

Pytanie 1: Jak należy rozpatrywać kwestię trwałości projektu w kontekście inwestycji dotyczących kompleksowego przygotowania terenu inwestycyjnego, który JST zbywa prywatnym inwestorom?

ODPOWIEDŹ: W przypadku, gdy Projekt obejmuje inwestycje w infrastrukturę lub inwestycje produkcyjne naruszenie trwałości Projektu zachodzi, jeżeli w okresie 5 lat, a w przypadku MŚP 3 lat od płatności końcowej na rzecz Beneficjenta, nastąpi którakolwiek z poniższych okoliczności:

- a) zaprzestanie, w tym zawieszenie działalności produkcyjnej lub przeniesienie jej poza obszar objęty RPO WŁ;
- b) zmiana własności elementu infrastruktury, która daje przedsiębiorstwu lub podmiotowi publicznemu nienależne korzyści;
- c) istotna zmiana wpływająca na charakter Projektu, jego cele lub warunki wdrażania, która mogłaby doprowadzić do naruszenia jego pierwotnych celów.

Należy zwrócić uwagę na dwie możliwe sytuacje wynikające z zakresu, w jakim realizowany będzie Projekt:

- w sytuacji, gdy przedmiotem transakcji sprzedaży będzie grunt wraz z infrastrukturą wytworzoną w ramach projektu to działanie takie stoi w sprzeczności z zasadami dotyczącymi zachowania trwałości projektu, który beneficjent jest zobowiązany zachować przez okres 5-ciu lat;
- w sytuacji, gdy infrastruktura wytworzona w ramach Projektu pozostaje własnością beneficjenta, a sprzedaży podlega wyłącznie grunt (to jest w ramach projektu została doprowadzona infrastruktura do granicy poszczególnych działek, a koszt wytworzenia infrastruktury na danej działce będzie kosztem ponoszonym przez podmiot prowadzący na danej działce działalność) dopuszczalnym wydaje się działanie polegające na sprzedaży terenu w okresie trwałości projektu przy zastrzeżeniu, że jeżeli działanie takie nie będzie prowadzone na warunkach rynkowych to będzie skutkowało przysporzeniem dla kupującego, które winno zostać zakwalifikowane jako pomoc publiczna, która będzie mogła zostać udzielona na przykład jako pomoc de minimis.

Mając zatem na uwadze cel Projektu, czyli kompleksowe przygotowanie terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze, oraz jego zakres rzeczowy, jak również uwzględniając kryteria przyznania dotacji, sprzedaż terenów uzbrajanych będzie dopuszczalna dopiero po zakończeniu robót budowlanych i ostatecznym rozliczeniu Projektu, pod warunkiem jednak, że w okresie trwałości Projektu infrastruktura techniczna, np. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, której budowa została zrealizowana ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020, pozostanie własnością Beneficjenta, a przeznaczenie terenu opisane we wniosku o dofinansowanie nie ulegnie zmianie.

Pytanie 2: W jakich przypadkach przy udzielaniu pomocy na tereny inwestycyjne będzie występowała pomoc publiczna?

ODPOWIEDŹ: W celu rozstrzygnięcia, czy konkretne wsparcie stanowi pomoc publiczną w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu UE, należy każdorazowo ocenić, czy

spełnione zostały wszystkie jej przesłanki, tj. wsparcie zostało udzielone ze środków publicznych, ma charakter selektywny (uprzywilejowanie określonego lub określonych przedsiębiorców albo produkcji określonych towarów), stanowi dla przedsiębiorcy przysporzenie na warunkach korzystniejszych niż warunki rynkowe, grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Ze względu na specyfikę projektów polegających na przygotowaniu terenów inwestycyjnych, powyższa analiza powinna zostać przeprowadzona na każdym poziomie realizacji projektu tj. 1) beneficjenta, 2) wykonawcy, który przeprowadza prace budowlane, 3) podmiotu zarządzającego (tzw. operatora) oraz 4) ostatecznego odbiorcy.

Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę decyzyjną Komisji Europejskiej w zakresie udzielania wsparcia na realizację projektów polegających na przygotowaniu terenów inwestycyjnych. Zwracamy uwagę na warunki, których spełnienie będzie miało zasadniczy wpływ na wystąpienie pomocy publicznej:

Poziom beneficjenta projektu

W przypadku, gdy beneficjentem wsparcia będzie JST, będąca jednocześnie właścicielem terenu, pomoc publiczna na jego poziomie nie wystąpi, o ile jego działania wynikające z realizacji projektu pozbawione będą charakteru gospodarczego. Można przyjąć, że będziemy mieli do czynienia z taką sytuacją, jeżeli działania jednostki samorządu terytorialnego związane będą w całości z realizacją zadań należących wyłącznie do kompetencji władz publicznych, wynikających z przepisów prawa, stanowiąc tym samym prerogatywę państwa. Dodatkowo, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia pomocy publicznej, mechanizm udzielania wsparcia powinien zapewnić, że wszelkie ewentualne korzyści, które wystąpią po stronie beneficjenta zostaną zwrócone do podmiotu udzielającego pomocy.

Poziom wykonawcy

Pomoc publiczna na poziomie wykonawcy, tj. podmiotu realizującego prace inwestycyjne nie wystąpi, jeżeli zostanie on wybrany w drodze otwartej, przejrzystej, odpowiednio upublicznionej, niedyskryminacyjnej i bezwarunkowej procedury przetargowej, zgodnie z zasadami dyrektyw dotyczących udzielania zamówień publicznych. Ponadto działalność wykonawcy musi być ograniczona jedynie do przeprowadzenia niezbędnych prac na zrewitalizowanym gruncie oraz nie może się wiązać z wykorzystywaniem uzbrojonego terenu do prowadzenia własnej działalności. W takim przypadku można założyć, że cena za przeprowadzone prace inwestycyjne będzie odpowiadać cenie rynkowej i tym samym nie będzie stanowić dla wykonawcy korzyści ekonomicznej.

Poziom operatora

Na tym poziomie pomoc można wykluczyć w sytuacji, gdy zarządca infrastruktury zostaje wybrany w drodze otwartej, przejrzystej, odpowiednio upublicznionej, niedyskryminacyjnej i bezwarunkowej procedury przetargowej oraz podmiot ten, poza zarządzaniem, nie wykonuje na danej infrastrukturze żadnej innej działalności gospodarczej, a wynagrodzenie zarządzającego sprowadza się do niezbędnego minimum umożliwiającego realizację zadań zarządcy. W takiej sytuacji zarządzający nie uzyskuje korzyści ekonomicznej a jego rola sprowadza się jedynie do przetransferowania wsparcia na ostatecznych odbiorców.

Poziom ostatecznego odbiorcy

Analizując możliwość wystąpienia pomocy publicznej na poziomie ostatecznego odbiorcy w pierwszej kolejności należy przeanalizować sposób udostępniania terenu inwestycyjnego ostatecznemu odbiorcy. (tj. czy udostępnienie miałoby nastąpić w formie sprzedaży, najmu, dzierżawy lub w innych formach, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami). W tym kontekście należy zauważyć, że w przypadku sprzedaży zagospodarowanego terenu inwestycyjnego, stanowiącego własność władz publicznych, w celu wyeliminowania wystąpienia pomocy publicznej spełnione muszą zostać warunki wskazane w Komunikacie w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne (Dz. Urz. UE, C209 z 10.07.1997 str. 3). Należy do nich sprzedaż w drodze przetargu bezwarunkowego (ang. unconditional bidding procedure) lub, jeżeli władze publiczne nie zamierzają posłużyć się procedurą przetargową - w wyniku wyceny niezależnego eksperta. Przy sprzedaży gruntów w drodze przetargu konieczne jest aby procedura przetargowa była odpowiednio upubliczniona, otwarta i bezwarunkowa, co zagwarantuje osiągnięcie ceny rynkowej, a tym samym wykluczy występowanie przesłanki korzyści, a więc konieczność stosowania reżimu pomocowego.

Pytanie 3: Czy istnieje możliwość realizacji projektu na gruntach objętych Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną?

ODPOWIEDŹ: Istnieje możliwość realizacji inwestycji przez JST na terenach należących do ŁSSE.

Pytanie 4: Wskaźnik rezultatu *Liczba inwestycji zlokalizowanych na przygotowanych terenach inwestycyjnych*: Czy aby wskaźnik został uznany za zrealizowany wystarczy, aby inwestycja rozpoczęła się w okresie od 12 miesięcy od zakończenia realizacji projektu, czy też musi zostać ukończona w tym okresie?

ODPOWIEDŹ: Zgodnie z definicją przedmiotowego wskaźnika, zlokalizowanie inwestycji oznacza rozpoczęcie robót budowlanych związanych z inwestycją lub prawnie wiążące zobowiązanie (sprzedaż gruntu MŚP), które sprawia, że inwestycja staje się nieodwracalna, zależnie od tego, co nastąpi najpierwsze.

Pytanie 5: Kryterium merytoryczne punktowe nr 8 *Preferowane lokalizacje*. Projekty mogą liczyć na dodatkowe punkty jeśli są zlokalizowane m.in. na nieużytkach. Czy nieużytki muszą być formalnie wpisane do ewidencji gruntów, czy też mogą być to tereny, które są faktycznie niewykorzystywane, a nie posiadają statusu nieużytków?

ODPOWIEDŹ: Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków* do nieużytków zalicza się:

1) niezakwalifikowane do użytków ekologicznych:

- a) bagna (błota, topieliska, trzęsawiska, moczary, rojsty),
 - b) piaski (piaski ruchome, plaże nieurządzone, piaski nadbrzeżne, wydmy),
 - c) naturalne utwory fizjograficzne, takie jak: urwiska, strome stoki, uskoki, skały, rumowiska,
- 2) nieprzeznaczone do rekultywacji wyrobiska po wydobywaniu kopalin.

Co do zasady, nieużytki powinny być wpisane do ewidencji gruntów i budynków.