

Załącznik nr 2 do Istotnych Postanowień Umowy - Metryka Instrumentu Finansowego Regionalna Pożyczka Hipoteczno-Modernizacyjna

Metryka Instrumentu Finansowego Regionalna Pożyczka Hipoteczno-Modernizacyjna

1. Instrument Finansowy: Regionalna Pożyczka Hipoteczno-Modernizacyjna

1.1. Regionalna Pożyczka Hipoteczno-Modernizacyjna („Pożyczka”) udzielana przez Pośrednika Finansowego z Wkładu Zamawiającego udostępnionego Pośrednikowi w ramach Limitu Instrumentu Finansowego oraz obowiązkowego Wkładu Pośrednika Finansowego z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji związanych z zakupem na terenie województwa łódzkiego nieruchomości (gruntów, budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów poszczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności) przeznaczonych na własną działalność produkcyjną / usługową / handlową, a także ich modernizację w celu przystosowania do prowadzenia własnej działalności gospodarczej; realizowanych przez mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa z obszaru województwa łódzkiego.

1.2. Instrument Finansowy Regionalna Pożyczka Hipoteczno-Modernizacyjna finansowany jest przez Zamawiającego ze środków powierzonych mu w zarządzanie przez Województwo Łódzkie na mocy postanowień Umowy Powierzenia.

2. Limit Instrumentu Finansowego

2.1. Zamawiający udostępnia Pośrednikom Finansowym w ramach Limitu Instrumentu Finansowego środki w kwocie do wysokości 30.000.000,- PLN.

2.2. Udostępnione w ramach Instrumentu Finansowego środki, podzielone są na 2 części:

a) Limit A w kwocie 15.000.000,- PLN,

b) Limit B w kwocie 15.000.000,- PLN.

2.3. Pośrednik Finansowy buduje Portfel Jednostkowych Pożyczek w Okresie Budowy Portfela, tj. w terminie do 24 miesięcy od dnia wpłaty przez Zamawiającego pierwszej Transzy Wkładu Zamawiającego na podstawie złożonego przez Pośrednika Finansowego Wniosku o Wypłatę Transzy. Oznacza to, że w tym czasie Pośrednik Finansowy zobowiązany jest do wypłaty wszystkich środków z tytułu zawartych Umów Operacyjnych II stopnia.

2.4. Pośrednik Finansowy zobowiązany jest wypłacić co najmniej 30% Limitu Instrumentu Finansowego na rzecz Ostatecznych Odbiorców przed upływem połowy Okresu Budowy Portfela.

2.5. Maksymalny dopuszczalny pułap Szkodowości w ramach udzielonych Jednostkowych Pożyczek wynosi 10% wypłaconego Limitu Instrumentu Finansowego.

2.6. Wykorzystanie pułapu Szkodowości, określonego w pkt. 2.5. powyżej, obliczane jest na ostatni dzień Okresu Wygaszania Portfela Instrumentu Finansowego.

2.7. W przypadku przekroczenia pułapu Szkodowości określonego w pkt. 2.5., Pośrednik Finansowy pokrywa ze środków własnych powstałą różnicę pomiędzy faktycznie stwierdzoną Szkodowością a wskazanym w pkt. 2.5. pułapem Szkodowości.

2.8. Pośrednik Finansowy może ubiegać się tylko o jeden Limit Instrumentu Finansowego.

3. Podstawowe parametry Jednostkowej Pożyczki

3.1. Jeden Ostateczny Odbiorca może otrzymać maksymalnie jedną Jednostkową Pożyczkę w ramach Limitu Instrumentu Finansowego udostępnionego jednemu Pośrednikowi Finansowemu.

3.2. Maksymalny udział Wkładu Zamawiającego w Jednostkowej Pożyczce udzielonej Ostatecznemu Odbiorcy nie może przekroczyć 1.500.000,- PLN.

3.3. Udział Wkładu Pośrednika Finansowego w każdej Jednostkowej Pożyczce jest nie mniejszy niż 5%.

3.4. W przypadku nabycia nieruchomości w ramach Jednostkowej Pożyczki, każdy Ostateczny Odbiorca jest zobowiązany do zapewnienia w ramach Jednostkowej Pożyczki wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej sumę podatku od towarów i usług (VAT) od nabycia tej nieruchomości. W przypadku Ostatecznych Odbiorców zwolnionych z podatku VAT lub w przypadku zakupu nieruchomości zwolnionej z podatku VAT, MŚP zobowiązany jest do wniesienia wkładu własnego w wysokości co najmniej 20% wartości nabywanej nieruchomości.

3.5. W przypadku modernizacji nieruchomości w ramach Jednostkowej Pożyczki, każdy Ostateczny Odbiorca jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej sumę podatku od towarów i usług (VAT) dla wydatków związanych z prowadzoną modernizacją. W przypadku Ostatecznych Odbiorców zwolnionych z podatku VAT, MŚP zobowiązany jest do wniesienia wkładu własnego w wysokości co najmniej 20% wydatków związanych z prowadzoną modernizacją.

3.6. Okres spłaty pełnej kwoty Jednostkowej Pożyczki nie może być dłuższy niż 120 miesięcy od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Jednostkowej Pożyczki na rzecz Ostatecznego Odbiorcy.

3.7. Maksymalna karencja w spłacie Jednostkowej Pożyczki wynosi 6 miesięcy od dnia jej uruchomienia, przy czym karencja nie wydłuża okresu spłaty Jednostkowej Pożyczki, o którym mowa w pkt. 3.6.

3.6 Wygaśnięcie lub częściowa spłata Jednostkowej Pożyczki przed końcem Okresu Budowy Portfela nie uprawnia Pośrednika Finansowego do udzielenia kolejnej Jednostkowej Pożyczki ze środków zwróconych przez Ostatecznych Odbiorców.

4. Zasady udzielania Jednostkowej Pożyczki

4.1. Decyzja o udzieleniu Jednostkowej Pożyczki podejmowana jest po przeprowadzeniu, standardowo stosowanej przez Pośrednika Finansowego, oceny przedsiębiorcy ubiegającego się o pożyczkę.

4.2. Wypłata Jednostkowej Pożyczki następuje po ustanowieniu prawnych zabezpieczeń spłaty pożyczki, zgodnie z wewnętrznymi procedurami Pośrednika Finansowego i obowiązującymi standardami rynkowymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym zabezpieczeniem Jednostkowej Pożyczki jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości nabywanej. Dodatkowymi zabezpieczeniami mogą być np.:

- cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na rzecz Pośrednika Finansowego odnawiana przez cały okres trwania Umowy Operacyjnej II stopnia,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie funduszu poręczeń kredytowych,
- poręczenie przez osoby trzecie,
- zastaw rejestrowy ustanowiony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- przewłaszczenie własności innych dóbr Ostatecznego Odbiorcy lub osoby trzeciej wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej,
- przelew wierzytelności z rachunku lokat terminowych,
- inne zabezpieczenie majątkowe.

4.3. 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 Pośrednikiem Finansowym lub podmiotem partnerskim lub powiązaniem w stosunku do Pośrednika Finansowego. Powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez Pośrednika Finansowego zabezpieczeń ustanawianych przez Ostatecznego Odbiorcę na rzecz Pośrednika Finansowego w związku z zawieraną Umową Operacyjną II stopnia.

4.4. Wydatkowanie środków Jednostkowej Pożyczki musi zostać należycie udokumentowane w terminie do 90 dni kalendarzowych od dnia wypłaty pełnej kwoty lub każdej Transzy Jednostkowej Pożyczki.

W wyjątkowych, odpowiednio uzasadnionych przypadkach i na pisemny wniosek Ostatecznego Odbiorcy złożony przed upływem terminu wskazanego w zdaniu pierwszym, Pośrednik Finansowy może zaakceptować wydłużenie tego terminu maksymalnie o kolejne 90 dni kalendarzowych, na warunkach określonych przez Pośrednika Finansowego.

Dokumentami potwierdzającymi wydatkowanie środków zgodnie z celem, na jaki zostały przyznane są: akty notarialne (i ich odpisy), wypisy z ksiąg wieczystych (dla zakupu nieruchomości), faktury lub dokumenty równoważne w rozumieniu przepisów prawa krajowego (dla modernizacji nieruchomości).

4.5. Jeżeli wypłata Jednostkowej Pożyczki następuje w transzach, to wypłata drugiej i kolejnych transz może następować po uprzednim udokumentowaniu poniesionych wydatków w ramach

dotychczas otrzymanych transz, lub zgodnie z praktyką przyjętą u danego Pośrednika Finansowego.

4.6. Wypłata całkowitej kwoty Jednostkowej Pożyczki Ostatecznemu Odbiorcy musi nastąpić do końca Okresu Budowy Portfela, jednak nie później niż w terminie 180 dni od dnia zawarcia Umowy Operacyjnej II stopnia, bez względu na liczbę transz, w jakich jest ona wypłacana z zastrzeżeniem pkt. 4.4.

4.7. 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.

4.8. Każda Jednostkowa Pożyczka musi być ewidencjonowana przez Pośrednika Finansowego w sposób pozwalający na odróżnienie jej od pozostałych pożyczek udzielanych przez Pośrednika Finansowego.

4.9. Środki w ramach Jednostkowej Pożyczki wypłacane są Ostatecznym Odbiorcom proporcjonalnie w odniesieniu do Wkładu Zamawiającego i Wkładu Pośrednika Finansowego, zgodnie z zasadą pari passu, z zastrzeżeniem, że w przypadku płatności w transzach, niniejsza zasada ma również zastosowanie.

4.10. Pośrednik Finansowy zobowiązany jest do potwierdzania zgodności przeznaczenia i wydatkowania środków Jednostkowej Pożyczki z zakresem finansowania wskazanym w pkt. 5 Metryki.

5. Zakres finansowania w ramach Jednostkowej Pożyczki

5.1. W ramach Jednostkowej Pożyczki możliwe jest finansowanie jedynie inwestycji zlokalizowanych na terenie województwa łódzkiego i związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5.2. W ramach Instrumentu Finansowego możliwa jest realizacja dwóch typów przedsięwzięć:

a) zakup nieruchomości,

b) modernizacja zakupionych w ramach Jednostkowej Pożyczki nieruchomości – ten typ przedsięwzięcia jest możliwy do realizacji jedynie łącznie z przedsięwzięciem typu a).

5.3. W ramach typu przedsięwzięć wskazanych w punkcie 5.2. a) możliwy będzie zakup nieruchomości to jest: gruntów, budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów poszczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, przeznaczonych na własną działalność produkcyjną / usługową / handlową.

5.4. W ramach typu przedsięwzięć wskazanych w punkcie 5.2. b) możliwa będzie realizacja następujących inwestycji:

a) remont, renowacja, modernizacja lub odbudowa budynków lub obiektów oraz ich adaptacja do funkcji związanych z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej,

- b) prace konserwatorskie, restauratorskie lub inne roboty budowlane dopuszczalne w przypadku zabytków (odpowiednio - obiektów historycznych), w celu przystosowania tych obiektów do funkcji związanych z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej,
- c) renowacja całości lub części budynków obejmująca inwestycje w zakresie instalacji technicznych budynku, działania w zakresie oszczędności energetycznej, odnowienie głównych elementów konstrukcji budynku, którymi w szczególności są: dach, elewacja zewnętrzna, stolarka okienna lub drzwiowa, klatki schodowe, korytarze wewnętrzne lub zewnętrzne, wejścia, elementy konstrukcji zewnętrznej budynku, windy, w celu przystosowania budynku do funkcji związanych z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej,
- d) wykonanie innych prac służących przystosowaniu zakupionej (w ramach Jednostkowej Pożyczki) nieruchomości do celów prowadzenia własnej działalności gospodarczej.

5.6. Ostateczny Odbiorca musi spełniać warunki, o których mowa w pkt. 7 Metryki, a inwestycja nie może podlegać wykluczeniom wskazanym w pkt. 6 Metryki.

5.7. Inwestycja dokonana w ramach Jednostkowej Pożyczki musi zostać odpowiednio zaewidencjonowana w księgach rachunkowych (ewidencji księgowej) Ostatecznego Odbiorcy.

6. Ograniczenia w finansowaniu w ramach Jednostkowej Pożyczki

6.1. W ramach Jednostkowej Pożyczki nie jest możliwe:

- a) finansowanie celów niezwiązanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą MŚP;
- b) finansowanie inwestycji niezlokalizowanych na terenie województwa łódzkiego;
- c) nakładanie się finansowania z EFSI, innych funduszy, programów, środków i instrumentów Unii Europejskiej, a także innych źródeł pomocy krajowej i zagranicznej;
- d) prefinansowanie wydatków, na które otrzymano dofinansowanie w formie dotacji (współfinansowanie itp.);
- e) refinansowanie jakichkolwiek pożyczek lub kredytów;
- f) finansowanie spłaty zobowiązań publiczno-prawnych Ostatecznych Odbiorców;
- g) refinansowanie wydatków poniesionych przed zawarciem Umowy Operacyjnej II stopnia;
- h) finansowanie kar pieniężnych i spłaty zobowiązań wynikających z prawomocnych wyroków sądowych;
- i) finansowanie zakupu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu (spekulacja);
- j) zakup i / lub modernizacja nieruchomości przeznaczonych do odsprzedania;
- k) zakup i / lub modernizacja nieruchomości mieszkaniowych i przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
- l) finansowanie wydatków obrotowych, w tym pokrywanie bieżących kosztów prowadzenia działalności gospodarczej lub przeznaczanie środków na cele konsumpcyjne;
- m) finansowanie zakupu nieruchomości przeznaczonych do obrotu;

- n) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu napojów alkoholowych;
- o) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu treści pornograficznych;
- p) finansowanie działalności w zakresie obrotu materiałami wybuchowymi, bronią i amunicją;
- q) finansowanie działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;
- r) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów;
- s) finansowanie likwidacji ani budowy elektrowni jądrowych;
- t) finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu tytoniu i wyrobów tytoniowych;
- u) finansowanie wydatków, których finansowanie ze środków publicznych jest wykluczone na mocy obowiązujących przepisów prawa.

6.2. Wydatki realizowane w ramach Jednostkowej Pożyczki finansowane są w kwotach netto, tj. bez uwzględnienia podatku VAT, chyba że Ostateczny Odbiorca nie jest płatnikiem podatku VAT lub jest podmiotem zwolnionym z VAT.

7. Ostateczni Odbiorcy

7.1. Przedsiębiorstwa ubiegające się o Jednostkową Pożyczkę muszą spełniać łącznie następujące kryteria:

- a) nie znajdują się w trudnej sytuacji w rozumieniu 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.);
- b) 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;
- c) są mikro, małym lub średnim przedsiębiorstwem w rozumieniu przepisów załącznika nr I 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;
- d) są osobami fizycznymi, osobami prawnymi, albo jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym właściwa ustawa przyznaje zdolność prawną;
- e) nie posiadają zaległości z tytułu należności publicznoprawnych, w tym zobowiązań podatkowych oraz składek na KRUS/ZUS oraz nie są stroną układu w spłacie powyższych zobowiązań;
- f) najpóźniej w dniu zawarcia umowy Jednostkowej Pożyczki posiadają w województwie łódzkim siedzibę lub oddział, zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców w Krajowym

Rejestrze Sądowym albo stałe lub dodatkowe stałe miejsce prowadzenia przez nie działalności gospodarczej, zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (weryfikacji dokonuje Pośrednik Finansowy).

W przypadku, gdy przedsiębiorca nie posiada ujawnionego w CEIDG stałego lub dodatkowego stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, taki przedsiębiorca może otrzymać wsparcie, pod warunkiem, że posiada adres zamieszkania na terenie województwa łódzkiego, co zostanie potwierdzone przez Pośrednika Finansowego na podstawie wiarygodnych danych pochodzących np. ze składanych przez przedsiębiorcę deklaracji do Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, lub złożonego wniosku o dokonanie wpisu do CEIDG, w których to dokumentach zostało ujawnione miejsce zamieszkania przedsiębiorcy;

- g) nie podlegają wykluczeniu z możliwości dostępu do środków publicznych na podstawie przepisów prawa lub wykluczeniu takiemu nie podlegają osoby uprawnione do ich reprezentacji;
- h) nie są podmiotami, w stosunku do których Pośrednik Finansowy lub osoby upoważnione do jego reprezentacji posiadają, tak bezpośrednio jak i pośrednio, jakiejkolwiek powiązania, w tym o charakterze majątkowym, kapitałowym, osobowym czy też faktycznym, które wpływają lub mogłyby potencjalnie wpływać na prawidłową realizację Umowy;
- i) członkowie ich organów zarządzających albo wspólnicy nie zostali prawomocnie skazani 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 majątkowych;
- j) spełnią inne kryteria określone przez Pośrednika Finansowego, z zachowaniem zasady równego traktowania Ostatecznych Odbiorców.

8. Zasady odpłatności za udzielenie Jednostkowej Pożyczki

8.1. 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 C 14 z 19.1.2008 r., str. 6 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,
- b) na warunkach korzystniejszych niż rynkowe, zgodnie z zasadami udzielania pomocy de minimis, o których mowa w Rozporządzeniu 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. Oprocentowanie Jednostkowej Pożyczki na takich warunkach nie może być niższe

niż 50% obowiązującej (w dniu udzielenia pożyczki) stopy bazowej oraz marży ustalonej w oparciu o Komunikat Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych, o którym mowa powyżej.

W przypadku wystąpienia pomocy w formie de minimis obowiązek zgłoszenia faktu udzielenia takiej pomocy, wydania stosownego zaświadczenia oraz składania sprawozdań z udzielonej pomocy publicznej do właściwych instytucji spoczywa na Pośredniku Finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8.2. Pośrednik Finansowy nie pobiera żadnych opłat i prowizji (marż) związanych z udostępnieniem i obsługą Jednostkowej Pożyczki, za wyjątkiem możliwości pobierania kar i opłat związanych z: czynnościami windykacyjnymi, niewykonaniem postanowień Umowy Operacyjnej II stopnia, ustanowieniem i zwolnieniem zabezpieczeń.

8.3. Przychody z udzielonych przez Pośrednika Finansowego Jednostkowych Pożyczek dzielone są między Zamawiającego i Pośrednika Finansowego proporcjonalnie w odniesieniu do Wkładu Zamawiającego i Wkładu Pośrednika Finansowego, zgodnie z zasadą *pari passu*.

9. Niniejszy dokument podlega publikacji na stronie internetowej Pośrednika Finansowego.