

Regulamin Funduszu Pożyczkowego dla wspólnot mieszkaniowych

powołanego w ramach Programu Restrukturyzacji Górnictwa, Hutnictwa oraz Wielkiej Syntezy Chemicznej na terenie Województwa Małopolskiego działającego w ramach Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.

§ 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. *Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:*

- a. *Funduszu Pożyczkowym* dla Wspólnot Mieszkaniowych (FP) - należy przez to rozumieć fundusz Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., służący finansowaniu działalności pożyczkowej, o której mowa w niniejszym Regulaminie,
- b. *Zarządzie* – należy przez to rozumieć Zarząd Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.,
- c. *Radzie Nadzorczej* – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.,
- d. *MARR S.A.* - należy przez to rozumieć Małopolską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A.,
- e. *Komisji do spraw Pożyczek* (Komisja) - należy przez to rozumieć komisję działającą w ramach Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Krakowie złożoną z 3 (trzech) członków, dokonującą ostatecznej analizy składanych wniosków o udzielenie pożyczki. Komisja składa się z Przewodniczącego – osoby kierującej DIF lub innej osoby wyznaczonej przez Zarząd, pracownika DIF oraz prawnika,
- f. *DIF* - należy przez to rozumieć Departament Instrumentów Finansowych działający w ramach Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., zajmujący się wstępną weryfikacją składanych wniosków o udzielenie pożyczki,
- g. *Wspólnocie mieszkaniowej* – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), to jest ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,
- h. *Wnioskodawcy* – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową składającą wniosek o udzielenie pożyczki przez MARR S.A.,
- i. *Beneficjencie* – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, której udzielono pożyczki,
- j. *Regulaminie* – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin Funduszu Pożyczkowego dla wspólnot mieszkaniowych powołanego w ramach Programu Restrukturyzacji Górnictwa, Hutnictwa oraz Wielkiej Syntezy Chemicznej na terenie Województwa Małopolskiego,

2. Określone powyżej terminy mają zastosowanie dla całości dokumentacji formalnoprawnej dotyczącej udzielania pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych,

w zakresie działalności DIF, przez MARR S.A. w ramach zintegrowanego programu łagodzenia skutków restrukturyzacji górnictwa, hutnictwa oraz wielkiej syntezy chemicznej na terenie województwa małopolskiego.

§ 2

BENEFICJENCI

1. Beneficjentami pożyczek mogą być jedynie wspólnoty mieszkaniowe w rozumieniu ustawy powołanej w § 1 ust.1 pkt g, które spełniają wszystkie wymogi określone w niniejszym Regulaminie, w tym:
 - a. złożą odpowiedni wniosek wraz z wymaganą dokumentacją,
 - b. nieruchomości, której właściciele tworzą wspólnotę znajduje się na terenie wymienionych w ust. 3 powiatów, w których nastąpiła koncentracja negatywnych zjawisk w sferze społecznej będących następstwem trwającego procesu restrukturyzacji przedsiębiorstw sektora górnictwa, hutnictwa oraz wielkiej syntezy chemicznej,
 - c. przeznaczą pożyczkę na remont budynków lub inwestycje związane z infrastrukturą mieszkaniową,
 - d. posiadają zdolność kredytową tj. zdolność do spłaty pożyczki wraz z odsetkami w umówionym terminie spłaty,
 - e. prowadzą ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
 - f. nie jest w stosunku do nich prowadzone postępowanie układowe, naprawcze, ugodowe bankowe, likwidacyjne lub upadłościowe, egzekucyjne, ani nie ma podstaw do ich wszczęcia w okresie spłaty pożyczki,
 - g. nie mają zaległości w opłacie podatków i opłat lokalnych, ani innych zobowiązań publicznoprawnych,
 - h. techniczne, ekonomiczne i finansowe założenia przedstawionych przez nich projektów wskazują na ich wykonalność,
 - i. zapewnią udział własnych środków w realizacji przedsięwzięcia minimum w 20 % ogólnej kwoty przedsięwzięcia,
 - j. zaproponują odpowiednie zabezpieczenie spłaty pożyczki,
 - k. prowadzą fundusz remontowy.
2. Ze środków pożyczki nie mogą być finansowane zakupy o charakterze konsumpcyjnym a także koszty zarządu nieruchomością, z wyjątkiem remontów.
3. Zasięg działania programu obejmuje:
 - a) Powiat bocheński,
 - b) Powiat brzeski,
 - c) Powiat chrzanowski,
 - d) Powiat gorlicki,
 - e) Powiat krakowski,
 - f) Powiat olkuski,
 - g) Powiat oświęcimski,
 - h) Powiat proszowicki,
 - i) Powiat tarnowski,

- j) Powiat wadowicki,
- k) Powiat wielicki,
- l) miasto Kraków,
- m) miasto Tarnów.

§ 3

WARUNKI UDZIELANIA POŻYCZEK

1. Warunki udzielania i spłaty pożyczki są określone w umowie pożyczki zawieranej z Beneficjentem.

wysokość pożyczek

2. Wysokość pożyczki nie może przekroczyć kwoty 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) dla jednej wspólnoty mieszkaniowej.
3. Maksymalna koncentracja zaangażowania pożyczek udzielonych przez fundusz jednej wspólnoty mieszkaniowej nie może przekroczyć 4% wartości kapitału funduszu pożyczkowego.
4. MARR S.A. udziela pożyczki na okres uzasadniony potrzebami Beneficjenta. Okres spłaty pożyczki nie może przekraczać 84 miesięcy. Beneficjentowi przysługuje jednomiesięczny okres karencji na spłatę rat kapitałowych. Okres karencji jest wliczany do okresu spłaty pożyczki.
5. Pożyczki wraz z odsetkami są spłacane w ratach miesięcznych, zgodnie z ustalonym dla każdego Beneficjenta harmonogramem spłat. Raty ustalane są w ten sposób, iż kwota kapitału w każdej racie jest stała, natomiast kwota odsetek liczona jest od kwoty aktualnego zadłużenia Beneficjenta.

oprocentowanie i opłaty

6. Pożyczki udzielone przez MARR S.A. w ramach Funduszu Pożyczkowego są oprocentowane. Oprocentowanie jest naliczane w całym okresie pożyczkowym.
7. Wysokość oprocentowania jest stała i jest równa 1,2 stopie lombardowej NBP obowiązującej w dniu podpisywania umowy pożyczki, przy czym nie może być niższa niż 3 %.
8. Od udzielanych pożyczek pobierana jest jednorazowa prowizja w wysokości 2 % kwoty pożyczki. Jej wysokość jest również wskazana w Tabeli opłat i prowizji, która stanowi załącznik do wzoru umowy pożyczki przyjmowanego odrębną uchwałą Zarządu udostępniany na stronie internetowej MARR S.A.
9. Wszelkie opłaty związane z udzieleniem i zabezpieczeniem pożyczki obciążają Beneficjenta.

zabezpieczenie

10. Udzielenie pożyczki wymaga zabezpieczenia poprzez:
 - a. wystawienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej w jej imieniu weksła *in blanco* wraz z deklaracją wekslową na kwotę odpowiadającą kwocie pożyczki i odsetek,
 - b. ustanowienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej MARR S.A. pełnomocnikiem do dysponowania rachunkiem bieżącym oraz rachunkiem funduszu remontowego do kwoty aktualnego zadłużenia z tytułu pożyczki; wspólnota mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia nowego pełnomocnictwa w przypadku zmiany numerów rachunków lub banku,

- c. dokonanie cesji polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, dla której utworzono wspólnotę mieszkaniową. Beneficjent zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości w okresie spłaty pożyczki,
 - d. ustanowienie zastawu, zastawu rejestrowego, hipoteki, poręczenia osób trzecich, cesji należności z tytułu zaliczek, o których mowa w art.15 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - e. innych zabezpieczeń zaakceptowanych przez Zarząd.
11. Kwota zabezpieczenia powinna odpowiadać co najmniej kwocie pożyczki wraz z należnymi odsetkami. O wymaganym zabezpieczeniu decyduje Zarząd.

§ 4

WNIOSEK O POŻYCZKĘ

1. W celu otrzymania pożyczki Wnioskodawca wypełnia wniosek o udzielenie pożyczki, zwanym również „wnioskiem”, którego wzór przyjmowany jest uchwałą Zarządu.
2. Wniosek składany jest bezpośrednio w siedzibie MARR S.A., pocztą lub w formie skanu na adres e mail: pożyczki@marr.pl.
3. Formularze wniosku wraz z załącznikami, wzór umowy pożyczki oraz Regulamin są dostępne w siedzibie MARR S.A. oraz na stronie internetowej MARR S.A.
4. Do wniosku należy dołączyć dokumenty w nim wymienione, w szczególności:
 - a. dokumenty wskazujące na sposób zarządu nieruchomością wspólną: umowę w formie aktu notarialnego albo uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza, o których mowa w art.18 ustawy o własności lokali, a w razie ich braku - oświadczenie o podleganiu zasadom zarządu określonym w ustawie,
 - b. uchwałę wspólnoty mieszkaniowej o wyborze Zarządu,
 - c. uchwałę wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na zaciągnięcie przez wspólnotę mieszkaniową pożyczki w MARR S.A.,
 - d. uchwałę wspólnoty mieszkaniowej o podwyżce miesięcznych wpłat wszystkich członków wspólnoty z przeznaczeniem na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej do łącznej kwoty odpowiadającej wielkości miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej z tytułu udzielonej pożyczki oraz o przeznaczeniu tych środków na poczet spłaty pożyczki; podejmując uchwałę o podniesieniu wpłat na fundusz remontowy, wspólnota winna uwzględnić poziom ściągальności tych należności,
 - e. dokumenty określające sytuację prawną i finansową Wnioskodawcy: zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami, opinię z banku prowadzącego rachunek bieżący wnioskodawcy, zaświadczenie z banku lub instytucji finansującej o wysokości zadłużenia i terminowości spłat oraz sposobu zabezpieczenia zadłużenia – dotyczy wspólnot, które mają zadłużenie z tytułu pożyczki lub kredytu, informację na temat ściągальności zaliczek w formie bieżących opłat, wielkości wpłat oraz wysokości funduszu remontowego, informacja o wysokości uzyskiwanych czynszów oraz innych przychodów, informacja na temat ponoszonych kosztów,
 - f. opis planowanego przedsięwzięcia remontowego, jego zakres oraz kosztorys planowanych prac,
 - g. inne dokumenty i informacje przedstawiane na żądanie MARR S.A.

5. Złożenie kompletnego i prawidłowo wypełnionego wniosku jest warunkiem jego rozpatrzenia przez MARR S.A.
6. Wnioskodawcy zobowiązani są do udostępniania dokumentów księgowych oraz wszelkich innych dokumentów i informacji związanych z zarządem daną nieruchomością, niezbędnych do weryfikacji wniosku. Dokumenty i informacje udostępniane będą na każde żądanie Zarządu lub upoważnionych przez niego osób, także w okresie trwania spłaty pożyczki.
7. DIF zapoznaje się z wnioskiem oraz załączonymi do niego dokumentami. Wniosek jest sprawdzany pod względem kompletności, a w razie braku wymaganych dokumentów pracownik DIF wzywa Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni, pod groźbą odrzucenia wniosku bez rozpatrywania. Na prośbę Wnioskodawcy termin ten może zostać przedłużony.
8. O odrzuceniu wniosku Wnioskodawca informowany jest za pośrednictwem poczty elektronicznej.

§ 5

OCENA WNIOSKU

1. Pracownik DIF dokonuje wstępnej analizy merytorycznej złożonego wniosku oraz oceny przedsięwzięcia Wnioskodawcy.
2. Pracownik DIF może zwracać się do Wnioskodawcy o dostarczenie dodatkowych informacji na temat sytuacji prawnej i ekonomicznej Wnioskodawcy oraz szczegółów planowanego przedsięwzięcia lub uzupełnienie wniosku w przypadku zauważonych braków formalnych.
3. Równolegle z przeprowadzaną analizą wniosku, pracownik DIF może dokonać wizytacji w miejscu prowadzenia inwestycji przez wnioskodawcę, która ma być przedmiotem dofinansowania w ramach umowy pożyczki. Wizytacja taka jest obowiązkowa w przypadku jeśli kwota pożyczki przekracza wartość 50.000 zł. Wizytacja ma na celu zweryfikowanie prawdziwości danych przedstawionych przez Wnioskodawcę w złożonych dokumentach.
4. Po dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 1 – 3, w terminie nie dłuższym niż 15 dni roboczych, z wyjątkiem określonym w § 5 ust. 2 (uzupełnienie wniosku), pracownik DIF przekazuje kompletną dokumentację Wnioskodawcy wraz ze swoją oceną na posiedzenie Komisji, która dokonuje ostatecznej jej analizy i oceny pod względem ekonomicznym i prawnym i wnioskuje do Zarządu o udzielenie lub nie udzielenie pożyczki.
5. Uprawnionym do podjęcia decyzji w sprawie udzielenia pożyczki jest Zarząd
6. Zarząd podejmuje decyzję o udzieleniu lub odmowie udzielenia pożyczki w oparciu o wniosek Komisji wraz z uzasadnieniem i własną ocenę wniosku.
7. W przypadku podjęcia decyzji o udzieleniu pożyczki DIF niezwłocznie informuje o decyzji Zarządu Wnioskodawcę oraz wzywa go do podpisania umowy pożyczki i złożenia zabezpieczeń, wskazanych przez MARR S.A.
8. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Wnioskodawcy na uzgodniony termin podpisania umowy będzie traktowane jako rezygnacja z pożyczki.
9. W przypadku podjęcia decyzji odmawiającej udzielenia pożyczki –DIF zawiadamia o tym za pośrednictwem poczty elektronicznej Wnioskodawcę w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych od podjęcia decyzji.

10. Zarząd oraz wszelkie inne osoby uczestniczące w analizie wniosków o pożyczkę obowiązuje zasada zachowania poufności informacji przedstawionych przez Wnioskodawcę.

§ 6

SPOSÓB I WARUNKI WYPŁATY POŻYCZKI

1. Uchwała Zarządu o przyznaniu pożyczki jest podstawą do sporządzenia umowy pożyczki. Wzór umowy pożyczki przyjmowany jest uchwałą Zarządu.
2. Warunkiem udzielenia pożyczki przez MARR S.A. jest:
 - a. zawarcie z MARR S.A. umowy pożyczki,
 - b. uiszczenie prowizji od udzielonej pożyczki,
 - c. ustanowienie zabezpieczenia pożyczki, o ile Zarząd nie wyrazi zgody na wypłatę środków przed całkowitym zabezpieczeniem pożyczki.
3. Koszty z tytułu ustanowienia i prawnego zabezpieczenia pożyczki i odsetek ponosi Beneficjent.
4. Na wniosek Beneficjenta kwota pożyczki może być pomniejszona o należną MARR S.A. kwotę prowizji.
5. W zależności od postanowień umowy pożyczka może być:
 - a. wypłacona jednorazowo, w całości,
 - b. wypłacona w ratach, w wysokości i terminach ustalonych przez strony.
6. Po zapłaceniu prowizji MARR S.A. wystawi na rzecz Beneficjenta fakturę na kwotę odpowiadającą kwocie prowizji.
7. Beneficjent w okresie trwania umowy pożyczki zobowiązany jest informować o źródle pochodzenia środków pożyczkowych w sposób i na zasadach wskazanych przez MARR S.A.

§ 7

SPLATA POŻYCZEK

1. Beneficjent jest zobowiązany spłacać pożyczkę na warunkach określonych w umowie pożyczki.
2. Raty spłaty przekazywane są na rachunek bankowy MARR S.A. podany w umowie pożyczki.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku MARR S.A.
4. Dopuszczalna jest możliwość wcześniejszej spłaty pożyczki.
5. W razie jakichkolwiek trudności w spłacie pożyczki Beneficjent jest obowiązany powiadomić o tym MARR S.A. i wskazać sposoby rozwiązania tych trudności.
6. Do zmiany warunków spłaty pożyczki konieczna jest zmiana umowy pożyczki w formie pisemnego aneksu.
7. Od zadłużenia przeterminowanego, powstałego w wyniku niespłacenia całości lub części pożyczki w terminach ustalonych w umowie, odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych.

8. W przypadku niezgodnego z umową wykorzystania środków pożyczki może nastąpić zmiana oprocentowania całej pożyczki na oprocentowanie ustawowe obowiązujące w dniu podpisania umowy. O fakcie podwyższenia oprocentowania oraz należnej dopłacie z tytułu zmiany oprocentowania Beneficjent zostanie powiadomiony niezwłocznie po podjęciu przez MARR S.A. informacji o zaistniałych okolicznościach uzasadniających taką decyzję.
9. Należności MARR S.A. z tytułu spłaty pożyczki i odsetek pokrywane są w następującej kolejności: koszty sądowe i koszty egzekucyjne w wypadku ich wystąpienia, odsetki za opóźnienie, odsetki umowne, kapitał.

§ 8

OBOWIĄZKI SPRAWOZDAWCZE BENEFICJENTA

1. Beneficjent zobowiązany jest do przedstawienia rozliczenia z wykorzystania środków pożyczki oraz wkładu własnego zgodnie z celem określonym w umowie.
2. Beneficjent jest zobowiązany do niezwłocznego przekazywania MARR S.A. przez cały okres spłaty pożyczki niezbędnych informacji o swojej sytuacji prawnej i ekonomicznej, w tym o zaciąganych pożyczkach, kredytach, obciążeniach.
3. Beneficjent jest zobowiązany do umożliwienia prowadzenia wizytacji przez MARR S.A. w swojej siedzibie i wszystkich oddziałach.

§ 9

WYPOWIEDZENIE UMOWY POŻYCZKI

MARR S.A. może w każdym czasie w drodze jednostronnego oświadczenia woli wypowiedzieć umowę pożyczki, w następujących wypadkach:

1. Beneficjent wykorzystuje pożyczkę niezgodnie z celem określonym w umowie,
2. Beneficjent nie zachowuje terminów spłat,
3. Beneficjent dostarczył nieprawdziwych informacji dotyczących jego sytuacji ekonomicznej przy rozpatrywaniu wniosku lub w trakcie realizacji przedsięwzięcia,
4. Beneficjent nie zaangażował w przedsięwzięcie pełnej deklarowanej kwoty,
5. otwarto likwidację lub postępowanie upadłościowe Beneficjenta,
6. stwierdzono zagrożenie terminowej spłaty pożyczki,
7. Beneficjent nie przedstawił rozliczenia z wykorzystania środków pożyczki.

§ 10

OGÓLNE ZASADY FINANSOWE FUNDUSZU

1. Z Funduszu Pożyczkowego dla Wspólnot Mieszkaniowych udziela się pożyczek w miarę posiadanych środków wyodrębnionych w tym celu.

2. Każda otrzymana dotacja celowa lub darowizna, przeznaczona dla MARR S.A. na działalność pożyczkową prowadzoną w ramach Funduszu Pożyczkowego, zwiększa dopuszczalną wartość pożyczek określoną w ust. 1 o nominalną kwotę otrzymanej dotacji lub darowizny.
3. Księgi handlowe MARR S.A. są prowadzone w sposób umożliwiający wyliczenie wyniku finansowego z działalności pożyczkowej.
4. Środki Funduszu Pożyczkowego ulegają zwiększeniu z tytułu podziału wyniku finansowego Spółki o kwotę nadwyżki przychodów nad kosztami związanymi z prowadzeniem działalności pożyczkowej Funduszu Pożyczkowego po potrąceniu kwoty na podatek dochodowy lub ulegają pomniejszeniu z tytułu podziału wyniku finansowego o poniesioną stratę Funduszu Pożyczkowego w okresie sprawozdawczym, przy czym:
 - a. przychodami Funduszu Pożyczkowego są w szczególności: przychody finansowe z tytułu lokowania lub inwestowania środków pieniężnych tego funduszu, prowizje i opłaty, odsetki od udzielonych pożyczek, dotacje celowe, darowizny;
 - b. do kosztów Funduszu Pożyczkowego zalicza się koszty związane z prowadzeniem działalności pożyczkowej.
5. Poniesione straty z tytułu niespłaconych pożyczek oraz utworzone lub rozwiązane rezerwy na zagrożone pożyczki rozliczane są bezpośrednio z Funduszem Pożyczkowym i pomniejszają, bądź powiększają ten fundusz.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany zapisów w niniejszym Regulaminie wymagają zgody Rady Nadzorczej.
2. Do udzielanych w ramach tego Funduszu pożyczek mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 702).

***Przewodniczący
Rady Nadzorczej MARR S.A.***

Mariusz Jelonek