

Kredyty dla sektora
społecznego budownictwa
czynszowego (SBC)

Departament Kredytowych Programów Mieszkaniowych
czerwiec 2023 r.



Kredyt preferencyjny SBC

Departament Kredytowych Programów Mieszkaniowych
czerwiec 2023 r.

Gdzie szukać informacji?

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, (poprzednio o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali z dnia 20 października 2015 r. z późn. zm.

Informacje na stronie internetowej BGK (w tym wzory dokumentów)

- <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-wspierania-spoiecznego-budownictwa-czynszowego/>



Program SBC – podstawowe informacje



Produkt – długoterminowy kredyt preferencyjny

- oprocentowanie WIBOR 3M bez marży
- maksymalnie 30-letni okres finansowania, LtV do 80%
- brak obciążenia wskaźników długu gminy
- korzystna forma pomocy publicznej – rekompensata UOIG



Inwestorzy

- społeczne inicjatywy mieszkaniowe/ towarzystwa budownictwa społecznego
- spółki gminne
- spółdzielnie mieszkaniowe



Przedsięwzięcia

- tylko z prawomocnym pozwoleniem na budowę (do złożenia wniosku wystarczy koncepcja architektoniczno-budowlana)
- nowe budynki oraz rewitalizacje, adaptacje
- projekty również w mniejszych miastach, nie tylko w aglomeracjach
- obciążenie najemców/lokatorów niższe o kilkadziesiąt procent od rynkowych stawek najmu*

Cel

Zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem/spółdzielczych lokatorskich dla osób o umiarkowanych dochodach

Przedmiot finansowania w programie SBC

✓ Tak



mieszkania na wynajem
i spółdzielcze lokatorskie, również
z opcją docelowej własności;
powierzchnie dla seniorów



miejsca postojowe/garaże
(minimum przewidziane w planie
zagospodarowania)



nieruchomości gruntowe



niezbędna infrastruktura
towarzysząca

✗ Nie



mieszkania na sprzedaż



lokale użytkowe/komercyjne



inwestycje rozpoczęte przed 1 lipca
2015 r.



remonty istniejących mieszkań

Program SBC jako narzędzie polityki mieszkaniowej gminy

Elementy umowy z gminą

- 1** **Formy partycypacji finansowej gminy**
 - dokapitalizowanie, partycypacja...
 - gmina może nie partycypować
- 2** **Liczba mieszkań dla najemców przeprowadzających się z zasobu gminy**
 - może być zero
- 3** **Liczba mieszkań dla osób wychowujących dzieci**
 - może być zero
- 4** **Liczba mieszkań dla osób starszych**
 - może być zero



wzór umowy dostępny na
www.bgk.pl



podmioty nienależące do
gmin (SM, SIM/TBS
prywatne) nie muszą
zawierać umowy z gminą

Co może zrobić gmina, żeby zrealizować swoje cele wraz z inwestorem SBC?

- 1** dokapitalizować spółkę (w tym wykorzystując granty z Funduszu Dopłat i RFRM)
- 2** wnieść grunt aportem
- 3** objąć inwestycję programem dopłat do czynszu Mieszkanie na Start

Obligatoryjne zabezpieczenia spłaty preferencyjnego kredytu SBC



1

Oświadczenie
o poddaniu się
egzekucji
w trybie art. 777
kpc*



2

Weksel*



3

Hipoteka na
kredytowanej
nieruchomości



4

Cesja praw z umów
ubezpieczenia
kredytowanej
nieruchomości



5

Cesja
wierzycelności
z czynszów
z kredytowanej
nieruchomości



6

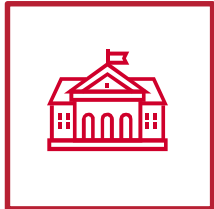
Nieodwołalne
pełnomocnictwo
do dysponowania
rachunkiem
bankowym

Poręczenia gmin nie są przewidziane jako standardowe zabezpieczenie. Bank może wymagać poręczenia, gdy wnioskodawcą jest nowo utworzona/nieposiadająca zdolności kredytowej spółka.

***Dla ekspozycji kredytowych do 10 mln zł możliwość wyboru pomiędzy wekslem a oświadczeniem o poddaniu się egzekucji**

Dodatkowe warunki w przypadku finansowania nowych spółek

W przypadku nowych spółek Bank nie może ocenić zdolności kredytowej → żeby móc udzielić kredytu będzie oczekiwał dodatkowych zabezpieczeń jego spłaty,* np.:



poręczenia gminy



hipoteki na dodatkowej nieruchomości



kaucji w trybie art. 102 ustawy Prawo bankowe

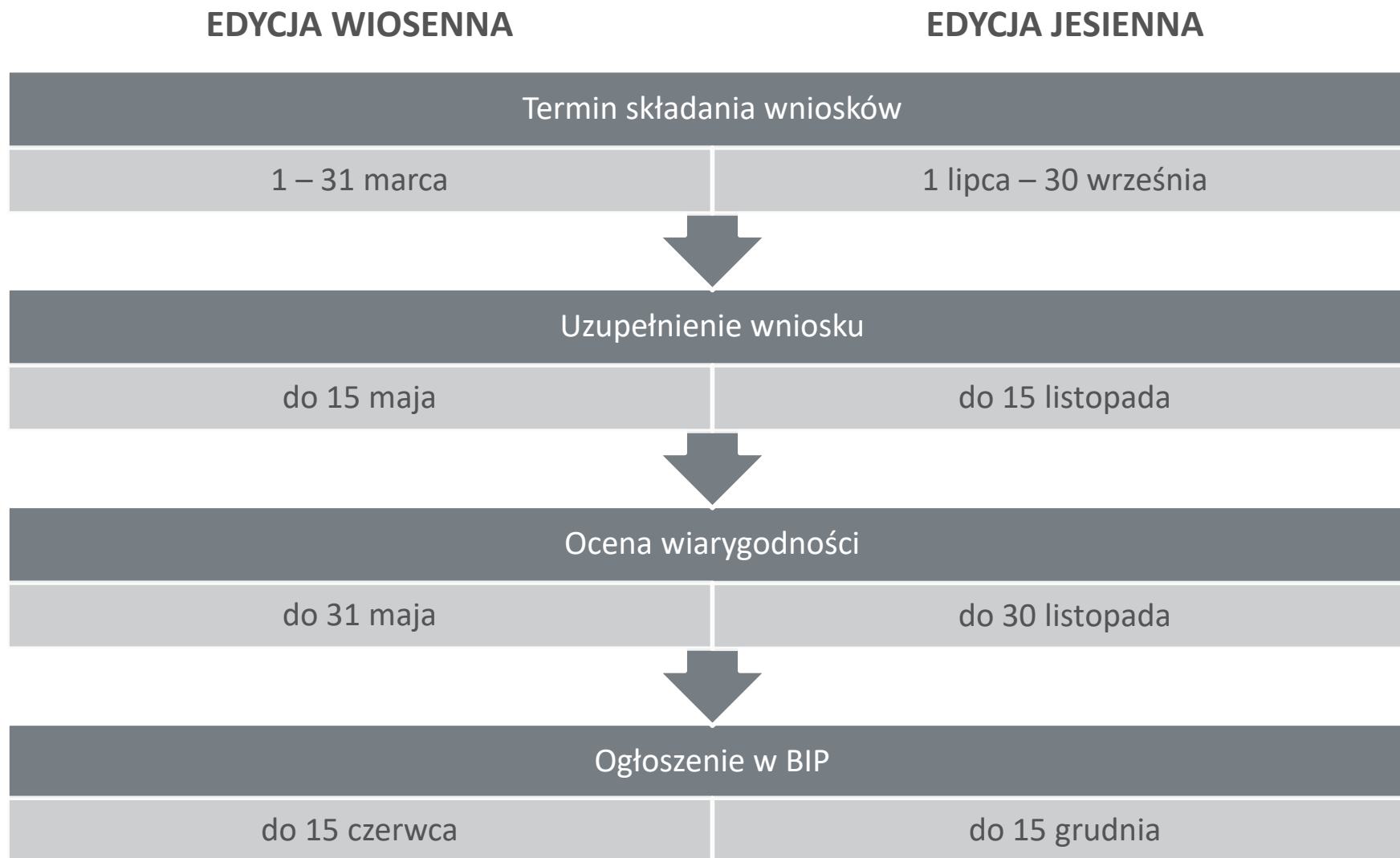


innego płynnego zabezpieczenia (np. cesji przychodów z innych nieruchomości)

*art. 70 Prawa bankowego



Proces udzielania kredytu – terminy



Proces udzielania kredytów SBC



1

Etap przygotowawczy

- podpisanie umowy gmina – inwestor (tylko w przypadku inwestorów należących do gminy)
- wydzielenie KW dla finansowanej nieruchomości
- przygotowanie przez inwestora koncepcji architektoniczno-budowlanej



2

Złożenie wniosku

- wniosek zamieszczony na stronie www.bgk.pl
- do wniosku należy załączyć dokumenty określone w RRM
- wniosek składany w formie papierowej i elektronicznej



3

Ocena wiarygodności kredytowej

- inwestor jako płatnik
- sytuacja ekonomiczno-finansowa inwestora
- jakość gospodarowania zasobem



4

Ranking wniosków

- ocena punktowa dokonywana tylko, gdy zapotrzebowanie na środki przekroczy ich dostępną kwotę
- kryteria z rozporządzenia Rady Ministrów



5

Ocena Klienta oraz inwestycji

- konieczność złożenia dodatkowych dokumentów (w tym pozwolenia na budowę)
- ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy oraz przedsięwzięcia
- realność założeń dot. kosztów eksploatacji i remontów




6

Finalizacja transakcji

- ostateczna decyzja finansowa BGK
- zawarcie umowy
- wypłata kredytu w transzach

Terminy

- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| ▪ edycja wiosenna: przed złożeniem wniosku (najpóźniej 31 marca każdego roku) | ▪ edycja wiosenna: od 1 do 31 marca każdego roku | ▪ edycja wiosenna: do 31 maja każdego roku | ▪ edycja wiosenna: do 15 czerwca każdego roku | ▪ edycja wiosenna: po 15 czerwca każdego roku | ▪ edycja wiosenna: jesień/zima każdego roku |
| ▪ edycja jesienna: przed złożeniem wniosku (najpóźniej 30 września każdego roku) | ▪ edycja jesienna: od 1 lipca do 30 września każdego roku | ▪ edycja jesienna: do 30 listopada każdego roku | ▪ edycja jesienna: do 15 grudnia każdego roku | ▪ edycja jesienna: po 15 grudnia każdego roku | ▪ edycja jesienna: wiosna/lato kolejnego roku |



Kredyty budowlane dla
SIM/TBS, SM i spółek
komunalnych

Departament Kredytowych Programów Mieszkaniowych
czerwiec 2023 r.

Kredyty budowlane – produkt uzupełniający program SBC (1/2)

**Kredyt budowlany to produkt bardzo zbliżony do kredytu preferencyjnego SBC.
Ich cechy wspólne to:**



kredytobiorcy – SIM/TBS, spółki komunalne, spółdzielnie mieszkaniowe



okres finansowania – do 30 lat



maksymalny udział w koszcie inwestycji – do 80%



finansowane lokale – na wynajem i spółdzielcze lokatorskie, również z opcją docelowej własności



obligatoryjne zabezpieczenia – hipoteka, cesja z ubezpieczenia, cesja z czynszów, pełnomocnictwo do rachunku, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji



spłata kredytu – w ratach annuitetowych



okres karencji w spłacie kapitału – do 24 miesięcy



prowizja za udzielnie – 1% kwoty kredytu



Kredyty budowlane – produkt uzupełniający program SBC (2/2)

W kredycie budowlanym kredytobiorca płaci marżę (nie sam WIBOR jak w programie SBC), ale w zamian dostaje...



bardziej liberalny proces dojścia do własności przez najemców
po min. 5 latach



finansowanie lokali użytkowych

np. powierzchnie handlowo-usługowe



finansowanie garaży i miejsc postojowych bez ograniczeń niezależnie od zapisów w MPZP/WZ



ciągły nabór wniosków

marzec i lipiec-wrzesień w SBC



brak limitu dochodów najemców

art. 30 ustawy w SBC



brak limitu partycypacji najemców

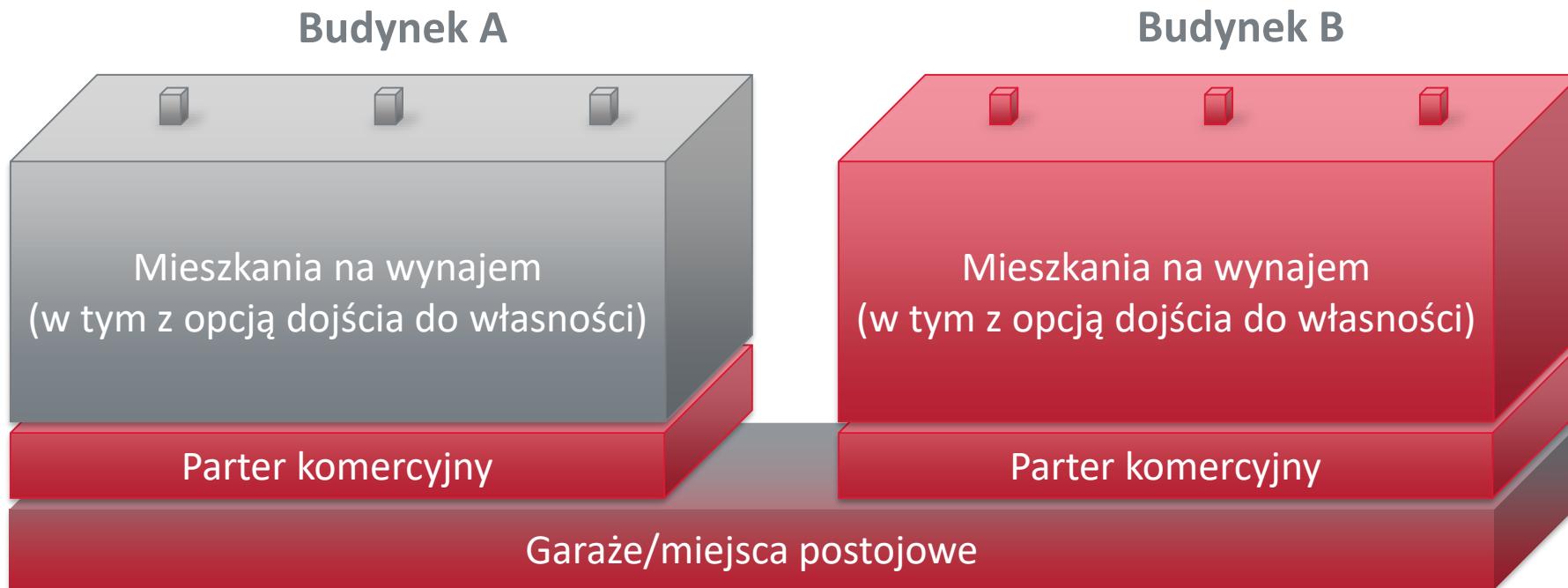
30% w SBC



brak limitu stawki czynszu

4% w.o. z FD lub 5% bez FD w SBC

Przykład inwestycji finansowanej hybrydowo – oferta szyta na miarę



dopłaty do czynszu – Mieszkanie na Start

Kredyt
budowlany

Kredyt SBC,
ew. grant z FD

- elastyczne podejście do finansowanych inwestycji
- mnogość dostępnych instrumentów
- brak problemów z zabezpieczeniem hipotecznym – BGK wpisany na pierwszym miejscu
- garaże/miejsca postojowe – możliwe finansowanie kredytem SBC lub budowlanym (jeżeli liczba przekracza wskaźnik z MPZP/WZ)





Kontakt:
Bank Gospodarstwa Krajowego
Departament Kredytowych
Programów Mieszkaniowych
tel. 22 475 82 75
sekretariatdkpm@bgk.pl