

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

Finansowanie rezerwy

1. Bank dopuszcza uwzględnienie w koszcie finansowanego preferencyjnie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, kwoty rezerwy przeznaczonej na pokrycie ewentualnych nieprzewidzianych wydatków związanych z realizacją przedsięwzięcia.
2. Kwota rezerwy, o której mowa w ust. 1 może zostać uwzględniona w koszcie przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem, że nie może przekroczyć 5% kosztów wartości netto robót budowlano-montażowych i czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków Inwestora, w tym nadzór inwestorski.

Finansowanie czynności specjalistycznych

Koszty czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora, o których mowa w § 12 ust. 4 pkt 1 lit. g rozporządzenia, z wyłączeniem kosztu przygotowania dokumentacji projektowej, nie mogą przekroczyć:

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

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:
 - 1) 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;
 - 2) 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:
 - 1) przyjęte rozwiązania techniczno-materiałowe;
 - 2) różnice w standardzie wykończenia pomieszczeń;
 - 3) wyposażenie w instalacje i urządzenia;
 - 4) wysokość pomieszczeń;

- 5) 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:
 - 1) dla części mieszkalnych budynku – 100%,
 - 2) dla lokali użytkowych – 100%,
 - 3) dla garaży o podstawowym standardzie wykończenia (powłoki malarskie na betonie lub tynkach zwykłych, posadzki betonowe):
 - a) dla garażu wielostanowiskowego z powierzchnią komunikacyjną wewnątrz budynku, odnoszone do powierzchni stanowisk parkingowych – 45%,
 - b) 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:
 - 1) na poddaszu (budynek bez windy) – 75%,
 - 2) 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.