

Finansowanie
kredytem budowy
lub zakupu domu
energooszczędnego



Podstawowe informacje

- **Od kiedy?**

od I kwartału 2013 roku do 2018 roku

Listopad 2012 – opublikowanie wytycznych dla budynków

Grudzień 2012 – nabór banków

I kwartał 2013 – kredyt z dotacją w ofercie banków

- **Ile?**

300 000 000 zł to jest około 12 000 domów, mieszkań o niskim zapotrzebowaniu na energię

- **Dotacja** na częściową spłatę kredytu bankowego osoby fizycznej, która jest właścicielem / użytkownikiem wieczystym lub zawarła umowę z deweloperem / SM.

Sposób składania wniosków

- Wnioski o dotację NFOŚiGW składane jednocześnie z wnioskiem kredytowym w banku (który zawarł umowę współpracy z NFOŚiGW)
- Lista Banków dostępna na stronie NFOŚiGW

Wysokość dofinansowania

W przypadku domów jednorodzinnych:

- a) standard NF40 – EUco 40 kWh/(m²*rok) – dotacja 30 000 zł brutto;
- b) standard NF15 – EUco 15 kWh/(m²*rok) – dotacja 50 000 zł brutto;

W przypadku lokali mieszkalnych:

- c) standard NF40 – EUco 40 kWh/(m²*rok) – dotacja 11 000 zł brutto;
- d) standard NF15 – EUco 15 kWh/(m²*rok) – dotacja 16 000 zł brutto.

Warunki dofinansowania

Warunkiem dofinansowania jest łącznie:

- osiągnięcie wymaganego wskaźnika rocznego jednostkowego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania i wentylacji (EUco) – obliczony z uwzględnieniem wytycznych z Załącznika 3 do Programu
- spełnienie warunków określonych w Załączniku 3 do Programu:
 - minimalne wymagania techniczne
 - spełnienie wymagań w projekcie budowlanym
 - spełnienie wymagań przez zrealizowane przedsięwzięcie
 - zapewnienie jakości robót budowlanych

Zasady dofinansowania

- Jeśli część powierzchni domu / mieszkania, wykorzystywana będzie do prowadzenia działalności gospodarczej (w tym wynajmu), to wysokość dofinansowania pomniejsza się proporcjonalnie do udziału tej powierzchni w całkowitej powierzchni odpowiednio domu / mieszkania. W przypadku, gdy działalność gospodarcza będzie prowadzona na powierzchni przekraczającej 50% domu / mieszkania, przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do dofinansowania
- Kwota kredytu musi być wyższa od kwoty wnioskowanej dotacji
- Zakończenie budowy -do 3 lat od dnia podpisania umowy kredytu
- Przedsięwzięcie nie zakończone w momencie zawierania umowy kredytu może być przedmiotem dofinansowania. Konieczne jest spełnienie innych warunków, m.in. zaciągnięcie kredytu w banku współpracującym z Funduszem, sfinansowanie z tego kredytu kosztów kwalifikowanych określonych w Programie, spełnienie przez projekt budynku minimalnych wymagań technicznych, posiadanie dokumentacji procesu budowlanego (w tym fotograficznej)
- Beneficjent zobowiązany jest do uiszczenia należnego podatku dochodowego związanego z udzielonym dofinansowaniem
- Beneficjent może otrzymać jedną dopłatę do kredytu w ramach programu oraz na przedsięwzięcie może być udzielona jedna dopłata do kredytu

Beneficjenci

- osoby fizyczne dysponujące prawomocnym pozwoleniem na budowę oraz posiadające prawo do dysponowania nieruchomością, na której będą budowały budynek mieszkalny (prawo własności, współwłasność użytkowanie wieczyste)
- osoby fizyczne dysponujące uprawnieniem do przeniesienia przez dewelopera na swoją rzecz: prawa własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego albo własności lokalu mieszkalnego. Przez dewelopera rozumie się także spółdzielnię mieszkaniową

Uprawnienie beneficjenta do przeniesienia na swoją rzecz praw musi wynikać z:

- umowy deweloperskiej, zawartej w formie aktu notarialnego, zawierającej zobowiązanie dewelopera do: ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przekazania jego własności na rzecz beneficjenta albo do przeniesienia na beneficjenta własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego
- umowy przedwstępnej, zawartej w formie aktu notarialnego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo sprzedaży i przeniesienia na rzecz beneficjenta własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego
- umowy, o której mowa w art. 9 ustawy Prawo o własności lokali, zawartej w formie aktu notarialnego, zawierającej zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa na rzecz beneficjenta

Przedsięwzięcia

Rodzaje przedsięwzięć:

- budowa nowego domu jednorodzinnego;
- zakup nowego domu jednorodzinnego;
- zakup lokalu mieszkalnego w nowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Przez dom jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo samodzielną część domu bliźniaczego albo szeregowego, przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe beneficjenta, co najmniej w połowie powierzchni całkowitej.

Koszty kwalifikowane:

Koszt budowy albo zakupu domu jednorodzinnego albo zakupu lokalu mieszkalnego wraz z kosztem projektu budowlanego, kosztem wykonania weryfikacji projektu budowlanego i potwierdzenia osiągnięcia standardu energetycznego.

Koszty kwalifikowane obejmują te elementy budynku, które prowadzą do spełnienia kryteriów programu priorytetowego, tj:

- zakup i montaż elementów konstrukcyjnych bryły budynku, w tym materiałów izolacyjnych ścian, stropów, dachów, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej
- zakup i montaż układów wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła
- zakup i montaż instalacji ogrzewania
- zakup i montaż instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej

Nie zalicza się kosztów wykończenia domu / mieszkania umożliwiających zamieszkanie.

Etapy procedury

- *Etap I –przygotowanie inwestycji*
- *Etap II –realizacja inwestycji*
- *Etap III –rozliczenie inwestycji*
- *Etap IV –po rozliczeniu inwestycji*
- *Schematy*

Złożenie wniosku o kredyt z dotacją:

- **Bank udziela beneficjentom informacji** na temat możliwości i warunków uzyskania kredytu z dotacją oraz zapewnienia dostęp do informacji dotyczących programu, na stronach internetowych oraz w placówkach udzielających kredyt z dotacją.
- **Bank wydaje beneficjentom nieodpłatnie formularze** wniosków o kredyt zgodnie ze wzorem obowiązującym w banku oraz wniosków o dotację.

Złożenie wniosku o kredyt z dotacją c.d.:

Wraz z wnioskiem o dotację składane są:

W przypadku budowy domów jednorodzinnych:

- projekt budowlany wraz z charakterystyką energetyczną budynku obliczoną z uwzględnieniem wytycznych z zał. 3 do programu, podpisaną przez projektanta oraz wraz z oświadczeniem o wykonaniu projektu zgodnie z Rozporządzeniem i zgodnie z wytycznymi określonymi w zał. 3 do programu;
- lista sprawdzająca wypełniona przez weryfikatora, potwierdzająca spełnienie przez projekt budowlany wymagań określonych w załączniku nr 3 do programu;
- kopia prawomocnego pozwolenia na budowę;
- dokumenty, z których wynika prawo do dysponowania nieruchomością, na której będzie budowany budynek mieszkalny.

W przypadku zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego:

- charakterystyka energetyczna budynku obliczona z uwzględnieniem wytycznych określonych w zał. 3 do programu, podpisana przez projektanta budynku;
- lista sprawdzająca wypełniona przez weryfikatora, potwierdzająca spełnienie przez projekt budowlany wymagań określonych w załączniku nr 3 do programu;
- kopia prawomocnego pozwolenia na budowę;
- dokumenty, z których wynikać będzie uprawnienie beneficjenta do przeniesienia przez dewelopera na rzecz beneficjenta prawa własności.

I etap – przygotowanie inwestycji

- **Beneficjent podpisuje umowę z generalnym wykonawcą robót budowlanych lub kierownikiem budowy** lub deweloperem lub innym podmiotem odpowiedzialnym za roboty budowlane, zawierającą zobowiązanie do realizacji inwestycji zgodnie z wytycznymi określonymi w zał. 3 do programu. **Umowa, powinna być złożona w banku nie później niż przed podpisaniem umowy kredytowej.**
- Bank dokonuje oceny i weryfikacji wniosku o kredyt oraz wniosku o dotację, w zakresie ich zgodności z programem, a także oceny zdolności kredytowej beneficjenta. Weryfikacja odbywa się w terminie obowiązującym w uregulowaniach wewnętrznych banku.
- Po pozytywnej ocenie wniosku, bank podejmuje decyzję o przyznaniu kredytu z dotacją i zawiera z beneficjentem umowę kredytową.
- Bank zobowiązuje się nie uzależniać udzielenia i zawarcia umowy kredytowej od zobowiązania beneficjenta do otwarcia w banku rachunku bankowego oszczędnościowego.
- Zawarcie umowy kredytowej jest jednoczesnym oświadczeniem banku, że planowane przedsięwzięcie jest zgodne z programem.

II etap – realizacja inwestycji

Proces budowlany:

- Beneficjent, na podstawie umowy z wykonawcą lub kierownikiem budowy, lub deweloperem, realizuje inwestycję.
- Proces budowlany jest **dokumentowany i monitorowany** w sposób określony w załączniku nr 3 do Programu (dokumentacja fotograficzna, aprobaty techniczne użytych materiałów i elementów, protokoły z regulacji systemu wentylacyjnego i grzewczego). Za komplet dokumentów związanych z przedsięwzięciem **odpowiada beneficjent**, a w przypadku budowy domu lub lokalu mieszkalnego przez dewelopera - deweloper.
- W trakcie realizacji inwestycji beneficjent przedstawia w banku do wypłaty/rozliczenia kredytu **faktury potwierdzające zakup materiałów i urządzeń** do wykonania elementów budynku, które prowadzą do spełnienia kryteriów programu. Nie zalicza się do nich kosztów związanych z wykończeniem budynku. Bank wypłaca kredyt bezgotówkowo na konto wykonawcy/dostawcy na podstawie faktur. W przypadku budowy systemem gospodarczym dopuszcza się możliwość zaliczkowych wypłat kredytu pod warunkiem rozliczenia kosztów kwalifikowanych, na podstawie faktur, wystawionych po dacie podpisania umowy kredytowej (za wyjątkiem dotyczących kosztów projektu budowlanego i jego weryfikacji). Zaleca się aby rozliczenie uruchomionych środków nastąpiło nie później niż **dwa miesiące** od daty ich uruchomienia. Faktury nie mogą być wystawione przez beneficjenta.

II etap – realizacja inwestycji

Potwierdzenie standardu energetycznego budynku:

- W trakcie realizacji inwestycji przeprowadzany jest w obecności weryfikatora (innego niż weryfikował projekt budowlany) test szczelności, w sposób określony w załączniku nr 3 do programu. Koszty przeprowadzenia testu ponosi beneficjent / deweloper.
- Po zakończeniu, beneficjent / deweloper zleca weryfikatorowi innemu niż weryfikującemu projekt (podpisując umowę), ocenę spełnienia wymagań programu, obejmującą:
 - sprawdzenie kompletności i zawartości dokumentacji budowy;
 - sprawdzenie zgodności projektu z wytycznymi z załącznika nr 3 do programu;
 - wykonanie obliczeń zapotrzebowania na energię użytkową na ogrzewanie i wentylację;
 - wypełnienie listy sprawdzającej.
- Koszty związane z potwierdzeniem standardu energetycznego ponosi beneficjent, a w przypadku budynków budowanych przez dewelopera –deweloper.
- W przypadku negatywnego wyniku badania, o ile jest możliwe dokonanie działań naprawczych, można powtórzyć proces weryfikacji po ich wykonaniu. Koszty powtórnej weryfikacji ponosi beneficjent / deweloper.

III etap – rozliczenie inwestycji

Dokumenty do rozliczenia:

Po zrealizowaniu przedsięwzięcia, beneficjent występuje do banku o wypłacenie dotacji poprzez złożenie:

- protokołu końcowego odbioru przedsięwzięcia (wg wzoru);
- świadectwa charakterystyki energetycznej budynku (nie mieszkania), wykonanego z uwzględnieniem wytycznych określonych w załączniku nr 3 do programu, wystawionego przez osoby uprawnione w Prawie budowlanym;
- w przypadku budynków wielorodzinnych prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, w przypadku domów jednorodzinnych prawomocnego pozwolenia na użytkowanie lub przyjętego przez właściwy organ zawiadomienia o zakończeniu budowy, wraz z pisemnym oświadczeniem beneficjenta / dewelopera, że organ ten nie zgłosił sprzeciwu w ustawowym terminie;
- odpisu z księgi wieczystej potwierdzającego prawo własności beneficjenta do domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego albo kopii aktu notarialnego potwierdzającego przeniesienie bez zastrzeżeń prawa własności do jednej z wymienionych nieruchomości albo kopii złożonego wniosku o wpis do księgi wieczystej wraz z dowodem i oświadczeniem o jego złożeniu;
- listy sprawdzającej wypełnionej przez weryfikatora, potwierdzającej spełnienie przez przedsięwzięcie wymagań programu.

III etap – rozliczenie inwestycji

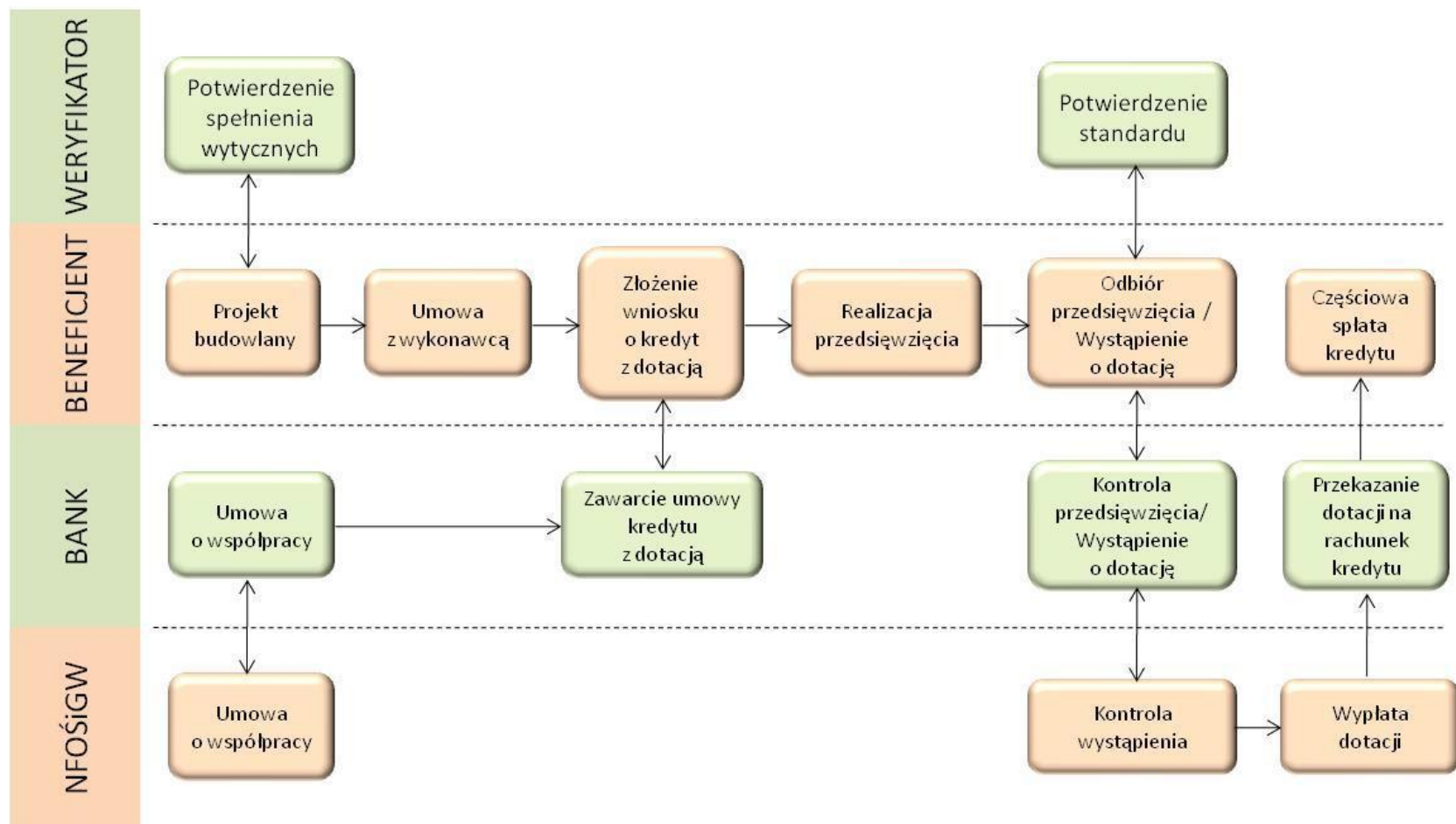
Przekazanie dotacji:

- Bank występuje o środki na dotacje po przeprowadzeniu oceny przedstawionych przez beneficjenta dokumentów i kontroli wykorzystania środków z kredytu, nie później niż po upływie 2 miesięcy od dnia złożenia przez beneficjenta dokumentów potwierdzających zrealizowanie przedsięwzięcia. Bank może dokonać wizytacji przedsięwzięcia.
- Dotacja jest wypłacana przez NFOŚiGW na rachunek banku w terminie do 30 dni roboczych od dnia otrzymania kompletnego i prawidłowo sporządzonego wystąpienia o środki na dotacje.
- Bank przekazuje dotację na rachunek kredytowy beneficjenta na poczet spłaty kapitału kredytu z dotacją w terminie do dwóch dni roboczych od dnia otrzymania dotacji od NFOŚiGW.

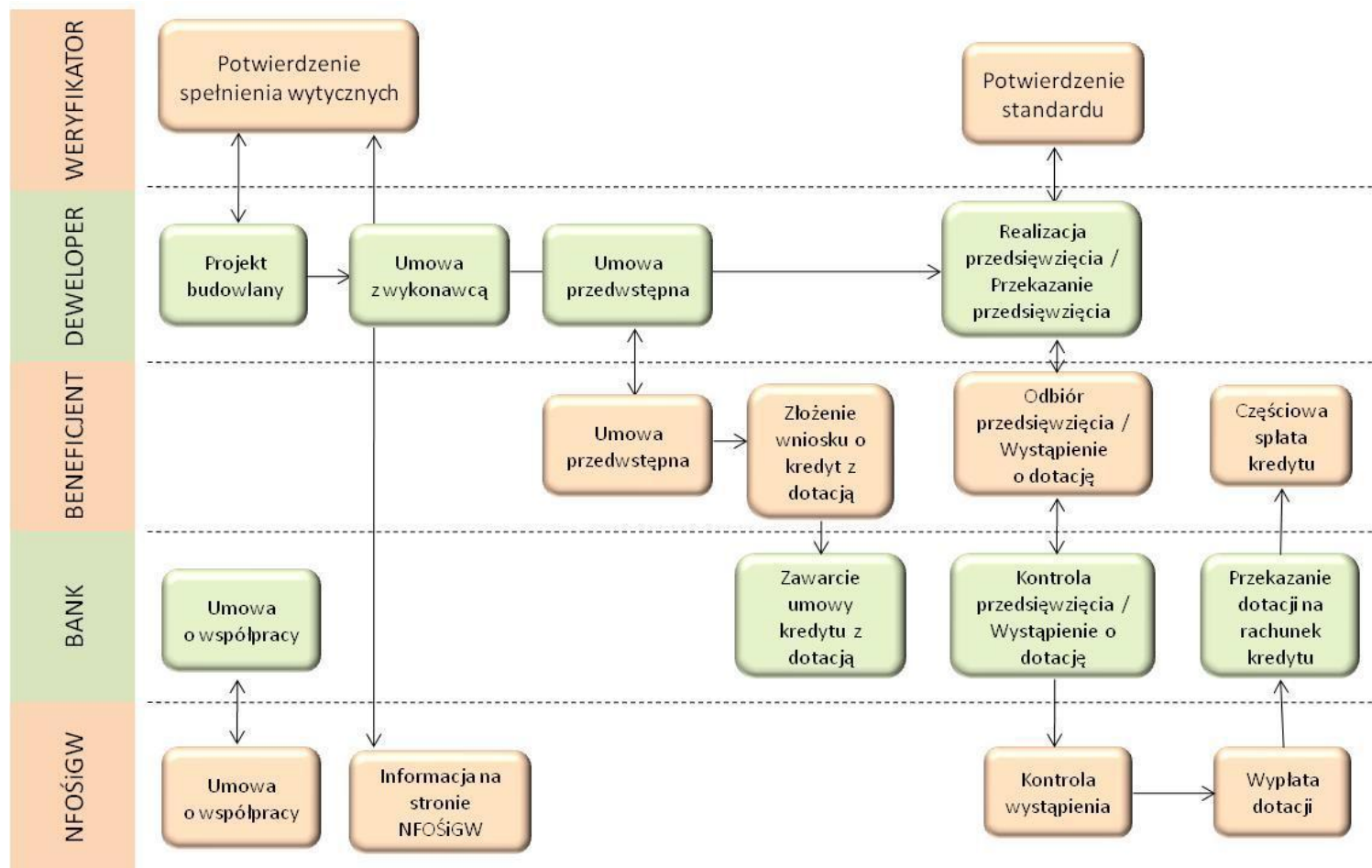
IV etap –po rozliczeniu *inwestycji*

- NFOŚiGW wystawia informację podatkową **PIT 8c** o otrzymanej dotacji.
- Beneficjent ma obowiązek **utrzymania trwałości przedsięwzięcia** przez okres nie krótszy niż **trzy lata** licząc od dnia zrealizowania przedsięwzięcia. Oznacza to, że budynek / mieszkanie nie może ulec żadnym zmianom konstrukcyjnym i instalacyjnym w zakresie:
 - przegród zewnętrznych, tj.: ścian, dachu, stropodachu, stropów, podłóg, okien, drzwi;
 - układu wentylacyjnego;
 - układu ogrzewania pomieszczeń
 - układu ogrzewania wody użytkowej.
- Beneficjent składa **w Banku oświadczenia potwierdzającego trwałość przedsięwzięcia** (wg wzoru) w terminie 30 dni od daty upływu okresu trwałości.
- Beneficjent wypełnienia **arkusz ewaluacyjny** (wg wzoru) raz, za pełny rok kalendarzowy, następujący po roku zrealizowania przedsięwzięcia, w terminie do 31 marca.
- NFOŚiGW przeprowadza **wyrywkowe badania termowizyjne** w celu potwierdzenia jakości wykonania robót budowlanych związanych z ociepleniem budynku.

Procedura –budowa domu



Procedura – zakup domu lub mieszkania



Wnioski:

- Standardowy koszty wybudowania domu przyjmowany przez Banki to 2500-3500/mkw
- Uwaga: przy wyższym standardzie Banki mogą chcieć ograniczyć kredytowanie, tak by koszt budowy nie przekroczył 3500/mkw zatem klient będzie musiał wnieść wkład własny (płynność)
- Plus: roczne oszczędności wynikające z mniejszego zużycia energii na ogrzewanie znacznie przekraczają koszty kredytu
- Minus: banki raczej nie będą chciały zmniejszać przyjmowane koszty utrzymania domu (które wynoszą 1000-1300zł) z uwagi na niższe koszty zużycia energii (tylko 200-300/m-c)
- Plus: nieznacznie zwiększają się wymagane dochody netto aby otrzymać kredyt tj. po osiągnięciu pewnego pułapu (min. 5000zł) to każe 500zł dodatkowego dochodu to ok.. 50 000zł większe zdolności kredytowej

Dziękuję za uwagę

Zapraszamy do współpracy!

Milena Ochocka

Private Banker

Mobile: +48 **785-903-171**

milena.ochocka@noblebank.pl

Ewelina Tomczyk-Lupa

Starszy Specjalista Kredytowy

Mobile: +48 **785-908-992**

ewelina.tomczyk@noblebank.pl