-u.
5. Przedłożenie pozytywnej opinii bankowej, tj. na rachunkach bankowych nie mogą występować zajęcia komornicze.
6. Posiadanie wyodrębnionego rachunku bankowego, na który wpływają środki związane z prowadzonym Funduszem remontowym. W przypadku gdy Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada wyodrębnionego rachunku funduszu remontowego, taki rachunek musi zostać otwarty i Wspólnota Mieszkaniowa powinna przelać na ten rachunek wszystkie należne środki związane z funduszem remontowym.
7. Uprawnoczenie się uchwały wyrażających zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową zobowiązania w formie pożyczki we wnioskowanej kwocie oraz na wnioskowany okres jak również uprawnoczenie się uchwały wyrażającej zgodę na ustanowienie wymaganych zabezpieczeń dla wnioskowanej pożyczki.

### **§ 6**

#### **OPROCENTOWANIE POŻYCZKI**

Oprocentowanie pożyczki jest stałe i w całym okresie finansowania wynosi 2,75% w skali roku.

---

<sup>3</sup> Działalność gospodarcza, według unijnego prawa konkurencji, rozumiana jest bardzo szeroko, jako oferowanie towarów lub usług na rynku. Zakres tego pojęcia jest szerszy niż w prawie krajowym (art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców), ponieważ nie wymaga się, aby działalność miała charakter zarobkowy, czy była prowadzona w sposób zorganizowany lub ciągły. W związku z tym działalność taka jak np. wynajmowanie lokalu mieszkalnego, najem okazjonalny oraz inne formy udostępnienia tych lokali na rynku, należy traktować jako działalność gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji.

## **PROGRAM PRIORYTETOWY**

Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych - pilotaż.

---

### **§ 7**

#### **SPOSÓB URUCHOMIENIA**

1. Pożyczka może być uruchomiona jednorazowo bądź w transzach do wysokości przyznanego finansowania.
2. Pożyczka może zostać wypłacona w następujący sposób:
  - a) na wskazany rachunek Wnioskodawcy, po uprzednim udokumentowaniu dokonania zapłaty za fakturę / rachunek,
  - b) bezpośrednio na rachunek dostawcy / wykonawcy.

### **§ 8**

#### **OKRES FINANSOWANIA**

1. Okres finansowania pożyczki liczony jest od dnia uruchomienia 1 transzy bądź całej pożyczki do dnia spłaty ostatniej raty kapitałowej i raty odsetkowej.
2. Maksymalny okres finansowania pożyczki może wynosić 180 miesięcy (15 lat).

### **§ 9**

#### **KARENcja W SPŁACIE**

1. W przypadku spłaty kapitału karencja nie może być dłuższa niż 18 miesięcy, liczona od daty uruchomienia ostatniej transzy pożyczki / bądź całej pożyczki.
2. W przypadku spłaty odsetek nie ma możliwości udzielenia karencji.

### **§ 10**

#### **SPŁATA**

1. Kapitał z tytułu udzielonej pożyczki spłacany jest na bieżąco w okresach miesięcznych do dnia 16-ego każdego miesiąca.
2. Odsetki z tytułu oprocentowania spłacane są na bieżąco w okresach miesięcznych do dnia 25-ego każdego miesiąca.

### **§ 11**

#### **UMORZENIE**

Pożyczka udzielona na finansowanie przedsięwzięć realizowanych w ramach pilotażowego Programu Priorytetowego - „Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych” – nie podlega umorzeniu.

### **§ 12**

#### **ZABEZPIECZENIA**

1. W przypadku zabezpieczeń obowiązujących dla pożyczek udzielanych w ramach pilotażowego Programu Priorytetowego - „Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych”, należy stosować wzory umów zabezpieczeń, które obowiązują w przypadku pożyczek statutowych.

## **PROGRAM PRIORYTETOWY**

Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych - pilotaż.

---

2. Obligatoryjnymi zabezpieczeniami dla wnioskowanych pożyczek będą niżej wskazane zabezpieczenia, tj.:

**a) WEKSEL**

- weksel „in blanco” z klauzulą „bez protestu” z wystawienia Wnioskodawcy wraz z deklaracją wekslową,
- suma wekslowa określona w deklaracji wekslowej powinna wynosić 120% udzielonej kwoty pożyczki.

**b) OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Wnioskodawcy na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego,
- kwota wskazana w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji powinna stanowić 120,0% udzielonej kwoty pożyczki,
- termin wykonalności wskazany w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji musi być dłuższy o 24 miesiące od daty spłaty ostatniej raty kapitałowej.

**c) POTWIERDZONA CESJA PRAW WIERZYTELNOŚCI Z WYODRĘBNIONEGO RACHUNKU BANKOWEGO, NA KTÓRY WPŁYWAJĄ ŚRODKI Z FUNDUSZU REMONTOWEGO**

- potwierdzona cesja praw wierzytelności na rzecz WFOŚiGW we Wrocławiu z wyodrębnionego rachunku bankowego, którego właścicielem jest Wnioskodawca, na którym gromadzone są środki pochodzące z Funduszu remontowego.

### **§ 13**

#### **KLAUZULE DODATKOWE W UMOWIE POŻYCZKI**

Do umowy pożyczki została wprowadzone następujące klauzule dodatkowe:

- a) W okresie finansowania pożyczką Wspólnota mieszkaniowa nie może podjąć uchwały, która spowoduje obniżenie wysokości aktualnie obowiązującej stawki na fundusz remontowy.

### **§ 14**

#### **OBSŁUGA WNIOSKÓW PRZEZ ODDZIAŁY**

Każde Biuro Funduszu, dokonuje oceny i obsługi wniosków z właściwego sobie obszaru.

Opracował: Dariusz Juszczyk

Podpis: \_\_\_\_\_

Akceptacja: Andrzej Żyłajtys

Podpis: \_\_\_\_\_

Akceptacja: Mirela Perczak

Podpis: \_\_\_\_\_