

POŻYCZKA NIERUCHOMOŚĆ DLA BIZNESU

I. OPIS PRODUKTU FINANSOWEGO

POŻYCZKA NIERUCHOMOŚĆ DLA BIZNESU – udzielana **mikro i małym** przedsiębiorcom, z wykorzystaniem środków publicznych oraz udziałem Funduszu, z przeznaczeniem na **zakup nieruchomości zlokalizowanych na terenie województwa pomorskiego i/lub przystosowanie nieruchomości zlokalizowanych na terenie województwa pomorskiego do potrzeb rozwoju własnej działalności gospodarczej.**

II. PODSTAWOWE PARAMETRY POŻYCZKI

- Średnia wartość pożyczki: 360 tys. zł.** Maksymalna wartość Pożyczki lub suma wartości Pożyczek (maksymalnie dwie) udzielonych jednemu Pożyczkobiorcy nie może być wyższa niż 1,5 mln zł.
- W przypadku Pożyczek przeznaczonych na rozwój działalności związanej z **usługami czasu wolnego**, w tym w działalność **turystyczną, kulturalną, gastronomiczną i rehabilitacyjno-leczniczą** ustala się minimalną wartość Pożyczki w wysokości 750 tys. zł.
- Maksymalny okres spłaty** Pożyczki liczony od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Pożyczki nie może być dłuższy niż **120 miesięcy (10 lat)** oraz może obejmować karencję w spłacie kapitału Pożyczki, której maksymalny okres wynosi 12 miesięcy, przy czym karencja nie wydłuża maksymalnego okresu spłaty Pożyczki, o którym mowa powyżej.
- Nieruchomość lub jej część, sfinansowana ze środków Pożyczki nie może zostać zbyta¹ przez Pożyczkobiorcę w okresie obowiązywania Umowy Pożyczki lub w okresie pięciu lat od zawarcia Umowy Pożyczki – w zależności od tego, który z tych okresów będzie krótszy.

III. ODBIORCY WSPARCIA

- Przedsiębiorcy ubiegający się o przyznanie Pożyczki muszą spełniać łącznie następujące kryteria:
 - są **mikro lub małym** 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* (Dz. Urz. UE L187/1 z 26.06.2014 r., ze zm.);
 - są osobami fizycznymi, osobami prawnymi albo jednostkami organizacyjnymi, niebędącymi osobami prawnymi, którym właściwa ustawa przyznaje **zdolność prawną** (w tym podmioty rozpoczynające działalność gospodarczą);
 - 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.);
 - nie podlegają wykluczeniu** z możliwości dostępu do środków publicznych na podstawie przepisów prawa lub wykluczeniu takiemu nie podlegają osoby uprawnione do ich reprezentacji;
 - 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.

¹Z wyłączeniem **sprzedaży przez komornika** w ramach realizacji zabezpieczenia Pożyczki.

IV. PRZEZNACZENIE FINANSOWANIA

1. Pożyczka musi być przeznaczona i wydatkowana przez przedsiębiorcę na **cele inwestycyjne związane z zakupem nieruchomości zlokalizowanych na terenie województwa pomorskiego lub jej przystosowaniem do potrzeb rozwoju własnej działalności gospodarczej.**
2. Wsparcie udzielone przedsiębiorcy musi być przeznaczone na **cel związany z prowadzeniem dotychczasowej lub nowej działalności gospodarczej.**
3. Pożyczka może być przeznaczona na finansowanie:
 - a) **zakup nieruchomości**² (gruntów, budynków trwale związanych z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności);
 - b) **robót budowlanych** w rozumieniu *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.) tj. budowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki³ obiektu budowlanego, wykonywanych na terenie nieruchomości, o których mowa w pkt. 1;
 - c) **prac konserwatorskich, prac restauratorskich** wykonywanych na terenie nieruchomości, o których mowa w pkt. 1, zgodnie z *ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.);
 - d) **wydatków związanych z procesem inwestycyjnym dotyczącym nieruchomości** (np. koszt opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, opłaty z tytułu pozwoleń, zgód lub opinii, koszt nadzoru).
4. Pożyczka nie może być przeznaczone na:
 - a) finansowanie wydatków, o których mowa w pkt. 3 powyżej:
 - w celu **dalszej odsprzedaży** nieruchomości lub jej części;
 - w celu **dzierżawy** nieruchomości lub jej części;
 - w celach **mieszaniowych**, w tym wynajmu i dzierżawy nieruchomości;
 - b) finansowanie działalności obrotowej firm branży budowlanej;
 - c) finansowanie wydatków **niezwiązanych bezpośrednio z celami i kategoriami** wydatków określonymi w pkt. 1-3 powyżej;
 - d) spłatę zobowiązań cywilnoprawnych o charakterze pożyczkowym lub kredytowym;
 - e) spłatę zobowiązań publiczno-prawnych innych niż VAT i podatek PCC;
 - f) finansowanie w całości lub w części wydatków planowanych do zrefundowania lub uprzednio pokrytych ze środków publicznych, w tym funduszy europejskich;
 - g) finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera tytoniu i wyrobów tytoniowych;
 - h) finansowanie działalności w zakresie wytwarzania lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera e-papierosów;
 - i) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera napojów alkoholowych;
 - j) finansowanie działalności w zakresie obrotu materiałami wybuchowymi, bronią i amunicją;
 - k) finansowanie działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;
 - l) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów;
 - m) finansowanie działalności w pozostałych sektorach wykluczonych z dostępu do środków publicznych.

² Wyklucza się zakup nieruchomości od **współmałzonka, krewnych lub powinowatych w linii prostej, krewnych lub powinowatych w linii bocznej do II stopnia, osób przysposabiających oraz przysposobionych, a także od podmiotów w ramach przedsiębiorstwa partnerskiego lub przedsiębiorstwa powiązanego** 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, Dz. Urz. UE L187/1 z 26.06.2014 r. ze zm.)

³ Prowadzenie **rozbiórki możliwe jest wyłącznie wraz z innymi robotami budowlanymi.**

V. WARUNKI UDZIELANIA POŻYCZEK

1. Pożyczka udzielana jest po weryfikacji i potwierdzeniu przez Fundusz spełnienia warunków dotyczących przedsiębiorcy oraz celu pożyczki, przeprowadzeniu przez Fundusz analizy ryzyka, zgodnie ze stosowaną przez Fundusz metodologią oceny ryzyka oraz po ustanowieniu adekwatnych zabezpieczeń. Obligatoryjną formę zabezpieczenia Pożyczki stanowi weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz **hipoteka na nabywanej nieruchomości (jeżeli dotyczy)**. Fundusz wymaga od przedsiębiorcy ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.
2. **Warunkiem udzielenia Pożyczki jest jednoznaczne wykazanie przez Przedsiębiorcę, że cel finansowania jest zgodny z zapisami pkt. IV**, a następnie potwierdzenie tego faktu za pomocą należytego udokumentowania wydatkowania środków Pożyczki w terminie **do 360 dni** od daty jej uruchomienia, przy czym w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Przedsiębiorcy termin ten może ulec wydłużeniu.
3. Za należyte udokumentowanie potwierdzające wydatkowanie środków Pożyczki zgodnie z celem, na jaki została udzielona, uznaje się **przedłożenie przez Przedsiębiorcę aktu notarialnego, odpisu z księgi wieczystej, faktur** lub innych dokumentów o równoważnej wartości dowodowej.

VI. ZASADY ODPIŁATNOŚCI ZA UDZIELENIE POŻYCZKI

1. Pożyczki udzielane przedsiębiorcom przez Fundusz są **oprocentowane 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.) lub komunikat zastępujący oraz po przeprowadzeniu analizy ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez przedsiębiorcę zobowiązania na podstawie wdrożonej i akceptowanej w sektorze finansowym metodologii wyznaczania współczynnika ryzyka. Na dziś oprocentowanie wynosi **od 2,47%**.
2. Za udzielenie i obsługę Pożyczki Fundusz może pobierać od przedsiębiorców wyłącznie następujące prowizje i opłaty:
 - a) prowizję w wysokości **do 3%** wartości Pożyczki, pobranie prowizji nie może skutkować obniżeniem kwoty Pożyczki udzielonej i wypłaconej Przedsiębiorcy;
 - b) opłaty związane z ewentualnymi czynnościami windykacyjnymi.
3. Poza prowizją i opłatami, o których mowa w pkt. 2 powyżej, za obsługę pożyczki Fundusz nie pobiera od przedsiębiorców żadnych innych prowizji lub opłat.