

Załącznik nr 2 do Umowy inwestycyjnej nr (wyd. 3 z dnia 20.08.2026 r.)

Załącznik nr 3 do aneksu nr 3 do Umowy Operacyjnej nr 2/FEMP/5724/2025//EFRR/147

Karta Produktu

Pożyczka na efektywność energetyczną w budynkach wielorodzinnych (Pożyczka)

Część I. Podstawowe parametry Pożyczki

1. Wartość Pożyczki wynosi do 5 000 000 zł.
2. Łączna wartość Jednostkowych Pożyczek udzielonych jednemu Ostatecznemu Odbiorcy nie może przekraczać 5 000 000 zł.
3. Maksymalny okres spłaty Pożyczki to 240 miesięcy od jej Uruchomienia¹.
4. Karencja w spłacie kapitału Pożyczki jest możliwa na okres realizacji Inwestycji, maksymalnie do 12 miesięcy od jej Uruchomienia.
5. Pożyczka może być oprocentowana na warunkach korzystniejszych niż rynkowe lub rynkowych². W obu przypadkach oprocentowanie jest stałe w całym okresie obowiązywania Pożyczki.
6. Możliwe jest zastosowanie Dotacji na spłatę kapitału do 50% kapitału Pożyczki, zgodnie z zasadami określonymi w Części VIII.

Część II. Przeznaczenie Pożyczki

1. Pożyczkę można przeznaczyć na Inwestycje, tj. wykonalne finansowo i zgodne z Umową przedsięwzięcie Pożyczkobiorcy, realizowane na terenie województwa małopolskiego.
2. Pożyczka może sfinansować Inwestycję przyczyniającą się do ograniczenia zużycia energii elektrycznej i ciepłej, obniżenia emisyjności, a także dywersyfikacji źródeł wytwarzania energii, poprzez kompleksową modernizację energetyczną budynków, w tym:
 - 1) ogrzewanie przegród,
 - 2) wymianę okien, drzwi, zewnętrznego oświetlenia na energooszczędne,
 - 3) instalację OZE wraz z magazynem energii na potrzeby własne budynku (moc instalacji OZE powinna odpowiadać zapotrzebowaniu na en. elektryczną/ciepłą budynku)³,

¹ Wypłata jakiegokolwiek kwoty Pożyczki (pierwsza transza lub całość) do Pożyczkobiorcy lub kontrahenta.

² Więcej informacji o warunkach rynkowych znajdziesz w cz. VI Karty Produktu.

³ W ramach Inwestycji Końcowych nie dopuszcza się montażu instalacji OZE na dachu pokrytym wyrobami zawierającymi azbest.

- 4) zastosowanie systemów monitorowania i zarządzania energią w budynku,
 - 5) przebudowę systemów wentylacji i klimatyzacji, instalację systemów chłodzących,
 - 6) przebudowa systemów grzewczych wraz z wymianą źródeł ciepła i podłączeniem do źródła ciepła.
3. Zakres rzeczowy Inwestycji musi wynikać z audytu energetycznego albo audytu efektywności energetycznej (dalej: Audyt).
 4. W wyniku realizacji Inwestycji uzyskana oszczędność energii pierwotnej wynosi minimum 30%, przy czym pułap ten odnosi się do poszczególnych budynków. Wyjątek stanowią budynki zabytkowe⁴. W przypadku projektów kontynuujących wcześniej wykonane inwestycje w budynkach, do wskazanego limitu mogą być wliczane wskaźniki oszczędności energetycznej uzyskane w ramach dotychczas przeprowadzonych etapów modernizacji.
 5. Pożyczka może finansować wyłącznie te elementy Inwestycji, które nie są fizycznie ukończone lub w pełni wdrożone na dzień decyzji Partnera Finansującego o udzieleniu Pożyczki.
 6. Pożyczkobiorca może zmienić zakres rzeczowy Inwestycji, o ile jest zgodny z celem Inwestycji, na który może być udzielona Pożyczka.
 7. Pożyczka może finansować do 100% wydatków na inwestycję. Pożyczkobiorca może wnieść swój wkład.
 8. Pożyczka może finansować wydatki w kwotach brutto, tj. z podatkiem VAT⁵.

Część III. Pożyczkobiorca

1. Pożyczkobiorcą może być podmiot, który spełni następujące warunki:
 - 1) Jest wspólnotą mieszkaniową⁶, Towarzystwem Budownictwa Społecznego, spółdzielnią mieszkaniową lub
 - 2) Jest jednostką samorządu terytorialnego (w przypadku Inwestycji w budynki komunalne), lub
 - a. podlega tej jednostce⁷, a jest właścicielem bądź współwłaścicielem budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budynków komunalnych, których właścicielem, chociażby częściowym jest Skarb Państwa lub
 - b. stanowi związek, porozumienie lub stowarzyszenie tej jednostki lub
 - c. jest jednostką organizacyjną posiadającą osobowość prawną podlegającą tej jednostce.
2. Pożyczkobiorca musi posiadać zdolność do spłaty zobowiązań, złożyć Wniosek o Pożyczkę w naborze organizowanych przez Partnera Finansującego, który otrzyma pozytywną decyzję, a także spełniać inne wymogi przewidziane przez Partnera Finansującego oraz przepisami prawa (np. nie jest wykluczony z możliwości skorzystania ze środków unijnych albo nie jest powiązany osobowo lub kapitałowo z Partnerem Finansującym).

⁴ Budynek objęty formą ochrony określoną w art. 7 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

⁵ Niekiedy mogą być ograniczenia (zasady udzielania pomocy publicznej). Jeżeli zajdzie taka sytuacja, to Partner Finansujący poinformuje Cię o tym.

⁶ Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, działające na podstawie Ustawy o własności lokali

⁷ W zakresie spółek prawa handlowego – spółki, w których udział większości należy do JST

Część IV. Wykluczenia i ograniczenia

1. Pożyczki nie można przeznaczyć na:
 - 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 Ostateczny Odbiorca otrzymał dofinansowanie w formie dotacji;
 - 5) refinansowanie pożyczek, kredytów, leasingu lub innych form finansowania, z których korzysta Ostateczny Odbiorca;
 - 6) finansowanie zakupu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu lub lokowania kapitału;
 - 7) finansowanie zakupu nieruchomości;
 - 8) inwestycje realizowane w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub spółek z udziałem Skarbu Państwa;
2. Pożyczkę można łączyć z innym wsparciem publicznym, ale nie na te same wydatki.

Część V. Podstawowe zasady udzielania Pożyczki

1. Partner Finansujący nie może uzależniać udzielenia Pożyczki od zawarcia z nim⁸ dodatkowych umów, szczególnie na zakup dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych. Wyjątkiem są powszechnie występujące na rynku oraz standardowo stosowane przez Partnera Finansującego zabezpieczenia. W przypadku zabezpieczenia takiego jak cesja praw z polisy ubezpieczeniowej Pożyczkobiorca może wybrać spośród oferty ubezpieczycieli dostępnych na rynku.
2. Po zawarciu Umowy, Partner Finansujący ma 60 dni na uruchomienie Pożyczki. W uzasadnionych przypadkach może wydłużyć ten termin.
3. Po Uruchomieniu Pożyczki, Pożyczkobiorca ma 180 dni na jej wydatkowanie⁹. W uzasadnionych przypadkach Partner Finansujący może zgodzić się na dłuższy termin.
4. Pożyczkobiorca przedstawia dokumenty, że wydatkował Pożyczkę zgodnie z jej celem. To przede wszystkim faktura lub dokument księgowy o równoważnej wartości dowodowej. Musi on być wystawiony nie wcześniej niż w dniu złożenia Wniosku o Pożyczkę. Do tego potrzebne jest potwierdzenie zapłaty. W uzasadnionych przypadkach Partner Finansujący może wymagać także dodatkowych dokumentów.
5. Pożyczkobiorca informuje Partnera Finansującego o wysokości wkładu własnego do Inwestycji (jeśli go wniośł).
6. Dokumentacja potwierdzająca wydatkowanie Pożyczki powinna być w języku polskim. W razie wątpliwości co do treści dokumentów w innym języku, powinny one być przetłumaczone na język polski.

Część VI. Zabezpieczenie Pożyczki

1. Pożyczka musi być zabezpieczona.

⁸ Ani z podmiotem partnerskim lub powiązany w stosunku do Partnera Finansującego.

⁹ Termin ten określa datę końcową, do której mogą być wystawiane dokumenty potwierdzające wydatkowanie środków.

2. Pożyczkobiorca we Wniosku o Pożyczkę proponuje formę zabezpieczenia spośród katalogu stosowanego przez Partnera Finansującego. Na podstawie oceny Wniosku, w tym sytuacji finansowej Pożyczkobiorcy, Partner Finansujący może wymagać innej lub dodatkowej formy zabezpieczenia.
3. Pożyczka może być Uruchomiona po ustanowieniu zabezpieczenia.

Część VII. Zasady odpłatności Pożyczek

Partner Finansujący nie nalicza opłat związanych z udzieleniem Pożyczki i jej standardową obsługą. Czynności wykraczające poza ten zakres mogą wiązać się z opłatami. Np. gdy Pożyczkobiorca nie wywiązuje się z warunków Umowy, nie rozliczył Pożyczki w terminie, ma zaległości w spłacie, Partner Finansujący musi podjąć działania windykacyjne (zgodnie z postanowieniami Umowy). Opłaty za tego rodzaju czynności określone są w Umowie oraz Taryfie prowizji i opłat Partnera Finansującego.

Część VIII. Zasady zastosowania Dotacji na spłatę kapitału

1. Pożyczkobiorca może otrzymać Dotację do 50%¹⁰ kapitału pozostającego do spłaty Pożyczki:
 - 1) 30% wartości Jednostkowej Pożyczki - w przypadku Inwestycji realizowanej w budynkach, w których minimum 30% mieszkań stanowią:
 - a) lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, w tym będące przedmiotem najmu socjalnego¹¹ lub
 - b) mieszkania chronione tj. wspomagane i treningowe¹²;
 - c) 20% wartości Jednostkowej Pożyczki - jeżeli uzyskana oszczędność energii pierwotnej wynosi co najmniej 40%;
 - d) 20% wartości Jednostkowej Pożyczki - w przypadku Inwestycji obejmującej budynki zabytkowe;
 - e) 10% wartości Jednostkowej Pożyczki - w przypadku położenia Inwestycji na obszarach strategicznej interwencji¹³;
 - f) 10% wartości Jednostkowej Pożyczki - w przypadku Inwestycji obejmującej dodatkowo wymianę źródła ciepła na OZE.
2. Pożyczkobiorca może otrzymać Dotację jeżeli:
 - 1) Wniosek o Pożyczkę zawiera kwotę Dotacji, o jaką Pożyczkobiorca wnioskuje,
 - 2) Partner Finansujący potwierdzi na podstawie informacji zawartych we Wniosku, że Pożyczkobiorca spełnia warunki umożliwiające zastosowanie Dotacji,
 - 3) Pożyczkobiorca zrealizuje Inwestycję zgodnie z Umową.
4. Następnie Partner Finansujący umarza odpowiednią kwotę kapitału Pożyczki, gdy:
 - 1) Pożyczkobiorca przedstawi dokumenty potwierdzające wydatkowanie Pożyczki,
 - 2) Partner Finansujący zweryfikuje, że wydatki i Inwestycja są zgodne z Umową,
 - 3) Partner Finansujący potwierdzi, że są spełnione warunki do udzielenia pomocy de minimis zgodnie z Umową.

¹⁰ Jeżeli Inwestycja Końcowa spełnia więcej niż jeden z ww. warunków, wysokość Dotacji sumuje się, jednak nie może łącznie przekroczyć 50% kwoty Jednostkowej Pożyczki

Zapoznałem/am się z Kartą Produktu:

Podpis Partnera Finansującego

Podpis Pożyczkobiorcy

¹¹ W rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 t.j.).

¹² W rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (Dz.U. z 2023 poz. 901 t.j.).

¹³ Strategia Rozwoju Województwa „Małopolska 2030”: <https://www.malopolska.pl/strategia-2030>.