

Regulamin Funduszu Pożyczkowego dla wspólnot mieszkaniowych
powołanego w ramach Programu Restrukturyzacji Górnictwa, Hutnictwa oraz
Wielkiej Syntezy Chemicznej na terenie Województwa Małopolskiego
działającego w ramach Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.

§ 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. *Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:*
- a) *Funduszu Pożyczkowym dla Wspólnot Mieszkaniowych (FP)* - należy przez to rozumieć, fundusz Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., służący finansowaniu działalności pożyczkowej, o której mowa w niniejszym Regulaminie,
 - b) *Zarządzie* – należy przez to rozumieć Zarząd Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.,
 - c) *Radzie Nadzorczej* – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.,
 - d) *MARR S.A.* - należy przez to rozumieć Małopolską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A.,
 - e) *Komisji do spraw Pożyczek (Komisja)* - należy przez to rozumieć stałą komisję działającą w ramach Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Krakowie złożoną z 4 (czterech) członków, dokonującą ostatecznej analizy składanych wniosków o udzielenie pożyczki,
 - f) *DIF* - należy przez to rozumieć Departament Instrumentów Finansowych działający w ramach Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., zajmujący się wstępną weryfikacją składanych wniosków o udzielenie pożyczki,
 - g) *Wspólnocie mieszkaniowej* – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. 00.80.903] o własności lokali, tj. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,
 - h) *Wnioskodawcy* – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową składającą wniosek o udzielenie pożyczki przez MARR S.A.,
 - i) *Beneficjencie* – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, której udzielono pożyczki,
 - j) ***Procedurze*** – ***należy przez to rozumieć Procedurę udzielania pożyczek przez Małopolską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. w ramach***

Funduszu Pożyczkowego – Restrukturyzacyjnego oraz Funduszu Pożyczkowego dla Wspólnot Mieszkaniowych uchwalaną przez Zarząd MARR S.A.

- k) należy przez to rozumieć Procedurę udzielania pożyczek w ramach MFP uchwalaną przez Zarząd MARR S.A.
2. Określone powyżej terminy mają zastosowanie dla całości dokumentacji formalnoprawnej dotyczącej udzielania pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych, w zakresie działalności Departamentu Instrumentów Finansowych, przez MARR S.A. w ramach zintegrowanego programu łagodzenia skutków restrukturyzacji górnictwa, hutnictwa oraz wielkiej syntezy chemicznej na terenie województwa małopolskiego.

§ 2

BENEFICJENCI

1. Beneficjentami pożyczek mogą być jedynie wspólnoty mieszkaniowe w rozumieniu ustawy powołanej w § 1 ust.1 pkt g, które spełniają wszystkie wymogi określone w niniejszym Regulaminie i Procedurze udzielania pożyczek., w tym:
- a) złożą odpowiedni wniosek wraz z wymaganą dokumentacją,
 - b) nieruchomości, której właściciele tworzą wspólnotę znajduje się na terenie wymienionych w ust. 3 powiatów, w których nastąpiła koncentracja negatywnych zjawisk w sferze społecznej będących następstwem trwającego procesu restrukturyzacji przedsiębiorstw sektora górnictwa, hutnictwa oraz wielkiej syntezy chemicznej,
 - c) przeznaczą pożyczkę na remont budynków lub inwestycje związane z infrastrukturą mieszkaniową,
 - d) posiadają zdolność kredytową tj. zdolność do spłaty pożyczki wraz z odsetkami w umówionym terminie spłaty,
 - e) prowadzą ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
 - f) nie jest w stosunku do nich prowadzone postępowanie układowe, naprawcze, ugodowe bankowe, likwidacyjne lub upadłościowe, egzekucyjne, ani nie ma podstaw do ich wszczęcia w okresie spłaty pożyczki,
 - g) nie mają zaległości w opłacie podatków i opłat lokalnych, ani innych zobowiązań publicznoprawnych,

- h) techniczne, ekonomiczne i finansowe założenia przedstawionych przez nich projektów wskazują na ich wykonalność,
- i) zapewnią udział własnych środków w realizacji przedsięwzięcia minimum w 20 % ogólnej kwoty przedsięwzięcia,
- j) zaproponują odpowiednie zabezpieczenie spłaty pożyczki,
- k) prowadzą fundusz remontowy.

2. Ze środków pożyczki nie mogą być finansowane zakupy o charakterze konsumpcyjnym a także koszty zarządu nieruchomością, z wyjątkiem remontów.

3. Zasięg działania programu obejmuje:

Powiat bocheński,
Powiat brzeski,
Powiat chrzanowski,
Powiat gorlicki,
Powiat krakowski,
Powiat olkuski,
Powiat oświęcimski,
Powiat proszowicki,
Powiat tarnowski,
Powiat wadowicki,
Powiat wielicki,
miasto Kraków,
miasto Tarnów.

§ 3

WARUNKI UDZIELANIA POŻYCZEK

1. Warunki udzielania i spłaty pożyczki są określane w umowie pożyczki zawieranej z Beneficjentem.

wysokość pożyczek

2. Wysokość pożyczki nie może przekroczyć kwoty 200.000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) dla jednej wspólnoty mieszkaniowej.

3. Udzielenie kolejnej pożyczki temu samemu Beneficjentowi jest możliwe tylko po całkowitym spłaceniu przez niego poprzedniej pożyczki zgodnie z warunkami umowy pożyczki.

okres spłaty pożyczek

4. MARR S.A. udziela pożyczki na okres uzasadniony potrzebami Beneficjenta. Okres spłaty pożyczki nie może przekraczać 60 miesięcy. Beneficjentowi przysługuje jednomiesięczny okres karencji na spłatę rat kapitałowych. Okres karencji jest wliczany do okresu spłaty pożyczki.

5. Pożyczki wraz z odsetkami są spłacane w ratach miesięcznych, zgodnie z ustalonym dla każdego Beneficjenta harmonogramem spłat. Raty ustalane są w ten sposób, iż kwota kapitału w każdej racie jest stała, natomiast kwota odsetek liczona jest od kwoty aktualnego zadłużenia Beneficjenta.

oprocentowanie i opłaty

6. Pożyczki udzielone przez MARR S.A. w ramach Funduszu Pożyczkowego są oprocentowane. Oprocentowanie jest naliczane w całym okresie pożyczkowym.

7. Wysokość oprocentowania jest stała i jest równa 0,7 stopy redyskonta weksli obowiązującej w dniu podpisywania umowy pożyczki.

8. Od udzielanych pożyczek pobierana jest jednorazowa prowizja w wysokości 1,0 % kwoty pożyczki.

9. Wszelkie opłaty związane z udzieleniem i zabezpieczeniem pożyczki obciążają Beneficjenta.

zabezpieczenie

10. Udzielenie pożyczki wymaga zabezpieczenia poprzez:

a) wystawienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej w jej imieniu weksla *in blanco* wraz z deklaracją wekslową na kwotę odpowiadającą kwocie pożyczki i odsetek,

b) ustanowienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej MARR S.A. pełnomocnikiem do dysponowania rachunkiem bieżącym oraz rachunkiem funduszu remontowego do kwoty aktualnego zadłużenia z tytułu pożyczki; wspólnota mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia nowego pełnomocnictwa w przypadku zmiany numerów rachunków lub banku,

c) dokonanie cesji polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, dla której utworzono wspólnotę mieszkaniową. Beneficjent zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości w okresie spłaty pożyczki,

d) ustanowienie zastawu, zastawu rejestrowego, hipoteki, poręczenia osób trzecich, cesji należności z tytułu zaliczek, o których mowa w art.15.1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. 00.80.903] lub innego zabezpieczenia zaakceptowanego przez Zarząd MARR S.A.

11. Kwota zabezpieczenia powinna odpowiadać co najmniej kwocie pożyczki wraz z należnymi odsetkami. O wymaganym zabezpieczeniu decyduje Zarząd.

§ 4

WNIOSEK O POŻYCZKĘ

1. W celu otrzymania pożyczki, Wnioskodawca wypełnia wniosek, wzór wniosku stanowi załącznik do Procedury.
2. Wniosek składany jest bezpośrednio w siedzibie MARR S.A. u pracownika DIF.
3. Formularze wniosku o pożyczkę wraz z załącznikami, umowy pożyczki oraz deklaracji wekslowej wraz z Regulaminem są dostępne w siedzibie MARR S.A. oraz na stronie internetowej MARR S.A.
4. Do wniosku należy dołączyć dokumenty wymienione we wniosku o udzielenie pożyczki, w szczególności:
 - a) przedstawić dokumenty wskazujące na sposób zarządu nieruchomością wspólną: umowę w formie aktu notarialnego albo uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza, o których mowa w art.18 ustawy o własności lokali, a w razie ich braku - oświadczenie o podleganiu zasadom zarządu określonym w ustawie,
 - b) uchwałę wspólnoty mieszkaniowej o wyborze Zarządu,
 - c) uchwałę wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na zaciągnięcie przez wspólnotę mieszkaniową pożyczki w MARR S.A.,
 - d) uchwałę wspólnoty mieszkaniowej o podwyżce miesięcznych wpłat wszystkich członków wspólnoty z przeznaczeniem na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej do łącznej kwoty odpowiadającej wielkości miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej z tytułu udzielonej pożyczki oraz o przeznaczeniu tych środków na poczet spłaty pożyczki; podejmując uchwałę o podniesieniu wpłat na fundusz remontowy, wspólnota winna uwzględnić poziom ściągłości tych należności,
 - e) dwa dokumenty tożsamości potwierdzające prawdziwość danych osób upoważnionych do reprezentowania wspólnoty,
 - f) dokumenty określające sytuację prawną i finansową Wnioskodawcy: zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami, opinię z banku prowadzącego rachunek

bieżący wnioskodawcy, zaświadczenie z banku lub instytucji finansującej o wysokości zadłużenia i terminowości spłat oraz sposobu zabezpieczenia zadłużenia – dotyczy wspólnot, które mają zadłużenie z tytułu pożyczki lub kredytu, informację na temat ściągalsności zaliczek w formie bieżących opłat, wielkości wpłat oraz wysokości funduszu remontowego, informacja o wysokości uzyskiwanych czynszów oraz innych przychodów, informacja na temat ponoszonych kosztów,

g) opis planowanego przedsięwzięcia remontowego, jego zakres oraz kosztorys planowanych prac,

h) inne dokumenty i informacje przedstawiane na żądanie MARR S.A.

5. Złożenie kompletnego i prawidłowo wypełnionego wniosku jest warunkiem jego rozpatrzenia przez MARR S.A.

6. Wnioskodawcy zobowiązani są do udostępniania dokumentów księgowych oraz wszelkich innych dokumentów i informacji związanych z zarządem daną nieruchomością, niezbędnych do weryfikacji wniosku. Dokumenty i informacje udostępniane będą na każde żądanie Zarządu lub upoważnionych przez niego osób, także w okresie trwania spłaty pożyczki.

7. DIF zapoznaje się z wnioskiem oraz załączonymi do niego dokumentami. Wniosek jest sprawdzany pod względem kompletności, a w razie braku wymaganych dokumentów DIF wzywa Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni, pod groźbą odrzucenia wniosku bez rozpatrywania. Na prośbę Wnioskodawcy termin ten może zostać przedłużony.

8. O odrzuceniu wniosku Wnioskodawca informowany jest pisemnie.

§ 5

OCENA WNIOSKU

1. DIF dokonuje wstępnej analizy merytorycznej złożonego wniosku oraz oceny przedsięwzięcia Wnioskodawcy.

2. DIF może zwracać się do Wnioskodawcy o dostarczenie dodatkowych informacji na temat sytuacji prawnej i ekonomicznej Wnioskodawcy oraz szczegółów planowanego przedsięwzięcia lub uzupełnienie wniosku w przypadku zauważonych braków formalnych.

3. Równoległe z przeprowadzaną analizą wniosku, pracownik DIF może dokonać wizytacji w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej przez wnioskodawcę. Wizytacja taka jest obowiązkowa w przypadku jeśli kwota pożyczki przekracza

wartość 10.000 zł. Wizytacja ma na celu zweryfikowanie prawdziwości danych przedstawionych przez Wnioskodawcę w złożonych dokumentach.

4. Po dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 1 – 3, w terminie nie dłuższym niż 15 dni roboczych, z wyjątkiem określonym w § 5 ust. 2 (uzupełnienie wniosku), DIF przekazuje kompletną dokumentację Wnioskodawcy wraz ze swoją oceną na posiedzenie Komisji, która dokonuje ostatecznej jej analizy i oceny pod względem ekonomicznym i prawnym i wnioskuje do Zarządu o udzielenie lub nie udzielenie pożyczki.

5. Uprawnionym do podjęcia decyzji w sprawie udzielenia pożyczki jest Zarząd

6. Zarząd podejmuje decyzję o udzieleniu lub odmowie udzielenia pożyczki w oparciu o wniosek Komisji wraz z uzasadnieniem i własną ocenę wniosku.

7. W przypadku podjęcia decyzji o udzieleniu pożyczki DIF niezwłocznie informuje o decyzji Zarządu Wnioskodawcę oraz wzywa go do podpisania umowy pożyczki i złożenia zabezpieczeń, wskazanych przez MARR S.A.

8. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Wnioskodawcy na uzgodniony termin podpisania umowy będzie traktowane jako rezygnacja z pożyczki, o czym należy Wnioskodawcę uprzedzić w piśmie wzywającym do podpisania umowy pożyczki.

9. W przypadku podjęcia decyzji odmawiającej udzielenia pożyczki – DIF zawiadamia o tym na piśmie Wnioskodawcę w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od podjęcia decyzji.

10. Zarząd oraz wszelkie inne osoby uczestniczące w analizie wniosków o pożyczkę obowiązują zasadą zachowania poufności informacji przedstawionych przez Wnioskodawcę.

§ 6

SPOSÓB I WARUNKI WYPŁATY POŻYCZKI

1. Uchwała Zarządu o przyznaniu pożyczki jest podstawą do sporządzenia umowy pożyczki. Wzór umowy pożyczki stanowi załącznik do Procedury.

2. Warunkiem udzielenia pożyczki przez MARR S.A. jest:

- a) zawarcie z MARR S.A. umowy pożyczki,
- b) uiszczenie prowizji od udzielonej pożyczki,
- c) ustanowienie zabezpieczenia pożyczki, o ile Zarząd nie wyrazi zgody na wypłatę środków przed całkowitym zabezpieczeniem pożyczki.

3. Koszty z tytułu ustanowienia i prawnego zabezpieczenia pożyczki i odsetek ponosi Beneficjent.

4. Na wniosek Beneficjenta kwota pożyczki może być pomniejszona o należną MARR S.A. kwotę prowizji.
5. W zależności od postanowień umowy pożyczka może być:
 - a) wypłacona jednorazowo, w całości,
 - b) wypłacona w ratach, w wysokości i terminach ustalonych przez strony.
6. Po zapłaceniu prowizji MARR S.A. wystawi na rzecz Beneficjenta fakturę na kwotę odpowiadającą kwocie prowizji.

§ 7

SPLATA POŻYCZEK

1. Beneficjent jest zobowiązany spłacać pożyczkę na warunkach określonych w umowie pożyczki.
2. Raty spłaty przekazywane są na rachunek bankowy MARR S.A. podany w umowie pożyczki.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku MARR S.A.
4. Dopuszczalna jest możliwość wcześniejszej spłaty pożyczki.
5. W razie jakichkolwiek trudności w spłacie pożyczki Beneficjent jest obowiązany powiadomić o tym MARR S.A. i wskazać sposoby rozwiązania tych trudności.
6. Do zmiany warunków spłaty pożyczki konieczna jest zmiana umowy pożyczki w formie pisemnego aneksu.
7. Od zadłużenia przeterminowanego, powstałego w wyniku niespłacenia całości lub części pożyczki w terminach ustalonych w umowie, odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych.
8. W przypadku niezgodnego z umową wykorzystania środków pożyczki może nastąpić zmiana oprocentowania całej pożyczki na oprocentowanie ustawowe obowiązujące w dniu podpisania umowy. O fakcie podwyższenia oprocentowania oraz należnej dopłaty z tytułu zmiany oprocentowania Beneficjent zostanie powiadomiony niezwłocznie po podjęciu przez MARR S.A. informacji o zaistniałych okolicznościach uzasadniających taką decyzję.
9. Należności MARR S.A. z tytułu spłaty pożyczki i odsetek pokrywane są w następującej kolejności: koszty sądowe i koszty egzekucyjne w wypadku ich wystąpienia, odsetki za opóźnienie, odsetki umowne, kapitał.

§ 8

OBOWIĄZKI SPRAWOZDAWCZE BENEFICJENTA

1. Beneficjent zobowiązany jest do przedstawienia rozliczenia z wykorzystania środków pożyczki oraz wkładu własnego zgodnie z celem określonym w umowie.
2. Beneficjent jest zobowiązany do niezwłocznego przekazywania MARR S.A. przez cały okres spłaty pożyczki niezbędnych informacji o swojej sytuacji prawnej i ekonomicznej, w tym o zaciąganych pożyczkach, kredytach, obciążeniach.
3. Beneficjent jest zobowiązany do umożliwienia prowadzenia wizytacji przez MARR S.A. w swojej siedzibie i wszystkich oddziałach.

§ 9

WYPOWIEDZENIE UMOWY POŻYCZKI

1. MARR S.A. może w każdym czasie w drodze jednostronnego oświadczenia woli wypowiedzieć umowę pożyczki, w następujących wypadkach:
 - a) Beneficjent wykorzystuje pożyczkę niezgodnie z celem określonym w umowie,
 - b) Beneficjent nie zachowuje terminów spłat,
 - c) Beneficjent dostarczył nieprawdziwych informacji dotyczących jego sytuacji ekonomicznej przy rozpatrywaniu wniosku lub w trakcie realizacji przedsięwzięcia,
 - d) Beneficjent nie zaangażował w przedsięwzięcie pełnej deklarowanej kwoty,
 - e) otwarto likwidację lub postępowanie upadłościowe Beneficjenta,
 - f) stwierdzono zagrożenie terminowej spłaty pożyczki,
 - g) Beneficjent nie przedstawił rozliczenia z wykorzystania środków pożyczki.

§ 10

OGÓLNE ZASADY FINANSOWE FUNDUSZU

1. Z Funduszu Pożyczkowego dla Wspólnot Mieszkaniowych udziela się pożyczek w miarę posiadanych środków wyodrębnionych w tym celu.
2. Każda otrzymana dotacja celowa lub darowizna, przeznaczona dla MARR S.A. na działalność pożyczkową prowadzoną w ramach tego Funduszu, zwiększa dopuszczalną wartość pożyczek określoną w ust. 1 o kwotę otrzymanej dotacji lub darowizny po uwzględnieniu podatku dochodowego.
3. Księgi handlowe MARR S.A. są prowadzone w sposób umożliwiający wyliczenie wyniku finansowego na tej działalności pożyczkowej.

4. Przychodami z działalności pożyczkowej są w szczególności: odsetki od środków Funduszu Pożyczkowego dla Wspólnot Mieszkaniowych, prowizja, odsetki od udzielonych pożyczek, dotacje celowe, darowizny.

5. Do kosztów działalności pożyczkowej zalicza się w szczególności: koszty związane z prowadzeniem działalności pożyczkowej oraz poniesione straty z tytułu niespłaconych pożyczek.

6. Nadwyżka przychodów Funduszu Pożyczkowego dla Wspólnot Mieszkaniowych nad kosztami jego działalności powiększa środki przeznaczone na działalność pożyczkową.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany zapisów w niniejszym Regulaminie wymagają zgody Rady Nadzorczej.

2. Do udzielanych w ramach tego Funduszu pożyczek mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. 04.123.1291).