

REGULAMIN świadczenia usługi pośrednictwa finansowego

Pakietu pożyczek (hipoteczna, inwestycyjna, obrotowa)

W dniu 4-go listopada 2025 roku Fundacja „Przedsiębiorczość” w konsorcjum ze **Stowarzyszeniem Wspierania Małej Przedsiębiorczości** z siedzibą w Dobiegniewie (pośrednicy finansowi – partnerzy finansujący) zawarła z **Lubuskim Funduszem Rozwoju Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Zielonej Górze - umowę o POŚREDNICTWO FINANSOWE nr **1/PP1/2025/LFR** na świadczenie usługi pośrednictwa finansowego polegającej na udzielaniu i kompleksowej obsłudze pożyczek dla mikro, małych i średnich przedsiębiorstw w ramach „Pakietu pożyczek (hipoteczna, inwestycyjna, obrotowa) ze środków pochodzących ze zwrotów instrumentów finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego – Lubuskie 2020.

Preambuła

Umowa pożyczkowa zawierana będzie z pożyczkobiorcą zgodnie z przepisami w szczególności następujących aktów prawa i regulacji unijnych oraz krajowych:

1. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (**Ustawa o Finansach Publicznych**);
2. Ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
3. Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119.1 z dnia 04.05.2016) (**RODO**) oraz Ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych;
4. Komunikatem Komisji Europejskiej z 21 marca 2018 r. w sprawie nowych wymagań przeciwko unikaniu opodatkowania w prawodawstwie UE regulującym w szczególności operacje finansowe i inwestycyjne (C(2018)1756);
5. Rozporządzeniem Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającym niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (**Rozporządzenie Komisji nr 651/2014**);
6. Rozporządzeniem Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis;
7. Komunikatem Komisji Europejskiej z 19 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02);

8. Ustawą z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
9. Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
10. Zawiadomieniem Komisji pt. Wytyczne dotyczące unikania konfliktów interesów i zarządzania takimi konfliktami na podstawie rozporządzenia finansowego (**Wytyczne dotyczące unikania konfliktu interesów**);
11. Konwencją o prawach osób niepełnosprawnych z dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169, z późn. zm.), w szczególności art. 5, 6, 9, 12, 14, 20, 21, 27 (**KPON**);
12. Kartą Praw Podstawowych Unii Europejskiej z dnia 6 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. UE C 202 z 7.06.2016, str. 3890), w szczególności art.: 8, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 25, 26 (**KPP**);
13. Podstawą prawną dla oprocentowania korzystniejszego niż rynkowe jest Rozporządzenie Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu oraz Rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

WSTĘP

§ 1 Definicje

Definicje zawarte w Regulaminie mają zastosowanie również w zawartej na podstawie tego Regulaminu Umowie Inwestycyjnej - pożyczkowej.

Pożyczka hipoteczna - produkt finansowy szczegółowo opisany w Załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu – Opis produktu finansowego – w szczególności w pkt 4.1. i 5.2;

Pożyczka inwestycyjna – produkt finansowy, szczegółowo opisany w Załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu – Opis produktu finansowego – w szczególności w pkt 4.2. i 5.3;

Pożyczka obrotowa – produkt finansowy szczegółowo opisany w Załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu – Opis produktu finansowego – w szczególności w pkt 4.3. i 5.4;

Dzień Roboczy – każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem sobót, niedziel oraz dni ustawowo wolnych od pracy zgodnie z Ustawą z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 296);

Hipoteka – ograniczone prawo rzeczowe o którym mowa w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 341);

Konflikt interesów – sytuacja, w której, ze względu na powstanie w trakcie Umowy związku pomiędzy Pośrednikiem Finansowym a jakimkolwiek innym podmiotem, uniemożliwiająca realizację Umowy przez Pośrednika Finansowego w sposób rzetelny i zapewniający należyte zabezpieczenie Funduszu;

Metodologia oceny ryzyka – regulacja wewnętrzna stosowana przez Pośrednika Finansowego określająca sposób, w jaki przeprowadzana jest analiza i ocena ryzyka niespłacenia pożyczki oraz wynikające z niej ustalenie poziomu zabezpieczeń i stopy referencyjnej - Załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu;

MŚP lub Pożyczkobiorca (ostateczny odbiorca) – mikro-, małe i średnie przedsiębiorstwo, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 30 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2024 r. poz. 236 ze zm.) oraz w rozumieniu Załącznika I do rozporządzenia 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 L 187 z dnia 26 czerwca 2014 r.) z siedzibą na terenie województwa lubuskiego lub prowadzące działalność gospodarczą w sposób ciągły i zorganizowany np. w postaci oddziału, filii, zakładu lub przedstawicielstwa na terenie województwa lubuskiego;

Polityka zabezpieczeń – regulacja wewnętrzna stosowana przez Pośrednika Finansowego zawierająca zasady doboru zabezpieczeń spłat Pożyczek (załącznik nr 3 do regulaminu);

Pożyczka – Pożyczka hipoteczna, Pożyczka inwestycyjna, Pożyczka obrotowa;

Produkt Finansowy – Pakiet pożyczek określony w Załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu – Opis produktu finansowego;

Rachunek Wypłat – rachunek bankowy Funduszu, prowadzony w instytucji finansowej zlokalizowanej na terytorium Unii Europejskiej rozumiany jako wyodrębnione konto ewidencyjno-księgowe, na który zostaną wpłacone przez Fundusz Środki, i z którego dokonywane będą przez Pośrednika Finansowego wypłaty z tytułu Umów pożyczek na rzecz MŚP;

Rachunek Zwrotu – rachunek bankowy Funduszu, prowadzony w instytucji finansowej zlokalizowanej na terytorium Unii Europejskiej rozumiany jako wyodrębnione konto ewidencyjno-księgowe, na które Pożyczkobiorcy dokonują zwrotów udzielonych im jednostkowych Pożyczek;

Środki – środki finansowe przydzielone Pośrednikowi w ramach Postępowania Przetargowego w celu udzielania Pożyczek ze środków pochodzących ze zwrotów instrumentów finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego – Lubuskie 2020, przekazane Funduszowi przez Województwo Lubuskie reprezentowane przez Zarząd Województwa Lubuskiego;

Umowa pożyczki hipotecznej – umowa pożyczki w rozumieniu art. 720 § 1 Kodeksu cywilnego zawierana pomiędzy Pośrednikiem Finansowym a MŚP z wykorzystaniem Środków dotycząca Pożyczki hipotecznej;

Umowa pożyczki inwestycyjnej – umowa pożyczki w rozumieniu art. 720 § 1 Kodeksu cywilnego zawierana pomiędzy Pośrednikiem Finansowym a MŚP z wykorzystaniem Środków dotycząca Pożyczki inwestycyjnej;

Umowa pożyczki obrotowej – umowa pożyczki w rozumieniu art. 720§1 Kodeksu cywilnego zawierana pomiędzy Pośrednikiem Finansowym a MŚP z wykorzystaniem Środków dotycząca Pożyczki obrotowej;

Umowa pożyczki – Umowa pożyczki hipotecznej, Umowa pożyczki inwestycyjnej, Umowa pożyczki obrotowej;

Wydatki inwestycyjne - nakłady na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, z wyłączeniem zakupu nieruchomości (gruntów, budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności) – dotyczy wyłącznie Umowy pożyczki inwestycyjnej;

Dzień Roboczy – dzień niebędący sobotą, ani dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;

ZASADY I WARUNKI UDZIELANIA POŻYCZEK

§ 2 Parametry Produktu Finansowego

Typy Inwestycji możliwe do sfinansowania oraz podstawowe parametry Pożyczek

1. Przeznaczenie pożyczek wchodzących w skład Produktu finansowego

1.1. **Pożyczka hipoteczna** może zostać 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 lubuskiego, na który Pośrednik Finansowy będzie udzielał Pożyczki hipotecznej, na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto Pożyczka hipoteczna może być udzielona również na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości oraz niezabudowanych gruntów będących w użytkowaniu wieczystym pod warunkiem, że istnieje dla takiej nieruchomości wyodrębniona księga wieczysta.

Wykluczenia z finansowania Pożyczką hipoteczną:

- a. wykluczenie Przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie: kupna i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz realizacji projektów budowlanych obejmujących przedsięwzięcia finansowe, techniczne i rzeczowe w celu przygotowania lub budowy budynków do sprzedaży,
- b. nie może być przeznaczona na finansowanie celów niezwiązanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą. Jeśli w finansowanej nieruchomości znajduje się też część niewykorzystywana na cele związane z działalnością gospodarczą (np. mieszkalna) taka nieruchomość nie może zostać sfinansowana z Pożyczki hipotecznej,
- c. nie może zostać przeznaczona na sfinansowanie zakupu nieruchomości pochodzącej z licytacji komorniczej,
- d. nie może służyć finansowaniu działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów alkoholowych wytwarzanych na terenie województwa lubuskiego przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.

- 1.2. **Pożyczka Inwestycyjna** przeznaczona jest na finansowanie wydatków inwestycyjnych czyli ponoszenia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, z wyłączeniem zakupu nieruchomości (gruntów, budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności).

Wykluczenia z finansowania Pożyczką inwestycyjną, która nie może być przeznaczona na:

- a. finansowanie wydatków niezwiązanych z realizowaną inwestycją, w tym bieżących potrzeb prowadzonej działalności (np. wynagrodzenia, opłaty eksploatacyjne, czynsze, itp.),
- b. spłatę zobowiązań publiczno-prawnych oraz zobowiązań wynikających z decyzji administracyjnych, prawomocnych wyroków sądowych,
- c. refinansowanie pożyczek, kredytów, rat leasingowych lub innych zobowiązań powstałych przed datą zawarcia Umowy Pożyczki inwestycyjnej,
- d. refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych,
- e. finansowanie zakupu nieruchomości,
- f. finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów alkoholowych wytwarzanych na terenie województwa lubuskiego przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.

- 1.3. **Pożyczka Obrotowa** przeznaczona jest na wydatki bieżące.

Wykluczenia z finansowania Pożyczką obrotową, która nie może być przeznaczona na:

- a. spłatę zobowiązań publiczno-prawnych oraz zobowiązań wynikających z decyzji administracyjnych, prawomocnych wyroków sądowych,
- b. finansowanie celów niezwiązanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą przez MŚP,
- c. refinansowanie oraz bieżącą obsługę pożyczek, kredytów, rat leasingowych lub innych zobowiązań powstałych przed datą zawarcia Umowy Pożyczki obrotowej,
- d. finansowanie nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne oraz zakupu nieruchomości,
- e. finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów alkoholowych wytwarzanych na terenie województwa lubuskiego przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji,

gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.”

1.4. w zakresie Pożyczki hipotecznej:

- a. maksymalna wartość jednostkowej Pożyczki hipotecznej to 1.500.000 zł,
- b. maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP wynosi 120 miesięcy,
- c. sposób spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe miesięczne malejące, możliwość do 12 miesięcznej karencji w spłacie kapitału – nie wydłuża okresu spłaty pożyczki (maksymalny okres spłaty).
- d. MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia tej nieruchomości oraz co najmniej 20% (dwadzieścia procent) wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT bądź też transakcji nabycia nieruchomości zwolnionej z podatku VAT co najmniej 20% (dwadzieścia procent) ceny brutto tej nieruchomości,
- e. udzielanie Pożyczki hipotecznej poprzedzi analiza ryzyka, zgodnie załącznikiem nr 2 do niniejszego regulaminu,
- f. każda Pożyczka hipoteczna przed uruchomieniem środków wymaga ustanowienia zabezpieczenia zgodnie z Polityką zabezpieczeń stosowaną przez Pośrednika Finansowego, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym minimalnym zabezpieczeniem każdej Pożyczki hipotecznej będzie, co najmniej:
 - 1) weksel in blanco, oraz
 - 2) hipoteka ustanowiona na kupowanej przez MŚP nieruchomości,
 - w przypadku, gdy ze środków Pożyczki hipotecznej MŚP kupi nieruchomość zabudowaną, na zabezpieczenie wymagana jest także cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na rzecz Pośrednika Finansowego odnawiana przez cały okres trwania Umowy pożyczki hipotecznej.

1.5. w zakresie Pożyczki inwestycyjnej:

- a. wartość jednostkowej Pożyczki inwestycyjnej – powyżej 2.000.000 zł, lecz nie więcej niż 3.000.000 zł,
- b. maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP wynosi 96 miesięcy,
- c. sposób spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe miesięczne równe lub malejące, możliwość do 12 miesięcznej karencji w spłacie kapitału – nie wydłuża okresu spłaty pożyczki (maksymalny okres spłaty),
- d. MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej 10% (dziesięć procent) wartości netto finansowanego przedsięwzięcia. Kwoty netto nie dotyczą MŚP, który nie jest płatnikiem podatku VAT lub jest podmiotem zwolnionym z VAT,

- e. każda Pożyczka inwestycyjna przed uruchomieniem środków wymaga ustanowienia zabezpieczenia zgodnie z Polityką zabezpieczeń stosowaną przez Pośrednika Finansowego, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym minimalnym zabezpieczeniem każdej Pożyczki inwestycyjnej będzie, co najmniej, weksel in blanco.
- f. udzielanie Pożyczki inwestycyjnej poprzedzi analiza ryzyka, zgodnie załącznikiem nr 2 do niniejszego regulaminu,

1.6. w zakresie Pożyczki obrotowej:

- a. maksymalna wartość jednostkowej Pożyczki obrotowej wynosi 500.000 PLN,
- b. maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP wynosi 36 miesięcy,
- c. sposób spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe miesięczne równe lub malejące, możliwość do 6 miesięcznej karencji w spłacie kapitału – nie wydłuża okresu spłaty pożyczki (maksymalny okres spłaty),
- d. każda Pożyczka obrotowa przed uruchomieniem środków wymaga ustanowienia zabezpieczenia zgodnie z Polityką zabezpieczeń stosowaną przez Pośrednika Finansowego, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym minimalnym zabezpieczeniem każdej Pożyczki obrotowej będzie, co najmniej, weksel in blanco.
- e. udzielanie Pożyczki obrotowej poprzedzi analiza ryzyka, zgodnie załącznikiem nr 2 do niniejszego regulaminu,

§ 3 Oprocentowanie pożyczek

1. Oprocentowanie:

- a. Pośrednik Finansowy udziela pożyczki na rzecz MŚP **na warunkach:**

- **rynkowych** według stopy referencyjnej, zgodnie ze stosowaną metodologią oceny ryzyka, 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 2008/C14/02 lub komunikat zastępujący) oraz po przeprowadzeniu analizy ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez przedsiębiorcę zobowiązania na podstawie stosowanej przez Pośrednika Finansowego metodologii oceny ryzyka
lub
- **korzystniejszych niż rynkowe**, - wysokość stopy oprocentowania określono na poziomie 30 % stopy bazowej zgodnie z komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp dyskontowych (Dz. U. C 14 z 19 stycznia 2008 r., s 6) powiększonej o marżę w wysokości 1.00%.

Podstawą prawną dla oprocentowania korzystniejszego niż rynkowe jest Rozporządzenie Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu oraz Rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

Oprocentowanie korzystniejsze niż rynkowe (z pomocą de minimis) zastosowanie ma dla działalności z obszarów Inteligentnych Specjalizacji woj. lubuskiego lub branż kluczowych mających istotne znaczenie dla rozwoju poszczególnych obszarów województwa - dotyczy MŚP z siedzibą na terenie województwa lubuskiego lub prowadzących działalność gospodarczą, np. w postaci oddziału, filii, zakładu lub przedstawicielstwa, wpisanych do CEIDG lub do rejestru przedsiębiorców KRS, **których przeważającym przedmiotem działalności jest działalność odpowiadająca przynajmniej jednej z wymienionych PKD wg klasyfikacji 2025:**

- 26.51.Z - Produkcja instrumentów i przyrządów pomiarowych, kontrolnych i nawigacyjnych
- 30.30.Z - Produkcja statków powietrznych, statków kosmicznych i podobnych maszyn
- 35.12.A - Energetyka wiatrowa
- 35.12.B - Energetyka słoneczna
- 35.12.C - Energetyka geotermalna
- 35.12.D - Energetyka biogazowa
- 35.12.E - Energetyka wodna
- 35.12.F - Wytwarzanie energii elektrycznej z pozostałych źródeł odnawialnych
- 38.32.Z - Odzysk surowców z materiałów segregowanych
- 49.39.Z - Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany (z wyłączeniem transportu drogowego pasażerskiego, autobusowych przewozów szkolnych i pracowniczych)
- 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 55.20.Z - Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania
- 55.30.Z - Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe
- 55.90.Z - Pozostałe zakwaterowanie
- 56.11.Z - Restauracje
- 56.12.Z - Ruchome placówki gastronomiczne
- 56.21.Z - Okazjonalne przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering okazjonalny)
- 56.22.Z - Regularne przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering regularny) i pozostała gastronomiczna działalność usługowa
- 56.30.Z - Podawanie napojów
- 56.40.Z - Pośrednictwo w zakresie działalności usługowej związanej z wyżywieniem
- 62.01.Z - Działalność związana z oprogramowaniem
- 62.03.Z - Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi
- 62.09.Z - Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych

- 72.10.Z - Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych
- 72.11.Z - Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie biotechnologii
- 79.11.Z - Działalność agentów turystycznych
- 79.12.Z - Działalność organizatorów turystyki
- 79.90.Z - Pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji oraz działalności z nią związane
- 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów
- 91.22.Z - Działalność związana z miejscami historycznymi i pomnikami
- 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych
- 93.12.Z - Działalność klubów sportowych
- 93.13.Z - Działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej
- 93.19.Z - Pozostała działalność związana ze sportem
- 93.29.B - Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana

2. **Oprocentowanie rynkowe jest zmienne**, natomiast oprocentowanie **preferencyjne jest stałe** i nie ulega zmianie w okresie finansowania.:

3. Pożyczki udzielane przez pośrednika w ramach produktu Finansowego Pakietu Pożyczek, wolne są od opłat i prowizje z tytułu przedterminowej spłaty pożyczki.

4. „Pożyczkobiorca będzie spłacał Pożyczkę oraz dokonywał wszelkich świadczeń z tytułu Umowy Pożyczki na numer rachunku bankowego **48 1240 1037 1111 0011 5978 3811**, prowadzony przez **Bank Pekao SA** na rzecz Lubuskiego Funduszu Rozwoju sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze.”

§ 4 Kwalifikowalność podmiotowa Ostatecznych Odbiorców

1. Ostatecznym Odbiorcą może być wyłącznie przedsiębiorca spełniający definicję mikroprzedsiębiorcy, małego przedsiębiorcy lub średniego przedsiębiorcy, zgodnie z Załącznikiem I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r.
2. Ostateczny Odbiorca musi prowadzić działalność gospodarczą na terenie województwa lubuskiego, co oznacza posiadanie na dzień złożenia wniosku oraz na dzień podpisania umowy pożyczki:
 1. siedziby, lub
 2. oddziału, lub
 3. stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej na terenie województwa lubuskiego.

3. Wydatki finansowane z pożyczki muszą dotyczyć działalności gospodarczej prowadzonej na terenie województwa lubuskiego, a w przypadku pożyczek inwestycyjnych i hipotecznych – inwestycja musi być zrealizowana na obszarze województwa lubuskiego.
4. Ostateczny Odbiorca nie może prowadzić działalności w sektorach wykluczonych z możliwości finansowania, określonych w Opisie Produktu Finansowego, w szczególności obejmujących działalność:
 1. związaną z produkcją lub handlem bronią i amunicją,
 2. związaną z hazardem,
 3. związaną z wyrobami tytoniowymi, alkoholem oraz innymi sektorami wyłączonymi zgodnie z zasadami finansowania UE.
5. Ostateczny Odbiorca nie może znajdować się w trudnej sytuacji w rozumieniu zasad pomocy publicznej oraz definicji określonej w Opisie Produktu Finansowego.
6. Ostateczny Odbiorca nie może podlegać wykluczeniu z dostępu do finansowania na podstawie przepisów prawa krajowego lub unijnego oraz nie może być objęty obowiązkiem zwrotu pomocy niezgodnie przyznanej.
7. Ostateczny Odbiorca zobowiązany jest do przedstawienia wszystkich wymaganych dokumentów, oświadczeń i informacji, określonych w Opisie Produktu Finansowego, w tym dokumentów niezbędnych do:
 1. oceny ryzyka,
 2. analizy zdolności finansowej,
 3. weryfikacji statusu MŚP,
 4. potwierdzenia kwalifikowalności.
8. Ostateczny Odbiorca może posiadać tylko jedną aktywną pożyczkę w ramach danego typu produktu finansowego, zgodnie z ograniczeniem określonym w Opisie Produktu Finansowego, tj. jedną pożyczkę hipoteczną, jedną pożyczkę inwestycyjną oraz jedną pożyczkę obrotową.
9. Ostateczny Odbiorca nie może finansować tych samych wydatków z innych instrumentów finansowych, programów, pożyczek lub dotacji, w sposób powodujący podwójne finansowanie, zgodnie z zasadami kwalifikowalności wydatków obowiązującymi dla Produktu Finansowego.
10. Podmioty ubiegające się Pożyczkę muszą spełniać ponadto poniższe kryteria:
 - a) nie są podmiotami powiązanymi osobowo lub kapitałowo z Partnerem Finansującym,
 - b) nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. 2023 poz. 1497 z późn. zm.) polegającemu na zakazie udostępniania osobie lub podmiotowi lub na ich rzecz – bezpośrednio lub pośrednio - jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych.

11. Potencjany pożyczkobiorca oraz podmioty z nim powiązane (jeśli powiązanie takie występuje) **nie może korzystać z pożyczki tego samego rodzaju otrzymanej ze środków dystrybuowanych przez Pośredników Finansowych a pochodzących z Lubuskiego Funduszu Rozwoju.**

§ 5 Podstawowe zasady udzielania Jednostkowej Pożyczki

I. Procedura udzielania pożyczki obejmuje następujące etapy:

1. Przyjęcie i rejestrację wniosku,
 2. Weryfikację formalną,
 3. Ocenę merytoryczną, ocenę ryzyka oraz zdolności do spłaty,
 4. Ocenę i weryfikację zabezpieczeń,
 5. Podjęcie decyzji pożyczkowej,
 6. Podpisanie umowy pożyczki,
 7. Ustanowienie zabezpieczeń,
 8. Wypłatę środków,
 9. Monitoring realizacji i rozliczenia.
-
- 1) Na etapie konsultacji z Partnerem Finansującym, które co do zasady odbywają się przed złożeniem Wniosku, ustalana jest optymalna, z punktu widzenia realizacji Inwestycji, zasad udzielania Pożyczek oraz sytuacji wnioskodawcy, struktura, typ finansowania Inwestycji oraz forma udzielanej Jednostkowej Pożyczki (tj. np. pomoc de minimis/pomoc publiczna).
 - 2) Decyzja o udzieleniu Jednostkowej Pożyczki podejmowana jest po przeprowadzeniu oceny Wniosku i analizy ryzyka podmiotu ubiegającego się o finansowanie, standardowo stosowanej przez Partnera Finansującego.
 - 3) Wnioskodawca składając Wniosek proponuje formę zabezpieczenia spośród katalogu stosowanego przez Partnera Finansującego. Przyjęte zabezpieczenia są adekwatne do wartości Pożyczki, a także przedmiotu i charakteru Inwestycji, formy prawnej Ostatecznego Odbiorcy i jego działalności oraz wyników oceny Wniosku.
 - 4) Ustanowienie zabezpieczenia Jednostkowej Pożyczki jest obowiązkowe i stanowi warunek jej udzielenia.
 - 5) Wypłata Jednostkowej Pożyczki następuje, co do zasady, po ustanowieniu zabezpieczeń jej spłaty.
 - 6) Udzielenie Jednostkowej Pożyczki nie może być uzależnione od zawarcia przez Ostatecznego Odbiorcę z Partnerem Finansującym ani z podmiotem partnerskim lub powiązany w stosunku do Partnera Finansującego dodatkowych umów, w szczególności na zakup dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych. 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 Pożyczkową,

z zastrzeżeniem, iż w przypadku zabezpieczenia takiego jak cesja praw z polisy ubezpieczeniowej Ostateczny Odbiorca ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku.

- 7) Partner Finansujący będzie stosował mechanizmy ograniczające ryzyko przy wypłacie Jednostkowej Pożyczki, które mogą polegać na wypłacie środków Jednostkowej Pożyczki w transzach obejmujących:
- a) kwoty wynikające z przedłożonych przez Ostatecznego Odbiorcę faktur lub innych dokumentów księgowych o równoważnej wartości dowodowej
 - b) kwoty wnioskowanych przez Ostatecznego Odbiorcę i zaakceptowanych przez Partnera Finansującego zaliczek w wysokości odpowiedniej do potrzeb i sytuacji, przy czym wypłata drugiej kolejnych zaliczek może następować dopiero po uprzednim udokumentowaniu odpowiedniej kwoty wydatków poniesionych w ramach dotychczas otrzymanych zaliczek, nie mniejszej niż 80% łącznej wartości tych zaliczek, a forma udokumentowania wydatków na potrzeby wypłaty kolejnej zaliczki będzie zgodna z praktyką przyjętą u danego Partnera Finansującego.
- 8) Termin na uruchomienie Jednostkowej Pożyczki (rozumiane jako pierwsza płatność do Ostatecznego Odbiorcy) wynosi do 30 dni od dnia zawarcia Umowy Inwestycyjnej.
- 9) Wydatkowanie wszystkich środków Pożyczki na przewidziane cele (bez względu na sposób uruchamiania pożyczki) musi zostać należycie udokumentowane w odpowiednich terminach dla:
- **pożyczki hipotecznej - 6 miesięcy,**
 - **pożyczki inwestycyjnej – 24 miesiące,**
 - **pożyczki obrotowej – 12 miesięcy,**
- od dnia uruchomienia Jednostkowej Pożyczki przy czym termin ten określa datę końcową, do której mogą być wystawiane dokumenty potwierdzające wydatkowanie środków. W wyjątkowych i odpowiednio uzasadnionych przypadkach, w tym biorąc pod uwagę charakter Inwestycji Końcowej, na wniosek Ostatecznego Odbiorcy, Pośrednik Finansowy może wydłużyć ten termin maksymalnie o 90 dni. Wydłużenie terminu rozliczenia środków o więcej niż 90 dni może nastąpić jedynie za pisemną zgodą LFR, na wniosek Pośrednika Finansowego.
- 10) Dokumentem potwierdzającym wydatkowanie środków zgodnie z przeznaczeniem, na jakie zostały przyznane jest faktura lub dokument księgowy o równoważnej wartości dowodowej, wraz z dokumentem potwierdzającym dokonanie zapłaty. Dokument, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien być wystawiony nie wcześniej niż w dniu złożenia Wniosku Pożyczkowego.

- 11) W przypadku dokonywania w ramach Inwestycji płatności w formie gotówkowej, płatności takie muszą być dokonywane z poszanowaniem art. 19 Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców lub aktu zastępującego, pod rygorem uznania tego rodzaju płatności jako wydatki niekwalifikowalne.
- 12) Wszelka dokumentacja potwierdzająca wydatkowanie środków przez Pożyczkobiorcę powinna być, co do zasady, sporządzona w języku polskim, a w przypadku dokumentów wystawianych w języku innym niż język polski, w razie istnienia wątpliwości co do treści tych dokumentów, powinna zostać przetłumaczona na język polski.
- 13) Pożyczkobiorca zobowiązany jest do przestrzegania prawa, w tym podatkowego, odpowiednich przepisów w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowania terroryzmu oraz zasad horyzontalnych Unii Europejskiej, o których mowa w art. 9 Rozporządzenia Ogólnego;

§ 6

Zasady dotyczące udzielania Jednostkowych Pożyczek podlegających regułom pomocy publicznej

Dla pożyczek oprocentowanych na zasadach korzystniejszych niż rynkowe z pomocą de minimis,

Podstawą prawną dla oprocentowania korzystniejszego niż rynkowe jest Rozporządzenie Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu oraz Rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

- 1) Dniem udzielenia pomocy jest dzień zawarcia umowy Jednostkowej Pożyczki (Umowy Inwestycyjnej).
- 2) Wartość pomocy de minimis stanowi ekwiwalent dotacji brutto, obliczany co do zasady zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach.
- 3) Pośrednik Finansowy na podstawie dokumentów i informacji przedstawionych przez Ostatecznego Odbiorcę oraz obowiązujących przepisów prawa bada dopuszczalność, a także ustala formę i wysokość pomocy, która może być udzielona w ramach Pożyczki. W przypadku, gdy z punktu widzenia limitu dopuszczalnej pomocy de minimis, konieczne jest udzielenie pożyczki oprocentowanej na poziomie wyższym niż wynika to z postanowień niniejszego regulaminu, poziom oprocentowania ustalany jest podczas indywidualnych uzgodnień z wnioskodawcą.
- 4) Obowiązek zgłaszania faktu udzielenia pomocy, wydania stosownego zaświadczenia oraz składania sprawozdań z udzielonej pomocy publicznej do właściwej instytucji spoczywa na Pośredniku

Finansowym zgodnie z odpowiednimi przepisami.

§ 7 Zabezpieczenie pożyczki

I. Rodzaje stosowanych zabezpieczeń:

- weksel in blanco Pożyczkobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe osób fizycznych lub osób prawnych,
- poręczenie cywilne osób fizycznych lub osób prawnych,
- hipoteka (ustanawiana notarialnie) wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości,
- przewłaszczenie rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia (w tym polisy AC w przypadku pojazdów),
- inne, uzgodnione przez strony sposoby, m.in.: akt notarialny dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., gwarancja.

Uszczegółowienie dotyczące zabezpieczeń pożyczek zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego regulaminu - Polityka zabezpieczeń przy realizacji Umowy nr 1/PP1/2025/LFR o POŚREDNICTWO FINANSOWE.

KONTROLA POŻYCZKOBIORCÓW

§ 8 Zasady kontroli

1) Przyjmuje się następujące znaczenie pojęć użytych w niniejszych Zasadach:

- a) Kontrola – oznacza działania kontrolne prowadzone przez Partnera Finansującego u Ostatecznego Odbiorcy, niezależnie od formy ich przeprowadzenia i sposobu zaplanowania (Kontrola na miejscu/Kontrola zza biurka, Kontrola planowa/Kontrola doraźna);
- b) Zespół kontrolujący – wyznacza co najmniej dwie osoby upoważnione przez Partnera Finansującego do przeprowadzania Kontroli na miejscu jako Kontroli planowej lub Kontroli doraźnej, z zastrzeżeniem, że w kontroli nie mogą brać udziału osoby, w przypadku których będzie to powodowało ryzyko wystąpienia Konfliktu interesów.

Rodzaje Kontroli i ich zakres

1) Kontrole przeprowadzane są:

- a) w siedzibie Partnera Finansującego w formule „zza biurka” (dalej: „Kontrola zza biurka”),
- b) w siedzibie lub miejscu prowadzenia działalności lub miejscu realizacji Inwestycji Ostatecznego

Odbiorcy (dalej: „Kontrola na miejscu”).

2) Kontrola z za biurka odbywa się zgodnie z poniższymi zasadami:

a) Kontrole z za biurka mają charakter bieżących weryfikacji i w sposób obligatoryjny przeprowadzane są w odniesieniu do każdej Umowy Pożyczkowej, w szczególności na etapie weryfikacji dokumentacji potwierdzającej wydatkowanie środków Pożyczki; Kontrole z za biurka nie wymagają sporządzania planów, ani ustanawiania formalnych zespołów kontrolujących. Kontrole z za biurka, gdy to zasadne, uzupełniane są wizytami monitorującymi w miejscu realizacji Inwestycji. W wizytach monitorujących bierze udział co najmniej dwóch przedstawicieli Partnera Finansującego.

b) Zakres Kontroli z za biurka powinien obejmować wszelkie czynności (możliwe do wykonania w formule „z za biurka”) niezbędne do uzyskania zapewnienia, że Ostateczny Odbiorca wykonuje prawidłowo obowiązki wynikające z Umowy Pożyczkowej. W szczególności weryfikacja obejmować powinna:

- przedłożone przez Ostatecznego Odbiorcę faktury lub dokumenty o równoważnej wartości dowodowej, stanowiące potwierdzenie wydatkowania środków Jednostkowej Pożyczki, **wraz z dowodem zapłaty**,
- w przypadku zidentyfikowania powiązań pomiędzy wystawcą faktury/dokumentu a Ostatecznym Odbiorcą, analizę wpływu tych powiązań na przeprowadzoną transakcję,
- ewentualne inne dokumenty, do których przedłożenia zobowiązany był Ostateczny Odbiorca na mocy Umowy Pożyczkowej,
- zgodność wydatków z przeznaczeniem/celem, na który udzielona została Pożyczka spójnie z określonym w zapisach Umowy Pożyczkowej, Biznes Planu i Wniosku o Pożyczkę,
- zamieszczenie na fakturach lub dokumentach o równoważnej wartości dowodowej informacji o współfinansowaniu wydatku ze środków Unii Europejskiej w brzmieniu:

„Wydatek poniesiony ze środków Lubuskiego Funduszu Rozwoju z siedzibą w Zielonej Górze w ramach Umowy nr 1/PP1/2025/LFR o POŚREDNICTWO FINANSOWE”

Weryfikacje w ramach Kontroli z za biurka przeprowadzane są z zachowaniem zasady „dwóch par oczu” rozumianej co najmniej jako weryfikacja przez osobę dokonującą rozliczenia Pożyczki i zatwierdzenie/aprobata wyniku tej weryfikacji przez jej przełożonego lub inną, upoważnioną osobę.

2) Kontrola na miejscu odbywa się zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) Planowe Kontrole na miejscu przeprowadzane są na podstawie harmonogramów kontroli, które obejmują okresy nie dłuższe niż rok.
- b) Harmonogram kontroli na każdy okres przyjmowany jest przez Partnera Finansującego najpóźniej 30 dni od dnia rozpoczęcia takiego okresu.
- c) Wybór Ostatecznych Odbiorców do Kontroli na miejscu, przy ustalaniu harmonogramu kontroli, dokonywany jest z uwzględnieniem analizy ryzyka.
- d) Kontrolą planową na miejscu zostanie objętych [co najmniej 30%], co do zasady, rozliczonych Umów Pożyczkowych, przy czym liczba umów objętych kontrolą w każdym roku będzie dostosowana do charakteru Inwestycji realizowanych w ramach Portfela Pożyczek oraz łącznej liczby już rozliczonych Umów Pożyczkowych.
- e) Zakres Kontroli na miejscu powinien obejmować wszelkie czynności niezbędne do uzyskania zapewnienia, że Pożyczkobiorca wykonuje prawidłowo wszystkie obowiązki wynikające z Umowy Pożyczkowej, w tym w szczególności dotyczące:
 1. wydatkowania środków z Pożyczki na cel zgodny z przeznaczeniem/celem, na który udzielona została Pożyczka, określonym w Umowie (na przykład na podstawie faktur, dokumentów równoważnych, dokumentacji związanej z realizowaną inwestycją – jeśli dotyczy, zdjęciowej, technicznej, protokołów z wizyt na miejscu – jeśli dotyczy);
 2. zrealizowania Inwestycji w wymaganym zakresie pod względem rzeczowym;

**Przeprowadzanie Kontroli, wydawanie i monitorowanie zaleceń pokontrolnych,
dokumentowanie Kontroli**

- 1) Partner Finansujący przygotowuje i przekazuje Pożyczkobiorcy, w terminie co najmniej 7 Dni Roboczych przed przewidywanym terminem Kontroli, zawiadomienie o Kontroli.
- 2) Zawiadomienie o Kontroli powinno zawierać oznaczenie terminu przeprowadzenia Kontroli, jej zakres oraz wskazanie Zespołu kontrolującego, przy czym Zespół kontrolujący przy Kontroli na miejscu musi obejmować co najmniej dwie osoby.
- 3) Członkowie Zespołu kontrolującego powinni dysponować pisemnym, imiennym upoważnieniem do przeprowadzenia Kontroli. Osoby dokonujące Kontroli, przed jej rozpoczęciem, składają oświadczenia o braku Konflikty interesów, zgodnie z wzorem obowiązującym u Partnera Finansującego.
- 4) Zespół kontrolujący ustala stan faktyczny na podstawie dokumentacji zebranej w toku Kontroli oraz uzyskanych informacji/wyjaśnień.
- 5) Zespół kontrolujący ustala stan faktyczny na podstawie dokumentacji zebranej w toku Kontroli oraz uzyskanych informacji/wyjaśnień.

- 6) Na podstawie zebranej dokumentacji Zespół kontrolujący sporządza pisemną informację pokontrolną, określając w niej ewentualne zalecenia pokontrolne wraz z terminami ich realizacji.
- 7) Informacja pokontrolna przedstawiana jest Pożyczkobiorcy, który ma prawo wnieść ewentualne zastrzeżenia, w terminie wskazanym przez Partnera Finansującego w Informacji pokontrolnej, po rozpatrzeniu których przygotowywana jest ostateczna informacja pokontrolna.
- 8) Sposób realizacji zaleceń pokontrolnych podlega bieżącemu monitorowaniu przez Partnera Finansującego (nie później niż 14 dni od określonego w informacji pokontrolnej terminu realizacji zalecenia), które odbywa się w oparciu o dokumentację źródłową lub ewentualnie dodatkowo w oparciu o wizytę u Ostatecznego Odbiorcy, w tym na miejscu realizacji Inwestycji.
- 9) Zespół kontrolujący ustala stan faktyczny na podstawie dokumentacji zebranej w toku Kontroli oraz uzyskanych informacji/wyjaśnień.
- 10) Na podstawie zebranej dokumentacji Zespół kontrolujący sporządza pisemną informację pokontrolną, określając w niej ewentualne zalecenia pokontrolne wraz z terminami ich realizacji.
- 11) Partner Finansujący dokumentuje proces Kontroli (przygotowanie, przebieg, wyniki) i zobowiązany jest do przechowywania całości dokumentacji związanej z Kontrolą w sposób umożliwiający zachowanie odpowiedniej ścieżki audytu i zgodnie z postanowieniami Umowy Operacyjnej w tym zakresie, w tym:
 - a) harmonogramów kontroli wraz z analizą ryzyka,
 - b) oświadczeń członków Zespołu kontrolującego o braku Konfliktu interesów,
 - c) imiennych upoważnień do przeprowadzenia Kontroli,
 - d) informacji pokontrolnej,
 - e) dokumentów zebranych w toku Kontroli, w szczególności będących podstawą do formułowania ustaleń z Kontroli oraz zaleceń pokontrolnych,
 - f) wydanych zaleceń pokontrolnych (o ile dotyczy),
 - g) dokumentacji potwierdzającej realizację przez Pożyczkobiorcę zaleceń pokontrolnych (o ile dotyczy).

§ 9 Wniosek o udzielenie pożyczki

- 1) Wnioski o pożyczkę przyjmowane są do wyczerpania środków w ramach posiadanego kapitału pożyczkowego.
- 2) Wniosek o udzielenie pożyczki wraz z wymaganymi załącznikami stanowi podstawę do oceny i podjęcia decyzji o przyznaniu pożyczki.

- 3) Wniosek o pożyczkę powinien być podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych.
- 4) Wniosek o pożyczkę składany jest w siedzibie pośrednika finansowego. Wniosek podlega rejestracji.
- 5) Wniosek podlega analizie m.in. pod kątem:
 - a. zgodności z formalnymi wymogami określonymi w Regulaminie oraz Umowie o Pośrednictwo Finansowe,
 - b. zdolności do spłaty pożyczki,
 - c. oceny indywidualnych potrzeb i możliwości spłaty pożyczki przez Ostatecznego Odbiorcę, w tym zgodnie z przedstawionymi we wniosku o pożyczkę założeniami,
 - d. zgodności wnioskowanego wsparcia z przeznaczeniem Instrumentu Finansowego,
 - e. stanu przygotowania przedsięwzięcia do realizacji,
 - f. proponowanych źródeł finansowania planowanych wydatków, w tym wielkości pożyczki i stopnia ryzyka,
 - g. prawnych zabezpieczeń.
- 6) Pożyczkobiorca wyraża zgodę na udostępnianie Partnerowi Finansujący prowadzonych ksiąg handlowych oraz wszelkich innych dokumentów i informacji pozostających w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
- 7) Pożyczkobiorca zobowiązuje się także do umożliwienia wykonywania wizytacji przez Pożyczkodawcę w swojej siedzibie, miejscach wykonywania działalności gospodarczej, miejscu realizacji Inwestycji oraz sporządzania dokumentacji fotograficznej, w terminie wskazanym przez Pożyczkodawcę.

§ 10 Decyzja o udzieleniu pożyczki

- 1) Po sprawdzeniu kompletności złożonej dokumentacji, przedsiębiorca powinien otrzymać informacje ze wskazaniem brakujących danych i terminu ich uzupełnienia (jeśli dotyczy).
- 2) Postępowaniu decyzyjnemu podlegają wyłącznie kompletne wnioski o pożyczkę.
- 3) Decyzja o udzieleniu pożyczki podejmowana jest przez uprawniony organ pożyczkodawcy w terminie do 30 dni od momentu uzyskania przez ten organ kompletnej dokumentacji. W indywidualnych przypadkach termin ten może zostać wydłużony o kolejne 30 dni.
- 4) Pożyczkodawca dokonuje wyboru Ostatecznych Odbiorców w sposób przejrzysty obiektywnie uzasadniony i nie może prowadzić do powstania konfliktów interesów.
- 5) Ostateczny Odbiorca jest informowany o decyzji dotyczącej pożyczki niezwłocznie. Ostatecznemu Odbiorcy przysługuje prawo odwołania się od decyzji Partnera Finansującego dotyczącej udzielenia pożyczki w terminie 7 dni od daty decyzji.
- 6) Pisemne odwołanie Ostatecznego Odbiorcy wraz z uzasadnieniem rozpatrywane jest przez Partnera Finansującego

z zachowaniem zasad należytej staranności i profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności, w terminie jak dla rozpatrzenia wniosku o pożyczkę.

- 7) Ocena wniosków pod kątem podjęcia decyzji pożyczkowej w zakresie ryzyka przeprowadzana jest przez pracowników Pożyczkodawcy posiadających kwalifikacje niezbędne do jej przeprowadzenia, którzy nie uczestniczą w procesie pozyskiwania potencjalnych Ostatecznych Odbiorców.
- 8) Decyzję o przyznaniu pożyczki podejmuje Komisja Pożyczkowa. Pożyczkobiorcę na posiedzeniu Komisji Pożyczkowej reprezentuje Specjalista Pożyczkowy.
 1. Komisja może:
 - a. zaakceptować pożyczkę w kwocie i na warunkach zgłoszonych przez Wnioskodawcę,
 - b. zaakceptować pożyczkę w innej kwocie i/lub na innych warunkach niż we wniosku,
 - c. odroczyć decyzję do czasu uzyskania dodatkowych informacji,
 - d. odrzucić wniosek o pożyczkę.
- 9) Umowa Pożyczkowa określa szczegółowe warunki finansowania, w tym dotyczące warunków i trybu uruchomienia pożyczki oraz obowiązki stron Umowy Pożyczkowej.

OBSŁUGA POŻYCZKI

§ 11 Spłata pożyczki

1. Pożyczki podlegają spłacie:
 - a) w terminach płatności uzgodnionych w Umowie Pożyczkowej,
 - b) przedterminowo na warunkach określonych w Umowie Pożyczkowej,
2. Za dzień spłaty wierzytelności uważa się dzień uznania kwotą należnej wierzytelności rachunku Pożyczkodawcy.
3. Pożyczkodawca może:
 - a) wstrzymać dalsze przekazywanie środków do chwili wyjaśnienia przez Pożyczkobiorcę przyczyn niewywiązania się z warunków umowy,
 - b) postawić w stan natychmiastowej wymagalności część lub całość pozostałej do spłaty kwoty pożyczki przed terminem jej spłaty w przypadku stwierdzenia niewywiązania się z warunków umowy, oraz gdy sytuacja finansowa Pożyczkobiorcy ulegnie załamaniu w stopniu nierokującym poprawy,
 - c) renegotjować na wniosek Partnera Finansującego lub Pożyczkobiorcy Umowę Inwestycyjną.
4. W przypadku zaniechania terminowej obsługi pożyczki, niewypłacalności Pożyczkobiorcy, Pożyczkodawca ma prawo wszcząć procedurę windykacji należności.

§ 12 Opłaty windykacyjne

1. Pożyczkobiorca jest zobowiązany do zwrotu Pożyczkodawcy wszystkich poniesionych przez niego, przewidzianych prawem, kosztów prowadzonego przez Pożyczkodawcę wobec Pożyczkobiorcy postępowania windykacyjnego.
2. Pożyczkodawca ma prawo naliczyć Pożyczkobiorcy opłatę windykacją w wysokości 15% nie zwróconej przez Pożyczkobiorcę w terminie przewidzianym Umową Inwestycyjną kwoty niewykorzystanej zgodnie z celem Inwestycji.
3. Pożyczkodawca ma prawo naliczać opłaty za pozostałe czynności windykacyjne.

§ 13 Nieterminowa obsługa pożyczki

1. Pożyczki niespłacone w całości lub częściach w terminie określonym w Umowie Inwestycyjnej stają się po upływie terminu spłaty zadłużeniem przeterminowanym.
2. Od każdej niezapłaconej w terminie raty pożyczki lub kwoty pożyczki oraz od kwoty stanowiącej niedopłatę raty pożyczki za każdy dzień opóźnienia w spłacie, naliczane i pobierane są odsetki od zadłużenia przeterminowanego w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie ogłaszana jest przez Ministra Sprawiedliwości, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
3. Odsetki (jeśli dotyczy) będą naliczane i płatne od kwoty wykorzystanej pożyczki w okresach miesięcznych – bez wezwania. Odsetki będą liczone za rzeczywistą liczbę dni wykorzystania pożyczki przy założeniu, że rok liczy 365 dni.
4. Odsetki od pożyczki będą naliczane i płatne także w okresie karencji w spłacie kapitału.
5. Dzień zawarcia umowy inwestycyjnej uważa się za dzień udzielenia pomocy przedsiębiorcy.
6. Od środków Pożyczki nie pobiera się żadnych opłat i prowizji związanych z ich udostępnieniem i obsługą. Powyższe nie dotyczy odrębnie uregulowanych czynności windykacyjnych.
7. W przypadku wystąpienia opóźnień w spłacie pożyczki przekraczających 15 dni podejmowane są działania wyjaśniające. Obejmują one w szczególności: kontakt telefoniczny lub wizytę u Pożyczkobiorcy. Mają one na celu wyjaśnienie przyczyn opóźnienia oraz ewentualną pomoc Pożyczkobiorcy poprzez konsultacje i doradztwo w znalezieniu drogi służącej rozwiązaniu problemu z obsługą pożyczki.
8. W przypadku braku efektów powyższych działań, powodujących dalsze utrzymywanie się zaległości, wysyłane są wezwania do zapłaty, a o opóźnieniach w regulowaniu pożyczki zawiadamiani są również poręczyciele.
9. Jeśli opóźnienia w spłacie pożyczki przekraczają 90 dni, a Pożyczkobiorca nie zgłosił się w celu wyjaśnienia przyczyn takiego stanu rzeczy i podjęcia postępowania naprawczego, pozostała do spłaty kwota pożyczki zostaje poddana procedurze windykacji.

§ 14 Kolejność zaspokajania należności

1. Środki wpływające na spłatę należności związanych z udzieloną pożyczką, w tym z tytułu nieterminowej spłaty lub wypowiedzianej/rozwiązanej Umowy Pożyczkowej, a także środki uzyskane w wyniku działań egzekucyjnych są zaliczane na poczet spłaty zadłużenia Pożyczkobiorcy wobec Pożyczkodawcy w następującej kolejności:

- a) koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego, koszty egzekucyjne oraz koszty pism do dłużnika (np. wypowiedzenia),
- b) należne opłaty oraz inne koszty Pożyczkodawcy,
- c) odsetki naliczane od kwot objętych tytułem egzekucyjnym,
- d) odsetki od zadłużenia przeterminowanego,
- e) odsetki niespłacone zapadłe,
- f) odsetki bieżące,
- g) raty pożyczki zapadłe,
- h) raty pożyczki bieżące,
- i) pozostały niespłacony (wymagalny) kapitał.

2. Na merytorycznie uzasadniony wniosek Pożyczkobiorcy lub z własnej inicjatywy Pożyczkodawca może zmienić kolejność zaspokajania należności.

§ 15 Rozliczenie pożyczki

1. Ostateczne rozliczenie wykorzystania pożyczki następuje po dokonaniu spłaty wierzytelności przez Pożyczkobiorcę, na podstawie faktycznego okresu wykorzystania pożyczki.
2. W przypadku niedopłaty Pożyczkobiorca zobowiązuje się do uregulowania kwoty niedopłaty w terminie 14 dni od wezwania do zapłaty. W przypadku nadpłaty Pożyczkodawca w tym samym terminie zwróci kwotę nadpłaty Pożyczkobiorcy na jego konto bankowe.
3. Pożyczkodawca nie pobiera dodatkowych opłat w przypadku wcześniejszej spłaty pożyczki wydatkowanej zgodnie z celem Inwestycji w całości lub w części.
4. Po całkowitej spłacie pożyczki pożyczkodawca dokona jej rozliczenia i zwolni wszystkie przyjęte zabezpieczenia.

§ 16 Wypowiedzenie Umowy Pożyczkowej

1. Pożyczkodawca może wypowiedzieć Umowę Pożyczkową w całości lub w części w szczególności w następujących przypadkach:
 - a) pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej i majątkowej Pożyczkobiorcy w sposób zagrażający terminowej spłacie pożyczki i odsetek,
 - b) wykorzystania pożyczki lub jej części niezgodnie z przeznaczeniem,

- c) zmiany lokalizacji przedsięwzięcia bez zgody Pożyczkodawcy,
 - d) nieuruchomienia przedsięwzięcia zgodnie z zawartą Umową Pożyczkową,
 - e) istotnego obniżenia realnej wartości złożonego zabezpieczenia,
 - f) utraty przedmiotu zabezpieczenia,
 - g) niedopełnienia przez Pożyczkobiorcę lub osobę udzielającą zabezpieczenia rzeczowego obowiązku dokonania
 - i odnawiania ubezpieczenia majątkowego rzeczy stanowiących zabezpieczenie spłaty pożyczki,
 - h) niespłacenia przez Pożyczkobiorcę całości albo części pożyczki lub odsetek w terminie wyznaczonym w Umowie Inwestycyjnej,
 - i) podania we wniosku o udzielenie pożyczki lub dokumentach, na podstawie których udzielono pożyczki, danych niezgodnych ze stanem faktycznym lub prawnym, lub dotyczących
 - j) ustanowionych zabezpieczeń w tym udzielanych przez osoby trzecie, albo przedstawienia nieprawdziwych dokumentów, które były podstawą do wypłacenia pożyczki,
 - k) wszczęcia egzekucji wobec Pożyczkobiorcy przez innych wierzycieli,
 - l) podziału, likwidacji, zagrożenia upadłością lub upadłości Pożyczkobiorcy,
 - m) gdy Pożyczkobiorca nie wywiązuje się z zobowiązań dotyczących monitorowania pożyczki i realizacji przedsięwzięcia, w tym nie udostępnia danych żądanych przez Pożyczkodawcę, uniemożliwia przeprowadzanie kontroli,
 - n) gdy Pożyczkobiorca nie będzie wykonywał zaleceń pokontrolnych lub nie wykona ich należycie,
 - o) niespełnienia przez Pożyczkobiorcę innych obowiązków zawartych w Umowie Pożyczkowej, – z zastrzeżeniem, że w przypadku zagrożenia upadłością lub upadłości Pożyczkobiorcy okres wypowiedzenia wynosi 7 dni,
 - a w przypadku opisanym w pkt b), i) oraz m) – bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie Umowy Pożyczkowej Pożyczkodawca doręcza na piśmie Pożyczkobiorcy, poręczycielom oraz osobom, które udzieliły zabezpieczeń rzeczowych.
 3. Okres wypowiedzenia Umowy Inwestycyjnej wynosi 30 dni, licząc od dnia następnego po dacie skutecznego doręczenia zawiadomienia o wypowiedzeniu Umowy Inwestycyjnej Pożyczkobiorcy.
 4. W następnym dniu po upływie okresu wypowiedzenia, całe zadłużenie z tytułu udzielonej pożyczki wraz z odsetkami należnymi za okres korzystania z pożyczki i opłatami staje się wymagalne.
 5. Po upływie okresu wypowiedzenia, od całego zadłużenia z tytułu udzielonej pożyczki, za każdy dzień opóźnienia
 - w spłacie, nalicza się i pobiera odsetki od zadłużenia przeterminowanego w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie ogłaszana jest przez Ministra Sprawiedliwości, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

6. Powstanie zadłużenia wymagalnego upoważnia Pożyczkodawcę do podjęcia działań zmierzających do odzyskania należności, w tym:
 - a) realizację zabezpieczenia spłaty pożyczki ustalonego w umowie,
 - b) przystąpienie do egzekucji w trybie określonym odrębnymi przepisami,
 - c) powierzenie odzyskania należności firmie windykacyjnej lub sprzedaż wierzytelności.
7. Za datę spłaty należności w związku z wypowiedzeniem lub rozwiązaniem Umowy Pożyczkowej przyjmuje się datę wpłynięcia spłaty na rachunek bankowy Pożyczkodawcy.
8. Pożyczkodawca może rozwiązać Umowę Pożyczkową bez zachowania okresu wypowiedzenia niezwłocznie po ujawnieniu, że informacje podane we wniosku o udzielenie pożyczki lub dokumenty na podstawie których podjęto decyzję o udzieleniu pożyczki są nieprawdziwe.
9. W powyższym przypadku Pożyczkodawca wysłał do Pożyczkobiorcy, poręczycieli oraz osób, które udzieliły zabezpieczeń rzeczowych zawiadomienie o rozwiązaniu Umowy Inwestycyjnej i obowiązku całkowitej spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki oraz odsetek w terminie do 7 dni od dnia następnego po dacie skutecznego doręczenia zawiadomienia o rozwiązaniu Umowy Inwestycyjnej Pożyczkobiorcy. Brak spłaty w tym terminie powoduje, że całe zadłużenie z tytułu udzielonej pożyczki wraz z odsetkami należnymi za okres korzystania z pożyczki i opłatami staje się wymagalne.
10. Za każdy dzień opóźnienia w spłacie, od całego zadłużenia z tytułu udzielonej pożyczki nalicza się i pobiera odsetki od zadłużenia przeterminowanego liczone w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym.
11. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie ogłaszana jest przez Ministra Sprawiedliwości, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 17 Ochrona danych osobowych

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 kwietnia 2016 roku o ochronie osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO), informujemy, że Administratorem danych osobowych jest Lubuski Fundusz Rozwoju Sp. z o.o. (LFR) z siedzibą ul. Bohaterów Westerplatte 32, 65 – 078 Zielona Góra (biuro@lfr.org.pl/ tel.: 606169442/ www.lfr.org.pl). Nadzór nad przetwarzaniem i ochroną danych osobowych sprawuje inspektor ochrony danych, z którym skontaktować się można pod adresem: iod.lfr@rpwe.pl.

1. Cel przetwarzania danych osobowych:
monitorowanie udzielonego wsparcia na podstawie uzasadnionego interesu (art. 6 ust. 1 lit. f RODO) w związku z realizacją Umów z Pośrednikami Finansowymi oraz informowanie Pośredników Finansowych o pozytywnym lub negatywnym wyniku procesu zawierania umowy z przedsiębiorcą wnioskującym o pożyczkę (Pożyczkobiorcą).

2. Przedmiotem udostępniania są następujące kategorie danych:
dane rejestrowe i adres prowadzonej działalności Pożyczkobiorców oraz wszelkie informacje nt. udzielonej lub nieudzielonej pożyczki.
3. Odbiorcy danych:
pracownicy oraz współpracownicy LFR; podmioty, którym LFR zleca przetwarzanie danych na podstawie stosownych umów powierzenia przetwarzania oraz Pośrednicy Finansowi, którzy zawarli z LFR umowy o pośrednictwo finansowe (w zakresie nr REGON).
4. Okres przechowywania danych:
dane przechowywane i przetwarzane są przez okres obowiązywania umowy pożyczki, a także 5 lat po jej wykonaniu.
5. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego / organizacji międzynarodowej.
6. Pożyczkobiorcy posiadają prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu.
7. Pożyczkobiorcy posiadają prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pan/Pani, iż przetwarzanie danych osobowych Pana/Pani dotyczących narusza przepisy RODO lub inne przepisy określające sposób przetwarzania i ochrony danych osobowych.
8. Dane będą przekazane LFR przez Pośrednika Finansowego, do którego wpłynął wniosek o zawarcie umowy pożyczki.
9. Dane osobowe nie będą wykorzystywane do podejmowania decyzji w sposób zautomatyzowany.
10. Pożyczkobiorca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie danych objętych tajemnicą bankową, a także na ich udostępnianie LFR oraz innym podmiotom, w szczególności, Instytucji Zarządzającej oraz organom administracji publicznej, zgodnie z Umową Pożyczkową i przepisami prawa na zasadach określonych w oświadczeniu o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, którą to zgodę Pożyczkobiorca przedstawia wraz z wnioskiem o pożyczkę.

§ 18 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie koszty dokonanych przez Pożyczkodawcę czynności, a w szczególności koszty związane z:
 - a) ustanowieniem prawnego zabezpieczenia pożyczki,
 - b) zarządzaniem przedmiotem zabezpieczenia,
 - c) zwolnieniem przedmiotu zabezpieczenia,
 - d) zaspokojeniem roszczeń Pożyczkodawcy przedmiotu zabezpieczenia,
 - e) postępowaniem windykacyjnym,
 - f) zwrotem niewykorzystanej zgodnie z celem kwoty pożyczki, ponosi Ostateczny Odbiorca.

2. W celu umożliwienia przeprowadzenia weryfikacji i identyfikacji zgodnie z Ustawą AML Wnioskodawca wraz z wnioskiem o pożyczkę przedstawia oświadczenia oraz dokumenty dotyczące Beneficjentów Rzeczywistych jak i Reprezentantów, które umożliwią zastosowanie odpowiednich środków bezpieczeństwa finansowego, zgodnie z art. 34 Ustawy AML.
3. Pożyczkobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Pożyczkodawcy o wszelkich zmianach danych podanych w Oświadczeniu AML.
4. Pożyczkobiorca zgodnie z Ustawą AML zobowiązany jest do aktualizacji Oświadczenia AML w okresach i terminach ustalonych w Ustawie AML bądź na żądanie Pożyczkodawcy, gdy jest ono uzasadnione okolicznościami określonymi w art. 27 ust. 3 i art. 35 ust. 2 Ustawy AML. Brak aktualizacji przez Pożyczkobiorcę Oświadczenia AML w okresach i terminach ustalonych w Ustawie AML bądź uniemożliwienie Pożyczkodawcy zastosowania odpowiednich środków bezpieczeństwa finansowego, w tym nieprzedstawienie niezbędnych dokumentów, zgodnie z art. 34 Ustawy AML, może stanowić podstawę do wypowiedzenia przez Pożyczkodawcę Umowy Pożyczkowej.
5. Spory spowodowane działaniami przedsiębiorców wbrew Regulaminowi oraz niezgodnie z zawartą Umową Pożyczkową poddaje się pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych właściwych dla siedziby Pożyczkodawcy.
6. W przypadku wprowadzenia uregulowań prawnych lub finansowych oraz nowych obowiązujących interpretacji dotyczących zobowiązań publiczno-prawnych związanych w udzieleniem pożyczki, Partner Finansujący zastrzega sobie prawo do obciążenia Pożyczkobiorcy tym zobowiązaniem, a Pożyczkobiorca zobowiązuje się je uiścić w terminie 14 dni.
7. Pożyczkodawca zastrzega sobie możliwość wprowadzania zmian w Regulaminie. Wprowadzenie oraz zmiana Regulaminu następuje w drodze odpowiedniej uchwały uprawnionych organów pożyczkodawcy.

.....

(data i podpisy)

Załącznik nr 1

Do Regulaminu Świadczenia Usługi Pośrednictwa Finansowego Pakietu pożyczek (hipoteczna, inwestycyjna, obrotowa)

Opis produktu finansowego

Pakiet pożyczek

Pożyczka hipoteczna/Pożyczka inwestycyjna/Pożyczka obrotowa

W niniejszym Załączniku stosuje się poniższe definicje:

2. Produkt finansowy

Produktem finansowym są pożyczki (hipoteczna, inwestycyjna i obrotowa), których wdrożenie i zarządzanie zostało powierzone Pośrednikowi Finansowemu (PF) z wkładu Zamawiającego z przeznaczeniem na udzielanie w swoim imieniu, ale na rachunek Zamawiającego, pożyczek na rzecz MŚP na warunkach określonych w Umowie i dokumentacji przetargowej. Produkt finansowy otrzymuje nazwę: Pakiet pożyczek (hipoteczna, inwestycyjna, obrotowa) – dalej Pakiet.

3. Źródła finansowania pożyczek

Pożyczki wchodzące w skład Pakietu finansowane będą ze Środków pochodzących ze zwrotów instrumentów finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego – Lubuskie 2020, zarządzanych Lubuski Funduszu Rozwoju sp. z o.o. (dalej „LFR”, „Zamawiający” lub „Fundusz”). Strony akceptują, że Środki mają charakter publiczny.

4. Pośrednik Finansowy

Pośrednikiem Finansowym jest podmiot wyłoniony w postępowaniu o udzielenie zamówienia prowadzony w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie Ustawy z dnia 11 września

2019 r. - Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), który na podstawie Umowy udziela MŚP pożyczek wchodzących w skład Produktu finansowego.

5. Przeznaczenie pożyczek wchodzących w skład Produktu finansowego

5.1. Pożyczka hipoteczna może zostać 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 lubuskiego, na którym Pośrednik Finansowy będzie udzielał Pożyczki hipotecznej, na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto Pożyczka hipoteczna może być udzielona również na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości oraz niezabudowanych gruntów będących w użytkowaniu wieczystym pod warunkiem, że istnieje dla takiej nieruchomości wyodrębniona księga wieczysta.

Wykluczenia z finansowania Pożyczką hipoteczną:

- e. wykluczenie Przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie: kupna i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz realizacji projektów budowlanych obejmujących przedsięwzięcia finansowe, techniczne i rzeczowe w celu przygotowania lub budowy budynków do sprzedaży,
- f. nie może być przeznaczona na finansowanie celów niezwiązanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą. Jeśli w finansowanej nieruchomości znajduje się też część niewykorzystywana na cele związane z działalnością gospodarczą (np. mieszkalna) taka nieruchomość nie może zostać sfinansowana z Pożyczki hipotecznej,
- g. nie może zostać przeznaczona na sfinansowanie zakupu nieruchomości pochodzącej z licytacji komorniczej,
- h. nie może służyć finansowaniu działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów alkoholowych wytwarzanych na terenie województwa lubuskiego przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.

5.2. Pożyczka Inwestycyjna przeznaczona jest na finansowanie wydatków inwestycyjnych czyli ponoszenia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i

prawne na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, z wyłączeniem zakupu nieruchomości (gruntów, budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności).

Wykluczenia z finansowania Pożyczką inwestycyjną, która nie może być przeznaczona na:

- g. finansowanie wydatków niezwiązanych z realizowaną inwestycją, w tym bieżących potrzeb prowadzonej działalności (np. wynagrodzenia, opłaty eksploatacyjne, czynsze, itp.),
- h. spłatę zobowiązań publiczno-prawnych oraz zobowiązań wynikających z decyzji administracyjnych, prawomocnych wyroków sądowych,
- i. refinansowanie pożyczek, kredytów, rat leasingowych lub innych zobowiązań powstałych przed datą zawarcia Umowy Pożyczki inwestycyjnej,
- j. refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych,
- k. finansowanie zakupu nieruchomości,
- l. finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów alkoholowych wytwarzanych na terenie województwa lubuskiego przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.

5.3. Pożyczka Obrotowa przeznaczone jest na wydatki bieżące.

Wykluczenia z finansowania Pożyczką obrotową, która nie może być przeznaczona na:

- f. spłatę zobowiązań publiczno-prawnych oraz zobowiązań wynikających z decyzji administracyjnych, prawomocnych wyroków sądowych,
- g. finansowanie celów niezwiązanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą przez MŚP,
- h. refinansowanie oraz bieżącą obsługę pożyczek, kredytów, rat leasingowych lub innych zobowiązań powstałych przed datą zawarcia Umowy Pożyczki obrotowej,
- i. finansowanie nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne i prawne oraz zakupu nieruchomości,
- j. finansowanie działalności w zakresie wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu przez producenta lub importera: tytoniu i wyrobów

tytoniowych, napojów alkoholowych (z wyłączeniem napojów alkoholowych wytwarzanych na terenie województwa lubuskiego przez regionalnych producentów), treści pornograficznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach, środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów.”

6. Podstawowe parametry Produktu finansowego oraz pożyczek wchodzących w skład Produktu finansowego:

6.1. Ogólne w zakresie Produktu finansowego:

- a. Pożyczki mogą zostać udzielone wyłącznie mikro-, małym i średnim przedsiębiorstwom z siedzibą lub prowadzące działalność gospodarczą w sposób ciągły i zorganizowany np. w postaci oddziału, filii, zakładu lub przedstawicielstwa na terenie województwa lubuskiego (brak minimalnego okresu działania firmy) wpisany do CEIDG lub do rejestru przedsiębiorstw KRS,
- b. MŚP może posiadać tylko jedną aktywną pożyczkę danego rodzaju udzieloną z Środków. Aby spełnić ten wymóg Pośrednicy Finansowi zobowiązani są do rezerwowania wniosków o pożyczki w udostępnionym im przez Fundusz systemie informatycznym, a jeśli system nie działa, zobowiązani są do przeprowadzenia rezerwacji wniosku o pożyczkę za pośrednictwem poczty elektronicznej, na wskazany w Umowie adres,
- c. jeden MŚP może posiadać jedną aktywną pożyczkę hipoteczną plus jedną aktywną pożyczkę inwestycyjną plus jedną aktywną pożyczkę obrotową, których łączna wartość nie przekracza Limitu zaangażowania środków,
- d. maksymalny Limit zaangażowania Środków dla jednego MŚP, na moment udzielania pożyczki, wynosi 4.000.000,00 PLN,
- e. wartość udzielonych Pożyczek hipotecznych nie może przekraczać 40 % wartości Portfela,

6.2. w zakresie Pożyczki hipotecznej:

- g. maksymalna wartość jednostkowej Pożyczki hipotecznej to 1.500.000 zł,
- h. maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP wynosi 120 miesięcy,
- i. sposób spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe miesięczne równe lub malejące, możliwość do 12 miesięcznej karencji w spłacie kapitału – nie wydłuża okresu spłaty pożyczki (maksymalny okres spłaty).

- j. MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej sumę podatku od towarów i usług od nabycia tej nieruchomości oraz co najmniej 20% (dwadzieścia procent) wartości ceny netto tej nieruchomości albo w przypadku MŚP zwolnionych z podatku VAT bądź też transakcji nabycia nieruchomości zwolnionej z podatku VAT co najmniej 20% (dwadzieścia procent) ceny brutto tej nieruchomości,
- k. udzielanie Pożyczki hipotecznej Pośrednik Finansowy poprzedzi analizą ryzyka, zgodnie ze stosowaną przez siebie Metodologią oceny ryzyka; każda zmiana Metodologii oceny ryzyka oraz Polityki zabezpieczeń w okresie trwania Umowy wymaga poinformowania Zamawiającego i nie wymaga zmiany Umowy,
- l. każda Pożyczka hipoteczna przed uruchomieniem środków wymaga ustanowienia zabezpieczenia zgodnie z Polityką zabezpieczeń stosowaną przez Pośrednika Finansowego, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym minimalnym zabezpieczeniem każdej Pożyczki hipotecznej będzie, co najmniej:
 - 3) weksel in blanco, oraz
 - 4) hipoteka ustanowiona na kupowanej przez MŚP nieruchomości,
 - w przypadku, gdy ze środków Pożyczki hipotecznej MŚP kupi nieruchomość zabudowaną, na zabezpieczenie wymagana jest także cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na rzecz Pośrednika Finansowego odnawiana przez cały okres trwania Umowy pożyczki hipotecznej.

6.3. w zakresie Pożyczki inwestycyjnej:

- g. wartość jednostkowej Pożyczki inwestycyjnej – powyżej 2.000.000 zł, lecz nie więcej niż 3.000.000 zł,
- h. maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP wynosi 96 miesięcy,
- i. sposób spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe miesięczne równe lub malejące, możliwość do 12 miesięcznej karencji w spłacie kapitału – nie wydłuża okresu spłaty pożyczki (maksymalny okres spłaty),
- j. MŚP jest zobowiązany do zapewnienia wkładu własnego w wysokości stanowiącej co najmniej 10% (dziesięć procent) wartości netto finansowanego przedsięwzięcia. Kwoty netto nie dotyczą MŚP, który nie jest płatnikiem podatku VAT lub jest podmiotem zwolnionym z VAT,
- k. udzielanie Pożyczki inwestycyjnej Pośrednik Finansowy poprzedzi analizą ryzyka, zgodnie ze stosowaną przez siebie Metodologią oceny ryzyka; każda

zmiana Metodologii oceny ryzyka oraz Polityki zabezpieczeń w okresie trwania Umowy wymaga poinformowania Zamawiającego i nie wymaga zmiany Umowy,

- I. każda Pożyczka inwestycyjna przed uruchomieniem środków wymaga ustanowienia zabezpieczenia zgodnie z Polityką zabezpieczeń stosowaną przez Pośrednika Finansowego, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym minimalnym zabezpieczeniem każdej Pożyczki inwestycyjnej będzie, co najmniej, weksel in blanco.

6.4. w zakresie Pożyczki obrotowej:

- f. maksymalna wartość jednostkowej Pożyczki obrotowej wynosi 500.000 PLN,
- g. maksymalny okres spłaty pożyczki dla MŚP wynosi 36 miesięcy,
- h. sposób spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe miesięczne równe lub malejące, możliwość do 6 miesięcznej karencji w spłacie kapitału – nie wydłuża okresu spłaty pożyczki (maksymalny okres spłaty),
- i. udzielanie Pożyczki obrotowej Pośrednik Finansowy poprzedzi analizą ryzyka, zgodnie ze stosowaną przez siebie Metodologią oceny ryzyka; każda zmiana Metodologii oceny ryzyka oraz Polityki zabezpieczeń w okresie trwania Umowy wymaga poinformowania Zamawiającego i nie wymaga zmiany Umowy,
- j. każda Pożyczka obrotowa przed uruchomieniem środków wymaga ustanowienia zabezpieczenia zgodnie z Polityką zabezpieczeń stosowaną przez Pośrednika Finansowego, z zastrzeżeniem, że obowiązkowym minimalnym zabezpieczeniem każdej Pożyczki obrotowej będzie, co najmniej, weksel in blanco.

7. Oprocentowanie pożyczek, prowizje i opłaty:

7.1. Oprocentowanie:

- b. Pośrednik Finansowy udziela pożyczki na rzecz MŚP na warunkach: rynkowych według stopy referencyjnej, zgodnie ze stosowaną metodologią oceny ryzyka, 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 2008/C14/02 lub komunikat zastępujący) oraz po przeprowadzeniu analizy ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez przedsiębiorcę zobowiązania na podstawie stosowanej przez Pośrednika Finansowego metodologii oceny ryzyka
lub

korzystniejszych niż rynkowe, dla MŚP które działają w branżach istotnych dla regionu m.in. turystyki, usług noclegowych, gastronomii, pożyczka może stanowić pomoc publiczną. Przy udzielaniu pożyczki dopuszczalną formą pomocy jest *pomoc de minimis* lub pomoc publiczna udzielona w oparciu o odpowiedni program pomocowy, na warunkach określonych w przedmiotowym programie.

- c. zmiany przepisów, o których mowa w pkt. a. lub wysokości stopy bazowej lub wejście w życie nowych uregulowań prawnych w zakresie sposobu ustalania wysokości stopy referencyjnej w Okresie Budowy Portfela obligują Pośrednika Finansowego do wprowadzenia koniecznych zmian w przedmiotowym zakresie,
- d. oprocentowanie: zmienne dla oprocentowania rynkowego, stałe dla oprocentowania z pomocą *de minimis*,

7.2. Prowizje:

- a. Pośrednik Finansowy nie pobiera żadnych prowizji/opłat od udzielonych pożyczek,

7.3. Opłaty:

- a. Pośrednik Finansowy nie jest uprawniony do pobierania od MŚP jakichkolwiek opłat/prowizji stanowiących przychód Pośrednika Finansowego lub innego podmiotu z tytułu rozpatrzenia lub udzielenia pożyczki oraz zmian w umowie pożyczki w trakcie jej obowiązywania, dotyczy to również ewentualnych opłat / prowizji za czynności windykacyjne (np. kosztów monitów telefonicznych / e-mailowych, sporządzenia i przesłania wezwań do zapłaty i innych);
- b. treść pkt a. powyżej nie dotyczy kosztów ustanowienia i zwolnienia zabezpieczenia pożyczki, a także wynikających ze stosownych uregulowań prawnych kosztów windykacji.

Załącznik nr 2

Do Regulaminu Świadczenia Usługi Pośrednictwa Finansowego Pakietu pożyczek (hipoteczna, inwestycyjna, obrotowa)

METODOLOGIA OCENY RYZYKA

Cel Metodologii

Celem niniejszej metodologii jest określenie zasad oceny ryzyka niewykonania lub nienależytego wykonania umowy pożyczki w szczególności poprzez analizę zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy oraz ustalenie odpowiedniego poziomu zabezpieczenia i oprocentowania pożyczek.

Etapy oceny ryzyka

a) Weryfikacja tożsamości i sytuacji prawnej Pożyczkobiorcy

- Sprawdzenie pełnej tożsamości (dowód osobisty, CEIDG/KRS),
- Ustalenie, czy Pożyczkobiorca posiada zdolność do czynności prawnych (art. 11 KC).

b) Ocena zdolności do spłaty pożyczki oraz ryzyka niespłacenia pożyczki

Na podstawie:

- **Punktowego arkusza oceny ratingowej wniosku**
- Dodatkowo - raportu BIG InfoMonitora/Polskiej Wywiadowni Gospodarczej określającego wskaźnik ryzyka MŚP (tam gdzie jest to wykonalne),
- Dokumentów finansowych z ostatnich 3 lat,
- Analizy bieżących zobowiązań (oświadczenie Pożyczkobiorcy w Biznes Planie).

I. Pożyczka udzielana przez Pośrednika Finansowego na rzecz MŚP będzie oprocentowana na warunkach:

- a) **rynkowych według stopy referencyjnej, zgodnie ze stosowaną metodologią oceny ryzyka, 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 2008/C14/02 lub komunikat zastępujący) oraz po przeprowadzeniu analizy ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez przedsiębiorcę zobowiązania na podstawie stosowanej przez Pośrednika Finansowego metodologii oceny ryzyka

lub

korzystniejszych niż rynkowe, dla MŚP które działają w branżach istotnych dla regionu m.in. turystyki, usług noclegowych, gastronomii, pożyczka może stanowić pomoc publiczną. Przy udzielaniu pożyczki dopuszczalną formą pomocy jest *pomoc de minimis* lub pomoc publiczna udzielona w oparciu o odpowiedni program pomocowy, na warunkach określonych w przedmiotowym programie.

- b) zmiany przepisów, o których mowa w pkt. a. lub wysokości stopy bazowej lub wejście w życie nowych uregulowań prawnych w zakresie sposobu ustalania wysokości stopy referencyjnej w Okresie Budowy Portfela obligują Pośrednika Finansowego do wprowadzenia koniecznych zmian w przedmiotowym zakresie,
- c) **oprocentowanie rynkowe jest zmienne, natomiast oprocentowanie preferencyjne jest stałe.**

II. Pożyczka na Rozwój MŚP, w przypadku udzielania pomocy na warunkach korzystniejszych niż rynkowe w szczególności dla pomocy de minimis, zgodnie z:

14. Rozporządzeniem Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis;
15. Rozporządzeniem Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 17 kwietnia 2024r. w sprawie udzielania pomocy de minimis w ramach regionalnych programów na lata 2021-2027 (Dz.U.2024.598 z dnia 2024.04.18);

Jeżeli Pożyczkobiorca otrzymuje pomoc de minimis to przyznanie pożyczki następuje na warunkach korzystniejszych niż rynkowe oraz udzielana jest pomoc de minimis na zasadach i warunkach Rozporządzenia Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis oraz 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.

Wartość pomocy de minimis obliczana jest przy zastosowaniu oprocentowania rynkowego wyliczonego przy zastosowaniu aktualnej stopy referencyjnej ustalonej dla Pożyczkobiorcy zgodnie z Komunikatem Komisji Europejskiej z dnia 19 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (lub Komunikatu zastępującego). Końcowe oprocentowanie **korzystniejsze niż rynkowe (preferencyjne)** z pomocą de minimis jako różnicą kwotową pomiędzy oprocentowaniem rynkowym a oprocentowaniem końcowym preferencyjnym.

PUNKTOWY ARKUSZ OCENY RATINGOWEJ WNIOSKU

Dla wniosku:

Pozycja Arkusza	Grupa	Punkty ilość maks.	Waga	Otrzymana ilość punktów	Otrzymana wartość punktowa
1	2	3	4	5	6
1 Ocena produktów/usług	PRODUKT	3	0,6		
2 Ocena rynku i jego znajomości przez autora projektu	MARKEING	3	0,3		
3 Ocena konkurencji		3	0,3		
4 Ocena strategii marketingowej		3	0,4		
5 Ocena specjalisty finansowego	DZIAŁALNOŚĆ	3	1,4		
6 Ocena ekonomiczno finansowa	WARTOŚĆ EKONOMICZNO FINANSOWA	3	4		
- wskaźniki płynności (a - d)		3	1		
- wskaźniki struktury kapitałowo-majątkowej oraz poziom zadłużenia (a - h)		3	1		
- Wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia (a - e)		3	1		
- Wskaźnik rentowności (a - g)		3	1		
7 ocena historii ekonomicznej (zyski , koszty, przychody)	EKOMOMIA	3	2		
8 liczba stworzonych miejsc pracy	KORZYŚĆ SPOŁECZNA	3	1		

RAZEM (max 30)					
-----------------------	--	--	--	--	--

Ocena punktowa od 0 do 3 punktów:

0 - niezadowolająca,

1 - słaba ,

2 - dobra,

3 - bardzo dobra,

Maksymalna suma punktów wynosi 30, suma punktów poniżej 10 powinna praktycznie dyskwalifikować projekt.

W ocenie mogą być stosowane również połówki punktów, natomiast wartość sumaryczna oceny punktowej powinna być zaokrąglona do całości.

Ocena punktowa i przyporządkowanie kategorii ratingu

Oprocentowanie rynkowe jest zmienne, natomiast oprocentowanie **preferencyjne jest stałe** i nie ulega zmianie w okresie finansowania.

1. Oprocentowanie rynkowe pożyczki będzie składało się **ze stopy bazowej oraz marży**.

Stopa bazowa ustalana dla Polski przez Komisję Europejską i wg stanu na dzień 1.09.2025 r. **wynosi 4,78 %** w skali roku. Informacje o zmianie przez Komisję Europejską stopy bazowej dla Polski oraz aktualnie obowiązującą stopę dyrektor FRP pisemnie przekazuje specjalście finansowemu.

Marża natomiast ustalana jest w oparciu o Komunikat Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz.Urz. UE C 14 z 19.01.2008 r. Str. 6).

Jej wysokość uzależniona jest od okresu funkcjonowania i oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej danego przedsiębiorstwa oraz od oferowanego poziomu zabezpieczenia.

Ustalenie poziomu zabezpieczeń odbywa się zgodnie z Polityką Zabezpieczeń do Umowy nr 1/PP1/2025/LFR O POŚREDNICTWO FINANSOWE.

Dla firm prowadzących działalność gospodarczą w okresie **do 1 roku** wysokość **marży** ustalana jest w przedziale **od 4 p.p. do 6,5 p.p.**

Dla firm prowadzących działalność gospodarczą w okresie **powyżej 1 roku** wysokość marży ustalana jest w przedziale **od 0,6 p.p. do 4 p.p.**

Ponadto:

2. Wysokość marży wyrażonej w punktach bazowych, ustalana jest w oparciu o dwa kryteria :

- tzw. rating, który może być ustalony w oparciu o sytuację ekonomiczno finansową przedsiębiorcy (w szczególności jego zdolność kredytową, wypłacalność) ,

- poziom zabezpieczenia związany z udzielaną pomocą pożyczkową

Biorąc pod uwagę powyższe, do podjęcia decyzji dotyczącej przyznania wsparcia finansowego w postaci pożyczki niezbędnym jest przygotowanie indywidualnej oceny sytuacji wnioskodawcy w kontekście kondycji ekonomiczno-finansowej (PUNKTOWY ARKUSZ OCENY RATINGOWEJ WNIOSKU) jak i jakości zabezpieczenia.

Marża w punktach bazowych 100 pkt.-1%			
Kategoria ratingu	Poziom zabezpieczeń		
	Wysoki	Standardowy	Niski
Wysoki (AAA-A) 27-30 pkt.	60	75	100
Dobry (BBB) 22-26 pkt.	75	100	220
Zadowalający (BB) 17-21 pkt.	100	220	400
Niski (B) 12-16 pkt.	220	400	650
Zły/trudności finansowe (CCC i niżej) <12 pkt.	400	650	1000*

* z zastrzeżeniem stosowania szczegółowych przepisów dotyczących pomocy na ratowanie i restrukturyzację zagrożonych przedsiębiorstw – określonych w Wytycznych Wspólnotowych.

Standardowy poziom zabezpieczeń – jest rozumiany jako zwyczajowo wymagany przez daną instytucję.

W odniesieniu do pożyczkobiorców, którzy nie posiadają historii kredytowej lub ratingu opartego o podejście bilansowe, jak niektóre spółki specjalnego przeznaczenia lub nowoutworzone przedsiębiorstwa stopa bazowa powinna być zwiększona przynajmniej o 400 punktów (zależnie od dostępnych zabezpieczeń).

Posiadając informację o kategorii ratingowej jak i o poziomie zabezpieczenia ustala się odpowiednią marżę w punktach bazowych, która zsumowana ze stopą bazową stanowi łączne rynkowe oprocentowanie pożyczki.

Załącznik nr 3

Do Regulaminu Świadczenia Usługi Pośrednictwa Finansowego Pakietu pożyczek (hipoteczna, inwestycyjna, obrotowa)

Polityka zabezpieczeń

II. Zasady zabezpieczania pożyczek

1. Celem ustanowienia zabezpieczeń prawnych jest stworzenie możliwości odzyskania należności przez POŚREDNIKA FINANSOWEGO z tytułu udzielanego Klientom finansowania zwrotnego wraz z poniesionymi wydatkami i kosztami związanymi, na wypadek braku dobrowolnej spłaty należności.
2. Zasadą w procesie ustanawiania zabezpieczeń jest pokrycie całej kwoty pożyczki, odsetek i kosztów POŚREDNIKA FINANSOWEGO związanych z udzieloną pożyczką, występujących w okresie obowiązywania umowy pożyczki, a także po ewentualnym jej wypowiedzeniu – do czasu uzyskania całkowitego zwrotu wymaganych środków.
3. W zależności od oceny i stopnia ryzyka jako zabezpieczenie stosuje się obligatoryjnie weksel in blanco Pożyczkobiorcy oraz dla Pożyczki hipotecznej hipoteka na kupowanej przez MŚP nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych odnawiana przez cały okres trwania Umowy pożyczki hipotecznej, w przypadku, gdy ze środków Pożyczki hipotecznej MŚP kupi nieruchomość zabudowaną.
Ponadto co najmniej jedno z wymienionych w pkt. II zabezpieczeń, przy czym w każdej umowie pożyczki zawarta powinna być informacja o zabezpieczeniach związanych z daną ekspozycją.
4. W przypadku spłaty części pożyczki, dla której ustanowiono więcej niż jedno zabezpieczenie, na wniosek Pożyczkobiorcy, POŚREDNIK FINANSOWY może zwolnić poszczególne zabezpieczenia, jeżeli pozostałe zabezpieczenia w pełni gwarantują dalszą spłatę pożyczki oraz zabezpieczają należności uboczne, o których mowa w pkt. 2. Wniosek Pożyczkobiorcy o zmniejszenie zabezpieczenia (a także o zmianę zabezpieczenia) powinien zawierać co najmniej:
 - 1) Uzasadnienie dot. wszystkich okoliczności, które w ocenie Pożyczkobiorcy, mają wpływ na zmniejszenie ryzyka pożyczkowego i pozwalają na zwolnienie zabezpieczenia,

- 2) W przypadku wnioskowania o zmianę zabezpieczenia – wskazanie nowego przedmiotu obciążanego na rzecz POŚREDNIKA FINANSOWEGO wraz z wiarygodną oceną jego wartości,
 - 3) Dokumenty określające aktualną sytuację finansową Pożyczkobiorcy, a także ewentualnych poręczycieli tj. sprawozdania finansowe za okres bieżący oraz ostatni zamknięty okres obrotowy, zaświadczania o zatrudnieniu i zarobkach,
 - 4) Dokumenty określające aktualną sytuację majątkową Pożyczkobiorcy, a także ewentualnych poręczycieli tj. karta informacyjna wnioskodawcy, zestawienie środków trwałych i zobowiązań,
 - 5) Upoważnienia do kontroli w bazach dłużników wnioskodawcy, udziałowców i poręczycieli,
 - 6) Inne wymagane dokumenty niezbędne do podjęcia decyzji w sprawie.
5. POŚREDNIK FINANSOWY może odstąpić od konieczności przedłożenia niektórych z ww. elementów wniosku o zmniejszenie zabezpieczenia z uwagi na prawidłową realizację umowy przez Pożyczkobiorcę.
6. W przypadku pierwotnego przyjęcia przez POŚREDNIKA FINANSOWEGO oprócz weksla in blanco Pożyczkobiorcy także poręczenia osób fizycznych lub prawnych, konieczne jest wyrażenie przez nich/nie zgody na zmianę/zwolnienie zabezpieczenia.
7. W okresie obowiązywania umowy pożyczki może zostać dokonane także zwiększenie zabezpieczenia na żądanie POŚREDNIKA FINANSOWEGO, ze względu na zagrożenie prawidłowej realizacji umowy pożyczki lub zmiana zabezpieczenia pożyczki na uzasadniony wniosek Pożyczkobiorcy (po wyrażeniu zgody przez POŚREDNIKA FINANSOWEGO). Jeżeli Pożyczkobiorca nie wyrazi zgody na zmianę zabezpieczenia pożyczki, POŚREDNIK FINANSOWY może wypowiedzieć umowę zgodnie z jej postanowieniami. Zmiany zabezpieczeń dokonywane są w formie pisemnego aneksu do umowy pożyczki oraz aktualizację istniejących umów zabezpieczeń.
8. Umowy, oświadczenia, wnioski do sądu dot. zabezpieczeń zawierane lub składane mogą być wyłącznie po dacie zawarcia umowy pożyczki.
9. Koszty związane z ustanowieniem, zmianą, zniesieniem i realizacją zabezpieczenia pożyczki ponosi Pożyczkobiorca.
10. Monitorowanie zabezpieczeń dokonywane jest w całym okresie spłaty pożyczki. POŚREDNIK FINANSOWY może żądać od Pożyczkobiorcy, zgodnie z postanowieniami umowy, przedłożenia informacji i dokumentów niezbędnych do oceny jego zdolności pożyczkowej, stanu obowiązujących zabezpieczeń, udowodnienia wykonania czynności warunkujących utrzymanie efektywności zabezpieczenia (np. opłacanie składki ubezpieczeniowej w całym okresie spłaty pożyczki) oraz umożliwienia przeprowadzenia kontroli przyjętego zabezpieczenia. W przypadku stwierdzenia utraty mocy prawnej zabezpieczenia lub zmniejszenia jego wartości, POŚREDNIK FINANSOWY wzywa Pożyczkobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia pożyczki zgodnie z zawartą umową. POŚREDNIK FINANSOWY może żądać także ustanowienia innego zabezpieczenia lub zabezpieczenia uzupełniającego.
11. Warunkiem efektywności zabezpieczenia jest określenie prawidłowej wartości przedmiotu. Wycena zabezpieczenia musi zapewniać zaspokojenie wszystkich roszczeń POŚREDNIKA FINANSOWEGO. Wartość ta, z uwagi na jej możliwość zmiany w czasie, powinna być monitorowana i weryfikowana w okresie obowiązywania umowy (np. na podstawie polis ubezpieczeniowych). Analiza wartości zabezpieczeń wykonywana będzie w sytuacji wystąpienia zaległości w spłacie pożyczki przekraczającej 90 dni.
12. W przypadku zabezpieczeń rzeczowych wycena dotyczy nieruchomości oraz ruchomości. W przypadku zabezpieczeń osobowych odpowiednikiem wyceny przedmiotu zabezpieczenia jest kwotowa ocena zdolności poręczyciela wywiązywania się ze zobowiązania Pożyczkobiorcy. Określeniu wartości podlega także weksel Pożyczkobiorcy.

13. Wycena nieruchomości powinna być sporządzona w formie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku zabezpieczenia rzeczowego Właściciel rzeczy (którym może być Pożyczkobiorca lub osoba trzecia oddająca w zabezpieczenie rzecz) powinien przedstawić dokumenty stwierdzające posiadanie praw do danej rzeczy i umożliwić ich bezpośrednią ocenę. Możliwe jest całkowite odstąpienie od konieczności dokonywania wyceny nieruchomości/ruchomości w przypadku udowodnienia aktualnej jego wartości w sposób wiarygodny (najbardziej zbliżony do ceny rynkowej).
14. Wystawienie weksla in blanco przez Pożyczkobiorcę pozostającego w dniu zawarcia umowy pożyczki w związku małżeńskim bez ustanowionej rozdzielności majątkowej, poprzedzone będzie obligatoryjnym wyrażeniem pisemnej zgody przez małżonka na zawarcie umowy pożyczki i wystawienie przedmiotowego weksla (taka sama zasada dotyczy małżonka poręczyciela) lub ustanowieniem poręczenia wekslowego/cywilnego współmałżonka.
15. Zaleca się jednoczesne stosowanie poręczenia wekslowego i poręczenia cywilnego.
16. Minimalny poziom zabezpieczenia pożyczki wynosi min 100 % kapitału pożyczki, według przyjętej przez POŚREDNIKA FINANSOWEGO metodologii i adekwatnym do oceny stopnia ryzyka wiążącego się ze spłatą pożyczki oraz przedsięwzięciem. Ostateczna wysokość przyjętego zabezpieczenia uzależniona będzie od końcowej oceny Wnioskodawcy, na podstawie złożonych przez niego dokumentów.

III. Rodzaje stosowanych zabezpieczeń:

- weksel in blanco Pożyczkobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe osób fizycznych lub osób prawnych,
- poręczenie cywilne osób fizycznych lub osób prawnych,
- hipoteka (ustanawiana notarialnie) wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości,
- przewłaszczenie rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia (w tym polisy AC w przypadku pojazdów),
- inne, uzgodnione przez strony sposoby, m.in.: akt notarialny dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., gwarancja.

1. Weksel

Obligatoryjnym zabezpieczeniem pożyczki udzielonej przez POŚREDNIKA FINANSOWEGO jest weksel in blanco bez protestu wystawiony przez Pożyczkobiorcę.

Weksel in blanco to blankiet wekslowy zgodny ze stosowanym wzorem, zaopatrzony w czytelny podpis (imieniem

i nazwiskiem) wystawcy weksla oraz ewentualne poręczenia osób fizycznych lub prawnych, dokonane na dokumencie. Wystawca weksla łącznie z wekslem in blanco składa na wzorze deklarację wekslową, która stwierdza treść porozumienia pomiędzy wystawcą weksla a POŚREDNIKIEM FINANSOWYM, który weksel przyjmuje.

Zabezpieczenie w postaci weksla in blanco upoważnia POŚREDNIKA FINANSOWEGO do jego wypełnienia w każdym czasie, na sumę odpowiadającą aktualnemu zadłużeniu Pożyczkobiorcy z tytułu udzielonej pożyczki zgodnie z jej warunkami. Zabezpieczenie w tej formie upoważnia POŚREDNIKA FINANSOWEGO do dochodzenia roszczeń z bieżących dochodów wystawcy weksla oraz jego majątku osobistego.

Ustanowienie/monitoring/zwolnienie zabezpieczenia

POŚREDNIK FINANSOWY przygotowuje wzór weksla in blanco oraz deklaracji wekslowej.

Podpisanie przez Pożyczkobiorcę weksla oraz deklaracji wekslowej – podpis złożony odręcznie (bez używania drukowanych liter).

- w przypadku osoby fizycznej lub spółki cywilnej – podpis musi pochodzić od wystawcy tj. osoby fizycznej lub wszystkich współników spółki;

- w przypadku spółki jawnej, partnerskiej, komandytowej lub innej osoby prawnej podpis musi obejmować pieczęć zawierającą pełne brzmienie nazwy przedsiębiorstwa oraz czytelne odręczne podpisy (złożone bez używania drukowanych liter) osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań wekslowych w imieniu jednostki

Po podpisaniu dokumentów, oryginał weksla i deklaracji wekslowej umieszczany jest w sejfie.

Po całkowitej spłacie pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami należy przekazać Pożyczkobiorcy informację dot. całkowitej spłaty pożyczki oraz wezwać do odbioru dokumentów dot. zabezpieczenia pożyczki, w tym zwrócić wystawcy oryginał weksla i deklaracji wekslowej. Wystawca potwierdza na protokole odbiór weksla. W przypadku niestawienia się wystawcy po odbiór ww. dokumentów, POŚREDNIK FINANSOWY dokona komisyjnego zniszczenia weksla wraz z deklaracją, sporządzając z czynności stosowny protokół przechowywany w dokumentacji sprawy, a także powiadamiając o fakcie wystawcę i poręczycieli.

2. Poręczenie cywilne

Poręczenie cywilne jest typem umowy nazwanej, uregulowanej w Kodeksie cywilnym. Stronami poręczenia jest wierzyciel i poręczyciel. Wierzyciel posiada wierzytelność wobec dłużnika, który nie jest stroną umowy poręczenia. Poręczyciel zobowiązuje się wobec wierzyciela do wykonania zobowiązania dłużnika na wypadek, gdyby nie zrobił tego dłużnik. W drodze poręczenia cywilnego można przyjąć odpowiedzialność za dług już istniejący, jak też dług przyszły. Poręczenie cywilne może zostać przyjęte od osoby fizycznej jak i osoby prawnej. Dopuszczalne jest jednocześnie poręczenie wekslowe i poręczenie cywilne. W umowie poręczenia powinno znaleźć się oświadczenie ewentualnego małżonka poręczyciela na akceptację jego zobowiązania w celu możliwości egzekucji z majątku wspólnego dłużnika z zastrzeżeniem jak poniżej.

W przypadku udzielenia poręczenia cywilnego przez osobę pozostającą w związku małżeńskim bez ustanowionej rozdzielności majątkowej, zaleca się przyjęcie także poręczenia cywilnego współmałżonka (decyzja o zastosowaniu tego zabezpieczenia pozostaje w gestii POŚREDNIKA FINANSOWEGO).

Ustanowienie/monitoring/zwolnienie zabezpieczenia

Poręczyciel cywilny odpowiada na podstawie umowy poręczenia. Każdy z poręczycieli podpisuje odrębną umowę poręczenia.

Po całkowitej spłacie pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami należy przekazać poręczycielowi informację o wygaśnięciu poręczenia.

3. Poręczenie wekslowe

Poręczenie wekslowe to jednostronna czynność prawna polegająca na zabezpieczeniu spłaty zobowiązania wystawcy weksla. Poręczyciel wekslowy odpowiada za zapłatę weksla solidarnie, przy czym funkcję poręczyciela mogą pełnić osoby fizyczne lub prawne.

W przypadku udzielenia poręczenia wekslowego przez osobę pozostającą w związku małżeńskim bez ustanowionej rozdzielności majątkowej, zaleca się przyjęcie także poręczenia wekslowego współmałżonka.

Ustanowienie/monitoring/zwolnienie zabezpieczenia

Poręczyciel wekslowy poręcza za zobowiązanie na wekslu oraz wystawia deklarację poręczyciela wekslowego. Każdy z poręczycieli podpisuje - deklarację poręczyciela wekslowego. Poręczyciel wekslowy zobowiązany jest do wyrażenia zgody na przekazanie deklaracji poręczyciela wystawcy weksla po spłacie zobowiązania bądź zwolnieniu z poręczenia.

Po całkowitej spłacie pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami należy przekazać poręczycielowi wekslowemu informację dot. całkowitej spłaty pożyczki oraz zwolnieniu z poręczenia.

4. Hipoteka

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości oraz na wybranych prawach (użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu) służące zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności, na

mocy której wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdorazowego właściciela nieruchomości.

Ustanowienie/monitoring/zwolnienie zabezpieczenia

Przed podjęciem decyzji pożyczkowej należy zapoznać się z treścią księgi wieczystej nieruchomości na stronach Ministerstwa Sprawiedliwości.

Analizując treść księgi wieczystej należy zwrócić uwagę na wpisane tam obciążenia, czy zostały złożone nowe wnioski o wpisanie hipotek, wzmianki lub ostrzeżenia. Preferowane jest ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu a zasadą ustanowienie hipoteki na nieruchomości wolnej od obciążeń w dziale III, z zastrzeżeniem, iż nie stanowi przeszkody wystąpienie obciążeń w postaci:

- 1) służebności drogi koniecznej,
- 2) służebności gruntowej na rzecz dostawców mediów (energii elektrycznej, gazy, wody i odbioru ścieków oraz telekomunikacji), innych niż służebność gruntowa.

Ustanowienie hipoteki na miejscu innym niż pierwsze możliwe jest co do zasady tylko wtedy jeśli stanowi dodatkowe zabezpieczenie udzielonej pożyczki. Dopuszczalne jest ustanowienie takiego zabezpieczenia, także gdy jest w ocenie POŚREDNIKA FINANSOWEGO uzasadnione, po przeprowadzeniu indywidualnej oceny ryzyka proponowanego zabezpieczenia - ze względu na wartość nieruchomości lub kwotę pozostałej do spłaty kwoty należności zabezpieczonej hipoteką.

Analiza KW w dziale III winna odbywać się pod kątem ustalenia czy umieszczono tam jakiegokolwiek wzmianki o ustanowieniu wszelkiego rodzaju służebności o charakterze osobistym: umowa dożywocia, służebność mieszkania, prawo pierwokupu oraz prawo odkupu, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, użytkowania. Gdy przedmiotem hipoteki ma być kilka nieruchomości zalecane jest ustanowienie hipoteki łącznej obciążającej je wszystkie.

Wartość nieruchomości mającej stanowić przedmiot hipoteki (z zastrzeżeniem pkt I ust. 13) ustala się na podstawie operatu szacunkowego (nie starszego niż 1 rok) sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego lub na podstawie aktu notarialnego umowy kupna – sprzedaży tej nieruchomości jeżeli od jego podpisania do dnia złożenia kompletnego wniosku o pożyczkę nie minęło więcej niż 1 rok. Zaleca się przeprowadzenie weryfikacji wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym/akcie notarialnym, np. poprzez porównanie jej z cenami podobnych nieruchomości wystawionych do sprzedaży na portalach zajmujących się obrotem nieruchomościami.

Wysokość hipoteki ustalana jest po indywidualnej analizie ryzyka z uwzględnieniem wartości nieruchomości. Posiłkowo stosuje się kryterium 150% kwoty wierzytelności głównej.

Ustanowienie hipoteki odbywa się poprzez złożenie przez Pożyczkobiorcę oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego i dostarczenie jego odpisu POŚREDNIKOWI FINANSOWEMU.

Konieczne jest monitorowanie stanu wpisu do hipoteki. Środki pożyczki mogą zostać wypłacone po dostarczeniu POŚREDNIKOWI FINANSOWEMU odpisu aktu notarialnego – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz po uwidocznieniu wzmianki w przedmiocie w elektronicznym rejestrze ksiąg wieczystych. Po dokonaniu wpisu przez Sąd, do dokumentacji pożyczkowej należy dołączyć przesłane zawiadomienie o wpisie hipoteki do księgi wieczystej. Zaleca się okresowe monitorowanie stanu wpisów w księdze wieczystej.

W przypadku kiedy nieruchomość obciążona hipoteką jest nieruchomością zabudowaną, dodatkowym zabezpieczeniem jest cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości na rzecz POŚREDNIKA FINANSOWEGO udzielającego pożyczki oraz umowa o przelew praw z umowy ubezpieczenia. Dopuszcza się możliwość rezygnacji z cesji praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości w sytuacji, gdy PF zabezpiecza się na II miejscu (i stanowi to dodatkowe zabezpieczenie obok głównego). Przyjmując polisę ubezpieczenia należy ją zweryfikować pod kątem, czy nie zawiera ograniczeń w dokonywaniu cesji, czy polisa jest ważna, tzn. czy została opłacona (przyjmując od Klienta potwierdzenie wniesionej opłaty) oraz czy kwota ubezpieczenia odpowiada oszacowanej wartości budynków i budowli, jeśli nie, konieczne jest doubezpieczenie.

W całym okresie spłaty pożyczki konieczny jest monitoring ważności i ciągłości ubezpieczenia nieruchomości. Na polisie ubezpieczeniowej powinna być każdorazowo zawarta informacja o cesji.

W przypadku nieprzedłożenia w okresie obowiązywania umowy pożyczki aktualnej polisy należy pisemnie wezwać Pożyczkobiorcę wraz z informacją, że wobec utraty skutecznego zabezpieczenia pożyczki POŚREDNIK FINANSOWY ma prawo do wypowiedzenia umowy pożyczki i dochodzenia swoich należności z przedmiotu zabezpieczenia.

Po dokonaniu całkowitej spłaty pożyczki POŚREDNIK FINANSOWY wydaje zgodę na wykreślenie hipoteki z podpisami osób uprawnionych do reprezentacji POŚREDNIKA FINANSOWEGO notarialnie poświadczonymi, która stanowi podstawę do jej wykreślenia na podstawie złożonego do sądu przez klienta wniosku. POŚREDNIK FINANSOWY wydaje również zaświadczenie o wygaśnięciu cesji wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej.

5. Przewłaszczenie rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia

Przewłaszczenie jest umową, na podstawie której Pożyczkobiorca lub osoba trzecia przenosi na POŚREDNIKA FINANSOWEGO własność rzeczy ruchomych pod warunkiem rozwiązującym spłaty pożyczki wraz z należnościami pobocznymi.

Ustanowienie/monitoring/zwolnienie zabezpieczenia

Przed podjęciem decyzji pożyczkowej należy sprawdzić w szczególności czy przedmiot przewłaszczenia istnieje, stanowi własność przewłaszczającego (na podstawie dokumentów nabycia tj. umów, faktur), nie jest obciążony prawem osób trzecich oraz czy nie jest częścią składową innych rzeczy.

Analizie podlega także wartość przedmiotu przewłaszczenia. Wartość przedmiotu przewłaszczenia ustalana jest m.in. na podstawie:

- wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę posiadającego odpowiednie uprawnienia; wycena rzeczoznawcy powinna zostać zweryfikowana na podstawie cen sprzedaży innych, podobnych przedmiotów np. na aukcjach internetowych oraz jego płynność na rynku – czy jest zbywalny i w jakim prognozowanym terminie;
- na podstawie dokumentu potwierdzającego zakup przedmiotu przewłaszczenia;
- wartości przedmiotu przewłaszczenia z aktualnej polisy AC.

Przedmiot przewłaszczenia powinien być dokładnie opisany w umowie przewłaszczenia tak aby umożliwił nie budzącą wątpliwości identyfikację przedmiotu (wskazanie typu, marki, modelu, producenta, numeru fabrycznego, roku produkcji). Elementem niezbędnym jest także ubezpieczenie rzeczy oraz zawarcie umowy przelewu wierzytelności do umowy ubezpieczenia.

W całym okresie spłaty pożyczki dokonuje się monitoringu ważności i ciągłości ubezpieczenia przedmiotu przewłaszczenia. Na polisie ubezpieczeniowej powinna być każdorazowo zawarta informacja o cesji.

W przypadku nieprzedłożenia w okresie obowiązywania umowy pożyczki aktualnej polisy należy pisemnie wezwać Pożyczkobiorcę wraz z informacją, że wobec utraty skutecznego zabezpieczenia pożyczki, POŚREDNIK FINANSOWY ma prawo do wypowiedzenia umowy pożyczki i dochodzenia swoich należności z przedmiotu zabezpieczenia.

Po dokonaniu całkowitej spłaty pożyczki, POŚREDNIK FINANSOWY przekazuje właścicielowi przedmiotu przewłaszczenia informację o zwolnieniu zabezpieczenia w postaci przewłaszczenia na rzeczach ruchomych i zaświadczenie o wygaśnięciu cesji wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej.