

Załącznik nr 10

do Umowy Operacyjnej – Pożyczka na efektywność energetyczną
w sektorze mieszkaniowym nr [*]

Karta Produktu
„Pożyczka na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym”

I. Podstawowe parametry Jednostkowej Pożyczki na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym (dalej Jednostkowa Pożyczka).

1. Wartość Jednostkowej Pożyczki wynosi od 10 000,00 zł do 5 000 000,00 zł.
2. Maksymalny termin na wypłatę całkowitej kwoty Jednostkowej Pożyczki Ostatecznemu Odbiorcy wynosi 2 lata od dnia zawarcia Umowy Inwestycyjnej pomiędzy Pośrednikiem Finansowym i Ostatecznym Odbiorcą.
3. Maksymalny okres spłaty Jednostkowej Pożyczki nie może być dłuższy niż 20 lat (240 miesięcy), od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Jednostkowej Pożyczki.
4. Maksymalna karencja w spłacie Jednostkowej Pożyczki wynosi 12 miesięcy od dnia jej uruchomienia, przy czym karencja nie wydłuża okresu spłaty Jednostkowej Pożyczki.
5. Od środków Jednostkowej Pożyczki nie pobiera się żadnych opłat i prowizji związanych z ich udostępnieniem i obsługą. Powyższe nie dotyczy odrębnie uregulowanych czynności windykacyjnych.

II. Zasady dotyczące udzielania i udokumentowania Jednostkowej Pożyczki na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym (dalej Jednostkowa Pożyczka).

1. Jednostkowa Pożyczka na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym udzielana jest po:
 - a) pozytywnym zweryfikowaniu zgodności inwestycji z celami, na które przewidziano wsparcie, które powinny być również zgodne z celami Planu Gospodarki Niskoemisyjnej lub SEAP na danym obszarze;
 - b) przeprowadzeniu z wynikiem pozytywnym oceny zdolności kredytowej Ostatecznego Odbiorcy standardowo stosowanej przez Pośrednika Finansowego;
 - c) przeprowadzeniu oceny zgodności zakresu wnioskowanego przedsięwzięcia z zakresem rzeczowym określonym w audycie energetycznym ex-ante;
 - d) potwierdzenia, że Inwestycja uzasadniona jest ekonomicznie i społecznie oraz przeciwdziała ubóstwu energetycznemu, tj. przyczynia się do zmniejszenia kosztów energii, zwiększa efektywność energetyczną domu i relatywnie dochód gospodarstwa domowego;
 - e) wykazaniu, że projekt przyczyni się do zwiększenia efektywności energetycznej budynków objętych projektem o co najmniej 25 % (w przeliczeniu na energię końcową), a w przypadku inwestycji dotyczących wymiany źródła ciepła, wsparte projekty muszą skutkować reedukacją CO₂ w odniesieniu do istniejących instalacji o co najmniej 30 % w przypadku zamiany paliwa spalania;
 - f) pozytywnym zweryfikowaniu zgodności projektu z przepisami dotyczącymi minimalnego poziomu efektywności energetycznej oraz spełnienia norm emisji zanieczyszczeń, wynikających z aktów wykonawczych do dyrektywy 2009/125/WE z dnia 21 października 2009 r. ustanawiającej ogólne zasady ustalania wymogów, dotyczących ekoprojektu dla produktów związanych z energią (dotyczy wyłącznie projektów, które jako element inwestycji zawierają wymianę źródła ciepła);

- g) pozytywnym zweryfikowaniu posiadanej przez Ostatecznego Odbiorcę dokumentacji technicznej niezbędnej do realizacji zakresu rzeczowego projektu, określonego w audycie energetycznym ex-ante;
 - h) pozytywnym zweryfikowaniu wymaganych dokumentów składających się na „zezwolenie na inwestycję” w rozumieniu dyrektywy OOŚ nr 2014/52/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko tj. wszystkich decyzji koniecznych do uzyskania w procesie inwestycyjnym, którego ostatnim etapem jest decyzja budowlana (tj. pozwolenie na budowę lub decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji) lub ewentualnie inna z decyzji administracyjnych kończących przygotowanie procesu inwestycyjnego, jeżeli dla danego przedsięwzięcia przepisy prawa nie przewidują konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. W szczególności ocenie podlegać będzie zgodność z Ustawą – Prawo budowlane oraz Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - i) zweryfikowaniu zgody na zaciągnięcie zobowiązania przez Ostatecznego Odbiorcę a w szczególności po przeprowadzeniu analizy spełnienia wymogów formalno-prawnych;
 - j) ustanowieniu adekwatnych form zabezpieczeń Jednostkowej Pożyczki, standardowo stosowanych przez Pośrednika Finansowego,
 - k) pozytywnym zweryfikowaniu zgodności wsparcia z zasadami udzielania pomocy publicznej/de minimis (jeśli dotyczy).
2. Udzielenie Jednostkowej Pożyczki nie może być uzależnione od zawarcia przez Ostatecznego Odbiorcę dodatkowych umów (w szczególności dotyczących zakupu dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych) z Alior Bank S.A. lub podmiotem partnerskim lub powiązaniem w stosunku do Alior Bank S.A. Powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez Alior Bank S.A. zabezpieczeń ustanawianych przez Ostatecznego Odbiorcę na rzecz Alior Bank S.A. w związku z zawieraniem umową Jednostkowej Pożyczki, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zabezpieczenia takiego jak „cesja praw z polisy ubezpieczeniowej” Ostateczny Odbiorca ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku.
 3. Wydatkowanie środków Jednostkowej Pożyczki przez Ostatecznego Odbiorcę musi zostać należycie udokumentowane w terminie do 2 lat od dnia jej uruchomienia. Dokumentem potwierdzającym wydatkowanie środków zgodnie z celem, na jaki zostały przyznane jest faktura lub dokument równoważny, w rozumieniu przepisów prawa krajowego.
 4. Pełna kwota Jednostkowej Pożyczki musi zostać przeznaczona na cele zgodne z zawartą Umową Inwestycyjną.

III. Przeznaczenie finansowania (Cele Inwestycji)

1. Inwestycja musi być zlokalizowana w granicach administracyjnych województwa dolnośląskiego.
2. W ramach instrumentu finansowego będą wspierane przedsięwzięcia związane z kompleksową modernizacją¹ energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych opartych o system zarządzania energią dotyczących m.in.:
 - a) ocieplenia (termomodernizacji) obiektów zmniejszającego zapotrzebowanie budynku na energię (ocieplenie ścian, stropów, fundamentów, stropodachów lub dachów)

¹ Kompleksowa modernizacja oznacza, że każda inwestycja objęta JP powinna zawierać co najmniej komponent termomodernizacji, zarządzania energią (chyba, że system ten już istnieje i nie ma potrzeby rozwijania go, co musi zostać potwierdzone w audycie) oraz komponent edukacyjny (rozumiany jako przeszkolenie OO z obsługi urządzeń/systemów (aby możliwe było osiągnięcie i utrzymanie zakładanych oszczędności energii) ale z odniesieniem do szerszego kontekstu projektu, wskazując na jego walor ekologiczny. Wszystkie powyższe elementy muszą zostać spełnione kumulatywnie. Jeśli projekt obejmuje więcej niż 1 budynek, warunki muszą być spełnione w każdym z nich powyższe elementy muszą zostać spełnione kumulatywnie. Jeśli projekt obejmuje więcej niż 1 budynek, warunki muszą być spełnione w każdym z nich.

- modernizacja lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej lub wymiana oszkleń w budynkach na efektywne energetycznie, likwidacja liniowych i punktowych mostków cieplnych, uzupełniająco do powyższych prac – montaż urządzeń zacieniających okna (np. rolety, żaluzje) – tzw. komponent termomodernizacyjny;
- b) modernizacji systemów grzewczych (izolacja cieplna, równoważenie hydrauliczne lub kompleksowa modernizacja instalacji ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej) wraz z wymianą i podłączeniem do źródła ciepła (jeśli konieczne), np. podłączenie do sieci ciepłowniczej/ chłodniczej, lub instalacja źródeł ciepła opartych o OZE (np. pomp ciepła) – o ile wynika z audytu lub instalacja kotłów spalających biomasę lub ewentualnie paliwa gazowe, ale jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy osiągnięte zostanie znaczne zwiększenie efektywności energetycznej oraz gdy istnieją szczególnie pilne potrzeby. Inwestycje muszą przyczyniać się do zmniejszenia emisji CO₂ i innych zanieczyszczeń powietrza oraz do znacznego zwiększenia oszczędności energii. Wymiana kotła może zostać wsparta jedynie w przypadku, gdy podłączenie do sieci ciepłowniczej na danym obszarze nie jest uzasadnione ekonomicznie lub technicznie niemożliwe oraz audyt nie przewiduje zastosowania źródła ciepła wykorzystującego OZE;
 - c) modernizacja przyłącza do sieci ciepłowniczej;
 - d) modernizacja systemów wentylacji (w tym z odzyskiem ciepła), modernizacji i/lub instalacji systemów klimatyzacji;
 - e) instalacja OZE – (np. na potrzeby pozyskiwania ciepłej wody użytkowej lub fotowoltaiki) jeśli wynika z audytu (z wyłączeniem źródeł w układzie wysokosprawnej kogeneracji i trigeneracji) na potrzeby modernizowanych energetycznie budynków. 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. Dopuszcza się oddawanie („akumulację”) do sieci energetycznej okresowych nadwyżek energii;
 - f) instalacja systemów monitoringu i zarządzania energią cieplną i elektryczną (termostaty, czujniki temperatury, pogodowe, obecności, sterowniki, automatyczne układy regulacji, aplikacje komputerowe, gotowe systemy, urządzenia pomiarowe, liczniki ciepła, chłodu, CWU, zawory podpijonowe itp.) mające na celu zmniejszenie zużycia energii poprzez dostosowanie mocy urządzeń do chwilowego zapotrzebowania – tzw. komponent zarządzania energią.

IV. Ograniczenia w finansowaniu

1. Nie jest możliwa termomodernizacja budynków zdewastowanych i/lub znajdujących się w stanie technicznym, który uniemożliwia sporządzenie audytu energetycznego zgodnie z metodologią.
2. Środki Jednostkowej Pożyczki nie mogą być przeznaczone na:
 - a) refinansowanie Inwestycji, które w dniu podjęcia decyzji inwestycyjnej zostały fizycznie ukończone lub w pełni wdrożone;
 - b) refinansowanie jakichkolwiek pożyczek, kredytów lub rat leasingowych;
 - c) spłatę zobowiązań publiczno-prawnych Ostatecznego Odbiorcy;
 - d) finansowanie wydatków pokrytych uprzednio ze środków EFSI, z innych funduszy, programów, środków i instrumentów Unii Europejskiej lub innych źródeł pomocy krajowej lub zagranicznej;
 - e) zakup gruntów niezabudowanych i zabudowanych.

3. Nie kwalifikują się do wsparcia projekty zwiększające efektywność energetyczną poniżej 25% a w przypadku projektów w zakresie wymiany źródeł ciepła projekty, które skutkują redukcją CO₂ w odniesieniu do istniejących instalacji poniżej 30% w przypadku zamiany spalanego paliwa.
4. W przypadku wymiany lub likwidacji starego źródła ciepła (jako element projektu), wsparcie nie zostanie udzielone na użytkowane/eksploatowane wcześniej urządzenia grzewcze.
5. W ramach Jednostkowej Pożyczki nie można sfinansować wydatków które nie mają bezpośredniego związku z efektywnością energetyczną (np. zmiana układu pomieszczeń, wyposażenie pomieszczeń w meble, montaż urządzeń sanitarnych, remont klatki schodowej) nie mogą być objęte Jednostkową Pożyczką.
6. Nie kwalifikowane są do wsparcia projekty na rzecz wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych z obszaru Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego².

V. Rodzaj podmiotów, które mogą ubiegać się o Jednostkową Pożyczkę na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym.

1. 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. Zarówno pod względem podmiotowym jak i uwagi na przedmiot działalności spółdzielnia mieszkaniowa spełnia przesłanki przedsiębiorstwa w rozumieniu rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dn. 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art.107 i 108 Traktatu dotyczącym (Załącznik I, art. 1);
2. Wspólnoty mieszkaniowe – jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, działające na podstawie Ustawy o własności lokali, tworzone przez właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może, w określonych warunkach, spełniać wymogi definicji przedsiębiorstwa w rozumieniu prawa unijnego (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 dotyczącego
3. Towarzystwa budownictwa społecznego działające na podstawie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na podstawie:
 - a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.);
 - b) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.);
 - c) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.) lub ustawy z dn. 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze;
 - d) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.);
 - e) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236).

VI. Ostateczni Odbiorcy ubiegający się o Jednostkową Pożyczkę na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym muszą spełniać łącznie następujące kryteria:

² Zgodnie z dokumentem „Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego”, październik 2015 r. - Wrocławski Obszar Funkcjonalny (WrOF) – teren, którego granice wyznaczają gminy: Wrocław, Czernica, Długołęka, Jelcz-Laskowice, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Miękinia, Oborniki Śląskie, Oleśnica (gmina wiejska), Oleśnica (miasto), Siechnice, Sobótka, Trzebnica, Wisznia Mała, Żórawina.

1. są podmiotami wskazanymi w pkt V powyżej;
2. nie znajdują się w trudnej sytuacji w rozumieniu art. 2 pkt. 18 Rozporządzenia Komisji Europejskiej (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu oraz pkt 20 Wytycznych dotyczących pomocy państwa na ratowanie i restrukturyzację przedsiębiorstw niefinansowych znajdujących się w trudnej sytuacji (Dz. Urz. UE C 249/1 z 31.07.2014 r.);
3. nie ciąży na nich obowiązek zwrotu pomocy, wynikający z decyzji Komisji Europejskiej uznającej pomoc za niezgodną z prawem oraz ze wspólnym rynkiem lub orzeczenia sądu krajowego lub unijnego,
4. nie znajdują się w trakcie likwidacji, postępowania upadłościowego, naprawczego lub pod zarządem komisarycznym;
5. nie są podmiotem karanym na mocy zapisów ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzenia wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2012 r. poz. 769), zakazem dostępu do środków, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt. 1 i 4 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.);
6. nie orzeczono zakazu dostępu do środków funduszy europejskich na podstawie odrębnych przepisów takich jak: – art. 207 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2013 r. poz. 885 z późn. zm.);
7. nie podlegają wykluczeniu z możliwości dostępu do środków publicznych na podstawie przepisów prawa lub wykluczeniu takiemu nie podlegają osoby uprawnione do ich reprezentacji.
8. nie są podmiotami, w stosunku do których Pośrednik Finansowy lub osoby upoważnione do jego reprezentacji posiadają, tak bezpośrednio jak i pośrednio, jakiegokolwiek powiązania, w tym o charakterze majątkowym, kapitałowym, osobowym czy też faktycznym, które wpływają lub mogłyby potencjalnie wpływać na prawidłową realizację Operacji.

VII. Zasady odpłatności za udzielenie Pożyczek na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym (dalej Jednostkowa Pożyczka).

1. Jednostkowe Pożyczki oprocentowane są na warunkach korzystniejszych niż rynkowe, z zastrzeżeniem pkt VII.3.

W zależności od statusu/formy prawnej Ostatecznego Odbiorcy, Jednostkowe Pożyczki mogą stanowić pomoc publiczną/de minimis lub zostać udzielone bez pomocy publicznej. Przy udzielaniu Jednostkowej Pożyczki dopuszczalne są następujące w formie pomocy³:

- a) Pomocy inwestycyjnej podlegającej włączeniu blokowym – na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie pomocy inwestycyjnej na projekty wspierające efektywność energetyczną w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych na lata 2014 – 2020, do którego zastosowanie mają zapisy Rozporządzenia Komisji Europejskiej (UE) NR 651/2014 z dnia 17 czerwca

³ W kontekście objęcia projektu pomocą publiczną należy rozpatrywać fakt czy Ostateczny Odbiorca spełnia definicję „przedsiębiorstwa” określoną w załączniku I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014. Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie do przedsiębiorstw w rozumieniu unijnego prawa konkurencji tj. podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bez względu na status prawny i sposób 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; m.in.:

1. W przypadku realizacji inwestycji przez podmioty mające status przedsiębiorcy, w tym: spółdzielnie mieszkaniowe, TBS i inne, wsparcie w zakresie efektywności energetycznej, jak i w zakresie OZE, stanowi pomoc publiczną.
2. W przypadku realizacji inwestycji przez wspólnoty mieszkaniowe pożyczka w zakresie efektywności energetycznej budynku może stanowić pomoc publiczną w przypadku jeżeli:
 - wspólnota mieszkaniowa w swych zasobach posiada lokale wykorzystywane przez nią komercyjnie;
 - jeden z właścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego prowadzi w nim działalność gospodarczą.

2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu oraz;

- b) Pomocy de minimis - w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie udzielania pomocy de minimis w ramach regionalnych programów operacyjnych na lata 2014 – 2020 (Dz.U. 2015 poz. 488 z późniejszymi zmianami).

Formy pomocy, o których mowa w ppkt a) i b) mogą być łączone w ramach Projektu, przy zachowaniu zasad kumulacji określonych w art. 8, Rozporządzenia Komisji Europejskiej (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu.

2. Jednostkowe Pożyczki, niezależnie od tego czy są udzielane z pomocą publiczną/de minimis czy bez pomocy publicznej, oprocentowane są w wysokości 0,5% w skali roku. Tryb i warunki wypłaty Jednostkowej Pożyczki uzgadniany jest pomiędzy Pośrednikiem Finansowym a Ostatecznym Odbiorcą.
3. W przypadku niespełnienia przez Ostatecznego Odbiorcę będącego przedsiębiorcą w rozumieniu załącznika I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 jakiegokolwiek z warunków umożliwiających udzielenie pomocy de minimis lub pomocy inwestycyjnej Jednostkowa Pożyczka jest udzielana na warunkach rynkowych, w wysokości stopy referencyjnej obliczanej przy zastosowaniu obowiązującej stopy bazowej oraz marży ustalonej w oparciu o Komunikat Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.1.2008 r. lub komunikatu zastępującego) oraz po przeprowadzeniu analizy ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez przedsiębiorcę zobowiązania na podstawie wdrożonej i akceptowanej w sektorze finansowym metodologii wyznaczania współczynnika ryzyka.

.....
Podpis Pośrednika Finansowego

Oświadczam, iż zapoznałem się z treścią niniejszego dokumentu:

.....
Podpis Pożyczkobiorcy