



## Załącznik nr 3 do Umowy Pośrednika I stopnia – Karta Produktu: Pożyczka Hipoteczna

### Karta Produktu: Pożyczka Hipoteczna

#### 1. Przeznaczenie finansowania

1.1. Środki Jednostkowej Pożyczki muszą być przeznaczone na zakup nieruchomości zlokalizowanych na obszarze województwa wielkopolskiego.

W ramach Instrumentu Finansowego współfinansować można nabycie praw własności nieruchomości, które będą wykorzystywane i zajmowane na cele bezpośrednio związane z prowadzoną przez Ostatecznego Odbiorcę działalnością gospodarczą.

1.2. Nie jest możliwe uzyskanie Jednostkowych Pożyczek na zakup nieruchomości:

- a) przeznaczonych do dalszego obrotu<sup>1</sup>;
- b) przeznaczonych na cele mieszkaniowe<sup>2</sup>;
- c) na potrzeby realizacji przedsięwzięć finansowych/organizacyjno-technicznych/rzeczowych w celu przygotowania zakupionych nieruchomości do sprzedaży;
- d) dla których w ewidencji gruntów i budynków zostało określone przeznaczenie jako leśna, rybacka lub sakralna lub widnieje w niej informacja o objęciu tych nieruchomości albo ich części formą ochrony przyrody wskazaną w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- e) obciążonych prawem dożywocia lub odkupu lub służebności osobistej;
- f) w skład których wchodzi grunt oddany w użytkowanie wieczyste, a umowa użytkowania wieczystego byłaby krótsza niż okres obowiązywania pożyczki powiększony o 10 lat;
- g) dla której w ewidencji gruntów i budynków przeznaczenie zostało określone jako rolne.

#### 2. Podstawowe parametry Jednostkowej Pożyczki

- 2.1. Maksymalna wartość Jednostkowej Pożyczki wynosi co do zasady 1 000 000,00 PLN.
- 2.2. Ostateczny Odbiorca zobowiązany jest do wniesienia wkładu własnego w wysokości nie mniejszej niż 10% wartości zakupu nieruchomości.
- 2.3. Okres spłaty Jednostkowej Pożyczki nie może być dłuższy niż 120 miesięcy (10 lat) od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Jednostkowej Pożyczki, z zastrzeżeniem pkt. 5.2 lit. b).
- 2.4. Karencja w spłacie kapitału Jednostkowej Pożyczki może wynieść 6 miesięcy od dnia jej uruchomienia, z zastrzeżeniem pkt. 5.2 lit. a), przy czym karencja nie wydłuża okresu spłaty Jednostkowej Pożyczki, o którym mowa w pkt. 2.3.

#### 3. Ostateczni Odbiorcy (kwalifikowane przedsiębiorstwa)

Ostatecznymi Odbiorcami wsparcia w postaci Jednostkowej Pożyczki są mikro-, małe i średnie przedsiębiorstwa (MŚP) w rozumieniu przepisów Załącznika I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem

---

<sup>1</sup> Jako nieruchomość przeznaczoną do dalszego obrotu należy rozumieć nieruchomość, która w okresie obowiązywania Jednostkowej Pożyczki udzielonej na podstawie Umowy Pośrednika II stopnia, w całości lub w części będzie przedmiotem zbycia, zamiany, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie, wniesiona jako wkład niepieniężny (aport) do spółki lub będzie przedmiotem innej umowy o podobnym charakterze.

<sup>2</sup> W ramach Jednostkowej Pożyczki brak jest możliwości zakupu budynku mieszkalnego, mieszkania/lokalu mieszkalnego.



wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE 2014/L 187), które spełniają łącznie następujące kryteria:

- a) w dniu zawarcia Umowy Pośrednika II stopnia na terenie województwa wielkopolskiego posiadają siedzibę lub oddział zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym albo stałe lub dodatkowe stałe miejsce wykonywania działalności gospodarczej, zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i stale prowadzą działalność gospodarczą na terenie województwa wielkopolskiego (na dzień podpisania Umowy Pośrednika II stopnia będą prowadziły działalność gospodarczą w sposób stały na terenie województwa wielkopolskiego w związku z realizacją projektu);
- b) nie znajdują się w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt. 20 Komunikatu Komisji Wytoczne dotyczące pomocy państwa na ratowanie i restrukturyzację przedsiębiorstw niefinansowych znajdujących się w trudnej sytuacji (Dz. Urz. UE 2014/C 249/01), nie pozostają pod zarządem komisyjnym, nie został wobec nich złożony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie zostało wszczęte wobec nich postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne lub jakiegokolwiek inne postępowanie poprzedzające niewypłacalność lub upadłość oraz nie istnieją podstawy do przeprowadzenia likwidacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych z jakiegokolwiek przyczyny i nie nastąpiło ich rozwiązanie;
- c) 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;
- d) nie została wydana ze skutkiem wobec nich decyzja Komisji Europejskiej o nakazie zawieszenia, tymczasowej windykacji lub windykacji pomocy oraz sąd nie orzekł wobec nich o zwrocie pomocy udzielonej z naruszeniem art. 108 ust. 3 zdanie trzecie Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE 2012/C 326/47), nie pozostają stroną takich postępowań, a także nie istnieje uzasadnione podejrzenie, że została im bezprawnie udzielona pomoc państwa, jak również nie są wyłączone z mocy przepisów odrębnych, aktu stosowania prawa lub czynności prawnej z otrzymywania środków publicznych (wyłączeniu takiemu nie mogą również podlegać osoby uprawnione do reprezentowania przedsiębiorstwa);
- e) nie posiadają zaległości z tytułu należności publicznoprawnych, w tym zobowiązań podatkowych oraz składek na Kasę Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego/ Zakład Ubezpieczeń Społecznych oraz przedsiębiorstwo nie jest stroną układu w spłacie powyższych zobowiązań;
- f) wykażą lub oświadczą, że żadna z osób będących członkami ich organów zarządzających bądź ich współnikami (a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – ta osoba) nie została prawomocnie skazana za przestępstwa składania fałszywych zeznań, przekupstwa, przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi pieniężnemu i papierami wartościowymi, obrotowi gospodarczemu, systemowi bankowemu, przestępstwa karno-skarbowe albo związane z wykonywaniem działalności gospodarczej lub popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowej;
- g) 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 udzielenie i obsługę Jednostkowej Pożyczki;
- h) spełnią ewentualne inne kryteria określone przez Pośrednika Finansowego, z zachowaniem zasady równego traktowania Ostatecznych Odbiorców.



#### 4. Wykluczenia i ograniczenia w finansowaniu

4.1. Środki z Jednostkowej Pożyczki nie mogą być przeznaczone na:

- a) finansowanie wydatków objętych wsparciem uprzednio lub planowanych do objęcia wsparciem ze środków EFSI, z innych funduszy, programów, środków i instrumentów Unii Europejskiej lub krajowych środków publicznych lub innych źródeł pomocy krajowej lub zagranicznej;
- b) prefinansowanie wydatków, na które otrzymano dofinansowanie w formie dotacji lub pomocy zwrotnej;
- c) finansowanie wydatków niezwiązanych z przeznaczeniem finansowania, o którym mowa w pkt. 1;
- d) refinansowanie jakichkolwiek pożyczek, kredytów lub rat leasingowych;
- e) finansowanie spłaty zobowiązań publiczno-prawnych, a także spłaty zobowiązań wynikających z decyzji administracyjnych i prawomocnych wyroków sądowych – z wyłączeniem podatku od towarów i usług oraz podatku od czynności cywilnoprawnych;
- f) finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa i/lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i/lub wyrobów tytoniowych, e-papierosów, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów o zawartości alkoholu poniżej 18%, wytwarzanych w województwie wielkopolskim przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, w tym o niskich wygranych;
- g) finansowanie wydatków, których finansowanie ze środków publicznych jest wykluczone na mocy obowiązujących przepisów prawa;
- h) finansowanie inwestycji w zakresie produkcji rolnej;
- i) cele o których mowa w pkt. 1.2.

#### 5. Preferencje

5.1. Obszary preferencji – preferowane będą Jednostkowe Pożyczki przeznaczone:

- a) na zakup nieruchomości realizowany na Obszarze Strategicznej Interwencji (OSI): „Miasta średnie tracące dotychczasowe funkcje społeczno-gospodarcze” (tj. 7 miast: Gniezno, Koło, Konin, Piła, Pleszew, Turek, Złotów) oraz OSI: „Obszary zagrożone trwałą marginalizacją” (tj. 13 gmin: Babiak, Chodów, Czajków, Drawsko, Jastrowie, Lipka, Okonek, Olszówka, Osieczna, Przedecz, Wapno, Wieleń i Wierzbiniek), wyznaczonych na poziomie krajowym i ujętych w Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku.

5.2. Preferencje związane z Jednostkowymi Pożyczkami, o których mowa w pkt. 5.1, z których może skorzystać Ostateczny Odbiorca, polegają na:

- a) wydłużeniu karencji w spłacie Jednostkowej Pożyczki, o której mowa w pkt. 2.4, o maksymalnie 6 miesięcy, przy czym karencja nie wydłuża okresu spłaty Jednostkowej Pożyczki, o której mowa w pkt. 2.3;
- b) wydłużeniu okresu spłaty Jednostkowej Pożyczki, o którym mowa w pkt. 2.3, o maksymalnie 12 miesięcy od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty przedmiotowej Jednostkowej Pożyczki;
- c) braku dodatkowej odpłatności, o której mowa w pkt. 7.1 lit. b).

Preferencje, o których mowa powyżej, mogą występować łącznie w ramach jednej Jednostkowej Pożyczki.



## 6. Zasady dotyczące udzielania Jednostkowej Pożyczki

### 6.1. Jednostkowa Pożyczka udzielana jest:

- a) na podstawie dokumentów złożonych przez Ostatecznego Odbiorcę, zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Pośrednika Finansowego. Obligatoryjną częścią tych dokumentów jest wniosek o udzielenie Jednostkowej Pożyczki;
- b) po przeprowadzeniu analizy ryzyka i oceny Ostatecznego Odbiorcy zgodnie ze stosowaną przez Pośrednika Finansowego metodyką;
- c) po ustanowieniu zabezpieczeń.

### 6.2. 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 [Nazwa Pośrednika Finansowego] lub podmiotem partnerskim lub powiązaniem w stosunku do [Nazwa Pośrednika Finansowego].

Powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez [Nazwa Pośrednika Finansowego] zabezpieczeń ustanawianych przez Ostatecznego Odbiorcę na rzecz [Nazwa Pośrednika Finansowego] w związku z zawieraną Umową Pośrednika II stopnia, z zastrzeżeniem, że w przypadku zabezpieczenia takiego, jak „cesja praw z polisy ubezpieczeniowej” Ostateczny Odbiorca ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku.

### 6.3. Dokumentem potwierdzającym rozliczenie środków jest akt notarialny oraz potwierdzenie dokonania płatności. Przedstawione w ramach rozliczenia dokumenty powinny w sposób jednoznaczny potwierdzać, że kwota Jednostkowej Pożyczki oraz wkład Ostatecznego Odbiorcy zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem.

### 6.4. Maksymalny termin na wypłatę całkowitej kwoty Jednostkowej Pożyczki wynosi 180 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy Pośrednika II stopnia.

W uzasadnionych przypadkach Pośrednik Finansowy może wyrazić zgodę na wypłatę części Jednostkowej Pożyczki po upływie terminu wskazanego powyżej.

### 6.5. Potwierdzenie prawidłowości udzielenia każdej Jednostkowej Pożyczki, w tym potwierdzenie wykorzystania środków zgodnie z Umową Pośrednika II stopnia, musi być dokonywane na bieżąco oraz zgodnie z zasadami określonymi w Umowie Pośrednika II stopnia. Dokumentacja potwierdzająca prawidłowość udzielenia Jednostkowej Pożyczki stanowi element dokumentacji realizacji Umowy Pośrednika II stopnia i przechowywana jest zgodnie z odpowiednimi postanowieniami Umowy.

### 6.6. Wszelka dokumentacja potwierdzająca wydatkowanie środków przez Ostatecznego Odbiorcę powinna być, co do zasady, sporządzona w języku polskim, a w przypadku dokumentów wystawionych w innym języku, niż język polski, powinna zostać przetłumaczona na język polski przez Ostatecznego Odbiorcę lub na jego zlecenie.

### 6.7. Wydatkowanie środków Jednostkowej Pożyczki musi być należycie udokumentowane, zgodnie z pkt. 6.3, w terminie do 180 dni od dnia wypłaty pełnej kwoty Jednostkowej Pożyczki. W uzasadnionych przypadkach i na wniosek Ostatecznego Odbiorcy, Pośrednik Finansowy może zaakceptować wydłużenie tego terminu maksymalnie o kolejne 180 dni ze względu na charakter projektu. Przesłanki decyzji w przedmiotowej kwestii muszą być udokumentowane.

## 7. Zasady odpłatności za udzielenie Jednostkowej Pożyczki

### 7.1. Jednostkowe Pożyczki udzielane Ostatecznym Odbiorcom przez Pośrednika Finansowego są oprocentowane:

- a) na warunkach rynkowych, według 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 2008/C14/02 lub komunikat zastępujący). Wysokość oprocentowania związana jest z wynikiem analizy poziomu ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez Ostatecznego Odbiorcę zobowiązania, przy zastosowaniu przyjętej i akceptowanej w sektorze finansowym metodyki oceny ryzyka;

- b) dodatkowo do marży obliczonej na podstawie powyższej metodologii dodaje się co najmniej 0,25 p.p., z zastrzeżeniem pkt. 5.2 lit. c), z zachowaniem zasady równego traktowania Ostatecznych Odbiorców.
- 7.2. Pośrednik Finansowy nie może pobierać od Ostatecznego Odbiorcy żadnych opłat związanych z udzieleniem oraz obsługą Jednostkowej Pożyczki, z zastrzeżeniem prowizji, o której mowa w pkt. 7.3. Powyższe nie dotyczy opłat związanych z ewentualnymi czynnościami windykacyjnymi podejmowanymi przez Pośrednika Finansowego oraz dotyczącymi ustanowienia i zwolnienia zabezpieczenia.
- 7.3. Pośrednik Finansowy pobiera od Ostatecznego Odbiorcy prowizję za udzielenie Jednostkowej Pożyczki w wysokości odpowiadającej maksymalnie 2% wartości Jednostkowej Pożyczki. Prowizja płatna jest ze środków Ostatecznego Odbiorcy – nie może zostać potrącona ze środków Jednostkowej Pożyczki.