

Pożyczka Termomodernizacyjna Alior Banku – odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania

Materiał ten powstał na podstawie pytań najczęściej zadawanych przez przedstawicieli Inwestorów oraz przez audytorów energetycznych. Przedstawione w nim informacje i interpretacje odnoszą się do obowiązujących na dzień 1 marca 2020 r. dokumentów regulujących udzielanie przez Alior Bank S.A. Pożyczek Termomodernizacyjnych (w tym Kart Produktu).

Odpowiedzi na pytania zostały opracowane na podstawie ww. dokumentów oraz stanowiska zajętego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w kwestiach wymagających dointerpretowania.

W pierwszej części zostały przedstawione zagadnienia dotyczące zasad i warunków udzielania przez Alior Bank Pożyczek Termomodernizacyjnych w trzech województwach (dolnośląskie, łódzkie i podlaskie) oraz możliwości refundacji Inwestorom kosztów audytu ex-ante i dokumentacji technicznej ze środków ELENA. Druga część zawiera odpowiedzi na pytania dotyczące warunków udzielania Pożyczek w każdym z tych regionów.

Dla zachowania przejrzystości w materiale zostały wykorzystywane następujące skróty: **Alior / Bank** (Alior Bank S.A. pełniący rolę Pośrednika Finansowego); **BGK** (Bank Gospodarstwa Krajowego, pełniący rolę tzw. Menadżera Funduszu Funduszy dla środków z trzech regionalnych programów operacyjnych na lata 2014-2020, przeznaczonych na wdrażanie tzw. instrumentów finansowych); **Pożyczka Termomodernizacyjna / Pożyczka** (Pożyczka Termomodernizacyjna lub Pożyczka na Efektywność Energetyczną); **audyt ex-ante** (audyt energetyczny ex-ante, którego celem jest m.in. potwierdzenie możliwości poprawy efektywności energetycznej budynku o co najmniej 25%), **SM** (spółdzielnia mieszkaniowa); **WM** (wspólnota mieszkaniowa); **TBS** (towarzystwo budownictwa społecznego); **RPO** (regionalny program operacyjny na lata 2014-2020); **OZE** (odnawialne źródła energii)

Część 1

Podmioty uprawnione do ubiegania się o Pożyczkę Termomodernizacyjną

Kategorie Inwestorów, którzy w danym województwie mogą ubiegać się o Pożyczkę Termomodernizacyjną zostały określone w odpowiedniej Karcie Produktu. W każdym z trzech regionów o Pożyczkę mogą ubiegać się SM, WM i TBS.

Parametry Pożyczki Termomodernizacyjnej

Kluczowe parametry finansowania, w tym uprawnione podmioty, oprocentowanie Pożyczki, okres kredytowania i karencji są określone w Karcie Produktu dla danego regionu.

Okres kredytowania i karencji oraz wysokość oprocentowania dla standardowych inwestycji termomodernizacyjnych (dających możliwość poprawy efektywności energetycznej budynku od 25% do 40% w przeliczeniu na energię końcową) przedstawia poniższa tabela

Województwo	dolnośląskie	łódzkie	podlaskie
maksymalny okres spłaty	20 lat	15 lat	15 lat
maksymalny okres karencji w spłacie kapitału	12 miesięcy	18 miesięcy	12 miesięcy
maksymalna wartość pożyczki	5 mln zł	3,6 mln zł	2,5 mln zł
podstawowe oprocentowanie (przy oszczędności energii w przedziale 25-40%) – stałe przez cały okres kredytowania	0,5%	0,5%	0,0%

Preferencyjne oprocentowanie Pożyczki Termomodernizacyjnej jest stałe, tj. obejmuje cały okres kredytowania. Alior nie pobiera żadnych opłat z tytułu rozpatrzenia wniosku i udzielenia Pożyczki Termomodernizacyjnej.

Ewentualne ograniczenia dla wieku budynku , który ma być poddany modernizacji energetycznej

W żadnym z regionów nie ma ograniczeń co do wieku budynku, który ma podlegać modernizacji energetycznej z wykorzystaniem Pożyczki Termomodernizacyjnej. Modernizacji energetycznej mogą także podlegać obiekty zabytkowe.

Liczba Pożyczek dla jednego Inwestora

Nie ma ograniczeń co do liczby Pożyczek Termomodernizacyjnych udzielanych jednemu Inwestorowi.

Ograniczeniem wartości Pożyczek dla jednego Inwestora mogą być jednak warunki udzielania pomocy de minimis. Jeden podmiot może bowiem w okresie 3 lata uzyskać maksymalną pomoc w wysokości równoważności 200 tys. EUR.

Podstawa obliczania wartości pomocy de minimis

W przypadku Pożyczki wartość pomocy de minimis stanowi różnicę pomiędzy oprocentowaniem rynkowym (określanym na podstawie stopy referencyjnej Komisji Europejskiej – obecnie 2,84%) a niższym, preferencyjnym oprocentowaniem oferowanym Inwestorowi.

Wkład własny Inwestora w inwestycję termomodernizacyjną

Co do zasady Inwestor (Pożyczkobiorca) nie jest zobowiązany do wnoszenia wkładu własnego w realizowane przedsięwzięcie termomodernizacyjne. Pożyczka może pokryć nawet 100% kosztów inwestycyjnych brutto.

Kategorie wydatków kwalifikowalnych i niekwalifikowalnych w Pożyczce

Kategorie projektów i typy wydatków, które nie mogą być finansowane Pożyczką Termomodernizacyjną zostały określone w Kartach Produktu dla danego regionu. W przypadku każdego województwa ze środków Pożyczki nie może być finansowana m.in. spłata istniejących zobowiązań Inwestora, zakup gruntów, czy wydatki bieżące.

W zakresie wymiany lub modernizacji źródeł ciepła nie mogą być finansowane instalacje opalane węglem (w tym pieców i kotłów węglowych). Wyłączenie to dotyczy zarówno montażu nowych pieców opalanych węglem, jak i modernizacji pieców istniejących.

Pożyczką nie może być finansowana modernizacja lokalnych kotłowni oraz sieci ciepłowniczych - Pożyczka termomodernizacyjna dotyczy tylko modernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

Audyt energetyczny ex-ante

Warunkiem ubiegania się o Pożyczkę Termomodernizacyjną jest przedstawienie przez Inwestora audytu energetycznego ex-ante, potwierdzającego możliwość uzyskania poprawy efektywności energetycznej budynku o co najmniej 25%. Audyt energetyczny może zostać przeprowadzony jedynie przez audytorów energetycznych, tj. ekspertów / wykonawców posiadających wiedzę oraz doświadczenie zawodowe w przeprowadzaniu audytów energetycznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego z późniejszymi zmianami.

Alior nie określa listy uprawnionych audytorów.

Audyt ex-ante podlega weryfikacji przez Alior Bank – w przypadku wątpliwość lub braków w audycie Inwestor może zostać poproszony o dokonanie uzupełnień lub poprawek.

W jaki sposób postępować gdy podczas wykonania prac na budynku wprowadzono zmiany w stosunku do zapisów w audycie ex-ante i dokumentacji technicznej?

Zmiany są możliwe do zaakceptowania pod warunkiem wykazania w audycie ex-post (lub odpowiednim oświadczeniu projektanta) o braku negatywnego wpływu na końcowy efekt energetyczny (zapisanym w audycie ex ante) przeprowadzonej termomodernizacji. Oznacza to na przykład, że w przypadku zmiany grubości izolacji termicznej należy zastosować materiał izolacji o takim współczynniku przewodzenia ciepła λ , aby opór cieplny zapisany w audycie ex-ante został osiągnięty.

Czy po wykonaniu inwestycji wszystkie elementy składowe (ściany dach, okna, drzwi, źródło ciepła itp.) muszą wykazać parametry lepsze od zapisanych w audycie ex-ante, czy wystarczające jest aby został osiągnięty zakładany końcowy efekt (sumaryczny) z całego przedsięwzięcia?

Kluczowe jest osiągnięcie zakładanego w audycie ex-ante procentowego efektu (zwiększenia efektywności energetycznej). W niektórych przypadkach poszczególne elementy mogą mieć parametry gorsze niż zakładano w audycie ex ante (oczywiście pod warunkiem spełnienia warunków technicznych) jeśli parametry innych elementów będą lepsze i sumarycznie inwestycja przyniesie efekt (procentowy) zapisany w audycie ex-ante.

Warunki uzyskania Pożyczki

Szczegółowe warunki jakie musi spełniać Inwestor i planowana inwestycja termomodernizacyjna są określone w Karcie Produktu. Warunkiem uzyskania Pożyczki jest potwierdzona przez audyt energetyczny możliwość poprawy efektywności energetycznej budynku o co najmniej 25% oraz zdolność Inwestora do spłaty udzielonej Pożyczki.

Innymi warunkami są m.in. zgodność projektu z Planem Gospodarki Niskoemisyjnej dla danego obszaru, opracowanie dokumentacji technicznej niezbędnej do realizacji zakresu rzeczowego projektu oraz przeprowadzenie ekspertyzy ornitologicznej / inwentaryzacji przyrodniczej (w przypadku konieczności sporządzenia takich opracowań).

Uruchomienie środków z Pożyczki Termomodernizacyjnej

Pożyczka Termomodernizacyjna może być uruchamiana w transzach lub jednorazowo, w terminach określonych w harmonogramie zawartym w Umowie Inwestycyjnej zawieranej pomiędzy Bankiem a Inwestorem. Uruchamianie Pożyczki następuje w formie bezpośrednich płatności na rzecz wystawców faktur/rachunków lub w formie zaliczek na rzecz Inwestora. Uruchomienie środków musi nastąpić w określonym w Karcie Produktu terminie na wykorzystanie środków.

Finansowanie Pożyczką kontynuacji inwestycji związanej z podniesieniem efektywności energetycznej

Pożyczka może być udzielona na przedsięwzięcie będące kontynuacją uprzednio zrealizowanej inwestycji związanej z podniesieniem efektywności energetycznej budynku. W przypadku kontynuacji inwestycji Inwestor zobowiązany jest jednak opracować nowy audyt lub zaktualizować posiadany audyt energetyczny.

Nakłady poniesione przed podpisaniem umowy nie mogą być zrefundowane, ale oszczędności z nich wynikające mogą być uwzględnione w audycie ex-ante.

Montaż indywidualnych liczników ciepła i ciepłej wody

Warunkiem wsparcia projektów dotyczących głębokiej modernizacji energetycznej budynków jest zastosowanie indywidualnych liczników ciepła, ciepłej wody oraz chłodu. Montaż liczników nie jest jednak obligatoryjny w przypadku, gdy nie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione lub gdy budynek będący przedmiotem termomodernizacji został uprzednio wyposażony w takie urządzenia. Jeśli wynika to z przeprowadzonego audytu energetycznego, niezbędna może być także instalacja termostatów i zaworów podpionowych.

Finansowanie Pożyczką projektów termomodernizacyjnych dotyczących budynków mieszkalnych w których jest prowadzona działalność gospodarcza

Zasady udzielania Pożyczek Termomodernizacyjnych nie wykluczają finansowania modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w których jest prowadzona działalność gospodarcza. Budynki w których ponad 15% powierzchni całkowitej służy prowadzeniu działalności gospodarczej nie mogą uzyskać wsparcia w formie bez pomocy publicznej.

Główne warunki i zasady refundacji kosztów z ELENA

Refundacja kosztów audytu ex-ante i dokumentacji technicznej jest dokonywana przez Alior w ramach projektu finansowanego ze środków inicjatywy ELENA (*European Local Energy Assistance* / Europejska pomoc na rzecz energetyki lokalnej) zarządzanej przez Europejski Bank Inwestycyjny na zlecenie Komisji Europejskiej. Inicjatywa ELENA jest finansowana ze środków Ramowego Programu UE Horyzont 2020. Refundacji z ELENA podlega 90% kosztów brutto (tj. z podatkiem VAT) przygotowania dokumentów (audytu ex-ante i dokumentacji technicznej) niezbędnych do uzyskania Pożyczki. O refundację kosztów przygotowania dokumentacji mogą ubiegać się przede wszystkim SM, WM i TBS.

Refundacji podlegają jedynie koszty poniesione przez Inwestora po 1 marca 2019 roku co oznacza, że dokumenty (audyt energetyczny i dokumentacja techniczna) zostały przygotowane nie wcześniej niż 1 marca 2019r. i faktura za przygotowanie tych dokumentów, potwierdzająca poniesienie kosztów, została wystawiona nie wcześniej niż 1 marca 2019r.

Głównymi warunkami refundacji jest: (i) podjęcie przez Bank pozytywnej decyzji kredytowej dot. finansowania projektu, którego dotyczy dokumentacja; (ii) wyłonienie przez Inwestora wykonawcy lub wykonawców dokumentacji w oparciu o najbardziej korzystną ekonomicznie ofertę, z zachowaniem zasad przejrzystości i uczciwej konkurencji oraz z dochowaniem staranności w celu uniknięcia konfliktu interesów (rozumianego jako brak bezstronności i obiektywności).

Minimalnym wymogiem jest (i) wysłanie przez Inwestora zapytania do co najmniej 3 potencjalnych wykonawców lub (ii) publikacja zapytania ofertowego w dzienniku o charakterze regionalnym lub ogólnopolskim lub (iii) publikacja zapytania ofertowego na stronie internetowej Inwestora.

Potwierdzeniem wyboru wykonawcy(ów) w oparciu o najbardziej korzystną ekonomicznie ofertę, z zachowaniem zasad przejrzystości i uczciwej konkurencji oraz z dochowaniem staranności w celu uniknięcia konfliktu interesów jest oświadczenie Inwestora zawarte we wzorze wniosku o refundację.

Alior Bank może wezwać Inwestora do przedstawienia dokumentacji potwierdzającej przeprowadzoną procedurę wyboru wykonawcy audytu lub dokumentacji technicznej.

Rozliczenie Pożyczki Termomodernizacyjnej

Pożyczkobiorca (Inwestor) powinien dokumentować każdy wydatek fakturą lub dokumentem równoważnym. Przedstawione w ramach rozliczenia dokumenty powinny w sposób jednoznaczny potwierdzać, że kwota Pożyczki została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem. Szczegółowe zasady przechowywania dokumentacji opisuje wzór Umowy Inwestycyjnej zawieranej pomiędzy Bankiem a Inwestorem.

Część 2 – pytania dotyczące poszczególnych regionów

Województwo dolnośląskie

Czy Pożyczka umożliwia finansowanie projektów wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE)?

Zgodnie z Kartą Produktu, Pożyczką mogą być finansowane projekty wykorzystujące OZE, o ile wynika to z audytu energetycznego ex-ante. Pożyczką finansowana może być instalacja OZE na potrzeby modernizowanych energetycznie budynków (np. na potrzeby pozyskiwania ciepłej wody użytkowej lub fotowoltaiki), z

wyłączeniem jednak źródeł w układzie wysokosprawnej kogeneracji i trigeneracji. W przypadku instalacji do produkcji energii elektrycznej np. fotowoltaicznej czy wykorzystującej siłę wiatru, dopuszcza się mikroinstalacje, których moc powinna być obliczona na zaspokojenie zapotrzebowania na energię elektryczną w modernizowanym budynku (na podstawie średniorocznego zużycia za poprzedni rok i uwzględniającego oszczędności uzyskane w wyniku realizacji projektu). Dopuszczalne jest oddawanie (akumulacja) do sieci energetycznej okresowych nadwyżek energii.

Czy istnieje możliwość wykorzystania Pożyczki na sfinansowanie modernizacji windy lub oświetlenia w budynku?

Jeżeli wymiana dźwigu windowego lub modernizacja oświetlenia są elementami inwestycji, które wpisane są (i zdefiniowane co do zakresu prac) w audycie energetycznym i w wyniku których osiągnięte będą oszczędności, to wydatki takie mogą być sfinansowane pożyczką. Przykładami mogą być: modernizacja windy obejmująca wymianę napędów lub modyfikacja systemów sterowania, które przyczynią się do mniejszego zużycia energii lub wymiana oświetlenia w budynku (np. na opartą o technologię LED). Zakres rzeczowy takiej „wymiany/modernizacji” musi ściśle wynikać z zapisów audytu energetycznego.

Województwo łódzkie

Czy istnieje możliwość wykorzystania Pożyczki na sfinansowanie wymiany wewnętrznej sieci rozpraszającej ciepło (w tym grzejników / kaloryferów)?

Jeżeli w optymalnym wariantcie inwestycyjnym, zawartym w audycie energetycznym, audytor wskazał na potrzebę kompleksowej modernizacji systemów grzewczych jako działania skutkującego zwiększeniem oszczędności energii w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, to jest możliwe objęcie takiego kosztu pożyczką. Przykład: przed modernizacją w budynku są zamontowane grzejniki żeliwne członowe bez regulacji miejscowej, a po modernizacji zostaną zamontowane grzejniki z zaworami termostatycznymi oraz zostaną zaizolowane przewody rozpraszające.

Czy istnieje możliwość wykorzystania Pożyczki na sfinansowanie przebudowy systemu wentylacji i klimatyzacji?

Jeżeli w optymalnym wariantcie inwestycyjnym, zawartym w audycie energetycznym, audytor wskazał na potrzebę modernizacji lub przebudowy systemu wentylacji i klimatyzacji jako działania skutkującego zwiększeniem oszczędności energii w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, to jest możliwe objęcie takiego kosztu Pożyczką.

Czy istnieje możliwość wykorzystania Pożyczki na sfinansowanie modernizacji windy lub oświetlenia w budynku?

Jeżeli wymiana dźwigu windowego lub modernizacja oświetlenia są elementami inwestycji, które wpisane są (i zdefiniowane co do zakresu prac) w audycie energetycznym i w wyniku których osiągnięte będą oszczędności, to wydatki takie mogą być sfinansowane pożyczką. Przykładami mogą być: modernizacja windy obejmująca wymianę napędów lub modyfikacja systemów sterowania, które przyczynią się do mniejszego zużycia energii lub wymiana oświetlenia w budynku (np. na opartą o technologię LED). Zakres rzeczowy takiej „wymiany/modernizacji” musi ściśle wynikać z zapisów audytu energetycznego.

Czy istnieje możliwość finansowania Pożyczką projektów wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE)?

Zgodnie z Kartą Produktu, pożyczką może być finansowana wymiana źródła ciepła opartego na paliwach konwencjonalnych na źródło ciepła wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych, ale wyłącznie jako element projektu przewidującego głęboką modernizację energetyczną budynku. Definicja „odnawialnego źródła energii” oraz rodzaje odnawialnych źródeł energii są określone w art. 2 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

Województwo podlaskie

Czy Pożyczka może finansować projekty wykorzystujące odnawialne źródła energii (OZE)?

Zgodnie z Kartą Produktu, Pożyczką może być finansowana budowa instalacji OZE, jeśli ta budowa jest uzasadniona potrzebami energetycznymi obiektu. Jedynie niewykorzystana część energii elektrycznej może być oddawana do sieci dystrybucyjnej (z tym, że w bilansie rocznym w audycie energetycznym nie może być wykazana nadwyżka produkcji ponad wskazane potrzeby). Definicja „odnawialnego źródła energii” oraz rodzaje odnawialnych źródeł energii są określone w art. 2 ustawy o odnawialnych źródłach energii.