

Warszawa, 2 lipca 2025 r.

Komunikat

**Banku Gospodarstwa Krajowego, działającego jako Menadżer Funduszy
Powierniczych, w zakresie finansowania nieruchomości ze środków programów na
lata 2021 -2027, w związku z ograniczeniem wynikającym z art. 64 ust. 1 lit. b
Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/1060**

1. Zgodnie z art. 64 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/1060 z dnia 24 czerwca 2021 r. (dalej: Rozporządzenie), nie kwalifikuje się do sfinansowania zakup gruntów za kwotę przekraczającą 10% wartości wkładu z programu, tj. kwoty wsparcia, wypłaconego na rzecz ostatecznego odbiorcy w ramach finansowanej inwestycji. W przypadku terenów opuszczonych oraz przemysłowych, na których znajdują się budynki, limit ten wynosi 15%.
2. Ograniczenie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 lit. b Rozporządzenia dotyczy wyłącznie nabywania gruntów (zarówno niezabudowanych, jak i zabudowanych). Nie dotyczy natomiast nabywania budynków, lokali, bądź ich części. Tym samym ocena, czy ma miejsce nabycie gruntów czy budynków, lokali lub ich części, powinna być dokonywana indywidualnie w każdym przypadku, z uwzględnieniem **głównego przedmiotu/celu nabycia** (ang. *subject matter/primary objective of the purchase*).
3. Jeżeli głównym przedmiotem/celem nabycia jest grunt, który jest zabudowany, limity wskazane w pkt. 1 mają zastosowanie zarówno do gruntu jak i znajdujących się na nim budynków.
4. Jeżeli głównym przedmiotem/celem nabycia jest budynek lub jego część (np. lokal), limity wskazane w pkt. 1 nie mają zastosowania. Limity te nie mają zastosowania również do gruntu znajdującego się wokół nabywanego budynku (stanowiącego główny przedmiot/cel nabycia), jeśli ma on charakter pomocniczy (ang. *ancillary*) względem budynku i jest on w całości niezbędny z punktu widzenia realizowanej przez ostatecznego odbiorcę inwestycji oraz działalności, która ma być przez niego prowadzona w budynku.
5. **Samo ustalenie głównego przedmiotu/celu nabycia nieruchomości nie jest równoznaczne z ustaleniem ani potwierdzeniem czy i w jakim zakresie zakup nieruchomości będzie mógł**



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



BANK GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO

być w danym przypadku sfinansowany. Inwestycja ostatecznego odbiorcy, w tym nabycie nieruchomości, musi być w całości zgodna z typami inwestycji możliwymi do finansowania w danym instrumencie finansowym, a także pozostałymi przewidzianymi dla tego wsparcia wymogami i celami. Przy ocenie możliwości sfinansowania zakupu nieruchomości należy ponadto uwzględnić ewentualne inne warunki lub ograniczenia z tym związane, przyjęte dla konkretnego programu, w ramach którego realizowana jest przez Partnera Finansującego umowa operacyjna.

- 6. Każde udzielenie finansowania nieruchomości powinno być poprzedzone dokonaną i udokumentowaną przez Partnera Finansującego wnikliwą oceną jego zasadności, w tym pod kątem opłacalności ekonomicznej takiej inwestycji, w odniesieniu do rodzaju, charakteru i skali działalności prowadzonej przez ostatecznego odbiorcę, alternatywnych sposobów zaspokojenia jego potrzeb lokalowych oraz poziomu finansowania nieruchomości w stosunku do pozostałej części finansowanego przedsięwzięcia. Ponadto w każdym przypadku zakupu nieruchomości należy również dokładnie zbadać czy nie dojdzie do jej sfinansowania w zakresie wykraczającym poza to co jest ściśle niezbędne do realizacji inwestycji ostatecznego odbiorcy.**
7. Przy ocenie inwestycji Partner Finansujący kieruje się swoim doświadczeniem zawodowym, wiedzą, postanowieniami danej umowy operacyjnej oraz zapewnia, aby finansowana nieruchomość była ściśle powiązana z prowadzoną przez ostatecznego odbiorcę działalnością.
8. Finansowane mogą być wyłączenie nieruchomości, w których prowadzona będzie działalność produkcyjna ostatecznego odbiorcy, rozumiana, jako wytwarzanie produktów, świadczenie usług lub obrót towarami, oraz wiążąca się z zastosowaniem zasobów ostatecznego odbiorcy, takich jak np. urządzenia, siła robocza, techniki wytwórcze, sieć informatyczna, materiały, surowce.¹
9. Z uwzględnieniem pkt 5, finansowane mogą być wyłącznie nieruchomości niemające przeznaczenia mieszkalnego, a jeżeli nabywana nieruchomość pełniła uprzednio taką funkcję, podmiot udzielający finansowania powinien nałożyć na ostatecznego odbiorcę obowiązek dokonania wszelkich możliwych lub wymaganych w danym przypadku czynności i działań przewidzianych w przepisach prawa w celu formalnej zmiany przeznaczenia nieruchomości w całości na cele niemieszkalne, zgodne z prowadzoną działalnością ostatecznego odbiorcy². Jeśli, ze względu na ograniczenia formalno-prawne, techniczne lub

¹ Tym samym działalność produkcyjna może być również rozumiana jako działalność usługowa czy handlowa, o ile spełnia wskazane warunki.

² W zależności od konkretnej nieruchomości i rodzaju działalności gospodarczej, może to obejmować m.in.: zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane; dokonanie aktualizacji danych w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne; dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



BANK GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO

faktyczne, zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele niemieszkalne nie jest możliwa, wówczas nie powinna ona być finansowana. Finansowaniu w żadnym wypadku nie podlegają mieszkania przeznaczone na wynajem (zarówno krótko-, jak i długookresowy), leasing, dzierżawę, time-sharing itp. Finansowane mogą być natomiast nieruchomości przeznaczane np. na działalność hotelową lub hostelową, o ile zostaną spełnione wskazane wyżej wymogi dotyczące zmiany ich przeznaczenia (tam gdzie jest ona wymagana), a ich wsparcie będzie możliwe w ramach danego instrumentu finansowego.

10. Finansowaniu nie podlegają nieruchomości przeznaczone do obrotu lub stanowiące lokatę kapitału.
11. Partner Finansujący powinien pozyskać od ostatecznego odbiorcy biznes plan szczegółowo opisujący i uzasadniający nabycie nieruchomości oraz inne dokumenty służące weryfikacji możliwości i zasadności udzielenia wsparcia z instrumentu finansowego na nabycie nieruchomości.
12. Transakcje obejmujące zakup nieruchomości powyżej limitów określonych w art. 64 ust. 1 lit. b Rozporządzenia będą podlegać szczególnej kontroli.

pierwszym księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; dokonanie odpowiednich zgłoszeń do organów podatkowych w zakresie podatku od nieruchomości – jeśli są wymagane; w przypadku obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych – uzyskanie zaszeregowania obiektu do określonego rodzaju oraz wpisu do ewidencji obiektów hotelarskich, zgodnie z przepisami tej ustawy.



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



BANK GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO