


# Kredyty na przedsięwzięcia termomodernizacyjne, przedsięwzięcia remontowe i remonty

Szkolenie „Ochrona gatunkowa zwierząt w aspekcie prac  
budowlanych”

Bydgoszcz, 25.09.2009





# USTAWA O WSPIERANIU TERMOMODERNIZACJI I REMONTÓW

- **Ustawa z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.** – Dz. U. Nr 223 z dn. 18 grudnia 2008r., poz. 1459 (od dn. 19 marca 2009r. zastąpiła Ustawę o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych z dn. 18 grudnia 1998r.)
- **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego** – Dz. U. Nr 43 z dn. 18 marca 2009r., poz. 346
- **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego sposobu weryfikacji audytu energetycznego i części audytu remontowego oraz szczegółowych warunków, jakie powinny spełniać podmioty, którym Bank Gospodarstwa Krajowego może zlecać wykonanie weryfikacji audytów** – Dz. U. Nr 43 z dn. 18 marca 2009r., poz. 347

## → Przedsięwzięcie termomodernizacyjne

- ulepszenie prowadzące do zmniejszenia zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej w budynkach
- ulepszenie powodujące zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych i lokalnych źródłach ciepła jeżeli budynki, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego, lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,
- wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków
- całkowitą lub częściową zamianę źródła energii na odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji

## → Przedsięwzięcie remontowe

→ zadanie realizowane w budynku wielorodzinnym (mającym więcej niż 2 lokale mieszkalne), związane z termomodernizacją polegające na:

- remoncie
- wymianie okien lub remoncie balkonów
- przebudowie, w wyniku której następuje ulepszenie budynku
- wyposażeniu w instalacje i urządzenia wymagane dla budynków mieszkalnych oddawanych do użytkowania

## → Remont

→ remont budynku jednorodzinnego

---

### → Premia termomodernizacyjna

- na spłatę części kredytu udzielonego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne

### → Premia remontowa

- na spłatę części kredytu udzielonego na przedsięwzięcie remontowe (NIE NA REMONT)

### → Premia kompensacyjna

- na spłatę części kredytu udzielonego na przedsięwzięcie remontowe (razem z premią remontową)
- na spłatę części kredytu udzielonego na remont

# PREMIA TERMOMODERNIZACYJNA

## → Dla kogo?

- Dla właścicieli i zarządców obiektów, z wyłączeniem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych

## → Jakich obiektów dotyczy?

- budynków mieszkalnych,
- budynków zbiorowego zamieszkania (domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, domy emeryta i rencisty, domy dla bezdomnych oraz budynki o podobnym przeznaczeniu, w tym plebanie, domy zakonne i klasztory),
- budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,
- lokalnych sieci ciepłowniczych,
- lokalnych źródeł ciepła

## → Jakie są warunki brzegowe inwestycji?

### → Dla budynków:

- zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię o co najmniej:
  - 10% - gdy modernizowany jest wyłącznie system grzewczy
  - 15% - gdy po 1984r. przeprowadzono modernizację systemu grzewczego
  - 25% - w pozostałych budynkach

### → Dla sieci i źródeł ciepła:

- zmniejszenie rocznych strat energii – co najmniej o 25%
- zmniejszenie rocznych kosztów pozyskania ciepła w związku z likwidacją źródła i podłączeniem do sieci lokalnej – co najmniej o 20%
- zamiana źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji

## → Ile wynosi premia termomodernizacyjna?

**20% wykorzystanej kwoty kredytu**

**jednak nie więcej niż:**

- 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia
- dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów

### → Na co NIE może być przeznaczony kredyt?

Na sfinansowanie prac:

- wykraczających poza zakres określony audytem energetycznym
- które zakończono przed wykonaniem audytu energetycznego
- za które dokonano już zapłaty (refinansowanie)
- na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa
- na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej



# PREMIA REMONTOWA

## → Dla kogo?

- Dla osób fizycznych, wspólnot mieszkaniowych z większościami udziałem osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego – właścicieli i zarządców obiektów

## → Jakich obiektów dotyczy?

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych (mających więcej niż dwa lokale mieszkalne), których użytkowanie rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961 r.

Premia remontowa stanowi  
*pomoc de minimis*

## → Jakie są warunki brzegowe inwestycji?

- w wyniku realizacji inwestycji musi nastąpić zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej o co najmniej 10%  
i
- wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest nie niższy niż 0,05 i nie wyższy niż 0,70

***Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, do ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonej do celów obliczenia premii gwarancyjnej za kwartał, w którym został złożony wniosek o premię.***

→ ***Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalana do celów obliczenia premii gwarancyjnej ogłaszana jest w Komunikacie Prezesa GUS ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)) >>wskaźniki >> komunikaty i obwieszczenia)***

***cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2008 r. wyniosła 3631 zł.***

---

## → Jakie są warunki brzegowe inwestycji?

### Jeżeli:

- wskaźnik kosztu przedsięwzięcia remontowego przekracza 0,3 warunkiem uzyskania premii remontowej jest zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię o co najmniej 25%
- Jeżeli budynek wielorodzinny był przedmiotem przedsięwzięcia remontowego, w związku z którym przekazano premię remontową, warunkiem przyznania premii związanej z kolejnym przedsięwzięciem remontowym jest uzyskanie oszczędności energii na poziomie co najmniej 5%, chyba że wcześniejsze przedsięwzięcie przyniosło oszczędności na poziomie co najmniej 25% rocznego zapotrzebowania na energię.
- Jeżeli budynek wielorodzinny był przedmiotem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w związku z którym przekazano premię termomodernizacyjną lub z audytu remontowego wynika, że budynek spełnia wymagania oszczędności energii określone w przepisach prawa budowlanego, nie obowiązują ograniczenia związane z osiągnięciem wymaganych poziomów zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię.
- Jeżeli budynek wielorodzinny był przedmiotem przedsięwzięcia remontowego lub termomodernizacyjnego, w związku z którymi przekazano odpowiednią premię – suma wartości wskaźników kosztów przedsięwzięcia ustalonych na dzień złożenia każdego z wniosków o premię nie może być wyższa niż 0,70.

### → Ile wynosi premia remontowa?

**20% wykorzystanej kwoty kredytu**

**jednak nie więcej niż:**

**- 15% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia**

- **Jeśli w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego znajdują się lokale inne niż mieszkalne, wysokość premii remontowej wylicza się uwzględniając wskaźnik udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku**
-

## → Na co NIE może być przeznaczony kredyt?

- na remont lokali (z wyjątkiem wymiany okien lub remontu balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali)
- na prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku
- na sfinansowanie prac:
  - wykraczających poza zakres określony audytem remontowym
  - które zakończono przed wykonaniem audytu remontowego
  - za które dokonano już zapłaty (refinansowanie)
  - na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa
  - na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej



# PREMIA KOMPENSACYJNA

## → Dla kogo?

- **Dla osoby fizycznej**, która w dniu **25 kwietnia 2005 r.** była właścicielem lub spadkobiercą właściciela, bądź po tej dacie została spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego, w którym był co najmniej jeden lokal kwaterunkowy.

*lokal kwaterunkowy – lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm., którego najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, a czynsz za najem tego lokalu był – w jakimkolwiek okresie między 12 listopada 1994r. a 25 kwietnia 2005r.:*

- regulowany,
- ustawowo ograniczony do 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
- ustawowo ograniczony w zakresie możliwości jego podwyższania do 10% dotychczasowego czynszu w skali roku

## → Ile wynosi premia kompensacyjna?

Premia kompensacyjna równa jest iloczynowi:

- wskaźnika kosztu przedsięwzięcia  
(jeśli wskaźnik ten jest mniejszy od 0,5 to do obliczeń przyjmujemy 0,5;  
jeśli jest większy od 0,7 – przyjmujemy 0,7)

oraz

- kwoty wynoszącej 2% wskaźnika przeliczeniowego za każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu kwaterunkowego za każdy uprawniony rok, w okresie od 12 listopada 1994r. (lub od dnia nabycia w drodze innej niż spadkobranie) do 25 kwietnia 2005r.

***Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązujący w dniu złożenia wniosku o premię dla miejsca, w którym znajduje się budynek, którego dotyczy ten wniosek.***

→ *Wskaźnik ogłaszany jest przez Wojewodę co 6 miesięcy, w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia*

*Znaleziona za pomocą wyszukiwarki na stronie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego wartość wskaźnika przeliczeniowego obowiązującego od 1.10.2008 do 31.03.2009 dla m-st Warszawy wynosi 4905 zł.*

## → Wzór służący do obliczenia wysokości premii kompensacyjnej

$$P = k * 0,02 * w * \sum_{i=1}^n \left( p_{ui} * \frac{m_i}{12} \right)$$

### Objaśnienia:

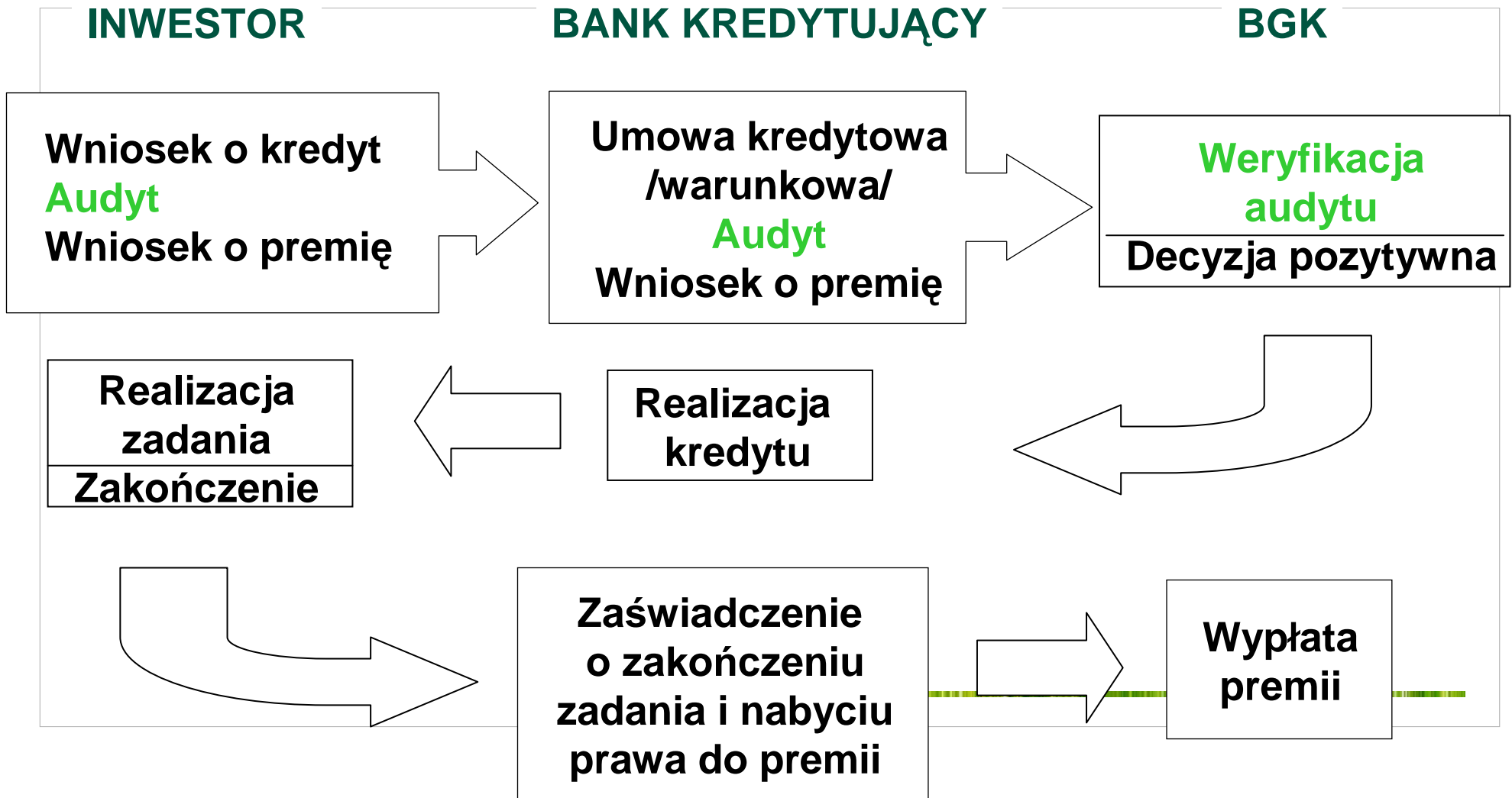
- P - wysokość premii kompensacyjnej;  
Zgodnie z art. 11 ust. 2 i 3:
- k = a) 0,5, jeśli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest mniejszy od 0,5,
- b) wskaźnik kosztu przedsięwzięcia, jeśli wskaźnik ten jest nie mniejszy od 0,5 i nie większy od 0,7,
- c) 0,7, jeśli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest większy od 0,7;
- w - wartość wskaźnika przeliczeniowego, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o kredyt dla gminy, na terenie której znajduje się budynek;
- n - liczba lokali kwaterunkowych w budynku;
- p<sub>ui</sub> - powierzchnia użytkowa i-tego lokalu kwaterunkowego;
- m<sub>i</sub> - wyrażony liczbą miesięcy okres, w którym obowiązywały w stosunku do i-tego lokalu kwaterunkowego ograniczenia określone w art. 2 pkt 12, w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 25 kwietnia 2005 r., a w przypadku nabycia budynku po dniu 12 listopada 1994 r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania - od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r.
  
- Liczbę miesięcy zaokrągla się do pełnych miesięcy w górę.
- Wynik obliczeń wysokości premii kompensacyjnej zaokrągla się do pełnych złotych w górę.

- **Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową – dla przedsięwzięć remontowych (budynki wielorodzinne) lub samodzielnie – dla remontów (budynki jednorodzinne)**
- **Premię kompensacyjną przyznaje się tylko raz w odniesieniu do jednego budynku**

# REGULACJE WEWNĘTRZNE

- **Umowa o współpracy Nr 5/FTiR/2009 z dnia 12 marca 2009r. pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.**
- **Zarządzenie Nr B 20/2009 Prezesa Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A. w sprawie wprowadzenia Regulaminu udzielania przez Bank Ochrony Środowiska S.A. kredytów na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych oraz remontów we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz Instrukcji udzielania przez Bank Ochrony Środowiska S.A. kredytów na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych oraz remontów we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego**

# PROCEDURA



## ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU O KREDYT



- wypełniony wniosek o przyznanie premii przez BGK oraz
- do premii termomodernizacyjnej
  - audyt energetyczny (oprawiony w okładkę formatu A-4) - oryginał i kopię,
- do premii remontowej
  - dokument potwierdzający rozpoczęcie użytkowania budynku wielorodzinnego przed dniem 14 sierpnia 1961r. (lub pisemne oświadczenie potwierdzające fakt użytkowania tego budynku przed w/w datą),
  - oryginały lub kopie wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis uzyskanych przez kredytobiorcę w ciągu bieżącego roku podatkowego oraz dwóch poprzednich lat podatkowych,
  - audyt remontowy (oprawiony w okładkę formatu A-4) - oryginał i kopię,
- do premii kompensacyjnej
  - dokumenty uwierzytelniające informacje o lokalach kwaterunkowych (ich powierzchni użytkowej i okresach w jakich wynajem tych lokali podlegał ograniczeniom, o których mowa w ustawie),
  - dokumenty potwierdzające, że jest uprawniony do ubiegania się o przyznanie premii kompensacyjnej, zgodnie z ustawą.

***Inwestor realizujący przedsięwzięcie remontowe i ubiegający się o premię remontową i kompensacyjną wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej składa wraz z wnioskiem o przyznanie premii remontowej.***

- Inwestor realizujący przedsięwzięcie remontowe i ubiegający się jednocześnie o premię remontową i kompensacyjną wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej składa wraz z wnioskiem o przyznanie premii remontowej
- Zawartość merytoryczna audytu musi być zgodna z algorytmem określonym w aktach wykonawczych do ustawy, a forma audytu musi umożliwiać usunięcie lub wymianę jego zawartości
- Wariant, określony w audycie jako optymalny, z uwzględnieniem uwag weryfikatora, precyzuje przyjęty do realizacji zakres wykonywanych prac i jest podstawą do rozliczenia zadania

### **DO BGK przekazujemy:**

1. poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy kredytu,
  2. wniosek o przyznanie premii,
  3. oryginał dostarczonego przez kredytobiorcę audytu (*dla premii termomodernizacyjnej i remontowej*),
  4. w przypadku ubiegania się o:
    - premię remontową:
      - zaświadczenia o pomocy de minimis,
      - dokument potwierdzający rozpoczęcie użytkowania budynku wielorodzinnego przed dniem 14 sierpnia 1961 r. (lub pisemne oświadczenie),
    - premię kompensacyjną
      - dokumenty uwierzytelniające informacje o lokalach kwaterunkowych (pow. użytk. i okresy, w jakich wynajem tych lokali podlegał ograniczeniom, o których mowa w Ustawie).
-

# UMOWA KREDYTOWA, URUCHOMIENIE ŚRODKÓW



- **Uruchomienie środków kredytu następuje po:**
  - podpisaniu umowy kredytowej,
  - przekazaniu przez BGK zawiadomienia o przyznaniu premii,
  - przedłożeniu oświadczenia projektanta o sporządzeniu projektu budowlanego przedsięwzięcia zgodnie z audytem energetycznym,
  - pobraniu prowizji przygotowawczej,
  - ustanowieniu przewidzianych w umowie zabezpieczeń,
  - złożeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji.
  
- **W przypadku negatywnej weryfikacji audytu umowa kredytu ulega rozwiązaniu**
  
- **Zmiany umowy kredytu dotyczące zakresu przedsięwzięcia, kwoty kredytu, wymagają zgody BGK w trybie jak w przypadku ubiegania się o premię oraz – po uzyskaniu decyzji BGK – sporządzenia aneksu do umowy**
  
- **Wykorzystanie środków kredytu następuje w drodze realizacji przez Bank zleceń płatniczych Kredytobiorcy (udokumentowanych i zgodnych z audytem) w ciężar rachunku kredytowego**

W umowie kredytowej nie podajemy szczegółowego przedmiotu kredytowania. Przedmiot kredytowania – zgodny w pozytywnie zweryfikowanym audytem

## **Rozliczenie zadania musi być udokumentowane:**

- **Potwierdzeniem zakończenia zadania w terminie określonym w umowie kredytu**
- **Oświadczeniem inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski, posiadającego uprawnienia budowlane, o zrealizowaniu przedsięwzięcia zgodnie z projektem budowlanym**
- **Oświadczeniem projektanta o sporządzeniu projektu budowlanego przedsięwzięcia zgodnie z pozytywnie zweryfikowanym audytem**

**Niespełnienie przez Kredytobiorcę warunków związanych z rozliczeniem inwestycji powoduje utratę prawa do premii.**

**W przypadku niespełnienia warunków niezbędnych do przekazania przez BGK premii, Kredytobiorca zobowiązany jest do całkowitej spłaty kredytu, zgodnie z harmonogramem spłat, stanowiącym załącznik do umowy kredytu.**

Wyplata premii przez BGK następuje po przekazaniu przez Bank kredytujący:

- Zawiadomienia o spełnieniu warunków do wypłaty premii
- Oświadczeń dokumentujących rozliczenie zadania (*poprzedni slajd*)
- W przypadku dokonania zmian w umowie kredytu – poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii aneksów

***Premię kompensacyjną przekazuje BGK po wykorzystaniu kwoty kredytu (na realizację przedsięwzięcia remontowego lub kredytu na remont) w wysokości nie niższej niż wysokość przyznanej premii kompensacyjnej.***

- **BOŚ - przekazanie wniosku o przyznanie premii do BGK** - brak terminów ustawowych czyli rozpatrzenie wniosku o kredyt zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Banku.
- **BGK - przyznanie premii** - 30 dni roboczych od daty otrzymania kompletu wymaganych i prawidłowo sporządzonych dokumentów.
- **BOŚ - przekazanie wniosku o wypłatę premii do BGK** - 20 dni roboczych od daty otrzymania od kredytobiorcy ostatniego dokumentu w sprawie zakończenia przedsięwzięcia.
- **BGK - wypłata premii** - BGK przekazuje premię w terminie do 7 dni roboczych od daty otrzymania kompletu dokumentów.

DZIĘKUJĘ



→ <http://www.bosbank.pl>

- Marek Ramczyk
- Główny Ekolog Oddziału BOŚ S.A. w Bydgoszczy
- Departament Projektów Ekologicznych

