

Karta produktu – Pożyczka na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym

Część I Podstawowe parametry Pożyczek

1. Pożyczki udzielane są w PLN.
2. Wartość Pożyczki wynosi do 15.000.000,00 PLN.
3. Łączna wartość Pożyczek udzielonych jednemu Pożyczkobiorcy nie może przekraczać 15.000.000,00 PLN.
4. Maksymalny okres spłaty Pożyczki określony w Umowie Pożyczki, nie może być dłuższy niż 180 miesięcy od dnia jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Pożyczki. Pożyczkodawca ustala okres spłaty na podstawie oceny wniosku o pożyczkę, w tym zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy i oceny ryzyka. W przypadku Inwestycji realizowanych w formule projektu ESCO (ang. Energy Service Company) w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (zwane dalej IK ESCO) okres spłaty może być wydłużony do 240 miesięcy.
5. Pożyczkodawca na wniosek Pożyczkobiorcy może udzielić karencji w spłacie kapitału Pożyczki co do zasady na czas realizacji Inwestycji, nie dłużej jednak niż na 12 miesiące od dnia uruchomienia Pożyczki, przy czym karencja nie wydłuża okresu jej spłaty, o którym mowa w pkt 4 powyżej. Decyzję w tym zakresie podejmuje Pożyczkodawca w oparciu o zdolność kredytową Pożyczkobiorcy i ocenę ryzyka.

Część II Preferencje przy udzielaniu Pożyczek:

Przy udzielaniu Pożyczek przewiduje się następujące preferencje:

- 1) Pożyczki udzielone na IK ESCO mogą być oprocentowane na zasadach preferencyjnych wskazanych w Części VIII pkt 4 Karty.
- 2) W przypadku Inwestycji, w wyniku realizacji których osiągnięte zostaną niższe efekty, przewidziana jest dotacja obejmująca część kapitału Pożyczki pozostającego do spłaty (Dotacja) w wysokości do:
 - a. 20% kapitału pożyczki, w przypadku osiągnięcia oszczędności energii pierwotnej w wyniku realizacji przedsięwzięcia w stosunku do stanu wyjściowego na poziomie od 30,00 do 40,00%. W przypadku IK ESCO Dotacja zostaje zwiększona do 27% kapitału pożyczki;
 - b. 25% kapitału pożyczki, w przypadku osiągnięcia oszczędności energii pierwotnej w wyniku realizacji przedsięwzięcia w stosunku do stanu wyjściowego na poziomie od 40,01 do 50,00%. W przypadku IK ESCO Dotacja zostaje zwiększona do 33% kapitału pożyczki;

- c. 30% kapitału pożyczki, w przypadku osiągnięcia oszczędności energii pierwotnej w wyniku realizacji przedsięwzięcia w stosunku do stanu wyjściowego na poziomie większym niż 50%. W przypadku IK ESCO Dotacja zostaje zwiększona do 40% kapitału pożyczki;
 - d. W przypadku, gdy Pożyczka dotyczy realizacji Inwestycji obejmującej kilka budynków do wyliczenia oszczędności energii pierwotnej przyjmuje się średnią wartość wskaźnika oszczędności energii pierwotnej wyliczoną dla wszystkich budynków, zgodnie z poniższym wzorem, z zastrzeżeniem, że wymóg minimum 30% oszczędności energii pierwotnej odnosi się do każdego z budynków wchodzących w skład Inwestycji.
- 3) W przypadkach określonych poniżej przewidziana jest Dotacja w następującej wysokości:
- a. 5% kapitału pożyczki, w przypadku Inwestycji realizowanych na obszarach o największych stężeniach pyłowych¹;
 - b. 10% kapitału pożyczki, w przypadku Inwestycji dotyczących budynków, w których istnieją/planowane są lokale stanowiące mieszkania komunalne, przeznaczone na najem socjalny², treningowe i/lub mieszkania wspomagane³.

W przypadku spełnienia przez Pożyczkobiorcę więcej niż jednego z ww. warunków wysokość Dotacji sumuje się. Szczegółowe warunki i zasady udzielania Dotacji określone zostały w Części IX Karty.

Część III Typy Inwestycji możliwe do sfinansowania

1. Pożyczki mogą finansować następujące typy Inwestycji w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych⁴:
 - 1) Przebudowa/wymiana nieefektywnych źródeł ciepła opartych o paliwa stałe, w tym zastosowanie systemów grzewczych opartych na niskoemisyjnych źródłach energii/OZE wraz z przyłączami budynków do sieci gazowej i miejskiej sieci ciepłowniczej połączona z termomodernizacją budynków, z wyłączeniem inwestycji w budownictwie jednorodzinny;
 - 2) Kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z instalacją urządzeń OZE oraz wymianą/modernizacją źródeł ciepła albo podłączeniem do sieci ciepłowniczej/chłodniczej, a także instalacją systemów zarządzania energią oraz promowaniem energooszczędności.
2. Dodatkowo, łącznie z celami, o których mowa w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, Pożyczka może finansować:
 - 1) dodatkowe koszty, niewynikające z audytu energetycznego pod warunkiem, że przyczyniają się do kompleksowej realizacji szerszych celów Europejskiego Zielonego Ładu, w tym strategii na rzecz Fali renowacji i stanowią jedynie dodatkowy element Inwestycji;

¹ Obszary o największych stężeniach pyłowych określone zostały w Uchwale NR XLIX/717/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przyjęcia Aktualizacji „Programu ochrony powietrza dla strefy Aglomeracja Lubelska ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz docelowego benzo(a)pirenu” w zakresie pyłu PM2,5 (faza II) i benzo(a)pirenu oraz Uchwały nr XLIX/716/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przyjęcia Aktualizacji „Programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz docelowego benzo(a)pirenu” w zakresie pyłu PM2,5 (faza II) i benzo(a)pirenu. W przypadku przyjęcia Aktualizacji Programu zastosowanie znajduje nowy dokument. Za obszar o największym stężeniu pyłowym uznaje się teren całej gminy, w której wystąpił obszar przekroczeń.

² Mieszkania socjalne w rozumieniu art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725)

³ Mieszkania treningowe i wspomagane w rozumieniu art. 53 ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r. (t.j. Dz.U. 2023 poz. 901)

⁴ Wielorodzinny budynek mieszkalny – budynek mieszkalny zawierający 2 lub więcej mieszkań, przy czym budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej są budynkami jednorodziennymi (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.).

- 2) koszt m.in.: audytu energetycznego (ex-ante i ex-post), ekspertyzy ornitologicznej/chiropterologicznej, dokumentacji technicznej.
3. Wydatki na cele określone w pkt 2 lit. a stanowią jedynie dodatkowy element Inwestycji i nie mogą przekroczyć 15% kwoty kosztów kwalifikowalnych.
4. Pożyczki udzielane są wyłącznie na te elementy Inwestycji, które nie są fizycznie ukończone lub w pełni wdrożone na dzień podjęcia decyzji inwestycyjnej przez Pożyczkodawcę. Pod pojęciem decyzji inwestycyjnej należy rozumieć okoliczności wskazane w sekcji 3.9.2 pkt 2 Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021 - 2027.
5. Dokumentacja aplikacyjna złożona przez podmiot ubiegający się o Pożyczkę, w tym wniosek o udzielenie Pożyczki (dalej: Wniosek) oraz dokumenty towarzyszące, powinna jednoznacznie wskazywać na typ Inwestycji będący przedmiotem finansowania oraz powinna być przygotowana w sposób umożliwiający Pożyczkodawcy dokonanie oceny zgodności przedmiotu i celu planowanej Inwestycji z tym Typem Inwestycji.
6. W przypadku zamiaru zmiany zakresu rzeczowego Inwestycji, o ile zmiana ta jest zgodna z pierwotnie wskazanym typem Inwestycji, Pożyczkobiorca składa stosowny wniosek o akceptację zmiany, a Pożyczkodawca zobowiązany jest taki wniosek rozpatrzyć. Jeżeli zmianą objęta jest rzecz lub usługa wyszczególniona w Umowie Pożyczki, zmiana taka dokonywana jest w formie aneksu do Umowy Pożyczki.
7. Pożyczka może finansować do 100% wydatków w ramach Inwestycji.
8. Wydatki niekwalifikowalne w ramach Inwestycji, tj. takie które nie mogą być finansowane z Pożyczki, są finansowane przez Pożyczkobiorcę.
9. Pożyczka finansuje wydatki w kwotach brutto, tj. z podatkiem VAT, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11.
10. Dopuszczalność finansowania podatku VAT w ramach Pożyczek może podlegać dodatkowym ograniczeniom wynikającym z zasad udzielania pomocy publicznej.
11. W przypadku łączenia 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.

Część IV Wymogi dotyczące Inwestycji

1. W wyniku realizacji Inwestycji oszczędność energii pierwotnej każdego budynku w stosunku do stanu wyjściowego musi kształtować się na poziomie nie niższym niż 30%, z wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków lub podlegających ochronie konserwatorskiej.
2. Wszystkie planowane w ramach Inwestycji działania, z zastrzeżeniem wydatków określonych w Części III pkt 2 Karty, muszą wynikać ze zidentyfikowanych potrzeb wskazanych w audycie energetycznym, który musi zostać opracowany i przedstawiony wraz z Wnioskiem przy ubieganiu się o Pożyczkę.
3. W przypadku, gdy oszczędność energii pierwotnej w budynku, po przeprowadzeniu Inwestycji będzie niższa niż 30% (wyjątek stanowią budynki wpisane do rejestru zabytków lub podlegające ochronie konserwatorskiej), wydatki zostaną uznane jako niekwalifikowalne i wiązać się to będzie z obowiązkiem zwrotu odpowiedniej części lub całości kwoty Pożyczki. Działania podejmowane przez Pożyczkodawcę w tym zakresie podlegają dokumentowaniu i włączeniu do akt Pożyczki.
4. Pożyczki mogą finansować Inwestycje zlokalizowane na terenie województwa lubelskiego.

5. Wszystkie planowane w ramach Inwestycji 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.
6. W ramach kompleksowej modernizacji energetycznej budynku 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) energia wytworzona w finansowanym z Pożyczki nowym źródle ciepła przeznaczona będzie na potrzeby budynku,
 - 3) w pierwszej kolejności nowym źródłem ciepła będą:
 - a) ciepło sieciowe, a następnie
 - b) źródła wykorzystujące OZE^[2],
 - 4) dopiero jeśli technicznie niemożliwe lub ekonomicznie nieuzasadnione będzie zastosowanie jako nowe źródła ciepła określonych w ppkt 3 możliwe będzie zastosowanie, jako nowe źródło ciepła, hybrydowych systemów ogrzewania polegających na połączeniu kotła na gaz ziemny z energią słoneczną, termiczną lub pompą ciepła,
- z zastrzeżeniem pkt 7.
7. Finansowany z Pożyczki hybrydowy system ogrzewania musi spełniać następujące warunki:
 - 1) zastępuje dotychczas działające w budynku urządzenie grzewcze zasilane węglem kamiennym, torfem, węglem brunatnym lub łupkami bitumicznymi,
 - 2) spełnia wymogi 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 oraz Rozporządzenia Komisji (UE) 814/2013 z dnia 2 sierpnia 2013 r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla podgrzewaczy wody i zasobników ciepłej wody użytkowej dotyczące urządzeń zasilanych paliwami gazowymi i systemów hybrydowych.
8. W ramach Inwestycji nie dopuszcza się montażu instalacji OZE na dachu pokrytym wyrobami zawierającymi azbest.
9. Zestawienie wymagań wobec zastosowanych urządzeń i instalacji znajduje się w dokumencie „Przewodnik Banku Gospodarstwa Krajowego do sporządzania audytów energetycznych i audytów efektywności energetycznej - projekty efektywności energetycznej w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych finansowane z funduszy europejskich w ramach polityki spójności na lata 2021-2027” (dalej: Przewodnik), który BGK udostępni na swojej stronie internetowej <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusze-europejskie/projekty/fundusze-europejskie-dla-regionow-2021-2027/dokumenty-do-pobrania/>

Część V Wykluczenia i ograniczenia w finansowaniu

1. Środki z Pożyczki nie mogą być przeznaczone na:

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

- 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 Pożyczkobiorca otrzymał dofinansowanie w formie dotacji;
 - 5) refinansowanie pożyczek, kredytów, leasingu lub innych form finansowania, z których korzysta Pożyczkobiorca;
 - 6) finansowanie zakupu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu lub lokowania kapitału;
 - 7) finansowanie zakupu nieruchomości przeznaczonych do obrotu lub stanowiących lokatę kapitału;
 - 8) finansowanie indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z zastrzeżeniem Części IV pkt 6 i 7.
2. Pożyczkobiorca nie może doprowadzić do wystąpienia przypadku więcej niż jednokrotnego – całkowitego albo częściowego – sfinansowania wydatków Pożyczkobiorcy przedstawianych do rozliczenia Pożyczki w ramach tego samego lub różnych funduszy lub instrumentów wsparcia Unii Europejskiej, w jakiegokolwiek formie (w tym dotacji, pożyczki, gwarancji/poręczenia).

Część VI Kwalifikowalność podmiotowa Pożyczkobiorcy

1. Pożyczkobiorcami mogą być:
 - 1) jednostki samorządu terytorialnego, ich związki, porozumienia i stowarzyszenia;
 - 2) jednostki organizacyjne jednostek samorządu terytorialnego posiadające osobowość prawną;
 - 3) spółki prawa handlowego, w których większość udziałów lub akcji posiadają jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki;
 - 4) wspólnoty mieszkaniowe;
 - 5) spółdzielnie mieszkaniowe;
 - 6) TBS;
 - 7) ESCO (ang. Energy Service Company).
2. Podmioty ubiegające się o Pożyczkę muszą spełniać łącznie następujące kryteria:
 - 1) nie znajdują się w trudnej sytuacji w rozumieniu art. 7 ust 1 lit. d Rozporządzenia EFRR, za wyjątkiem szczególnych przypadków określonych w tym przepisie (dotyczy przedsiębiorstw);
 - 2) nie są podmiotami powiązanymi osobowo lub kapitałowo z Pożyczkodawcą, w rozumieniu § 24 ust. 4 Umowy;
 - 3) posiadają tytuł prawny do nieruchomości, na terenie której realizowana będzie Inwestycja (nie dotyczy wspólnot mieszkaniowych);
 - 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 VII Podstawowe zasady udzielania Pożyczki

1. Na etapie konsultacji z Pożyczkodawcą, które co do zasady odbywają się przed złożeniem Wniosku, ustalana jest optymalna, z punktu widzenia realizacji Inwestycji, zasad udzielania Pożyczek oraz sytuacji wnioskodawcy, struktura finansowania Inwestycji oraz forma udzielanej Pożyczki (tj. np. pomoc de minimis/pomoc publiczna).
2. Podmiot uprawniony do ubiegania się o Pożyczkę składa Wniosek wraz ze wskazaniem poziomu wnioskowanej Dotacji.
3. Wniosek składany jest wraz z kompletem wymaganych przez Pożyczkodawcę dokumentów niezbędnych do kompleksowej oceny Wniosku (w tym z audytem energetycznym, który powinien być wykonany dla każdego budynku oddzielnie oraz z ekspertyzą ornitologiczną/chiropterologiczną) i wnioskodawcy.
4. Identyfikacja optymalnego zestawu działań na rzecz osiągnięcia celów Inwestycji, zgodnie z odpowiednim typem Inwestycji (pkt 1 cz. III Karty), powinna wynikać z audytu energetycznego, stanowiącego obligatoryjny załącznik do Wniosku o pożyczkę. Wydatki kwalifikowalne planowane do sfinansowania z Pożyczki powinny bezpośrednio wynikać z audytu energetycznego i powinny być niezbędne do osiągnięcia zakładanego celu Inwestycji zgodnie z typem, w ramach którego/których realizowana jest Inwestycja z zastrzeżeniem części III pkt 2.
5. Wnioskodawca składając Wniosek proponuje formę zabezpieczenia spośród katalogu stosowanego przez Pożyczkodawcę. Przyjęte zabezpieczenia są adekwatne do wartości Pożyczki, a także przedmiotu i charakteru Inwestycji, formy prawnej Pożyczkobiorcy i jego działalności oraz wyników oceny Wniosku. Przykładowo zabezpieczeniem może być weksel własny *in blanco* Pożyczkobiorcy wraz z innymi zabezpieczeniami zaakceptowanymi przez Pożyczkodawcę, np.:
 - 1) przelew (cesja) praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
 - 2) przelew wierzytelności z wpłat na fundusz remontowy;
 - 3) pełnomocnictwo/upoważnienie do rachunku bankowego;
 - 4) inne, zgodne z praktyką rynkową (np.: hipoteka na nieruchomości⁵, zastaw rejestrowy, przelew (cesja) wierzytelności z umowy najmu lub innych umów, gwarancja bankowa, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie aktu notarialnego).

W przypadku jednostek samorządu terytorialnego wystarczającym prawnym zabezpieczeniem spłaty Pożyczki może być weksel własny *in blanco* składany z deklaracją wekslową opatrzoną kontrasygnatą Skarbnika.
6. W przypadku projektów realizowanych w formule „ESCO” wystarczającym zabezpieczeniem spłaty Pożyczki może być umowa o PPP zawierająca harmonogram płatności, z zastrzeżeniem, że podmioty wdrażające fundusz szczegółowy mogą wymagać innych zabezpieczeń.
7. Ustanowienie zabezpieczenia Pożyczki jest obowiązkowe i stanowi warunek jej udzielenia.
8. Wypłata Pożyczki następuje, co do zasady, po ustanowieniu zabezpieczeń jej spłaty. W przypadku, gdy specyfika przeznaczenia Pożyczki nie pozwala na ustanowienie zabezpieczenia przed wypłatą środków pożyczki (np. zabezpieczenie na przedmiocie finansowania może być ustanowione wyłącznie po zapłacie za ten przedmiot), Pożyczkodawca może zrealizować wypłatę na rzecz kontrahenta Pożyczkobiorcy na podstawie przedłożonej mu faktury lub dokumentu o

⁵ 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. Przedmiot zabezpieczenia powinien być, co do zasady, objęty umową ubezpieczenia w całym okresie spłaty pożyczki. W przypadku zabezpieczenia w formie hipoteki wymagana jest analiza/ ocena wartości przedmiotu mającego stanowić zabezpieczenie/dodatkowe zabezpieczenie.

równoważnej wartości dowodowej, z zastrzeżeniem obowiązku ustanowienia ww. zabezpieczenia niezwłocznie po tym jak stanie się to możliwe, lub zobowiązuje Pożyczkobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia przejściowego do czasu ustanowienia zabezpieczenia docelowego. Decyzja w tym zakresie należy do Pożyczkodawcy, który indywidualnie ocenia każdy przypadek.

9. Udzielenie Pożyczki nie może być uzależnione od zawarcia przez Pożyczkobiorcę z Pożyczkodawcą ani z podmiotem partnerskim lub powiązany w stosunku do Pożyczkodawcy dodatkowych umów, w szczególności na zakup dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych. Powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez Pożyczkodawcę zabezpieczeń, ustanawianych przez Pożyczkobiorcę na rzecz Pożyczkodawcy w związku z zawieraną Umową Pożyczki, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zabezpieczenia takiego jak cesja praw z polisy ubezpieczeniowej Pożyczkobiorcy ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku.
10. Termin na uruchomienie Pożyczki (rozumiane jako pierwsza płatność do Pożyczkobiorcy lub do kontrahenta) wynosi 60 dni od dnia zawarcia Umowy Pożyczki.
11. Wydatkowanie wszystkich środków Pożyczki na przewidziane cele (bez względu na sposób uruchamiania pożyczki) musi zostać należycie udokumentowane w terminie 180 dni od dnia uruchomienia Pożyczki (w rozumieniu wskazanym w pkt 10), 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, na wniosek Pożyczkobiorcy, Pożyczkodawca może wydłużyć ten termin maksymalnie o 90 dni.
12. 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, z zastrzeżeniem spełnienia warunku określonego w Części III pkt 2 (nie dotyczy audytu energetycznego ex-ante, ekspertyzy ornitologicznej/chiropterologicznej oraz dokumentacji technicznej dot. Inwestycji o ile wydatki na te cele są finansowane z Pożyczki). Pożyczkodawca, jeżeli uzna to za zasadne, ma prawo żądać od Pożyczkobiorcy dodatkowych dokumentów potwierdzających realizację Inwestycji lub wydatkowanie Pożyczki zgodnie z celem na jaki została przyznana.
13. Dokumentacja przedstawiona do rozliczenia zawiera w szczególności:
 - 1) w przypadkach gdy przeprowadzenie Inwestycji wymagało opracowania projektu budowlanego - potwierdzenie projektanta o zgodności projektu budowlanego z pozytywnie zweryfikowanym audytem energetycznym ex-ante wraz z potwierdzeniem inspektora nadzoru budowlanego/kierownika budowy o realizacji przedsięwzięcia zgodnie z projektem budowlanym;
 - 2) w przypadku, gdy przeprowadzenie Inwestycji nie wymagało opracowania projektu budowlanego- w miejsce potwierdzeń, o których mowa w ppkt 1, Pożyczkobiorca przedstawia odpowiednio potwierdzenie kierownika budowy/własne oświadczenie o realizacji Inwestycji zgodnie z założeniami pozytywnie zweryfikowanego audytu energetycznego ex-ante, które weryfikuje Pożyczkodawca na podstawie wyników analizy wydatków przedstawionych do rozliczenia Pożyczki.

W przypadku gdy zakres inwestycji uległ zmianie w stosunku do zakresu wynikającego z audytu energetycznego ex-ante, dokumentacja zawiera przedłożony przez Pożyczkobiorcę audyt energetyczny ex-post.

14. Wraz z dokumentami, o których mowa w pkt 12, Pożyczkodawca pozyskuje od Pożyczkobiorcy informacje na temat wysokości wniesionego przez niego wkładu własnego do Inwestycji (jeśli został wniesiony).
15. W przypadku dokonywania w ramach Inwestycji 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.
16. Wszelka dokumentacja potwierdzająca wydatkowanie środków przez Pożyczkobiorcę 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. Niedopuszczalne jest dokonywanie przez Pożyczkodawcę jakichkolwiek potrąceń z wypłacanych kwot Pożyczek, w szczególności z tytułu zobowiązań finansowych Pożyczkobiorcy w stosunku do Pożyczkodawcy. Pełna kwota Pożyczki musi zostać przeznaczona na cele zgodne z Umową Pożyczki.

Część VIII Zasady odpłatności za udzielenie Pożyczek

1. Pożyczki udzielane Pożyczkobiorcy mogą być oprocentowane na warunkach korzystniejszych niż rynkowe albo na warunkach rynkowych.
2. Oprocentowanie Pożyczki na warunkach korzystniejszych niż rynkowe jest stałe w całym okresie jej obowiązywania i wynosi 1,00% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 3.
3. W przypadku obniżenia stopy bazowej określonej przez Komisję Europejską do poziomu poniżej 1,00% oprocentowanie 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.
4. Oprocentowanie korzystniejsze niż rynkowe Pożyczki przeznaczonej na inwestycje wskazane w pkt 1 Część II Karty obniżane jest o połowę w odniesieniu do oprocentowania ustalonego na podstawie punktu 2 lub 3, jeśli dotyczy.
5. Oprocentowanie na warunkach 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.
6. W ramach udzielanych Pożyczek nie występują opłaty związane z udzieleniem pożyczki i jej standardową obsługą. Czynności wykraczające poza ten zakres, przede wszystkim w przypadku niewywiązywania się przez Pożyczkobiorcę z warunków Umowy Pożyczki, 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 Pożyczkobiorcy, co Pożyczkodawca powinien określić w postanowieniach Umów Pożyczki oraz taryfie prowizji i opłat.

Część IX Szczegółowe zasady dotyczące zastosowania Dotacji

1. Podmiot ubiegający się o Pożyczkę określa we Wniosku kwotę Dotacji o jaką wnioskuje, biorąc pod uwagę warunki jej uzyskania określone w Części II.
2. Podmiot ubiegający się o Pożyczkę we Wniosku powinien uzasadnić oraz udokumentować spełnienie warunków uzyskania Dotacji, biorąc pod uwagę zapisy Części II.

3. Podmiot ubiegający się o Pożyczkę we Wniosku powinien w szczególności zadeklarować poziom oszczędności energii pierwotnej na podstawie opracowanego audytu lub audytów energetycznego/ych ex-ante, które podlegać będą weryfikacji podczas procesu aplikowania o pożyczkę.
4. Dotacja stanowi pomoc de minimis albo pomoc publiczną (z wyłączeniem Pożyczkobiorców/Inwestycji nieobjętych regułami pomocy publicznej bądź pomocy de minimis), która może być udzielona, jeżeli spełnione są warunki przewidziane dla danej pomocy, zgodnie z zasadami i na podstawie przepisów o których mowa w Części X Karty. Kwota Dotacji stanowi jednocześnie wartość udzielonej z tego tytułu pomocy. Pożyczkobiorca uzyskuje prawo do otrzymania pomocy w formie Dotacji na podstawie zawartej Umowy Pożyczki, z zastrzeżeniem pkt 7 - 11.
5. Wysokość Dotacji dla Pożyczki nie może przekroczyć 55% jej wartości. W przypadku gdy Pożyczka przekracza kwotę 15.000.000,00 PLN, Dotacja odnosi się wyłącznie do tej kwoty.
6. Warunki do otrzymania Dotacji będą weryfikowane na etapie udzielenia wsparcia Pożyczkobiorcy. Zastosowanie Dotacji nastąpi poprzez zaliczenie jej na spłatę odpowiedniej części kapitału Pożyczki, po zakończeniu realizacji Inwestycji, przedstawieniu przez Pożyczkobiorcę dokumentów potwierdzających wydatkowanie środków zgodnie z przeznaczeniem (oraz ewentualnych innych dokumentów – jeśli dotyczy) i zweryfikowaniu kwalifikowalności tych wydatków przez Pożyczkodawcę.
7. W przypadku gdy:
 - a) nie dojdzie do wypłaty całej kwoty Pożyczki,
 - b) Pożyczkobiorca nie wykorzysta części wypłaconych na jego rzecz środków Pożyczki,
 - c) część wydatków poniesionych w ramach Pożyczki nie będzie spełniała Zasad Kwalifikowalności,- kwota Dotacji ulega odpowiedniemu obniżeniu i jest ustalana w oparciu o kwotę Pożyczki wypłaconej i wykorzystanej na wydatki spełniające Zasady Kwalifikowalności, chyba że, ze względu na okoliczności wskazane w lit. a-c, cała Pożyczka nie może być uznana za spełniającą Zasady Kwalifikowalności, co skutkuje brakiem możliwości zastosowania Dotacji.
8. Jeżeli w wyniku realizacji Inwestycji oszczędność energii pierwotnej będzie różniła się od zadeklarowanej we Wniosku, kwota Dotacji zostanie dostosowana do właściwego poziomu wynikającego z Części II pkt 1 ppkt 2 Karty.
9. Obniżenie kwoty Dotacji, o którym mowa w pkt 7 i 8 skutkuje również obowiązkiem dokonania odpowiedniej korekty udzielonej pomocy de minimis albo pomocy publicznej.
10. W przypadku, gdy w wyniku realizacji Inwestycji osiągnięte zostały efekty, które uprawniałyby do uzyskania wyższej wartości Dotacji niż wartość przewidziana w Umowie Pożyczki, prawo do wyższej Dotacji z tego tytułu nie przysługuje.

Część X Zasady dotyczące udzielania Pożyczek podlegających regułom pomocy publicznej

1. Udzielenie Pożyczki na warunkach korzystniejszych niż rynkowe może wiązać się z wystąpieniem pomocy publicznej.
2. Objęcie 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. Za działalność gospodarczą uważa się wszelką działalność polegającą na oferowaniu towarów i usług na rynku. 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. Prowadząc takie badanie można posiłkować się m.in. zapisami Zawiadomienia Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

3. Wsparcie udzielone Jednostce Samorządu Terytorialnego/Wspólnocie Mieszkaniowej w ramach Pożyczki, co do zasady nie będzie stanowić pomocy publicznej. Jednakże w przypadku JST/wspólnot mieszkaniowych/spółdzielni mieszkaniowych prowadzących działalność gospodarczą, wsparcie udzielane będzie zgodnie z właściwymi przepisami prawa dotyczącymi zasad udzielania tej pomocy, obowiązującymi na dzień udzielania wsparcia.
4. Pożyczki bez pomocy publicznej mogą być udzielane w sytuacjach, gdy nie grozi to zakłóceniem lub nie zakłóca konkurencji na rynku.
5. Inwestycje realizowane w budynkach, w których ponad 20% powierzchni całkowitej budynku służy prowadzeniu działalności gospodarczej nie mogą uzyskać wsparcia w formie bez pomocy publicznej.
6. Pożyczki podlegające regułom pomocy publicznej mogą być udzielane w formie:
 - a. pomocy de minimis - udzielanej zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w rozporządzeniu Komisji (UE) 2023/2831 oraz na podstawie Rozporządzenia 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;
 - b. pomocy na ochronę środowiska - zgodnie z zasadami i warunkami określonymi dla pomocy inwestycyjnej na środki wspierające efektywność energetyczną w budynkach w rozumieniu art. 38 a 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) oraz na podstawie Rozporządzenia 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.
7. Wartość pomocy 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.