

Karta Produktu Finansowego – Pożyczka Termomodernizacyjna

§1 Opis Produktu Finansowego

Produkt Finansowy – Pożyczka Termomodernizacyjna udzielana jest przez Partnera Finansującego ze środków Funduszu Szczegółowego z przeznaczeniem na finansowanie Inwestycji Końcowych realizowanych na terenie województwa pomorskiego wspierających zmniejszenie zużycia energii cieplnej i elektrycznej budynków oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń.

§2 Podstawowe parametry Jednostkowych Pożyczek i Dotacji

1. Maksymalna wartość Jednostkowej Pożyczki wynosi:
 - 1) 3 000 000,00 zł – dla budynków wielorodzinnych;
 - 2) 10 000 000,00 zł – dla budynków użyteczności publicznej.
2. Okres spłaty Jednostkowej Pożyczki nie może być dłuższy niż 240 miesięcy od momentu jej uruchomienia, tj. wypłaty jakiegokolwiek kwoty Jednostkowej Pożyczki.
3. Maksymalny okres karencji w spłacie kapitału Jednostkowej Pożyczki wynosi 12 miesięcy, przy czym karencja nie wydłuża okresu spłaty Jednostkowej Pożyczki, o którym mowa w ust. 2.
4. W trakcie spłaty Jednostkowej Pożyczki (z wyłączeniem okresu karencji) Ostateczny Odbiorca może skorzystać w uzasadnionych przypadkach (tj. w przypadkach pozytywnego wyniku przeprowadzonego przez Partnera Finansującego testu prywatnego wierzyciela w rozumieniu przepisów o pomocy publicznej) z zawieszenia spłaty raty kapitałowej lub raty kapitałowo-odsetkowej przez maksymalnie 6 miesięcy jednak nie więcej niż 2 miesiące w danym kwartale kalendarzowym (tzw. „wakacje kredytowe”). W wyniku zastosowania wakacji kredytowych, odpowiedniemu wydłużeniu ulega okres spłaty Jednostkowej Pożyczki (z zastrzeżeniem, że nie może być on dłuższy niż określony w ust. 2), albo odpowiedniemu zwiększeniu ulegają raty Jednostkowej Pożyczki.
5. W ramach Produktu Finansowego możliwe jest uzyskanie Dotacji na Audyt energetyczny, przysługującej na wykonanie Audytu energetycznego każdego budynku objętego Inwestycją Końcową. Dotacja na Audyt energetyczny może stanowić do 100% wydatku poniesionego na wykonanie Audytu energetycznego, lecz nie więcej niż 10 000,00 PLN na jeden Audyt energetyczny.
6. Dotacja na Audyt energetyczny może być udzielona po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) wydanie przez Partnera Finansującego wstępnej decyzji inwestycyjnej przed zleceniem wykonania Audytu energetycznego; wstępna decyzja inwestycyjna zostaje wydana po weryfikacji kwalifikowalności podmiotowej potencjalnego Ostatecznego Odbiorcy oraz weryfikacji przedmiotowej budynku/budynków mających stanowić przedmiot danej Inwestycji Końcowej oraz
 - 2) zawarcie Umowy Inwestycyjnej.
7. Wypłata Dotacji na Audyt energetyczny następuje w terminie do 1 miesiąca od ustanowienia zabezpieczenia wynikającego z zawartej Jednostkowej Pożyczki.

8. W ramach Produktu Finansowego możliwe jest uzyskanie dotacji w formie umorzenia części kapitału Jednostkowej Pożyczki. Umorzenie może zostać udzielone z zachowaniem zgodności z odpowiednimi przepisami dotyczącymi pomocy państwa oraz na podstawie poniższych przesłanek, w maksymalnych wysokościach wskazanych poniżej:
- 1) umorzenie w zależności od osiągniętej poprawy efektywności energetycznej (oszczędności energii pierwotnej):
 - a) efekt powyżej 33% – 5% umorzenia,
 - b) efekt powyżej 36% – 10% umorzenia,
 - c) efekt powyżej 40% – 20% umorzenia– przy czym w przypadku zabytkowych budynków użyteczności publicznej¹ graniczne poziomy efektu zostają ustalone na poziomie niższym o 10 p.p. (tj. wynoszą odpowiednio: 23%, 26% i 30%);
 - 2) umorzenie w zależności od rodzaju budynku:
 - a) dla budynków mieszkalnych z własnościowym udziałem sektora komunalnego,
 - b) dla budynków zabytkowych²,
 - c) dla budynków w ramach małych wspólnot mieszkaniowych³,
 - d) dla budynków użyteczności publicznej⁴– 5% umorzenia za wykazanie co najmniej jednego ze statusów wskazanych w lit. a)-d), przy czym wykazanie więcej niż jednego statusu nie powoduje w tym przypadku kumulacji wysokości umorzenia;
 - 3) umorzenie za działania uzupełniające z zakresu:
 - a) zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury,
 - b) likwidacji barier architektonicznych z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami– 3% umorzenia za wykazanie każdego z działań wskazanych w lit. a)-b).

¹ Przez „zabytkowy budynek użyteczności publicznej” należy rozumieć budynek użyteczności publicznej wpisany do rejestru zabytków lub do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków.

² Przez „budynek zabytkowy” należy rozumieć budynek użyteczności publicznej lub wielorodzinny budynek mieszkalny wpisany do rejestru zabytków lub do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków.

³ W rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2026 poz. 232 ze zm.).

⁴ Przez „budynek użyteczności publicznej” należy rozumieć:

- budynek przeznaczony na potrzeby: administracji publicznej, kultury, edukacji, wychowania, społeczne, opieki zdrowotnej i socjalnej, sportu, kultu religijnego, lub
- budynek, którego właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego (jst) lub podmiot z większościami udziałem jst, służący świadczeniu usług komunalnych przez administrację lub służby publiczne bądź usług o charakterze powszechnym świadczonych przez publiczne instytucje otoczenia biznesu.

Łączna wysokość umorzenia nie może przekroczyć 31% kapitału Jednostkowej Pożyczki.

9. Umorzenie zostanie zrealizowane w terminie do 1 miesiąca od dnia następującego po potwierdzeniu spełnienia warunków umorzenia, które nastąpi w terminie do 6 miesięcy po zakończeniu realizacji Inwestycji Końcowej.
10. W wyniku umorzenia zmianie może ulec oprocentowanie Jednostkowej Pożyczki.
11. W przypadku gdy Inwestycja Końcowa obejmuje więcej niż jeden budynek kwotę umorzenia ustala się zgodnie z wzorem:

$$KUJP = KUB_1 + KUB_2 + KUB_n$$

gdzie:

KUJP – oznacza kwotę umorzenia Jednostkowej Pożyczki.

$KUB_{1, 2, n}$ – oznacza kwotę umorzenia Jednostkowej Pożyczki w części przypadającej na dany budynek objęty Inwestycją Końcową obliczoną zgodnie z wzorem:

$$KUB = JPB \times (UPE + URB + UDU)$$

gdzie:

JPB – oznacza kwotę Jednostkowej Pożyczki przypadającą na dany budynek objęty Inwestycją Końcową. Kwota ta obejmuje: (i) kwotę bezpośrednio dotyczącą danego budynku, w tym działań uzupełniających, o których mowa w § 2 ust. 8 pkt 3 oraz (ii) w przypadku działań uzupełniających, o których mowa w § 2 ust. 8 pkt 3, których nie można bezpośrednio przypisać do danego budynku (np. zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury na patio pomiędzy budynkami), kwotę proporcjonalną do kosztów realizacji inwestycji bezpośrednio dotyczących danego budynku (tj. koszt realizacji elementów wspólnych dla kilku budynków, mających wpływ na wysokość umorzenia dzielony jest pomiędzy budynkami proporcjonalnie do kosztów realizacji przedsięwzięcia przypadającego na dany budynek). Wszystkie ww. kwoty powinny wynikać z dokumentacji aplikacyjnej, w szczególności z Audytu energetycznego danego budynku oraz powinny być odzwierciedlone w Umowie Inwestycyjnej.

UPE – oznacza wyrażony ułamkiem dziesiętnym odsetek umorzenia wynikający z poprawy Efektywności Energetycznej danego budynku, zgodnie z § 2 ust. 8 pkt 1.

URB – oznacza wyrażony ułamkiem dziesiętnym odsetek umorzenia wynikający z rodzaju danego budynku, zgodnie z § 2 ust. 8 pkt 2.

UDU – oznacza wyrażony ułamkiem dziesiętnym odsetek umorzenia wynikający z zastosowania bezpośrednio dla danego budynku działań uzupełniających, zgodnie z § 2 ust. 8 pkt 3.

§3 Obligatoryjne zasady dotyczące udzielania Jednostkowej Pożyczki

1. Udzielenie Jednostkowej Pożyczki jest poprzedzone:
 - 1) przeprowadzeniem oceny ryzyka kredytowego Ostatecznego Odbiorcy w oparciu o akceptowalną w sektorze finansowym metodykę;
 - 2) weryfikacją spełniania przez Ostatecznego Odbiorcę i Inwestycję Końcową warunków i kryteriów dotyczących Produktu Finansowego;
 - 3) ustanowieniem adekwatnych do celów finansowania i ryzyka zabezpieczeń standardowo stosowanych przez Partnera Finansującego, przy czym każdorazowo wymaga się tzw. wysokiego poziomu zabezpieczeń w rozumieniu *Komunikatu Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych* (Dz. Urz. UE C 14 z 19.1.2008 r.). Jednocześnie wymaga się, aby każdorazowo obligatoryjnym zabezpieczeniem był/o:
 - a) weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową lub porozumieniem wekslowym, albo
 - b) akt notarialny, w którym dłużnik (Ostateczny Odbiorca) poddaje się dobrowolnie egzekucji z całego majątku na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego* (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468 ze zm.), albo
 - c) pełnomocnictwo do rachunku bankowego funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej – dotyczy wyłącznie wspólnot mieszkaniowych.
2. Udzielenie Jednostkowej Pożyczki jest uwarunkowane przeprowadzeniem Audytu energetycznego dla planowanej Inwestycji Końcowej, którego wynik spełnia wymogi wskazane w § 6 ust. 2. Audyt energetyczny objęty Dotacją może zostać przeprowadzony nie wcześniej niż po wydaniu wstępnej decyzji inwestycyjnej przez Partnera Finansującego, o której mowa w § 2 ust. 6 pkt 1. Audyt energetyczny musi zostać przeprowadzony zgodnie z Metodyką przeprowadzania Audytu energetycznego budynków.
3. Udzielenie Jednostkowej Pożyczki nie może być uzależnione od zawarcia przez Ostatecznego Odbiorcę dodatkowych umów (w szczególności dotyczących zakupu dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych) z Partnerem Finansującym lub podmiotem partnerskim lub powiązany z Partnerem Finansującym. Powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez Partnera Finansującego zabezpieczeń ustanawianych przez Ostatecznego Odbiorcę na rzecz Partnera Finansującego w związku z zawieraną Umową Inwestycyjną, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zabezpieczenia takiego jak „cesja praw z polisy ubezpieczeniowej”, Ostateczny Odbiorca ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku. Podmiot partnerski i podmiot powiązany należy rozumieć w sposób wynikający z Załącznika I do Rozporządzenia 651/2014.
4. Wydatkowanie środków Jednostkowej Pożyczki musi zostać należycie udokumentowane w terminie do 15 miesięcy od dnia jej uruchomienia, przy czym przez uruchomienie rozumie się wypłatę jakiegokolwiek kwoty Jednostkowej Pożyczki. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Ostatecznego Odbiorcy złożony przed upływem ww. terminu, termin na udokumentowanie, o którym mowa powyżej, może ulec wydłużeniu o kolejne 3 miesiące ze względu na charakter Inwestycji Końcowej – decyzję w tym zakresie podejmuje Partner Finansujący. Do celów należytego udokumentowania wydatkowania środków Jednostkowej Pożyczki za decydującą przyjmuje się datę wystawienia dokumentu potwierdzającego

wydatkowanie środków⁵. O ile nie wskazano inaczej, do celów dokumentowania wydatkowania środków Dotacji stosuje się zasady analogiczne jak dla Jednostkowej Pożyczki.

5. Dokumentem potwierdzającym wydatkowanie środków zgodnie z celem, na jaki zostały przyznane, jest co do zasady faktura, a w uzasadnionych przypadkach inny dokument księgowy równoważny w rozumieniu przepisów prawa krajowego. Dodatkowo Partner Finansujący zobowiązany jest do pozyskania dokumentu potwierdzającego dokonanie płatności za każdy wydatek finansowany ze środków Jednostkowej Pożyczki (dowód zapłaty)⁶, pod rygorem uznania danego wydatku za nieudokumentowany. Wszelka dokumentacja potwierdzająca wydatkowanie środków przez Ostatecznego Odbiorcę powinna być, co do zasady, sporządzona w języku polskim, a w przypadku dokumentów wystawianych w języku innym niż język polski, powinna zostać przetłumaczona na język polski przez Ostatecznego Odbiorcę lub na jego zlecenie (tłumaczenie należy dołączyć do oryginałów dokumentów).
6. W przypadku dokonywania w ramach Inwestycji Końcowej płatności w formie gotówkowej, płatności takie dokonywane są z poszanowaniem art. 19 *ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców* (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1480 ze zm.) pod rygorem uznania takich płatności za nieudokumentowane.
7. Maksymalny termin na wypłatę całkowitej kwoty Jednostkowej Pożyczki Ostatecznemu Odbiorcy wynosi 3 miesiące od dnia zawarcia Umowy Inwestycyjnej⁷.
8. Partner Finansujący zobowiązany jest do pozyskania od Ostatecznego Odbiorcy informacji na temat wysokości wniesionego przez niego wkładu własnego do Inwestycji Końcowej (jeśli dotyczy). Informacja ta może zostać pozyskana przez Partnera Finansującego w formie odrębnego oświadczenia Ostatecznego Odbiorcy lub danych podanych przez Ostatecznego Odbiorcę na etapie rozliczenia w formie innych dokumentów.
9. Dokumentacja aplikacyjna złożona przez podmiot ubiegający się o Jednostkową Pożyczkę, w tym wnioski o udzielenie pożyczki, biznesplan lub dokument równoważny, powinna jednoznacznie wskazywać cel i zakres Inwestycji Końcowej będącej przedmiotem finansowania oraz powinna być przygotowana w sposób umożliwiający Partnerowi Finansującemu dokonanie oceny zgodności planowanej Inwestycji Końcowej z wymaganiami dotyczącymi Produktu Finansowego.

⁵ Partner Finansujący **[można dodać firmę Partnera Finansującego]** ma dodatkowo 21 dni kalendarzowych na odebranie od Ostatecznego Odbiorcy dokumentu potwierdzającego wydatkowanie środków oraz jego weryfikację.

⁶ Partner Finansujący **[można dodać firmę Partnera Finansującego]** ma 21 dni kalendarzowych od dnia wymagalności określonego na fakturze lub innym dokumencie księgowym, na pozyskanie i weryfikację dowodu zapłaty.

⁷ Warunek zostanie uznany za spełniony w szczególności w przypadku:

- wypłaty środków na rachunek bankowy (rozliczeniowy lub powierniczy) prowadzony dla Ostatecznego Odbiorcy zgodnie z *ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe* (t.j. Dz.U. 2026 poz. 38 ze zm.) lub
- wypłaty środków na rachunek bankowy (rozliczeniowy lub powierniczy) prowadzony dla dostawcy towaru lub usługi dla Ostatecznego Odbiorcy zgodnie z *ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe* (t.j. Dz.U. 2026 poz. 38 ze zm.).

10. W przypadku zamiaru zmiany zakresu rzeczowego Inwestycji Końcowej, o ile zmiana ta jest zgodna z Umową, Ostateczny Odbiorca składa stosowny wniosek o akceptację zmiany, a Partner Finansujący zobowiązany jest taki wniosek rozpatrzyć oraz (w przypadku decyzji pozytywnej) formalnie, stosownie do postanowień Umowy Inwestycyjnej, wprowadzić odpowiednią zmianę, w szczególności poprzez aneksowanie Umowy Inwestycyjnej.

§4 Przeznaczenie finansowania

1. W ramach Produktu Finansowego możliwe jest finansowanie Inwestycji Końcowych realizowanych na terenie województwa pomorskiego (na obszarze **podregionu Trójmiejskiego (PL633)** zgodnie z podziałem na jednostki NUTS 3), których celem jest zmniejszenie zużycia energii cieplnej i elektrycznej budynków oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń.
2. W ramach celów wskazanych w ust. 1, finansowane z Jednostkowej Pożyczki mogą być wydatki niezbędne do realizacji Inwestycji Końcowej oraz bezpośrednio z nią związane.
3. W obszarze poprawy efektywności energetycznej wspierane będą kompleksowe przedsięwzięcia termomodernizacyjne, w tym dostosowanie budynków do wymogów określonych dla budynków zeroenergetycznych i plus-energetycznych w:
 - 1) wielorodzinnych budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych⁸, w których ewentualny udział Skarbu Państwa we własności lokali wynosi mniej niż 50% powierzchni wszystkich lokali,
 - 2) wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, w których samorząd terytorialny (bezpośrednio lub pośrednio⁹) jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - 3) budynkach użyteczności publicznej⁴, z wyłączeniem budynków należących do administracji rządowej i podległych jej organów i jednostek organizacyjnych.
4. Wsparcie może obejmować kompleksowe przedsięwzięcia termomodernizacyjne polegające m.in. na:
 - 1) zmniejszeniu strat ciepła przez przenikanie w zewnętrznych przegrodach;
 - 2) modernizacji źródła ciepła;
 - 3) modernizacji systemów grzewczo-wentylacyjnych z zastosowaniem wysokosprawnej rekuperacji energii;
 - 4) modernizacji instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej;
 - 5) wykorzystaniu OZE¹⁰.
5. Uzupełniając w powiązaniu z zakresem wskazanym w ust. 4 możliwe będą działania funkcjonalnie powiązane z termomodernizowanym budynkiem dotyczące:
 - 1) rozwoju systemów zarządzania energią lub wodą;

⁸ W rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2026 poz. 232 ze zm.).

⁹ Za pośrednictwem podległych podmiotów.

¹⁰ Przez „OZE” należy rozumieć odnawialne źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. 2026 poz. 68 ze zm.).

- 2) modernizacji oświetlenia wewnętrznego ograniczającego zużycie energii elektrycznej;
 - 3) zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury, np. zielone dachy i zielone ściany;
 - 4) likwidacji barier architektonicznych z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
 - 5) edukacji podnoszącej świadomość użytkowników dotyczącej efektywności energetycznej;
 - 6) innych prac budowlanych.
6. Zakres rzeczowy przedsięwzięcia termomodernizacyjnego musi wynikać z przeprowadzonej analizy możliwych rozwiązań w ramach sporządzanego obowiązkowo Audytu energetycznego. Wybrany wariant musi uwzględniać kryterium kosztowe odnoszące się do uzyskanych efektów (np. redukcji zapotrzebowania na energię) w stosunku do nakładów finansowych.
 7. Wspierane będą przedsięwzięcia, których celem jest osiągnięcie co najmniej 30% oszczędności energii pierwotnej dla każdego budynku, z wyjątkiem zabytkowych budynków użyteczności publicznej¹¹, dla których minimalny poziom oszczędności energii pierwotnej na każdym budynku wynosi 20%.
 8. W zakresie modernizacji źródła ciepła (w przypadku indywidualnego źródła ciepła¹² dotyczy wyłącznie pieca/kotła zasilanego paliwem stałym), wsparcie może zostać udzielone na jego:
 - 1) likwidację i podłączenie do sieci ciepłowniczej;
 - 2) wymianę na źródła niskoemisyjne, przede wszystkim na OZE (zwłaszcza na pompy ciepła w połączeniu z fotowoltaiką).
 9. W przypadku, gdy podłączenie do sieci ciepłowniczej i zastosowanie rozwiązań OZE jest ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niewykonalne, możliwe będzie kwalifikowanie wymiany źródeł ciepła na zasilane paliwami gazowymi. Wykluczone ze wsparcia będą inwestycje polegające na wymianie starszych urządzeń zasilanych paliwami gazowymi na nowsze. Wykluczona ze wsparcia będzie również wymiana źródeł ciepła innych niż zasilanych paliwem stałym kopalnym na źródła gazowe.
 10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy wykorzystanie innych rozwiązań OZE i podłączenie do sieci ciepłowniczej jest niewykonalne i osiągnięcie zostanie znaczne zwiększenie efektywności energetycznej oraz gdy istnieją szczególnie pilne potrzeby dopuszcza się wsparcie na inwestycje w kotły spalające paliwa zawierające biomasę o wilgotności do 20%, zgodnie z tzw. uchwałami antysmogowymi przyjętymi przez Sejmik Województwa Pomorskiego i programami ochrony powietrza¹³. Piece na biomasę powinny być wyposażone w automatyczny podajnik paliwa i nie posiadać możliwości zainstalowania rusztu awaryjnego.

¹¹ Przez „zabytkowy budynek użyteczności publicznej” należy rozumieć budynek użyteczności publicznej wpisany do rejestru zabytków lub do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków.

¹² Przez „indywidualne źródło ciepła” należy rozumieć źródło wytwarzające ciepło na potrzeby pojedynczego pomieszczenia lub lokalu w budynku.

¹³ Uchwały antysmogowe i programy ochrony powietrza obowiązujące na terenie województwa pomorskiego dostępne są na stronie internetowej: <https://powietrze.pomorskie.eu/>

11. Jedna Jednostkowa Pożyczka może dotyczyć finansowania jednej Inwestycji Końcowej realizowanej w jednej lokalizacji (gminie).
12. O ile odrębne przepisy w zakresie pomocy publicznej nie będą w danym przypadku stanowiły inaczej, podatek VAT związany z ponoszonymi z Dotacji na Audyt energetyczny lub Jednostkowej Pożyczki kosztami Inwestycji Końcowej, może być finansowany z Jednostkowej Pożyczki.
13. Udział Jednostkowej Pożyczki w łącznej wartości realizowanej Inwestycji Końcowej może stanowić do 100%.

§5 Preferencje w finansowaniu

1. W ramach Produktu Finansowego preferowane będą Inwestycje Końcowe:
 - 1) dostosowujące budynki do wymogów dla budynków zero- i plus-energetycznych,
 - 2) wykorzystujące OZE,
 - 3) stanowiące element wyspy energetycznej,
 - 4) dotyczące poprawy efektywności energetycznej budynków wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, obejmujące kompleksowe systemy zarządzania energią w tych budynkach.

§6 Ograniczenia w finansowaniu

1. Finansowanie z Produktu Finansowego przeznaczone jest wyłącznie na te elementy Inwestycji Końcowej, które nie są fizycznie ukończone lub w pełni wdrożone na dzień podjęcia decyzji inwestycyjnej, tj. prawnie wiążącego zobowiązania Partnera Finansującego do udzielenia Ostatecznemu Odbiorcy albo na jego rzecz wsparcia w ramach Produktu Finansowego, z zastrzeżeniem, że w przypadku wydatku na Audyt energetyczny niezbędne i wystarczające jest wydanie przez Partnera Finansującego wstępnej decyzji inwestycyjnej, o której mowa w § 2 ust. 6 pkt 1, przed zleceniem wykonania Audytu energetycznego.
2. Finansowanie z Produktu Finansowego przeznaczone jest na wsparcie Inwestycji Końcowych, których celem jest osiągnięcie minimum 30% oszczędności energii pierwotnej dla każdego budynku (z wyjątkiem zabytkowych budynków użyteczności publicznej, dla których minimalny poziom oszczędności energii pierwotnej na każdym budynku wynosi 20%). Wskazane powyżej minimalne poziomy oszczędności energii pierwotnej muszą wynikać z Audytu energetycznego dla każdego budynku.
3. Uzupełniające działania funkcjonalnie powiązane z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym niewynikające z Audytu energetycznego nie mogą przekroczyć 15% kwoty Jednostkowej Pożyczki.
4. W przypadku kotłowni wyposażonych w więcej niż jeden kocioł wykorzystujący paliwa stałe, wymiana musi dotyczyć wszystkich takich kotłów.
5. Wsparte przedsięwzięcia muszą skutkować znaczną redukcją emisji gazów cieplarnianych w odniesieniu do istniejących instalacji, przyczyniać się do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń powietrza (pył PM 10 i PM 2,5, benzo(a)piren) oraz do znacznego zwiększenia oszczędności energii.

§7 Wykluczenia z finansowania

1. Wykluczone ze wsparcia są:

- 1) budynki użyteczności publicznej należące do administracji rządowej, podległych jej organów i jednostek organizacyjnych,
- 2) wielorodzinne budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych, w których udział Skarbu Państwa (lub spółek z jego udziałem) we własności lokali wynosi 50% i więcej powierzchni wszystkich lokali,
- 3) wielorodzinne budynki mieszkalne będące własnością Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem,
- 4) wielorodzinne budynki mieszkalne spółdzielni mieszkaniowych zlokalizowanych w miastach na prawach powiatu.

2. Środki z Jednostkowej Pożyczki nie mogą być przeznaczone na:

- 1) finansowanie wydatków lub części wydatków pokrytych uprzednio ze środków Funduszy Europejskich, z innych funduszy, programów, środków i instrumentów Unii Europejskiej lub innych źródeł pomocy krajowej lub zagranicznej,
- 2) prefinansowanie wydatków lub części wydatków, na które otrzymano dofinansowanie w formie dotacji lub pomocy zwrotnej,
- 3) finansowanie wydatków lub części wydatków wspierających przeniesienie produkcji, o którym mowa w art. 66 Rozporządzenia 2021/1060,
- 4) refinansowanie całości lub części wydatków, które na dzień podjęcia decyzji inwestycyjnej (a w przypadku Dotacji na Audyt energetyczny – wstępnej decyzji inwestycyjnej) zostały już poniesione (tj. opłacone),
- 5) refinansowanie jakichkolwiek pożyczek, kredytów, rat leasingowych lub innych form finansowania, w tym spłatę kapitału lub odsetek,
- 6) spłatę zobowiązań publiczno-prawnych Ostatecznego Odbiorcy,
- 7) finansowanie podatku VAT niezwiązanego bezpośrednio z kosztami Inwestycji Końcowej ponoszonymi z Dotacji na Audyt energetyczny lub z Jednostkowej Pożyczki,
- 8) finansowanie podatku VAT związanego z kosztami objętymi pomocą publiczną, jeśli odpowiednie przepisy w zakresie pomocy publicznej nie dopuszczają możliwości sfinansowania ww. podatku VAT,
- 9) finansowanie zakupu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu lub stanowiących lokatę kapitału,
- 10) finansowanie zakupu nieruchomości przeznaczonych do obrotu lub stanowiących lokatę kapitału,
- 11) finansowanie wydatków niezwiązanych bezpośrednio z celem Inwestycji Końcowej określonym w § 4,
- 12) finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu tytoniu i wyrobów tytoniowych,

- 13) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera napojów alkoholowych,
- 14) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera treści pornograficznych,
- 15) finansowanie działalności w zakresie obrotu materiałami wybuchowymi, bronią i amunicją,
- 16) finansowanie działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych,
- 17) finansowanie działalności w zakresie produkcji lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów,
- 18) finansowanie likwidacji lub budowy elektrowni jądrowych,
- 19) finansowanie inwestycji służących redukcji emisji gazów cieplarnianych pochodzących z wykazu działań wymienionych w załączniku I do dyrektywy 2003/87/WE,
- 20) finansowanie inwestycji w infrastrukturę portów lotniczych,
- 21) inwestycje w zakresie składowania odpadów,
- 22) inwestycje służące zwiększeniu przepustowości obiektów przetwarzania odpadów resztkowych,
- 23) inwestycje w zakresie produkcji, przetwarzania, transportu, dystrybucji, magazynowania lub spalania paliw kopalnych, w rozumieniu art. 7 ust. 1 lit. h) Rozporządzenia 2021/1058, z zastrzeżeniem wyłączenia określonego w art. 7 ust. 1 lit. h) pkt (i) tiret trzecie Rozporządzenia 2021/1058.

§8 Ostateczni Odbiorcy

1. Produkt Finansowy może zostać udzielony wyłącznie:
 - 1) właścicielom budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym:
 - a) osobom prawnym, w szczególności:
 - jednostkom samorządu terytorialnego,
 - spółkom kapitałowym prawa handlowego, w których samorząd terytorialny jest (bezpośrednio lub pośrednio¹⁴) większościowym właścicielem, w tym spółkom komunalnym, towarzystwom budownictwa społecznego,
 - b) jednostkom organizacyjnym samorządu terytorialnego, albo
 - 2) wspólnotom mieszkaniowym, albo
 - 3) właścicielom/zarządom budynków użyteczności publicznej, albo

¹⁴ Za pośrednictwem podległych podmiotów.

- 4) PPP¹⁵/firmom typu ESCO¹⁶.
2. W przypadku współwłasności budynku będącego przedmiotem Inwestycji Końcowej wymagana jest zgoda współwłaścicieli zgodnie z właściwymi przepisami regulującymi zasady zarządu rzeczą wspólną.
3. Ostateczny Odbiorca musi spełnić łącznie następujące kryteria:
 - 1) jest podmiotem, któremu właściwa ustawa przyznała zdolność prawną;
 - 2) planuje realizację lub realizuje na terenie województwa pomorskiego przedsięwzięcie zgodne z niniejszą Kartą Produktu;
 - 3) nie ciąży na nim obowiązek zwrotu pomocy, wynikający z decyzji Komisji Europejskiej uznającej pomoc za niezgodną z prawem oraz ze wspólnym rynkiem lub orzeczenia sądu krajowego lub unijnego;
 - 4) nie podlega wykluczeniu, stosownie do Rozporządzenia 2023/2831 (jeżeli przedsiębiorstwo w rozumieniu Rozporządzenia 651/2014 ubiega się o pomoc *de minimis*);
 - 5) nie podlega wykluczeniu, stosownie do Rozporządzenia 651/2014 (jeżeli przedsiębiorstwo w rozumieniu Rozporządzenia 651/2014 ubiega się o pomoc, o której mowa w Rozporządzeniu 651/2014);
 - 6) nie jest przedsiębiorstwem znajdującym się w trudnej sytuacji zdefiniowanym w art. 2 pkt 18 Rozporządzenia 651/2014;
 - 7) nie podlega wykluczeniu z możliwości dostępu do środków publicznych na podstawie przepisów prawa lub wykluczeniu takiemu nie podlegają osoby uprawnione do jego reprezentacji;
 - 8) nie jest podmiotem, w stosunku do którego Partner Finansujący lub osoby upoważnione do jego reprezentacji posiadają, tak bezpośrednio jak i pośrednio, jakiekolwiek powiązania, w tym o charakterze majątkowym, kapitałowym, osobowym czy też faktycznym, które wpływają lub mogłyby potencjalnie wpływać na prawidłową realizację Operacji, chyba że Partner Finansujący wystąpi o stosowną uprzednią zgodę do Menadżera Funduszu Powierniczego o udzielenie Jednostkowej Pożyczki podmiotowi powiązanemu oraz taką pisemną zgodę uzyska;
 - 9) nie znajduje się w trakcie likwidacji, postępowania upadłościowego, naprawczego lub pod zarządem komisyjnym, restrukturyzacyjnym lub w trakcie jakiegokolwiek innego postępowania mającego podobne skutki, jak również nie został złożony wobec niego

¹⁵ Przez „PPP” należy rozumieć partnerstwo publiczno-prywatne w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1637).

¹⁶ Przez „firmę typu ESCO” (skrót od ang. Energy Service Company) należy rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz.U. 2025 poz. 711), w szczególności przedsiębiorstwo świadczące usługi energetyczne lub dostarczające innych środków poprawy efektywności energetycznej dla użytkownika/odbiorcy energii, biorąc przy tym na siebie pewną część ryzyka finansowego. Zapłata za wykonane usługi jest oparta (w całości lub w części) na osiągnięciu poprawy efektywności energetycznej oraz spełnieniu innych uzgodnionych kryteriów efektywności.

wniosek i nie istnieją jakiekolwiek przesłanki do wszczęcia jakiegokolwiek z takich postępowań lub faktycznie nie zawiesił on swojej działalności.

§9 Zasady odpłatności za udzielenie Jednostkowych Pożyczek

1. Jednostkowe Pożyczki udzielane Ostatecznym Odbiorcom przez Partnera Finansującego, z zastrzeżeniem ust. 2, mogą być oprocentowane:
 - 1) **na warunkach rynkowych** – na poziomie stopy referencyjnej, o której mowa w Komunikacie Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.1.2008 r.) (dalej: „**Stopa Referencyjna**”). Stopa Referencyjna dla każdej Jednostkowej Pożyczki obliczana będzie przy zastosowaniu obowiązującej na dzień zawarcia Umowy Inwestycyjnej stopy bazowej¹⁷ oraz marży, o których mowa w ww. Komunikacie;
 - 2) **na warunkach korzystniejszych niż rynkowe:**
 - a) na poziomie 0,25% p.a. – dla przedsięwzięć realizowanych w obszarach preferencji, o których mowa § 5, albo
 - b) na poziomie 0,40% p.a. – dla pozostałych przedsięwzięć.
2. Jednostkowe Pożyczki udzielane na warunkach korzystniejszych niż rynkowe są udzielane:
 - 1) zgodnie z zasadami pomocy *de minimis*, o której mowa w Rozporządzeniu 2023/2831, udzielanej na podstawie *rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 17 kwietnia 2024 r. w sprawie udzielania pomocy de minimis w ramach regionalnych programów na lata 2021–2027* (Dz.U. 2024 poz. 598) lub regulacji zastępującej, obowiązującej na dzień udzielenia pomocy; lub
 - 2) zgodnie z zasadami regionalnej pomocy inwestycyjnej, o której mowa w art. 14 Rozporządzenia 651/2014, udzielanej na podstawie rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 października 2022 r. w sprawie udzielania regionalnej pomocy inwestycyjnej w ramach programów regionalnych na lata 2021-2027 (t.j. Dz.U. 2026 poz. 916) lub regulacji zastępującej, która obowiązuje na dzień udzielenia pomocy; lub
 - 3) zgodnie z zasadami:
 - a) pomocy inwestycyjnej na środki wspierające efektywność energetyczną inną niż w budynkach, o której mowa w art. 38 Rozporządzenia 651/2014 lub
 - b) pomocy inwestycyjnej na środki wspierające efektywność energetyczną w budynkach, o której mowa w art. 38a Rozporządzenia 651/2014 lub

¹⁷ Aktualna wysokość stopy bazowej dla Polski publikowana jest na stronie Komisji Europejskiej (https://competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/reference-discount-rates-and-recovery-interest-rates/reference-and-discount-rates_en?prefLang=pl) oraz Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (<https://uokik.gov.pl/wyjasnienia-wzory-oraz-pomocne-pliki>).

- c) pomocy inwestycyjnej na projekty wspierające efektywność energetyczną w budynkach w formie instrumentów finansowych, o której mowa w art. 39 Rozporządzenia 651/2014 lub
 - d) pomocy na badania i usługi doradcze dotyczące ochrony środowiska i kwestii energetycznych, o której mowa w art. 49 Rozporządzenia 651/2014
- udzielanych na podstawie *rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2022 r. w sprawie udzielania pomocy na inwestycje wspierające efektywność energetyczną w ramach regionalnych programów na lata 2021–2027* (t.j. Dz.U. 2025 poz. 152) lub regulacji zastępującej, która obowiązuje na dzień udzielenia pomocy; lub
- 4) na warunkach „bez pomocy”, gdy Ostateczny Odbiorca nie zostanie uznany za przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 1 Załącznika I do Rozporządzenia 651/2014.
3. Oprocentowanie Jednostkowej Pożyczki jest stałe w całym okresie jej obowiązywania, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.
 4. Oprocentowanie Jednostkowej Pożyczki może ulec zmianie w następujących przypadkach:
 - 1) gdy zastosowane zostanie oprocentowanie sankcyjne określone w Umowie Operacyjnej i Umowie Inwestycyjnej, w związku z niewywiązaniem się Ostatecznego Odbiorcy z zobowiązań określonych w Umowie Operacyjnej i Umowie Inwestycyjnej;
 - 2) gdy w wyniku umorzenia kapitału Jednostkowej Pożyczki zmianie ulegnie struktura kapitału Jednostkowej Pożyczki w zakresie poziomu zaangażowania Wkładu Funduszu Powierniczego oraz Wkładu Partnera Finansującego. W takim przypadku oprocentowanie Wkładu Partnera Finansującego nie ulega zmianie, a oprocentowanie Wkładu Funduszu Powierniczego jest zmniejszone, jednak nie może być ujemne. Nowa wysokość oprocentowania Jednostkowej Pożyczki jest przekazywana Ostatecznemu Odbiorcy bez zbędnej zwłoki po umorzeniu kapitału Jednostkowej Pożyczki;
 - 3) gdy zastosowanie oprocentowania wskazanego w ust. 1 pkt 2 spowodowałoby przekroczenie limitów określonych dla poszczególnych rodzajów pomocy państwa.
 5. W przypadku niespełnienia przez Ostatecznego Odbiorcę warunków pozwalających na udzielenie finansowania na warunkach opisanych w ust. 2, finansowanie jest udzielane na warunkach rynkowych określonych w ust. 1 pkt 1.
 6. W przypadku braku spłaty kapitału Jednostkowej Pożyczki w terminach określonych w Umowie Inwestycyjnej, Ostateczny Odbiorca zapłaci za czas opóźnienia odsetki ustawowe za opóźnienie, obliczone zgodnie z postanowieniami art. 481 § 2 *Kodeksu Cywilnego*.
 7. W przypadku niewykorzystania przez Ostatecznego Odbiorcę w terminie określonym w § 3 ust. 4 całości lub części wypłaconej kwoty Jednostkowej Pożyczki, w tym w razie nieudokumentowania wydatkowania środków Jednostkowej Pożyczki zgodnie z celem, kwota ta podlega zwrotowi, a Ostateczny Odbiorca zapłaci od tej niewykorzystanej kwoty odsetki ustalone w oparciu o oprocentowanie na warunkach rynkowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, powiększone o 1 p.p. za okres od wypłaty tych środków Ostatecznemu Odbiorcy do dnia ich zwrotu do Partnera Finansującego, według kolejności realizowanych rozliczeń.
 8. W przypadku wykrycia Nieprawidłowości na poziomie Ostatecznego Odbiorcy, kwota której dotyczy Nieprawidłowość podlega zwrotowi wraz z odsetkami jak za zaległości podatkowe

za okres od wypłaty tych środków Ostatecznemu Odbiorcy do dnia ich zwrotu do Partnera Finansującego, według kolejności realizowanych rozliczeń.

9. W ramach Jednostkowej Pożyczki nie pobiera się żadnych opłat i prowizji związanych z jej udostępnieniem lub obsługą. Powyższe nie dotyczy odrębnie uregulowanych czynności windykacyjnych oraz kosztów innych niezbędnych działań Partnera Finansującego spowodowanych niewywiązywaniem się przez Ostatecznego Odbiorcę z warunków Umowy Inwestycyjnej.

§10 Kary umowne

1. Za nieprzestrzeganie przez Ostatecznego Odbiorcę obowiązków informacyjno-promocyjnych określonych w Umowie Inwestycyjnej, w przypadku, gdy pomimo wezwania przez Partnera Finansującego do wykonania przez Ostatecznego Odbiorcę działań naprawczych, o których mowa w wezwaniu, Ostateczny Odbiorca nie wykona działań naprawczych, Partner Finansujący nakłada na Ostatecznego Odbiorcę karę umowną w wysokości 3% wartości udzielonej Jednostkowej Pożyczki, jednak nie mniej niż 1 000,00 zł.
2. Niezależnie od kary umownej, o której mowa w ust. 1, nieprzestrzeganie przez Ostatecznego Odbiorcę obowiązków informacyjno-promocyjnych określonych w Umowie Inwestycyjnej może stanowić Nieprawidłowość skutkującą wypowiedzeniem Umowy Inwestycyjnej.