

Karta informacyjna dla Klienta o zasadach rozliczania inwestycji

I. Ogólne wytyczne dla Ciebie (Kredytobiorcy)

1. Przed sporządzeniem kosztorysu na budowę/remont/wykończenie nieruchomości mieszkalnej systemem gospodarczym powinieneś przeprowadzić analizę rynku, która obejmuje zarówno ocenę aktualnych cen materiałów i robót oraz poziomu ich zmiany na przestrzeni ostatniego roku.
2. Wiedzę na temat aktualnych poziomów cen materiałów i robót możesz czerpać z cenników budowlanych, fachowej literatury, publikacji dostępnych w internecie, jak również z zapytań ofertowych kierowanych do firm, które realizują dany zakres usług.
3. Jak będziesz przygotowywał kosztorys, w szczególności w przypadku budowy systemem gospodarczym, powinieneś wziąć pod uwagę bryłę budynku oraz rodzaj planowanych materiałów. Częste zmiany standardu wykończenia już na etapie realizacji inwestycji, mogą powodować przekroczenie planowanych kosztów.
4. Przy rozliczeniu poszczególnych transz kredytu uwzględniamy prace zrealizowane zgodnie z kosztorysem, który stanowi załącznik do umowy kredytowej, zarówno co do ich struktury i założonego poziomu kosztów.

II. Zasady sporządzania kosztorysu prac budowlanych/remontowych/wykończeniowych nieruchomości

1. Kosztorys prac budowlanych/remontowych/wykończeniowych nieruchomości musisz sporządzić na naszym formularzu. Formularz dostaniesz od naszego pracownika w formie wydruku lub/i prześle Ci go na wskazany przez Ciebie adres email, jako plik Excel.
2. Kosztorys przygotowany w wersji elektronicznej wyślij na skrzynkę email podaną przez naszego pracownika Banku.
3. Kosztorys w oryginale, sporządzony w wersji papierowej, podpisany przez Ciebie dołącz do wniosku kredytowego i przynieś osobiście do naszej placówki.
4. Przy podziale transz kredytu stosuj zasadę proporcjonalnego podziału kosztów pozostałych do poniesienia (transze kredytu powinny być w miarę równe).
5. Suma wszystkich transz kredytu na budowę/remont/wykończenie nieruchomości finansowanych kredytem powinna być równa kwocie kredytu udzielonego na ten cel.
6. Dopuszczamy aby pierwsza transza kredytu obejmowała część kosztów do poniesienia na budowę/remont/wykończenie nieruchomości oraz refinansowanie kosztów, które poniosłeś wcześniej (o ile dotyczy).
7. Pierwsza transza kredytu nie może przekraczać 80% wartości aktualnej nieruchomości ocenionej przez nas.
8. Druga i kolejne transze kredytu finansują wyłącznie koszty do poniesienia.
9. Zaproponowany przez Ciebie podział transz, podlega naszej ocenie.
10. Kosztorys prac budowlanych nieruchomości musi spełniać wymagania co do minimalnych kosztów budowy, określanych przez nas.
11. Jeśli stwierdzimy, że podane przez Ciebie koszty na budowę są zbyt niskie, to będziemy wymagali poprawy kosztorysu na kwotę wynikającą z minimalnych poziomów akceptowanych przez nas.

III. Zasady rozliczania transz

1. Wpłaty transz kredytu są uzależnione od postępu prac budowlanych. Określamy go poziomem realizacji inwestycji
2. Zaliczenie realizacji danej pozycji, która wynika z kosztorysu, wymaga potwierdzenia jej na podstawie:
 - a) wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy;
 - b) udokumentowania zdjęciami;

- c) i/lub udokumentowania fakturami wystawionymi po wypłacie poprzedniej transzy kredytu lub kosztorysem powykonawczym, o ile taki wymóg był zawarty w umowie kredytowej).
- 3. Możemy odmówić wypłaty lub odroczyć wypłatę transzy kredytu, częściowo lub w całości, z powodu braku widocznego postępu robót, nieodpowiedniego udokumentowania wykorzystania środków z poprzednich transz kredytu lub wprowadzenia przez Ciebie istotnych zmian w projekcie inwestycji bez określonych prawem budowlanym pozwoleń lub bez naszej zgody.
- 4. Rozliczenie przez Ciebie transzy kredytu jest warunkiem wypłacenia kolejnej transzy.
- 5. Powinieneś rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni od daty jej uruchomienia.
- 6. Przed wypłatą drugiej, ostatniej oraz po wypłacie ostatniej transzy (zakończenie inwestycji) obowiązkowa jest inspekcja nieruchomości, którą przeprowadzi nasz pracownik.

IV. Wykonawca inspekcji nieruchomości

1. Dokumentację fotograficzną na potrzebę wypłaty kolejnych transz sporządza:
 - a) Ty - Kredytobiorca lub
 - b) pracownik Banku - osoba upoważniona przez nas do przeprowadzenia kontroli rzeczowej inwestycji oraz sporządzenia dokumentacji fotograficznej na potrzeby wypłaty kolejnych transz kredytu, jak również do monitorowania inwestycji w trakcie trwania umowy kredytu.
2. Dokumentację fotograficzną przed wypłatą 2 i ostatniej transzy kredytu sporządza wyłącznie nasz pracownik Banku.
3. Dokumentację fotograficzną dla pozostałych transz kredytu (z wyłączeniem drugiej i ostatniej) sporządzasz Ty.
4. Dokumentację fotograficzną, która jest podstawą rozliczenia całość prac budowlanych / remontowych / wykończeniowych, po wypłacie ostatniej transzy kredytu, sporządzasz Ty.
5. W zakresie rozliczenia prac, o których mowa w ust. 3 i 4, możesz zlecić nam przeprowadzenie inspekcji.
6. Karta inspekcji nieruchomości wypełniana jest przez:
 - a) Ciebie lub naszego pracownika Banku, gdy jest zobowiązany do wykonania dokumentacji fotograficznej lub
 - b) przez naszego pracownika Banku zawsze w zakresie pól oznaczonych „*” oraz w pozostałym zakresie przez osobę upoważnioną przez nas, która sporządza dokumentację fotograficzną.

V. Zasady składania dyspozycji wypłaty kredytu – transzy kredytu na budowę/wykończenie/remont nieruchomości

1. Dokumenty wymagane do uruchomienia transzy kredytu:
 - a) dyspozycja wypłaty transzy kredytu;
 - b) dokumentacja fotograficzna wykonana przez:
 - i. pracownika Banku podczas inspekcji, lub
 - ii. Ciebie;
 - c) karta inspekcji nieruchomości;
 - d) kopie wypełnionych stron dziennika budowy wraz ze stroną tytułową, gdzie wskazano numer pozwolenia na budowę oraz adres inwestycji (w przypadku budowy; zawsze należy złożyć kopie wszystkich stron dziennika budowy), o ile dotyczy;
 - e) faktury, o ile z umowy kredytowej wynika obowiązek ich złożenia.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, złoż w naszej placówce.

VI. Zasady rozliczenia środków z kredytu na budowę/wykończenie/remont systemem gospodarczym nieruchomości (po wypłacie ostatniej transzy)

1. Dokumenty wymagane do rozliczenia środków z kredytu:
 - a) dokumentacja fotograficzna,

- b) zgłoszenie zakończenia budowy/ pozwolenie na użytkowanie, o ile dotyczy,
 - c) inne dokumenty, o ile z umowy kredytowej wynika obowiązek ich złożenia.
- 2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, złóż w naszej placówce lub wyślij na skrzynkę email wskazaną przez naszego pracownika.

VII. Zasady sporządzania dokumentacji fotograficznej w celu udokumentowania zaawansowania prac

Dokumentacja fotograficzna powinna obejmować:

1. **Adres nieruchomości**, który pozwoli zidentyfikować konkretną nieruchomość:
 - 1) tabliczka na budynku z numerem budynku (bloku), lub
 - 2) w przypadku budowy tablicę informacyjną o budowie.
2. **Budynek z zewnątrz** – zdjęcia, które prezentują:
 - 1) całą elewację w przypadku nieruchomości lokalowych (przynajmniej jedno zdjęcie musi wyraźnie pokazywać ilość pięter w danej nieruchomości),
 - 2) każdą elewację w całości, o ile istnieje, w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych.
3. **Wnętrze nieruchomości** - zdjęcia, które prezentują:
 - 1) wszystkie kondygnacje tak, aby zdjęcia dokumentowały postęp prac objętych poprzednimi transzami kredytu (zdjęcia wszystkich pomieszczeń, w których zostały przeprowadzona jakiegokolwiek prace),
 - 2) widok każdego pomieszczenia:
 - a) od strony drzwi wejściowych, oraz
 - b) od strony ściany / otworu okiennego (o ile istnieje) z widokiem na drzwi wejściowe,
 - 3) zrealizowane prace, takie jak (o ile dotyczy):
 - a) instalacje (np. elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, w tym grzejniki i piec, etc.),
 - b) wylewki,
 - c) tynki,
 - d) okładziny podłóg i ścian,
 - e) roboty malarskie,
 - f) kuchnia wraz z wyposażeniem,
 - g) łazienka wraz z wyposażeniem.
4. **Otoczenie** – zdjęcia, które prezentują:
 - 1) widok ogólny nieruchomości,
 - 2) drogę dojazdową z widokiem na nieruchomość,
 - 3) bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości.
5. **Przyłącza** - o ile istnieją i/lub są widoczne (np. skrzynka gazowa).
6. **Składowane materiały budowlane** - materiał zakupiony, niewbudowany, a zgromadzony.
7. Każde zdjęcie powinno być opisane, którego pomieszczenia dotyczy i gdzie jest usytuowane w budynku (albo nazwa pliku albo opis na odrębnym zestawieniu z odwołaniem do nazwy pliku) np. pokój na piętrze.
8. Wymagania, które dotyczą dokumentacji fotograficznej:
 - 1) dopuszczony format plików: PDF, JPG, PNG,
 - 2) wielkość pliku wynosi max 20MB.
9. Na podstawie dokumentacji zdjęciowej weryfikujemy między innymi czy postęp prac następuje zgodnie z pozycjami z zatwierdzonego kosztorysu. Pozytywna weryfikacja wykonania prac umożliwia nam wypłatę kolejnej transzy kredytu.

10. Razem z tym dokumentem - kartą informacyjną wydajemy Ci Kartę inspekcji nieruchomości¹.

¹ Karta inspekcji nieruchomości jest załącznikiem do Instrukcji kredytowania osób fizycznych.