



Bank Gospodarstwa Krajowego
Departament Kredytowych Programów Mieszkaniowych

Warszawa, dnia 4 lipca 2023r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Jedynka"
ul. Śródkowa 3,
53- 662 Wrocław

Bank Gospodarstwa Krajowego zawiadamia, że w dniu 30 czerwca 2023 r. podjął decyzję o udzieleniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego na następujących warunkach:

I. Rodzaj kredytu i przeznaczenie

Kredyt udzielony Kredytobiorcy, na jego wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego nr 18/XI/2021, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Malczyckiej, o łącznej liczbie 159 lokali mieszkalnych do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zwanego dalej „przedsięwzięciem”, na nieruchomości gruntowej (działki nr 9/1, 2/4, 2/6) objętej księgą wieczystą nr WR1K/00144246/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W skład przedsięwzięcia wchodzić będzie 159 lokali mieszkalnych i 168 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, które będą stanowić część przynależną do lokali mieszkalnych.

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia wybudowane przy wykorzystaniu ww. kredytu nie mogą być wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie, z zastrzeżeniem zapisów umowy kredytu.

W skład nieruchomości, poza częścią kredytowaną, wchodzić będzie również budowa drogi dojazdowej, finansowana ze środków własnych Kredytobiorcy.

Przedsięwzięcie oraz część finansowana ze środków własnych Kredytobiorcy, o której mowa powyżej, składają się na inwestycję, zwaną dalej „inwestycją”.

II. Kwota kredytu

Bank udziela kredytu do kwoty 55.504.392,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt pięć milionów pięćset cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dwa 00/100).

Planowane koszty przedsięwzięcia wynoszą 69.830.499,00 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt dziewięć milionów osiemset trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć 00/100).

Minimalny wkład własny Kredytobiorcy w finansowanie przedsięwzięcia wynosi 14.326.107,00 zł (słownie złotych: czternaście milionów trzysta dwadzieścia sześć tysięcy sto siedem 00/100).

Planowany koszt inwestycji, w której skład wchodzi przedsięwzięcie, wynosi 71.530.115,45 zł

(słownie złotych: siedemdziesiąt jeden milionów pięćset trzydzieści tysięcy sto piętnaście 45/100).

IV. Okres kredytowania

Dniem ostatecznej spłaty kredytu jest **25 czerwca 2053 r.**

V. Oprocentowanie

Wysokość oprocentowania ustalana zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

VI. Prowizja i opłata

1. Prowizja z tytułu udzielenia kredytu wynosi **555.043,92 zł** (słownie złotych: pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy czterdzieści trzy 92/100). Kwota prowizji zostanie pomniejszona o kwotę uiszczoną w dniu 10.02.2022r. opłaty przygotowawczej w wysokości 2.000,00 zł (słownie złotych: dwa tysiące 00/100).
2. Prowizja, o której mowa w ust. 1, płatna będzie jednorazowo w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy kredytu na rachunek kredytowy prowadzony w BGK.
3. Opłata z tytułu uruchomienia kredytu powyżej pięciu transz – za każdą transzę 500,00 zł.

VII. Warunki wypłaty środków z kredytu

1. Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy kredytu będzie m.in.:
 - a) ustanowienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu na rzecz BGK, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dostarczenie do Banku dokumentów do ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu, przy czym data dostarczenia nie może być późniejsza niż data złożenia wniosku o uruchomienie pierwszej transzy kredytu,
 - c) złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w dziale X niniejszego zawiadomienia,
 - d) wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej nr WR1K/00144246/7 hipoteki w kwocie 9.100.000,00 zł ustanowionej na rzecz Marii Anny Szmidt Puć, i przedłożenie aktualnego odpisu księgi wieczystej nr WR1K/00144246/7, potwierdzającego brak wpisów hipotecznych w dziale IV wymienionej księgi wieczystej,
 - e) przedłożenie przez Wnioskodawcę aktualnej umowy z Gminą Wrocław na realizację przez Wnioskodawcę inwestycji, przebudowy drogowi – Al. Platanowa.
 - f) udokumentowanie przez Kredytobiorcę – poprzez przedłożenie opłaconych faktur/rachunków wraz z ich zestawieniem – zaangażowania 100% środków własnych, o których mowa w dziale II ust. 2 niniejszego zawiadomienia,
 - h) udokumentowanie posiadania środków na wyodrębnionym rachunku bankowym w kwocie odpowiadającej odsetkom od kredytu naliczonym w okresie realizacji inwestycji, przedłożenie wzoru umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do kredytowanego lokalu mieszkalnego, w której zostanie wskazany rachunek bankowy określony w dziale X niniejszego zawiadomienia, na który będą wpływały opłaty związane z użytkowaniem lokali z tytułu umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz zawierającej informację, iż lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie/ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Warunkiem uruchomienia ostatniej transzy kredytu będzie m.in.:
 - a) złożenie oświadczenia o zawarciu 100% umów o wniesienie wkładu mieszkaniowego i zebraniu 100% środków z tego tytułu,
 - b) udokumentowanie przez Kredytobiorcę zakończenia budowy drogi dojazdowej.

3. BGK postawi kredyt do dyspozycji Kredytobiorcy w rachunku kredytowym od dnia zawarcia Umowy kredytu.
4. BGK uruchomi kredyt w transzach, w wysokości adekwatnej do postępu realizacji przedsięwzięcia, w następujących przewidywanych terminach i kwotach:

Nr transzy	Termin uruchomienia (do)	Kwota transzy (do)	Łączna kwota wykorzystanego kredytu
I	wrzesień 2023 r.	2.555.624,00 zł	2.555.624,00 zł
II	październik 2023 r.	3.094.870,00 zł	5.650.494,00 zł
III	listopad 2023 r.	2.544.027,00 zł	8.194.521,00 zł
IV	grudzień 2023 r.	5.388.002,00 zł	13.582.523,00 zł
V	styczeń 2024 r.	1.814.325,00 zł	15.396.848,00 zł
VI	luty 2024 r.	2.885.802,00 zł	18.282.650,00 zł
VII	marzec 2024 r.	2.256.156,00 zł	20.538.806,00 zł
VIII	kwiecień 2024 r.	2.165.156,00 zł	22.703.962,00 zł
IX	maj 2024 r.	3.663.207,00 zł	26.367.169,00 zł
X	czerwiec 2024 r.	3.480.272,00 zł	29.847.441,00 zł
XI	lipiec 2024 r.	1.462.097,00 zł	31.309.538,00 zł
XII	sierpień 2024 r.	1.410.471,00 zł	32.720.009,00 zł
XIII	wrzesień 2024 r.	1.378.469,00 zł	34.098.478,00 zł
XIV	październik 2024 r.	1.378.469,00 zł	35.476.947,00 zł
XV	listopad 2024 r.	1.639.805,00 zł	37.116.752,00 zł
XVI	grudzień 2024 r.	1.151.107,00 zł	38.267.859,00 zł
XVII	styczeń 2025 r.	260.018,00 zł	38.527.877,00 zł
XVIII	luty 2025 r.	3.084.034,00 zł	41.611.911,00 zł
XIX	marzec 2025 r.	2.182.135,00 zł	43.794.046,00 zł
XX	kwiecień 2025 r.	3.662.635,00 zł	47.456.681,00 zł
XXI	maj 2025 r.	4.433.168,00 zł	51.889.849,00 zł
XXII	sierpień 2025 r.	3.614.543,00 zł	55.504.392,00 zł
Razem		55.504.392,00 zł	

5. Zmiana terminów uruchomienia oraz kwot poszczególnych transz kredytu (z wyłączeniem terminu uruchomienia ostatniej transzy), o których mowa w ust. 5 niniejszego zawiadomienia, nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy kredytu, a jedynie złożenia przez Kredytobiorcę w Banku aktualizacji terminów i kwot wypłat transz (na formularzu Banku).
6. Uruchamianie kredytu następować będzie w formie bezgotówkowej, bezpośrednio na rachunek bankowy Kredytobiorcy nr 87 1020 5242 0000 2502 0588 5001 prowadzony w PKO Bank Polski S.A.

VIII. Sposób spłaty kredytu

1. Spłata kredytu odbywać się będzie w drodze przelewu środków na rachunek kredytowy prowadzony w BGK określony w Umowie kredytu (w treści przelewu należy podać pełny numer Umowy kredytu, której spłata dotyczy).
2. Spłata odsetek w okresie karencji odbywać się będzie poprzez obciążenie rachunku bankowego Kredytobiorcy prowadzonego w BGK, o którym mowa w dziale X ust. 2 niniejszego zawiadomienia, na podstawie upoważnienia.
3. Spłata odbywać się będzie według formuły równych rat kapitałowo – odsetkowych (annuitetowych).
4. Ustala się okres karencji w spłacie kapitału od dnia wypłaty pierwszej transzy kredytu do dnia 24 września 2025r.
5. Spłata raty kredytu następuje w okresach miesięcznych w dniu 25 każdego miesiąca.

IX. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu

Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

1. hipoteka umowna do kwoty 83.256.588,00 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt trzy miliony dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem 00/100) ustanowiona na kredytowanej nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Malczyckiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00144246/7 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, wpisana na pierwszym miejscu;
2. przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy w zakresie ryzyk budowlanych, dotyczącej nieruchomości, o której mowa w dziale I decyzji, wraz z potwierdzeniem przyjęcia do wiadomości przez ubezpieczyciela przelewu na rzecz BGK – zabezpieczenie obowiązuje najpóźniej do dnia 30 lipca 2025r.;
3. przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, o której mowa w dziale I decyzji, w kwocie nie niższej niż kwota udzielonego kredytu, wraz z potwierdzeniem przyjęcia do wiadomości przez ubezpieczyciela przelewu na rzecz BGK – zabezpieczenie obowiązuje najpóźniej od dnia 31 lipca 2025r., do czasu całkowitej spłaty kredytu;
4. przelew wierzytelności z tytułu należnych opłat związanych z użytkowaniem lokali z tytułu zawartych i przyszłych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do kredytowanych lokali mieszkalnych, zlokalizowanych na kredytowanej nieruchomości Kredytobiorcy (Cedenta) - o łącznej wartości w każdym czasie obowiązywania Umowy kredytu nie niższej niż 3.650.000,00 zł (słownie złotych: trzy miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy 00/100) i zawsze odpowiadającej kwocie spłaty zadłużenia z tytułu kredytu;
5. blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym w kwocie 4.020.000,00 zł, ustanowiona na okres do dnia wypłaty ostatniej transzy kredytu, tytułem zabezpieczenia kwoty koniecznej na spłatę odsetek w okresie karencji;
6. weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

X. Instrumenty wzmacniające skuteczność dochodzenia wierzytelności Banku

1. Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym nr 87 1020 5242 0000 2502 0588 5001, prowadzonym na rzecz Kredytobiorcy przez PKO Bank Polski S.A.
2. Upoważnienie do dysponowania środkami na rachunku bankowym w BGK, który zostanie otwarty w celu ustanowienia blokady środków, o której mowa w dziale IX. ust 5 niniejszego zawiadomienia.
3. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę, w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., do wysokości 150 % kwoty kredytu, tj. do kwoty 83.256.588,00 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt trzy miliony dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem 00/100) z możliwością wystąpienia przez BGK o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia roku kalendarzowego, w którym upływa 3-letni termin liczony od daty spłaty ostatniej raty kredytu ustalonej w Umowie kredytu.

XI. Warunki podpisania Umowy kredytu

1. Złożenie przez Wnioskodawcę pisemnego oświadczenia dotyczącego ryzyka stopy procentowej.
2. Przedłożenie uchwały właściwego organu Wnioskodawcy w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie finansowania zwrotnego.
3. Przedłożenie uchwały właściwego organu Wnioskodawcy w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości, ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

4. Przedłożenie aktu notarialnego przeniesienia na Wnioskodawcę własności nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Malczyckiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00144246/7 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wraz z potwierdzeniem zapłaty pełnej ceny nieruchomości.
5. Przedłożenie aktualnego odpisu księgi wieczystej WR1K/00144246/7 potwierdzającego brak wpisów hipotecznych w dziale IV ww. księgi wieczystej lub w przypadku braku możliwości spełnienia powyższego warunku przedłożenie złożonego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku o wykreślenie z ww. księgi wieczystej hipoteki do kwoty 9.100.000,00 zł ustanowionej na rzecz Marii Anny Szmidt Puć opatrzonego prezentatą sądu wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty od wniosku.
6. Przedłożenie oświadczenia o wyrażeniu przez większość osób, z którymi zawarto umowy o budowę lokali mieszkalnych, pisemnej zgody na zawarcie z BGK umowy kredytu z przeznaczeniem wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości (w związku z art. 6 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
7. Złożenie oświadczenia o braku obciążenia przedmiotu zabezpieczenia (nieruchomości) wg wzoru (druku) udostępnionego przez Bank.
8. Przedstawienie pozwolenia na budowę wydanego na rzecz Kredytobiorcy wraz z dokumentacją projektową.
9. Udokumentowanie przez Wnioskodawcę posiadania wkładu własnego w finansowanie przedsięwzięcia w wysokości określonej w dziale II ust. 2 niniejszego zawiadomienia, w tym poniesiony koszt zakupu nieruchomości, określonej w pkt. 4, w wysokości 13.579.081,00 zł brutto.
10. Udokumentowanie przez Wnioskodawcę posiadania środków własnych w łącznej kwocie 7.258.934,00 zł przeznaczonych na pokrycie:
 - a) kosztów części inwestycji wyłączonej z finansowania zwrotnego BGK (budowa drogi dojazdowej),
 - b) pozostałych kosztów niekredytowanych, w tym kosztów związanych z obsługą kredytu (odsetki w okresie karencji i prowizja bankowa),
z czego część środków będzie przeznaczona na zabezpieczenie spłaty kredytu w formie blokady środków pieniężnych na rachunku bankowym w kwocie 4.020.000,00 zł.
11. Przedłożenie aktualnych opinii banków o współpracy z kredytobiorcą, dotyczących w szczególności obrotów na rachunkach bankowych, zaciągniętych zobowiązań, terminowości obsługi zaciągniętych zobowiązań oraz zajęć egzekucyjnych.
12. Przedłożenie informacji z PGNiG oraz DPIiN o terminowości regulowania zobowiązań wynikających z uzyskanych finansowań.

XII. Inne istotne postanowienia Umowy kredytu

1. Finansowanie części inwestycji wyłączonej z kredytowania nie będzie następowało proporcjonalnie do wykorzystania środków przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia, zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, ze względu na odrębny zakres robót budowlanych – inwestycja drogowa i realizowane będzie pod koniec inwestycji.
2. W przypadku gdy koszt przedsięwzięcia wzrośnie ponad kwotę, określoną w dziale II ust. 1 niniejszego zawiadomienia Kredytobiorca zobowiązuje się do sfinansowania powstałej różnicy środkami własnymi.

XIII. Decyzja jest ważna do 30 września 2023r.

W zakresie nieregulowanym w decyzji kredytowej Banku zastosowanie będą miały zapisy umowy kredytu. Zawarcie Umowy kredytu musi nastąpić w terminie ważności decyzji kredytowej.