

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

ZARZĄDZANIE | FINANSE | PRAWO

Dofinansowanie z Funduszu Termomodernizacji i Remontów

■ *Fundusz Termomodernizacji i Remontów utworzono na mocy postanowień ustawy z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Obsługą Funduszu zajmuje się Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK), który podejmuje decyzje o przyznaniu premii termomodernizacyjnych i remontowych na przedsięwzięcia realizowane m.in. przez właścicieli i zarządców nieruchomości, a w tym również wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe.*

Celem działania Funduszu Termomodernizacji i Remontów jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe.

■ Premia termomodernizacyjna

Premia termomodernizacyjna przysługuje inwestorowi realizującemu przedsięwzięcie termomodernizacyjne. Premia stanowi spłatę części kredytu zaciągniętego przez inwestora i przysługuje jedynie w wypadku korzystania z kredytu, nie obejmując przedsięwzięć termomodernizacyjnych realizowanych wyłącznie z własnych środków.

O dofinansowanie projektu w ramach premii termomodernizacyjnej mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy:

- budynków mieszkalnych,
- budynków zbiorowego zamieszkania,
- budynków użyteczności publicznej stanowiących wła-

śność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych.

Niezbędnym warunkiem uprawniającym do otrzymania premii termomodernizacyjnej jest wynikające z przeprowadzonego audytu energetycznego zmniejszenie w wyniku zrealizowanego przedsięwzięcia:

- 1) rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych:
 - a) w budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – co najmniej o 10%,
 - b) w budynkach, w których po 1984 roku przeprowadzono modernizację systemu grzewczego – o co najmniej 15%,
 - c) w pozostałych budynkach – o co najmniej 25%;

- 2) rocznych strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je 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 zmniejszenia zużycia energii dostarczanej do tych budynków o co najmniej 25%;
- 3) rocznych kosztów pozyskania ciepła poprzez wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, jeżeli równocześnie następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków co najmniej o 20%;
- 4) zamiana źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Wysokość premii termomodernizacyjnej wynosi 20% kwoty kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia

termomodernizacyjnego, jednak nie może przekraczać 16% kosztów poniesionych na realizację całej inwestycji i dwukrotności przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie przeprowadzonego wcześniej audytu energetycznego.

Każdy inwestor zainteresowany otrzymaniem dofinansowania składa wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu odpowiedni wniosek o przyznanie premii do BGK za pośrednictwem banku kredytującego (lista uprawnionych banków znajduje się na końcu artykułu).

Do wniosku o przyznanie premii należy dołączyć oryginał audytu energetycznego oprawiony w okładkę formatu A-4.

Audyt energetyczny wykonany na potrzeby realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego powinien zawierać:

- 1) dane identyfikacyjne budynku, lokalnego źródła ciepła lub lokalnej sieci ciepłowniczej oraz inwestora (dla osoby fizycznej imię i nazwisko, adres do korespondencji i numer PESEL, a w przypadku cudzoziemca nazwę i numer dokumentu tożsamości);
- 2) ocenę stanu technicznego budynku, lokalnego źródła ciepła lub lokalnej sieci ciepłowniczej,
- 3) opis możliwych wariantów realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
- 4) wskazanie optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

W przypadku stwierdzenia braku wymaganych informacji (nieoświadczenia dokumentów lub

wystąpienia innych nieprawidłowości) BGK zawiadamia bank kredytujący lub inwestora (pocztą elektroniczną, faksem lub telefonicznie) o konieczności uzupełnienia lub skorygowania dostarczonej dokumentacji w terminie maksymalnie 14 dni roboczych.

Decyzja w sprawie przyznania premii podejmowana jest przez BGK w ciągu 30 dni roboczych od dnia otrzymania kompletu wymaganych i prawidłowo sporządzonych dokumentów. Decyzja podejmowana jest na podstawie analizy formalnej wniosku o przyznanie premii oraz weryfikacji audytu energetycznego. BGK zawiadamia pisemnie inwestora oraz bank kredytujący o swojej decyzji oraz przyznaniu premii.

Bank kredytujący uruchamia kredyt po przyznaniu przez BGK premii. W dniu uruchomienia pierwszej transzy kredytu bank kredytujący pobiera od inwestora prowizję w wysokości 0,6% kwoty przyznanej premii, którą przekazuje do Banku Gospodarstwa Krajowego.

BGK przekazuje premię w terminie do 7 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia z banku kredytującego, że przedsięwzięcie termomodernizacyjne zostało zrealizowane w terminie określonym w umowie kredytu i zgodnie z projektem budowlanym sporządzonym według pozytywnie zweryfikowanego audytu energetycznego (wymagane są oświadczenia projektanta i inspektora nadzoru).

Bank kredytujący zalicza przekazaną premię na spłatę

wykorzystanego przez inwestora kredytu.

■ **Premia remontowa**

Premia remontowa przysługuje inwestorowi z tytułu realizacji przedsięwzięcia remontowego i stanowi spłatę części kredytu zaciągniętego przez inwestora. Premia przysługuje tylko inwestorom korzystającym z kredytu i nie mogą jej otrzymać inwestorzy realizujący przedsięwzięcie remontowe wyłącznie z własnych środków.

O dofinansowanie projektu w ramach premii remontowej mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961 r.

Dofinansowane premią przedsięwzięcia remontowe mogą zostać przeprowadzone jedynie na terenie budynków wielorodzinnych, czyli tych, w których występują więcej niż dwa lokale mieszkalne.

Przedsięwzięcie remontowe kwalifikujące się do otrzymania premii to przedsięwzięcie związane z termomodernizacją, którego przedmiotem powinien być:

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
- wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Wysokość premii remontowej wynosi 20% kwoty kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia remontowego w wysokości nie większej niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

W wypadkach, kiedy w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego znajdują się lokale inne niż mieszkalne, wysokość premii remontowej stanowi iloczyn kwoty ustalonej zgodnie z powyższymi wskazaniem oraz wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku.

Podstawowym warunkiem niezbędnym do uzyskania premii remontowej jest przedstawienie audytu remontowego. Dokumentacja audytu remontowego powinna zostać dołączona do wniosku o przyznanie premii remontowej składanego wraz z wnioskiem kredytowym w banku kredytującym inwestycję.

Audyt remontowy musi obowiązkowo zawierać:

- 1) dane identyfikacyjne budynku mieszkalnego i inwestora (w tym dla osoby fizycznej imię i nazwisko, adres do korespondencji i numer PESEL, a w przypadku cudzoziemca nazwę i numer dokumentu tożsamości);
- 2) kalkulację wartości wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym;
- 3) wskazanie rzeczowego zakresu prac niezbędnych do zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego;
- 4) plan robót remontowych, o którym mowa w przepisach

- określających warunki użytkowania budynków mieszkalnych;
- 5) wskazanie zakresu prac remontowych objętych wnioskowanym przedsięwzięciem remontowym, zgodnie z planem robót remontowych i rzeczowym zakresem prac;
 - 6) dokumenty określające szacowany koszt przedsięwzięcia.

Wraz z wnioskiem o przyznanie premii remontowej inwestor przedkłada w banku kredytującym dokument potwierdzający rozpoczęcie użytkowania budynku wielorodzinnego przed 14 sierpnia 1961 r. (w przypadku braku możliwości udokumentowania tego faktu należy złożyć pisemne oświadczenie).

Po zawarciu warunkowej umowy kredytu bank kredytujący przesyła do BGK wnioski inwestora o przyznanie premii remontowej. BGK w ciągu 30 dni roboczych od daty otrzymania wniosku:

- zleca wykonanie weryfikacji audytu remontowego innym podmiotom,
- sprawdza, czy zostały spełnione wszystkie obowiązkowe warunki niezbędne do przyznania premii remontowej.

Bank kredytujący, po otrzymaniu zawiadomienia z BGK o przyznaniu premii remontowej, uruchamia kredyt zgodnie z warunkami określonymi w umowie. W dniu uruchomienia pierwszej transzy kredytu bank kredytujący pobiera od inwestora prowizję w wysokości 0,6% kwoty przyznanej premii, którą przekazuje do BGK.

Przekazanie premii remontowej przez BGK następuje w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania

zawiadomienia z banku kredytującego, że przedsięwzięcie remontowe zostało zrealizowane w terminie określonym w umowie kredytu i zgodnie z projektem budowlanym sporządzonym według pozytywnie zweryfikowanego audytu remontowego (wymagane są oświadczenia projektanta i inspektora nadzoru).

Bank kredytujący zalicza premię remontową przekazaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego na spłatę części kredytu wykorzystanego przez inwestora.

■ **Banki kredytujące**

Bank Gospodarstwa Krajowego, w zakresie Funduszu Termomodernizacji i Remontów, współpracuje z następującymi bankami kredytującymi:

- Alior Bank S.A.
- BNP Paribas Bank Polska S.A.
- Bank Ochrony Środowiska S.A.
- Bank Poczty S.A.
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
- Santander Bank Polska S.A.
- Getin Noble Bank S.A.
- ING Bank Śląski S.A.
- Krakowski Bank Spółdzielczy
- PKO BP S.A.
- SGB-Bank S.A.
- Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy.

Podstawa prawna:

- Ustawa z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U.: z 2018 r. poz. 966 ze zm.).
- Regulamin przyznawania i wypłacania przez BGK Premii Termomodernizacyjnej, Remontowej i Kompensacyjnej ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (BGK, Warszawa, lipiec 2016 r.).

Robert Barański

*specjalista ds. finansowania
zewnętrznego i ochrony
środowiska*