

## REGULAMIN udzielania przez Karkonoską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. Regionalnych Pożyczek Hipotecznych dla MŚP

W związku z:

- 1) Umową o Pośrednictwo Finansowe, zawartą w dniu 28.11.2017 r. między Dolnośląskim Funduszem Rozwoju Sp. z o.o., zwanym dalej DFR/Fundusz, a Karkonoską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. w Jeleniej Górze, zwaną dalej KARR S.A. jako Pośrednikiem Finansowym oraz
- 2) Umową o Pośrednictwo Finansowe, zawartą w dniu 28.11.2017 r. między Dolnośląskim Funduszem Rozwoju Sp. z o.o., zwanym dalej DFR/Fundusz, a Karkonoską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. w Jeleniej Górze i Dolnośląskim Parkiem Innowacji i Nauki S.A. we Wrocławiu działającymi w ramach Konsorcjum, zwanym dalej KARR S.A. jako Pośrednikiem Finansowym

ustala się niniejszy Regulamin.

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Pożyczki udzielane są ze środków finansowych, pochodzących z wkładu wniesionego w ramach RPO WD na lata 2007-2013 do instrumentu inżynierii finansowej, wdrażanego na podstawie art. 44 rozporządzenia 1083/2006, zwrócone i pozostałe po wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy o dofinansowanie projektu „Dolnośląski Fundusz Powierniczy”, łączącej Województwo Dolnośląskie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, który jest beneficjentem i menadżerem Dolnośląskiego Funduszu Powierniczego (Menadżer DFP), tj. środki niezaangażowane w umowy z MŚP oraz środki pochodzące ze zwrotów od MŚP, przekazane Dolnośląskiemu Funduszowi Rozwoju sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jako Zamawiającemu przez Województwo Dolnośląskie reprezentowane przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego. Środki te zostały udostępnione KARR S.A. w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych tj. z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579.) nr RPH/1/2017. Środki finansowe mają charakter publiczny i są wydatkowane na zasadach rynkowych na rzecz Pożyczkobiorcy, jako MŚP w ramach celu, o którym mowa w art. 78 ust. 7 rozporządzenia nr 1083/2006. Źródłem Środków jest Dolnośląski Fundusz Rozwoju spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415829, NIP 8971782009 oraz REGON 021856029.

2. Regionalna Pożyczka Hipoteczna nie może być przeznaczona na sfinansowanie nabycia nieruchomości która będzie wykorzystywana do wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych, treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.

3. Określenia użyte w Regulaminie, oznaczają:

**Forma pisemna** - spełnienie wymogu formy pisemnej w zakresie jednostronnej czynności prawnej polega na zamieszczeniu własnoręcznego podpisu przez osobę dokonującą czynności na dokumencie zawierającym jej oświadczenie woli.

**Operat szacunkowy** – opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami tj. z dnia 14 grudnia 2017 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 121).

**Wartość Nieruchomości** – wartość nieruchomości rozumiana jako aktualna wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu obecnego stanu nieruchomości.

**Wkład własny wniesiony przez Wnioskodawcę** – kwota środków pieniężnych Wnioskodawcy faktycznie wniesiona w finansowanie transakcji będącej przedmiotem umowy.

**Wnioskodawca/Przedsiębiorca/Pożyczkobiorca** - osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą, ubiegająca się o pożyczkę RPH.

**RPH** - Regionalna Pożyczka Hipoteczna.

#### § 2

Wybór Pożyczkobiorców dokonywany jest przez KARR S.A. w sposób przejrzysty, obiektywnie uzasadniony, biorąc pod uwagę profesjonalny charakter prowadzonej przez KARR S.A. działalności.

Pożyczki udzielane są zgodnie z procedurą świadczenia usług finansowych właściwą dla Krajowego Systemu Usług.

## ZASADY I WARUNKI UDZIELANIA POŻYCZEK

### § 3

1. Wniosek o Regionalną Pożyczkę Hipoteczną (zwaną dalej RPH) złożyć może Przedsiębiorca spełniający łącznie następujące warunki:
  - a) jest mikro, małym lub średnim przedsiębiorstwem (MŚP) w rozumieniu art. 104 do art. 106 w zw. z art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej tj. z dnia 8 listopada 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2168), w tym nie jest przedsiębiorstwem powiązaniem lub partnerskim z przedsiębiorstwem, które otrzymało Regionalną Pożyczkę Hipoteczną ze środków, o których mowa w § 1 przyznanych innemu pośrednikowi finansowemu,
  - b) posiada siedzibę lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie województwa dolnośląskiego, w tym między innymi w postaci oddziału, filii, zakładu lub przedstawicielstwa,
  - c) nie zachodzi wobec niego sytuacja, że z mocy art. 18 § 2 kodeksu spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. tj. z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577) bądź przepisów odrębnych reprezentanci tego podmiotu nie mogą wykonywać reprezentacji lub został prawomocnie orzeczony wobec niego bądź wobec podmiotu go reprezentującego zakaz prowadzenia działalności gospodarczej bądź zakaz pełnienia funkcji w organach osób prawnych lub podmiotów,
  - d) nie została wydana wobec niego decyzja Komisji Europejskiej o nakazie zawieszenia, tymczasowej windykacji lub windykacji pomocy lub sąd nie orzekł wobec niego o zwrocie pomocy udzielonej z naruszeniem art. 108 ust. 3 zdanie trzecie Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, nie pozostaje stroną takich postępowań, a także nie istnieje uzasadnione podejrzenie, że została mu bezprawnie udzielona pomoc państwa, jak również nie jest wyłączony z mocy przepisów odrębnych, aktu stosowania prawa lub czynności prawnej z otrzymywania środków publicznych, w tym środków publicznych przyznawanych w zamówieniu o którym mowa w § 1,
  - e) nie jest przedsiębiorstwem znajdującym się w trudnej sytuacji w rozumieniu sekcji 2.2. Komunikatu Komisji – Wytyczne dotyczące pomocy państwa na ratowanie i restrukturyzację przedsiębiorstw niefinansowych znajdujących się w trudnej sytuacji (2014/C 249/01, Dz.U. C 249 z 31.7.2014, str.1—28),
  - f) nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym nie jest objęty obowiązkiem zwrotu dotacji, w tym dotacji udzielonej z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem bądź pobranej nienależnie lub w nadmiernej wysokości, a także gdy jest objęty obowiązkiem zwrotu środków przeznaczonych na realizację programów finansowanych z udziałem środków europejskich, gdy środki te zostały wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem, zostały wykorzystane z naruszeniem procedur, o których mowa w art. 184 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych tj. z dnia 13 października 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077) lub w normie prawa, która zastąpiłaby ten przepis lub zostały pobrane nienależnie lub w nadmiernej wysokości,
  - g) nie pozostaje w toku likwidacji, postępowania upadłościowego jakiegokolwiek typu, naprawczego, restrukturyzacyjnego jakiegokolwiek typu, postępowania egzekucyjnego skierowanego do jego przedsiębiorstwa, pod nadzorem kuratora, nadzorcy albo zarządcy, a także wtedy, gdy jego organy nie są obsadzone w sposób wystarczający do reprezentacji,
  - h) nie został prawomocnie skazany za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe albo postępowanie karne lub karne skarbowe w tym przedmiocie przeciwko niemu zostało warunkowo umorzone, przy czym punkt niniejszy obejmuje również podmioty go reprezentujące, a także stosuje się wtedy, gdy podmiot ten prawomocnie poniósł odpowiedzialność na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary,
  - i) nie posiada zaległości wobec Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
2. KARR S.A. na okoliczności wymienione w lit. od a) do h) odbierze od MŚP stosowne oświadczenie, przy czym zgodność oświadczenia ze stanem faktycznym KARR S.A. zweryfikuje w przyjęty przez siebie sposób, zgodnie ze swoją najlepszą profesjonalną wiedzą i doświadczeniem. Dla uniknięcia wątpliwości, obejmuje to kontrolę powiązań danego przedsiębiorstwa, na poczet ustalenia przedsiębiorstw powiązanych lub partnerskich na podstawie Załącznika I do rozporządzenia nr 651/2014, których istnienie wpływałoby na uznanie, czy dane przedsiębiorstwo jest MŚP.
3. O pożyczkę ubiegać się może również osoba, która rozpoczyna działalność gospodarczą na terenie województwa dolnośląskiego, z zastrzeżeniem spełnienia warunków wymienionych w ust.1 oraz złoży wniosek po zarejestrowaniu działalności gospodarczej.

### § 4

1. Maksymalna kwota Regionalnej Pożyczki Hipotecznej (zwanej dalej RPH) wynosi 1 500 000,00 zł.
2. Jeden MŚP może otrzymać tylko jedną RPH. Jeżeli MŚP, podmiot powiązany lub partnerski z MŚP skorzystał już z RPH, podmiot taki jest wykluczony z ubiegania się o kolejną pożyczkę RPH.
3. Maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP (liczony od dnia uruchomienia środków do dnia całkowitej spłaty) wynosi:

- a) do 120 miesięcy, przy czym MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia tej nieruchomości oraz 5% wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT co najmniej 5% ceny brutto tej nieruchomości,
  - b) do 180 miesięcy, przy czym MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej, co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia nieruchomości oraz 20% wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT co najmniej 20% ceny brutto tej nieruchomości.
4. Dopuszczalny jest 6 miesięczny okres karencji w spłacie kapitału (zaliczany do okresu spłaty), przy czym w okresie karencji odsetki od RPH są spłacane na bieżąco (miesięcznie). Okres karencji liczony jest od dnia zawarcia Umowy Regionalnej Pożyczki Hipotecznej (zwanej dalej Umowa RPH) do dnia, w którym upływa termin zapłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej określony w Umowie RPH.
  5. Wysokość oprocentowania RPH jest rynkowa i powiązana z metodą ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych wynikającą z Komunikatu Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02) oraz aktualną stopą bazową dla Polski, opublikowaną w aktualnym Zawiadomieniu Komisji w sprawie bieżących stóp procentowych od zwracanej pomocy państwa oraz stóp referencyjnych/dyskontowych obowiązujących 28 państw członkowskich ogłoszonym w dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.
  6. Pożyczki oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym ustalonej na podstawie stopy bazowej, o której mowa w ust. 5.
  7. Z tytułu udzielenia pożyczki KARR S.A. nie pobiera żadnych prowizji/opłat od udzielonych RPH.
  8. KARR S.A. nie pobiera opłat i prowizji z tytułu:
    - a) czynności związanych z bieżącym administrowaniem pożyczką,
    - b) zmiany warunków umowy pożyczki.
  9. Obowiązujące stopy oprocentowania pożyczek określone są w Tabeli oprocentowania i prowizji stanowiącej Załącznik nr 1 do Regulaminu, dostępnego w siedzibie KARR S.A. oraz na stronie internetowej [www.karr.pl](http://www.karr.pl).

#### § 5

1. Pożyczkobiorca ma prawo do przedterminowej spłaty pożyczki lub jej części z zachowaniem co najmniej 7-dniowego terminu powiadomienia (w formie pisemnej) KARR S.A.
  - a) w przypadku całkowitej przedterminowej spłaty pożyczki KARR S.A. ustala wysokość odsetek należnych za okres faktycznego korzystania z pożyczki i dokonuje rozliczenia z Pożyczkobiorcą,
  - b) w przypadku przedterminowej spłaty części pożyczki KARR S.A. sporządza Aneks do Umowy RPH i ustala nowy harmonogram spłat.
2. W przypadku wystąpienia niedopłaty po całkowitym rozliczeniu pożyczki Pożyczkobiorca zobowiązany jest do dokonania wpłaty różnicy w terminie do 7 dni od otrzymanej pisemnej informacji z KARR S.A.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty nie przekraczającej trzykrotności kosztu przesyłki listowej poleconej, nie podlega ona rozliczeniu z Pożyczkobiorcą.
4. Jeżeli kwota nadpłaty jest równa lub przekracza trzykrotność kosztu przesyłki listowej poleconej podlega ona rozliczeniu z Pożyczkobiorcą.
5. Wcześniejsze wpłaty bez zachowania wymaganego terminu powiadomienia zaliczane są na poczet przyszłych płatności zgodnie z harmonogramem spłat.

#### § 6

1. RPH musi być przeznaczona na zakup nieruchomości (gruntów, budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności) położonych na terenie województwa dolnośląskiego, na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, że MŚP nie prowadzi działalności w przedmiocie handlu nieruchomościami, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz realizacji projektów budowlanych obejmujących przedsięwzięcia finansowe, techniczne i rzeczowe w celu przygotowania lub budowy budynków do sprzedaży.
2. Kwota wypłacona z tytułu udzielonej RPH nie może być przeznaczona na pokrycie podatku od towarów i usług, chyba, że MŚP nie jest płatnikiem podatku VAT lub jest podmiotem zwolnionym z VAT.

#### § 7

1. Minimalny wkład własny Przedsiębiorcy wynosi dla pożyczek udzielanych na okres:
  - a) do 120 miesięcy co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia tej nieruchomości oraz 5% wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT co najmniej 5% ceny brutto tej nieruchomości,
  - b) do 180 miesięcy co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia nieruchomości oraz 20% wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT co najmniej 20% ceny brutto tej nieruchomości,- przy czym kwoty wskazane w punktach a) i b) muszą zostać przez MŚP zapłacone tytułem ceny za nabycie nieruchomości, która to cena zostanie w pozostałej części zapłacona ze środków pochodzących z udzielonej MŚP Regionalnej Pożyczki Hipotecznej.

2. Przedsiębiorca jest zobowiązany do udokumentowania na etapie składania wniosku o udzielenie RPH posiadania wkładu własnego o którym mowa w ustępie 1.

## ZABEZPIECZENIE SPŁATY POŻYCZKI

### § 8

Wartość zabezpieczenia spłaty pożyczki z tytułu RPH powinna wynosić co najmniej 100% udzielonej pożyczki i należnych odsetek.

### § 9

1. Prawną formę zabezpieczenia pożyczki stanowi obligatoryjnie hipoteka ustanowiona na nieruchomości nabywanej z wykorzystaniem RPH, w przypadku nieruchomości zabudowanej – cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na rzecz KARR S.A. odnawiana przez cały okres trwania umowy RPH oraz weksel własny in blanco z wystawienia Pożyczkobiorcy wraz z deklaracją wekslową. Dodatkowe zabezpieczenie spłaty RPH może stanowić:
  - a) poręczenie wekslowe,
  - b) hipoteka (ustanawiana notarialnie) wraz z cesją praw z tytułu ubezpieczenia nieruchomości na rzecz KARR S.A. na innej niż nabywana nieruchomości,
  - c) przewłaszczenie rzeczy ruchomych z datą pewną wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia na rzecz KARR S.A.,
  - d) zastaw rejestrowy z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia na rzecz KARR S.A., (w tym polisy AC w przypadku pojazdów),
  - e) cesja wierzytelności z rachunku lokat terminowych z blokadą środków, z datą pewną, wraz z notarialnie uwierzytelnionym podpisem właściciela na pełnomocnictwie do dysponowania rachunkiem bankowym,
  - f) inny, uzgodniony przez strony sposób.Zabezpieczenie pożyczki musi być ustanowione przed uruchomieniem środków z RPH.
2. Pożyczkobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia w formie hipoteki na nabywanej nieruchomości z wykorzystaniem RPH w terminie maksymalnie 7 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy RPH.
3. MŚP jest zobowiązany załączyć do wniosku o udzielenie RPH operat szacunkowy z wyceny nieruchomości, która będzie nabywana ze środków pochodzących z RPH. Operat szacunkowy powinien zostać sporządzony przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Przepisy art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1089) stosuje się odpowiednio do podmiotu dokonującego wyceny, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. I. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny. Operat szacunkowy oraz kolejne aktualizacje, o których mowa w § 9 ust. 9 powinny zawierać informację, że zostały sporządzone w celu wyceny nieruchomości, która ma zostać nabyta, a w przypadku jej aktualizacji została nabyta przez Przedsiębiorcę ze środków pochodzących z RPH.
4. W przypadku braku sporządzenia przez Przedsiębiorcę operatu szacunkowego, o którym mowa w § 9 ust. 3, KARR S.A. odmówi zawarcia Umowy RPH.
5. Pożyczkobiorca zobowiązuje się do zachowania ciągłości ubezpieczenia wraz z cesją praw z tytułu ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia na rzecz KARR S.A. do czasu całkowitej spłaty RPH oraz do przedstawienia polisy i cesji do wiadomości KARR S.A. w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia kolejnej umowy ubezpieczenia.
6. Wymienione w § 9 ust. 1 formy zabezpieczenia pożyczki mogą być stosowane łącznie.
7. Forma zabezpieczenia ustalana jest indywidualnie z Przedsiębiorcą.
8. W przypadku zawarcia Umowy Pożyczki przez Przedsiębiorcę pozostającego w związku małżeńskim, w którym ustawowa wspólność majątkowa nie została wyłączona ani ograniczona umownie, wymagana jest zgoda jego małżonka (dotyczy również poręczycieli).
9. KARR S.A. zastrzega sobie prawo oceny przedstawionych form zabezpieczenia i ustalenia ich realnej wartości oraz jej weryfikacji w trakcie trwania umowy pożyczki. KARR S.A. może wezwać Pożyczkobiorcę do przedstawienia aktualizacji Operatu Szacunkowego, o którym mowa w § 9 ust. 3. Aktualizacja Operatu szacunkowego dokonywana będzie przez podmiot spełniający wymogi określone w § 9 ust. 3.
10. Wszelkie koszty ustanowienia, zmiany, a po spłacie pożyczki zniesienia zabezpieczeń ponosi Przedsiębiorca w tym koszty sporządzenia i aktualizacji Operatu szacunkowego nieruchomości.

## WNIOSEK O UDZIELENIE POŻYCZKI

### § 10

Wnioski o pożyczkę należy składać w siedzibie Karkonoskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Jeleniej Górze, przy ul. 1 Maja 27. Druki wniosków wraz z załącznikami są dostępne w siedzibie KARR S.A. i na stronie internetowej [www.karr.pl](http://www.karr.pl).

### § 11

1. Do wniosku Przedsiębiorcy, zwany dalej Wnioskodawcą, załącza **oryginały** niżej wymienionych dokumentów:

a) Załączniki do wniosku o udzielenie pożyczki:

- operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju, zgodnie Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121.) opatrzony klauzulą „**Operat szacunkowy został sporządzony w celu wyceny nieruchomości, która ma zostać nabyta ze środków pochodzących z Regionalnej Pożyczki Hipotecznej.**”
- plan finansowy na okres 5 lat,
- karta informacyjna wnioskodawcy/poręczyciela\* i małżonka\*,
- upoważnienie przedsiębiorcy oraz konsumenta\* w celu weryfikacji przez KARR S.A. w bazach dłużników historii kredytowej wnioskodawcy i poręczycieli\* oraz ich małżonków\*,
- zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach wnioskodawcy\*/poręczyciela\*,
- oświadczenie wnioskodawcy o spełnieniu kryteriów MŚP.

b) aktualne zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu z zobowiązaniami (ważne 3 miesiące),

c) aktualne zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z podatkami (ważne 3 miesiące),

d) potwierdzenie posiadania wkładu własnego na poziomie co najmniej sumy podatku od towarów i usług od nabycia nieruchomości oraz 5% lub 20% ceny netto/brutto kupowanej nieruchomości, w zależności od okresu spłaty udzielanej pożyczki RPH.

oraz kserokopie dokumentów (oryginały dokumentów do wglądu KARR S.A.):

a) dokumenty określające status prawny firmy,

b) statut lub inny dokument założycielski firmy,

c) zaświadczenie o nadaniu numeru REGON i NIP, i/lub wydruk CEIDG/KRS,

d) dokument tożsamości wnioskodawcy, poręczycieli i ich małżonków oraz osób reprezentujących wnioskodawcę,

e) dokumenty dotyczące sytuacji ekonomiczno-finansowej Wnioskodawcy:

- pełna księgowość: zeznania podatkowe, bilans, rachunek zysków i strat - w zakresie wymaganym przez Ustawę o rachunkowości lub inne, konieczne do zweryfikowania sytuacji finansowej Wnioskodawcy, za ostatnie pełne trzy okresy obrachunkowe oraz za bieżący okres,
- uproszczona księgowość: zeznania podatkowe za ostatni rok kalendarzowy, aktualne zestawienie przychodów i rozchodów lub inne, konieczne do zweryfikowania sytuacji finansowej Wnioskodawcy,
- w przypadku ryczału ewidencjonowanego – zeznania podatkowe za ostatni rok obrachunkowy, pełny wydruk z ewidencji przychodów za ostatnie 3 m-ce i podsumowanie za rok bieżący,
- w przypadku karty podatkowej – zeznania podatkowe za ostatni rok obrachunkowy, ewidencja przychodów, decyzja Naczelnika Urzędu Skarbowego o przyznaniu karty podatkowej i wysokości miesięcznej stawki,

f) ewidencja środków trwałych\*,

g) dokumenty dotyczące prawnego zabezpieczenia pożyczki (np. wykaz rzeczy ruchomych stanowiących przedmiot zabezpieczenia, dokumenty potwierdzające nabycie środków trwałych (faktury, rachunki) w przypadku przewłaszczenia środków trwałych, kopia dowodu rejestracyjnego pojazdu przy zastawie rejestrowym, wycena nieruchomości innej niż nabywana, polisy ubezpieczeniowe majątku itp.),

h) dokumenty potwierdzające stan cywilny\*:

- akt notarialny dot. rozdzielnosci majątkowej,
- akt zgonu,
- decyzja o rozwodzie,

i) inne dokumenty, związane ze specyfiką działalności lub finansowanego przedsięwzięcia, pozwalające na uwiarygodnienie wszystkich informacji podanych we wniosku (np. biznesplan, licencje i koncesje wymagane przepisami prawa).

\* jeżeli dotyczy

### § 12

1. Wniosek o pożyczkę powinien być podpisany przez wnioskodawcę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych.

2. Wnioskodawca zobowiązuje się także do umożliwienia wykonywania wizytacji przez KARR S.A. w swojej siedzibie, miejscach wykonywania działalności gospodarczej, miejscu realizacji Inwestycji oraz sporządzania dokumentacji fotograficznej, w terminie wskazanym przez KARR S.A.

### POSTĘPOWANIE DECYZYJNE

#### § 13

1. Postępowaniu decyzyjnemu podlegają wyłącznie kompletne wnioski o pożyczkę.
2. Decyzja jest podejmowana przez KARR S.A. na podstawie rekomendacji przygotowanej przez Komisję Pożyczkową.
3. KARR S.A. zastrzega sobie prawo odmowy udzielenia pożyczki bez podania przyczyny. W razie odmowy udzielenia pożyczki, wnioskodawcy nie przysługuje prawo do odwołania od decyzji ani żadne inne roszczenie, w tym finansowe.

#### § 14

Wniosek podlega analizie w szczególności pod kątem:

- a) zgodności z formalnymi wymogami określonymi w niniejszym Regulaminie,
- b) stanu nieruchomości określonego na podstawie dostarczonego do wniosku operatu szacunkowego,
- c) prognozy sytuacji finansowej wnioskującego o pożyczkę, w tym źródeł finansowania przedsięwzięcia,
- d) realności i szans zaistnienia przedsięwzięcia na lokalnym rynku,
- e) ustanowienia należytego zabezpieczenia,
- f) weryfikacji historii pożyczkowej w bazach dłużników,
- g) stanu nieruchomości zweryfikowanego na podstawie wizji lokalnej dokonanej przez pracownika KARR S.A., podczas której sporządzana jest odpowiednia dokumentacja (w tym dokumentacja fotograficzna).

#### § 15

1. Termin rozpatrywania wynosi 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku wraz z wymaganymi załącznikami. W uzasadnionych przypadkach KARR S.A. może wydłużyć termin rozpatrywania wniosku.
2. Informacja o decyzji KARR S.A. zostaje przekazana Wnioskodawcy w formie pisemnej lub drogą mailową.
3. W przypadku odmowy udzielenia pożyczki Wnioskodawca zostaje poinformowany pisemnie. Wniosek o pożyczkę wraz z załącznikami pozostaje w KARR S.A. Oryginały załączników do wniosku, po pozostawieniu w KARR S.A. kserokopii, mogą być zwrócone wyłącznie na pisemny wniosek Wnioskodawcy.
4. Decyzja o przyznaniu Pożyczki podejmowana jest na podstawie: oceny zdolności pożyczkowej, oceny jakości proponowanego zabezpieczenia, a także w oparciu o wizytację u klienta i/lub wywiad środowiskowy.
5. Ocena zdolności pożyczkowej przeprowadzona jest w oparciu o złożony wniosek wraz z dołączonymi dokumentami.
6. KARR S.A. ocenia jakość proponowanego przez Przedsiębiorcę zabezpieczenia uwzględniając jego płynność oraz stopień pokrycia zobowiązań.
7. Ocena zdolności pożyczkowej oraz stopnia ryzyka niespłacenia pożyczki dokonywana jest zgodnie z przyjętą w KARR S.A. metodologią oceny ryzyka w oparciu o Komunikatu Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008r., str. 6 lub komunikatu zastępczego).
8. Decyzja jest ważna 30 dni kalendarzowych od dnia jej podjęcia.
9. KARR S.A. zastrzega sobie prawo zmiany decyzji pożyczkowej w okresie ważności decyzji w przypadku powzięcia dodatkowej informacji, która w ocenie KARR S.A. wpływa na wzrost ryzyka związanego z udzieleniem pożyczki.
10. Przyjęcie wniosku wraz z wymaganymi dokumentami, o których mowa w § 11.ust.1, nie oznacza wyrażenia zgody KARR S.A. na udzielenie Regionalnej Pożyczki Hipotecznej.
11. Umowa RPH zawierana jest najpóźniej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia podjęcia przez KARR S.A. decyzji o udzieleniu pożyczki. Jeżeli umowa pożyczki nie zostanie zawarta w ww. terminie z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Wnioskodawca, decyzja pożyczkowa traci ważność, co oznacza, że po stronie Wnioskodawcy nie istnieje wobec KARR S.A. roszczenie o zawarcie umowy pożyczki na warunkach określonych w decyzji pożyczkowej, jak również nie przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku RPH.
12. W sytuacji gdy wniosek zawiera braki uniemożliwiające jego rozpatrzenie i wydanie decyzji, pracownik KARR S.A. wzywa Wnioskodawcę do ich usunięcia w wyznaczonym terminie, a datą, od której biegnie termin ustalony dla rozpatrzenia wniosku jest data usunięcia przez podmiot braków. Brak uzupełnienia w określonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

## UMOWA POŻYCZKI

### § 16

- Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o pożyczkę KARR S.A. podpisuje Umowę RPH z Wnioskodawcą, zwanym dalej Pożyczkobiorcą.
- KARR S.A. przed podpisaniem umowy może zażądać przedłożenia przez wnioskodawcę dokumentu potwierdzającego posiadania środków własnych w wysokości określonej w § 7 oraz innych niezbędnych dokumentów do podpisania umowy pożyczki RPH.
- Wnioskodawca zobowiązuje się do przedłożenia KARR S.A. aktu notarialnego dotyczącego nabycia nieruchomości w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy pożyczki RPH. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu umowa pożyczki RPH ulega rozwiązaniu bez konieczności składania odrębnych oświadczeń. Wnioskodawcy w takim przypadku nie przysługują żadne roszczenia względem KARR S.A.

### § 17

- Umowa RPH zawiera w szczególności:
  - dane stron umowy,
  - datę zawarcia,
  - kwotę i wysokość oprocentowania pożyczki oraz prowizji,
  - sposób i formę przekazywania środków pożyczki,
  - cel na jaki pożyczka jest przeznaczona,
  - sposób zabezpieczenia pożyczki wraz z odsetkami,
  - okres i harmonogram spłaty RPH,
  - kolejność spłat należności z tytułu zawartej umowy,
  - warunki wypowiedzenia umowy,
  - podpisy stron.

## WYPŁATA POŻYCZKI

### § 18

Pożyczki wypłacane są w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy zbywcy nieruchomości, wskazany w umowie sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego, po zawarciu Umowy RPH, po ustanowieniu prawnych form zabezpieczenia oraz po spełnieniu innych warunków wypłaty pożyczki przewidzianych w Umowie RPH.

## SPŁATA POŻYCZKI

### § 19

- Spłata rat kapitałowych i odsetkowych następuje w okresach miesięcznych w terminach określonych w harmonogramie spłat stanowiącym integralną część Umowy RPH.
- Do naliczania odsetek umownych od kapitału przyjmuje się, że miesiąc stanowi 30 dni, a rok stanowi 360 dni, natomiast do naliczania odsetek ustawowych od należności przeterminowanych przyjmuje się, że rok stanowi 365 dni.
- Odsetki od kwoty pożyczki naliczane są za każdy dzień wykorzystania pożyczki, zgodnie ze stanem faktycznego zadłużenia, z zastrzeżeniem zapisów § 5 ust. 5.
- Za dotrzymanie terminu spłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego wskazanego w Umowie RPH kwotą raty lub całości pożyczki, w dniu zgodnym z terminem spłaty lub wcześniejszym.
- Za okres zwłoki w terminowej spłacie rat kapitałowo-odsetkowych KARR S.A. naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie, na podstawie art. 481 k.c.

## MONITOROWANIE REALIZACJI UMOWY POŻYCZKI

### § 20

Nadzór nad realizacją Umowy RPH odbywa się przez monitorowanie obsługi pożyczki pod kątem zgodności z harmonogramem spłat i sposobu jej wykorzystania oraz innych postanowień umownych.

### § 21

Pożyczkobiorca zobowiązany jest do:

- Realizowania Umowy RPH z należytą starannością z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Pożyczkobiorcy.
- Zapewnienia, że RPH nie spowoduje żadnych działań sprzecznych z krajowymi oraz unijnymi regulacjami.
- Przedstawiania KARR S.A. lub Dolnośląskiemu Funduszowi Rozwoju Spółka z o.o. wszelkich informacji dotyczących otrzymanej RPH na potrzeby monitorowania realizacji Umowy.
- Prowadzenia odpowiedniej dokumentacji i ewidencji księgowej związanej z RPH.
- Powiadomienia KARR S.A. o zaciągniętych kredytach oraz o zobowiązaniach finansowych mających wpływ na sytuację finansową Pożyczkobiorcy (np. zaciągnięcie pożyczki, ustanowienie zastawu, hipoteki, poręczenia, powstaniu zaległości wobec Urzędu Skarbowego lub ZUS itp.).

6. Niezwłocznego powiadomienia KARR S.A. o wszelkich zmianach organizacyjno-prawnych w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, a także zmianie siedziby oraz adresu do korespondencji.
7. Dostarczania, na każde wezwanie KARR S.A., wszelkich informacji niezbędnych do prowadzenia nadzoru nad realizacją przedsięwzięcia finansowanego ze środków pożyczki.
8. Poddania się kontroli zgodności podejmowanych działań z Umową RPH. Legitymowanym do kontroli jest Dolnośląski Fundusz Rozwoju sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, działający poprzez osoby pozostające pod jego kierownictwem lub poprzez wskazanych przez DFR sp. z o.o. pracowników Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego. Kontrola może obejmować złożenie wyjaśnień i przedłożenie dokumentów Organizatorowi przez Pożyczkobiorcę, w terminie i miejscu wedle wskazania Organizatora, w szczególności zaś w jego siedzibie. Dla uniknięcia wątpliwości niniejsze zastrzeżenie jest bezpośrednio skuteczne wobec Pożyczkobiorcy na zasadzie art. 393 §1 k.c.
9. Udostępnienia podmiotom, o których mowa w § 21 ust. 3 wszelkiej dokumentacji, w tym dokumentów elektronicznych potwierdzających prawidłową realizację Umowy Pożyczki, przez cały okres ich przechowywania oraz umożliwienia tworzenia ich uwierzytelnionych kopii i odpisów.
10. Udostępniania urzędów, obiektów, terenów i pomieszczeń, w których realizowana jest Umowa Pożyczki lub zgromadzona jest dokumentacja dotycząca realizowanej Umowy Pożyczki oraz zapewnienia obecności osób, które udzielą wyjaśnień na temat realizacji w/w Umowy.
11. Udostępniania, zgodnie z przepisami prawa, KARR S.A., Dolnośląskiemu Funduszowi Rozwoju Spółka z o.o. oraz innym organom administracji publicznej, danych niezbędnych m. in.: do budowania baz danych, przeprowadzania badań i ewaluacji, sprawozdawczości, wykonywania oraz zamawiania analiz w zakresie realizacji polityk na szczeblu lokalnym, oceny skutków oraz oddziaływań makroekonomicznych udzielonych Regionalnych Pożyczek Hipotecznych.
12. Zwrotu bezpośrednio na rachunek wskazany w Umowie RPH w całości kwoty wypłaconej z tytułu dzielonej RPH zgodnie z Umową RPH wraz z odsetkami oraz wszelkimi innymi zobowiązaniami oraz należnościami ubocznymi wynikającymi z Umowy RPH.

## § 22

W przypadku stwierdzenia w wyniku działań monitorujących, występowania istotnych zagrożeń dla możliwości prawidłowego wywiązywania się Pożyczkobiorcy z zobowiązań umownych, KARR S.A. wzywa Pożyczkobiorcę do usunięcia nieprawidłowości w określonym terminie.

## § 23

1. KARR S.A. może wypowiedzieć Umowę Pożyczki w przypadku:
  - a) nieterminowego regulowania przez Pożyczkobiorcę zobowiązań wobec KARR S.A.,
  - b) ujawnienia, że informacje na podstawie których udzielono pożyczki są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym,
  - c) niewypłacalności Pożyczkobiorcy w rozumieniu ustawy prawo upadłościowe i prawo restrukturyzacyjne,
  - d) zmniejszenia wartości zabezpieczenia,
  - e) wykorzystania pożyczki niezgodnie z celem zawartym w § 6,
  - f) niespełnienia innych warunków Umowy Pożyczki i/lub umów dotyczących zabezpieczenia spłaty pożyczki i/lub Regulaminu udzielania pożyczek,
  - g) braku przedłożenia aktualizacji operatu szacunkowego, o której mowa w § 9 ust. 3 w terminie wyznaczonym przez KARR S.A. nie dłuższym niż 3 tygodnie od daty wezwania.
2. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w § 22 ust.1 wynosi 14 dni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość natychmiastowego wypowiedzenia Umowy Pożyczki, jeżeli będzie to konieczne dla zabezpieczenia interesów KARR S.A.
3. Bieg okresu wypowiedzenia rozpoczyna się od dnia następnego po dacie skutecznego doręczenia zawiadomienia o wypowiedzeniu Umowy Pożyczki. Za skuteczne doręczenie uważa się również niepodjęcie przez Pożyczkobiorcę pisma zawierającego wypowiedzenie, wysłane na adres wskazany w Umowie RPH, z ostatnim dniem awizowania przesyłki (14 dni od daty pierwszej próby doręczenia).
4. O postawieniu pożyczki w stan natychmiastowej wymagalności albo wypowiedzeniu umowy KARR S.A. zawiadamia (listem poleconym) Pożyczkobiorcę, właścicieli zabezpieczenia i ewentualnych poręczycieli.
5. W dniu postawienia całości zadłużenia w stan natychmiastowej wymagalności albo rozwiązania umowy po okresie wypowiedzenia KARR S.A. rozpoczyna naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. od sumy należności głównej (kapitał pożyczki wraz z odsetkami).

## § 24

Powstanie zadłużenia wymagalnego upoważnia KARR S.A. do należytego, w drodze negocjacji lub innych kroków prawnych, dochodzenia roszczeń na drodze windykacji sądowej i egzekucji oraz realizacji uzyskanych od Pożyczkobiorcy zabezpieczeń prawnych.



## **ARCHIWIZACJA I PRZECHOWYWANIE DOKUMENTÓW**

### **§ 25**

1. Pożyczkobiorca zobowiązuje się do przechowywania na powszechnie uznawanych nośnikach danych odpowiedniej dokumentacji przez 5 lat od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy RPH. Koszt przechowywania obciąża Pożyczkobiorcę.
2. W przypadku zmiany miejsca przechowywania dokumentów, jak również w przypadku zawieszenia, zaprzestania lub likwidacji przez Pożyczkobiorcę działalności, Pożyczkobiorca zobowiązuje się do pisemnego poinformowania KARR S.A. o powyższym.
3. W przypadku, gdy odrębne przepisy nakładają inne terminy archiwizacji i przechowywania dokumentacji, okresem obowiązującym Pożyczkobiorcę jest okres kończący się w terminie późniejszym.

## **LIKWIDACJA POŻYCZKI I WYGAŚNIĘCIE ZOBOWIĄZAŃ**

### **§ 26**

1. Ostateczne rozliczenie i likwidacja pożyczki następuje po wygaśnięciu Umowy RPH.
2. Umowa Pożyczki wygasa po dokonaniu spłaty całości zobowiązania przez Pożyczkobiorcę, co uprawnia KARR S.A. do zwolnienia zabezpieczeń i pisemnego powiadomienia Pożyczkobiorcy, właścicieli zabezpieczenia i ewentualnych poręczycieli o rozliczeniu i likwidacji pożyczki.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 27**

W sprawach nieuregulowanych w Umowie Pożyczki lub niniejszym Regulaminie zastosowanie mają kodeks cywilny oraz inne odpowiednie przepisy prawa.

### **§ 28**

Regulamin wchodzi w życie z dniem 23.04.2018 r.

Załącznik nr 1 do Regulaminu udzielania Regionalnej Pożyczki Hipotecznej przez Karkonoską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. dla MŚP

### TABELA OPROCENTOWANIA I PROWIZJI

	<b>REGIONALNA POŻYCZKA HIPOTECZNA</b>
<b>maksymalna kwota pożyczki</b>	1 500 000,00 PLN
<b>maksymalny okres spłaty</b>	10 lat*/15 lat** * MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia nieruchomości oraz 5% wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT co najmniej 5% ceny brutto tej nieruchomości,  ** MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej, co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia nieruchomości oraz 20% wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT co najmniej 20% ceny brutto tej nieruchomości.
<b>prowizja</b>	0%
<b>oprocentowanie (w skali roku)</b>	od 2,85% <sup>1</sup>
<b>opłata za zmianę warunków umowy pożyczki na wniosek pożyczkobiorcy</b>	0 PLN

<sup>1</sup> - Stopa procentowa składa się ze stopy bazowej ustalonej przez Komisję Europejską oraz marży. Na dzień 01.01.2018 r. wysokość stopy bazowej dla Polski wynosi 1,85% w stosunku rocznym. Minimalna wysokość marży stosowana przez KARR S.A. wynosi 1 punkt procentowy, natomiast dla przedsiębiorców prowadzących działalność do 1 roku wynosi 4 punkty procentowe. Wysokość marży ustalana jest w oparciu o Komunikat Komisji Europejskiej (2008/C14/02) w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych.