

**Warunki współfinansowania przez Bank czynności specjalistycznych i rezerwy
oraz
minimalne wskaźniki kosztów budowy niefinansowanej części inwestycji**

Finansowanie czynności specjalistycznych

Koszty czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora, o których mowa w § 12 ust. 4 pkt 1 lit. g rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego (...) z późn. zm., z wyłączeniem kosztu przygotowania dokumentacji projektowej, nie mogą przekroczyć:

- 1) 3% kosztów robót budowlano-montażowych – w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego koszt przekracza 20 mln zł;
- 2) 4% kosztów robót budowlano-montażowych – w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego koszt nie przekracza 20 mln zł.

Finansowanie rezerwy

1. Bank dopuszcza, na etapie planowania przez wnioskodawcę kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, uwzględnienie kwoty rezerwy przeznaczonej na pokrycie ewentualnych nieprzewidzianych wydatków związanych z realizacją przedsięwzięcia (rezerwa może zostać wykorzystana jedynie na cele określone w § 12 ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego (...) z późn. zm.).
2. Kwota rezerwy, o której mowa w ust. 1, może zostać zaliczona do planowanego kosztu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji, z zastrzeżeniem, że nie może przekroczyć 5% planowanych kosztów przedsięwzięcia netto pomniejszonych o koszt gruntu.

Wskaźniki kosztów niefinansowanej części inwestycji

1. W przypadku, gdy część inwestycji nie jest objęta finansowaniem zwrotnym obowiązuje zasada podziału kosztów na część finansowaną i niefinansowaną, przy zastosowaniu wskaźników, określonych ust. 5-7.
2. Podział kosztów, o którym mowa w ust. 1, w uzasadnionych przypadkach (po wyrażeniu zgody przez Bank) może być dokonany na podstawie odrębnych kosztorysów sporządzonych dla poszczególnych funkcji budynku.
3. W zależności od przeznaczenia lokali w inwestycji oraz standardu ich wykończenia w przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się, że:
 - dla inwestycji wyłącznie mieszkaniowej, o bardzo zbliżonym standardzie wykończenia lokali – podziału kosztów dokonuje się według proporcji powierzchni użytkowej poszczególnych części inwestycji, tj. finansowanej i niefinansowanej;
 - dla inwestycji wyłącznie mieszkaniowej lub inwestycji mieszkaniowej z lokalami innego przeznaczenia niż mieszkalne, o zróżnicowanym standardzie wykończenia lokali – podziału kosztów dokonuje się według proporcji powierzchni poszczególnych części inwestycji, z zastosowaniem współczynnika korygującego, którego wysokość ustalana jest w wyniku porównania standardów wykończenia;
4. Zaproponowany przez wnioskodawcę podział kosztów, o którym mowa w ust. 3, podlega weryfikacji przez Bank, ze zwróceniem szczególnej uwagi na:

- przyjęte rozwiązania techniczno-materiałowe;
 - różnice w standardzie wykończenia pomieszczeń;
 - wyposażenie w instalacje i urządzenia;
 - wysokość pomieszczeń;
 - zakres robót planowanych do wykonania przez wnioskodawcę przed przekazaniem poszczególnych lokali i pomieszczeń najemcom lub nabywcom.
5. Wskaźniki kosztów budowy powierzchni niefinansowanych w stanie wykończonym w stosunku do kosztu budowy 1 m² powierzchni finansowanej, nie mogą być mniejsze niż:
- dla części mieszkalnych budynku – 100%,
 - dla lokali użytkowych – 100%,
 - dla garaży o podstawowym standardzie wykończenia (powłoki malarskie na betonie lub tynkach zwykłych, posadzki betonowe):
 - dla garażu wielostanowiskowego z powierzchnią komunikacyjną wewnątrz budynku, odnoszone do powierzchni stanowisk parkingowych – 45%,
 - dla indywidualnych garaży – 45%.
6. Wskaźnik kosztu budowy powierzchni niefinansowanych (lokali mieszkalnych i użytkowych) w stanie wyjściowym do indywidualnego wykończenia w stosunku do kosztu budowy 1 m² powierzchni finansowanej, nie może być mniejszy niż 80%.
7. W przypadku powierzchni niefinansowanych (lokali mieszkalnych i użytkowych) w stanie wyjściowym do indywidualnego wykończenia lub adaptacji, usytuowanych na poddaszu użytkowym lub w piwnicy budynku do wskaźnika kosztu budowy określonego w ust. 6 może zostać zastosowany dodatkowy wskaźnik, zmniejszający wskaźnik kosztu budowy, w wysokości nie mniejszej niż:
- na poddaszu (budynek bez windy) – 75%,
 - w piwnicy – 65%.
8. Wysokość dodatkowego wskaźnika, o którym mowa w ust. 7, ustala się w zależności od zakresu prac do indywidualnego wykonania, tj. wykończenia lub adaptacji.
9. Ostatecznie przyjęty wskaźnik kosztu budowy powierzchni niefinansowanych, o których mowa w ust. 7, nie może być mniejszy od iloczynu wskaźników, określonych w ust. 6 i 7.
10. Bank zastrzega, że w przypadkach szczególnych na wniosek Klienta może dopuścić zastosowanie indywidualnych wskaźników.

UWAGA: Jeżeli rzeczywisty koszt przedsięwzięcia okaże się niższy niż planowany, kwoty finansowania zwrotnego oraz wkładu własnego wnioskodawcy ulegną proporcjonalnemu zmniejszeniu.