

Wyciąg z wniosku o dofinansowanie w ramach Regionalnego
Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020
współfinansowany ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego
Funduszu Rozwoju Regionalnego **„Program udostępniania lokali gminnych na
Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu”**

1. Charakterystyka projektu

Rodzaj projektu	Typ projektu	Pomoc publiczna
Konkursowy	"6.3.A. Remont, przebudowa, rozbudowa, adaptacja, wyposażenie istniejących zdegradowanych budynków, obiektów, zagospodarowanie terenów i przestrzeni – w celu przywrócenia lub nadania im nowych funkcji", "Zintegrowane Inwestycje Terytorialne Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego", "ponadregionalna komplementarność", "projekt rewitalizacyjny"	Pomoc publiczna
Partnerstwo publiczno-prywatne	NIE	
Duży projekt	NIE	
Liczba podmiotów partnerskich	0	
Liczba podmiotów realizujących projekt		1

2. Krótki opis projektu

PRZEDMIOT PROJEKTU: stworzenie infrastruktury do rozwoju przedsiębiorczości i wspierania aktywności lokalnej poprzez generalny remont i modernizację 10 gminnych lokali użytkowych (obecnie pustostanów), w celu przystosowania ich do pełnienia nowych funkcji: gospodarczej i społecznej na potrzeby lokalnej społeczności. Dzięki inwestycji nastąpi rozwój pożądaných aktywności społ. i gosp. na zdegradowanym obszarze Przedmieścia Oławskiego, a docelowo również poprawa jakości życia mieszkańców osiedla

ZAKRES:

- wybór wykonawców i realizacja robót budowlanych - kompleksowy remont lokali, m.in. remont instalacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg, remont/wykonanie sanitariatów, remont ścian wewnętrznych, malowanie, w tym prace termomodernizacyjne oraz udogodnienia dla osób niepełnosprawnych. Zakres remontu jest indywidualnie dostosowany do stanu technicznego poszczególnych lokali
- działania informacyjne - promocyjne

LOKALIZACJA: Wrocław, Przedmieście Oławskie (obszar rewitalizacji):

- w zarządzie ZZK:

1. Traugutta 61
2. Haukego Bosaka 8
3. Łukasińskiego 10
- w zarządzie WM:
4. Traugutta 68P
5. Traugutta 68L
6. Traugutta 77
7. Komuny Paryskiej 82/4
8. Prądyńskiego 20
9. Traugutta 81of (P- obiekt po prawej stronie) parter
10. Traugutta 81of (P) piętro

SPOSÓB WDRAŻANIA I REALIZACJI: Wnioskodawca i podmioty zaangażowane w projekt mają konieczne zaplecze organizacyjno-techniczne gwarantujące jego prawidłową realizację. Dla każdego z lokali uzyskano pozwolenie na budowę/zgłoszenie. Wszystkie obiekty znajdują się w obszarze zabytkowym nr w rejestrze 538/A/05 z dn.20.06.2005r. Ponadto wszystkie budynki poza znajdującymi się przy Haukego Bosaka 8 i Traugutta 81, są jednostkowo wpisane do ewidencji zabytków.

Właściwe metody i technologie dobrane zostały przez specjalistów na podst. inwentaryzacji i ocen stanu technicznego. Kierowano się optymalnym stosunkiem jakości do ceny, zasadami ochrony konserwatorskiej i sztuki budowlanej, preferując sprawdzone technologie gwarantujące wieloletnią trwałość rozwiązań.

3.Uzasadnienie potrzeby realizacji projektu

GENEZA: realizacja projektu wynika z konieczności zahamowania degradacji jednego z najcenniejszych historycznie wrocławskich osiedli - Przedmieścia Oławskiego. Jednym z koniecznych działań jest zagospodarowanie zaniedbanego i niewykorzystywanego zaplecza lokalowego. Przeważająco zły stan techniczny lokali i znaczne koszty związane z doprowadzeniem ich do podstawowych standardów, są barierą w dostępie do nich (potencjalni najemcy nie postrzegają zasobu jako atrakcyjnego dla lokalizacji swoich działalności), a tym samym w rozwoju ekonomicznym i społecznym osiedla. Wobec zgłaszanych potrzeb zarówno przez mieszkańców jak i przedsiębiorców czy organizacje społeczne zasadnym jest zatem wykorzystanie potencjału poprzez nadanie istniejącym lokalom nowych funkcji: gospodarczej i społecznej. Ożywienie społeczne i gospodarcze będące spodziewanym efektem realizacji projektu wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców.

GŁÓWNY PROBLEM: na Przedmieściu Oławskim występuje wiele zdegradowanych lokali użytkowych będących miejską własnością, a pozbawionych jakiejkolwiek funkcji. Od dłuższego czasu nie znajdują one najemców, ich stan pogarsza się, wykonywane są jedynie doraźne prace zabezpieczające. Problemy techniczne to m.in. zawilgocenie, brak ogrzewania, podłączenia do instalacji, zdewastowane wnętrza.

W szerszym ujęciu problemem jest niska aktywność gospodarcza i społeczna:

- brak atrakcyjnych lokali usługowych i niewystarczająca oferta usługowa, w tym gospodarcza i społeczna
- zaniedbanie strefy parterów kamienic i ogólny zły stan techniczny zabudowy- zły wizerunek osiedla i niskie poczucie bezpieczeństwa mieszkańców tzw. "Trójkąta Bermudzkiego".

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO: na osiedlu znajduje się ok. 1000 lokali użytkowych, ok. 500

z nich usytuowanych jest parterach budynków. W zasobie ZZK obecnie znajduje się ok. 59 pustostanów, a w zasobie WM ok. 31. Na podstawie pogłębionych analiz do projektu wybrano 10 miejskich lokali, które cechują się największym potencjałem - 3 z nich są zarządzane przez ZZK, 7 przez WM. Od dłuższego czasu są one pustostanami, przez co ulegają postępującej degradacji. Stan pustostanów uniemożliwia wynajem obiektów potencjalnym użytkownikom, ponieważ nie są one przystosowane do pełnienia jakichkolwiek funkcji.

4.Cele realizacji projektu

Cel główny projektu: pobudzenie aktywności społecznej i gospodarczej na Przedmieściu Oławskim.

Cele operacyjne:

- stworzenie warunków do rozwoju inicjatyw społecznych i gospodarczych
- poprawa stanu technicznego lokali użytkowych, w tym podniesienie ich efektywności energetycznej
- likwidacja pustostanów poprzez zagospodarowanie i nadanie im nowych funkcji

Powyższe cele zostaną osiągnięte poprzez remont i modernizację, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych i oddanie do użytku 10 miejskich lokali użytkowych o łącznej powierzchni ok. 635 m². Dzięki inwestycji zahamowana zostanie degradacja społeczna i gospodarcza obszaru miejskiego - Przedmieścia Oławskiego oraz nastąpi rozwój pożądaných aktywności społecznych i gospodarczych. Działania rewitalizacyjne zostaną przeprowadzone w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym, przyczynią się do ograniczenia ryzyka ubóstwa i wykluczenia społecznego na Przedmieściu

W szerszym ujęciu w wyniku realizacji projektu nastąpi poprawa jakości życia mieszkańców oraz zmiana złego wizerunku osiedla. Zagospodarowanie lokali w parterach budynków oraz oświetlenie ich witryn bezpośrednio wpływa na postrzeganie danego obszaru jako bezpiecznego. Ponadto przed wejściami do budynków zamontowane zostaną czujniki ruchu z efektem światła co znacząco wpłynie na problem bezpieczeństwa dzielnicy

Bezpośrednią grupą odbiorców będą przedsiębiorcy, organizacje pozarządowe i mieszkańcy Przedmieścia. Stworzenie atrakcyjnej oferty lokalowej będzie miało bezpośrednie oddziaływanie na ożywienie gospodarcze i społeczne osiedla. Realizacja projektu będzie oddziaływała, również na społeczność Przedmieścia. Jego mieszkańcy będą klientami zarówno działalności gospodarczych jak i odbiorcami działań NGO. Niewykluczonym jest, że niektóre lokale zostaną zagospodarowane przez mieszkańców Przedmieścia, zaś już funkcjonujący przedsiębiorcy - zechcą się tutaj osiedlić

Projekt oddziałuje na istotne zdiagnozowane problemy, czyli brak aktywności organizacji pozarządowych, przedsiębiorców, brak atrakcyjnej oferty spędzania czasu wolnego, brak atrakcyjnych usług o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym. Projekt przyczyni się także do zmiany wizerunku osiedla i wzrostu poczucia bezpieczeństwa poprzez aktywizację strefy parterów.

5. Wskaźniki kluczowe

WSKAŹNIKI PRODUKTU			
Nazwa wskaźnika	Jednostka miary	Rok osiągnięcia wartości docelowej	Wartość docelowa
Liczba wspartych obiektów infrastruktury zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	szt.	2018	8
Źródło informacji o wskaźniku			
Źródłem weryfikacji wskaźnika będą protokoły końcowych odbiorów robót budowlanych.			
Sposób i częstotliwość monitorowania wskaźników			
Wybrany wskaźnik jest adekwatny, mierzalny i prawidłowo skonstruowany, przez co w pełni odzwierciedla założone cele projektu. Metodologia monitorowania oraz pomiar osiąganych wskaźników przeprowadzane będą zgodnie z obowiązującym prawem i wytycznymi w tym zakresie. Na wartość przedmiotowego wskaźnika będą składać się będzie 8 budynków mieszczących się pod następującymi adresami: 1. ul. Traugutta 61 2. ul. Haukego Bosaka 8 3. ul. Łukasińskiego 10 4. ul. Traugutta 68L - lokal z lewej strony i z prawej strony 5. ul. Traugutta 77 6. ul. Komuny Paryskiej 82/4 7. ul. Prądyńskiego 20 8. ul. Traugutta 81of (P) - lokal na parterze i piętrze Nad prawidłowym przebiegiem projektu czuwać będzie nieformalny zespół projektowy Beneficjenta, obejmujący zarówno wewnętrzne komórki organizacyjne, jak i jednostki zewnętrzne. Członkowie zespołu projektowego posiadają odpowiednie kompetencje, kwalifikacje i doświadczenie w realizacji projektów infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków unijnych. ZZK oraz WM będą prowadziły monitoring zarówno na etapie realizacji inwestycji jak i w okresie jej trwałości. Docelowa wartość wskaźnika osiągnięta zostanie w roku zakończenia realizacji projektu, czyli w 2018 r. Źródłem jego weryfikacji będą protokoły końcowych odbiorów robót budowlanych.			
Powierzchnia obszarów objętych rewitalizacją	ha	2018	0.06
Źródło informacji o wskaźniku			

Źródłem weryfikacji wskaźnika będą protokoły końcowych odbiorów robót budowlanych.

Sposób i częstotliwość monitorowania wskaźników

Wybrany wskaźnik jest adekwatny, mierzalny i prawidłowo skonstruowany, przez co w pełni odzwierciedla założone cele projektu. Wskaźnik wyliczono z sumy wszystkich powierzchni lokali objętych projektem: 1. Traugutta 61 – ok. 70m²

2. Haukego Bosaka 8 – ok. 39m²

3. Łukasińskiego 10 – ok. 105m²

4. Traugutta 68P – ok. 52m²

5. Traugutta 68L – ok. 78m²

6. Traugutta 77 – ok. 78m²

7. Komuny Paryskiej 82/4 – ok. 38m²

8. Prądyńskiego 20 – ok. 37 m²

9. Traugutta 81of (P- obiekt po prawej stronie) parter – ok. 64m²

10. Traugutta 81of (P) piętro – ok. 74m²

Suma powierzchni wynosi ok. 635 m² = 0,06ha

Metodologia monitorowania oraz pomiar osiąganych wskaźników przeprowadzane będą zgodnie z obowiązującym prawem i wytycznymi w tym zakresie.

Nad prawidłowym przebiegiem projektu czuwać będzie nieformalny zespół projektowy Beneficjenta, obejmujący zarówno wewnętrzne komórki organizacyjne, jak i jednostki zewnętrzne. Członkowie zespołu projektowego posiadają odpowiednie kompetencje, kwalifikacje i doświadczenie w realizacji projektów infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków unijnych. ZZK oraz WM będą prowadziły monitoring zarówno na etapie realizacji inwestycji jak i w okresie jej trwałości. Docelowa wartość wskaźnika osiągnięta zostanie w roku zakończenia realizacji projektu, czyli w 2018 r. Źródłem jego weryfikacji będą protokoły końcowych odbiorów robót budowlanych.

Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	szt.	2018	8
---	------	------	---

Źródło informacji o wskaźniku

Źródłem weryfikacji wskaźnika będą protokoły końcowych odbiorów robót budowlanych.

Sposób i częstotliwość monitorowania wskaźników

Wybrany wskaźnik jest adekwatny, mierzalny i prawidłowo skonstruowany, przez co w pełni odzwierciedla założone cele projektu. Metodologia monitorowania oraz pomiar osiąganych wskaźników przeprowadzane będą zgodnie z obowiązującym prawem i wytycznymi w tym zakresie.

Na wartość przedmiotowego wskaźnika składać się będzie 8 budynków mieszczących się pod następującymi adresami:

1. ul. Traugutta 61
2. ul. Haukego Bosaka 8
3. ul. Łukasińskiego 10
4. ul. Traugutta 68L - lokal z lewej strony i z prawej strony
5. ul. Traugutta 77
6. ul. Komuny Paryskiej 82/4
7. ul. Prądyńskiego 20
8. ul. Traugutta 81of (P) - lokal na parterze i piętrze

Nad prawidłowym przebiegiem projektu czuwać będzie nieformalny zespół projektowy Beneficjenta, obejmujący zarówno wewnętrzne komórki organizacyjne, jak i jednostki zewnętrzne. Członkowie zespołu projektowego posiadają odpowiednie kompetencje, kwalifikacje i doświadczenie w realizacji projektów infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków unijnych. ZZK oraz WM będą prowadziły monitoring zarówno na etapie realizacji inwestycji jak i w okresie jej trwałości.

Docelowa wartość wskaźnika osiągnięta zostanie w roku zakończenia realizacji projektu, czyli w 2018 r. Źródłem jego weryfikacji będą protokoły końcowych odbiorów robót budowlanych.

6. Analiza potrzeb

Prezentacja grup docelowych

Projekt adresowany jest do przedsiębiorców i sektora pozarządowego. Celem projektu jest stworzenie atrakcyjnego zasobu lokalowego zachęcającego te podmioty do osiedlania się na Przedmieściu Oławskim.

W szczególności odbiorcami projektu będą:

1. przedsiębiorcy, którzy prowadzą lub będą prowadzić działalność na Przedmieściu Oławskim;
2. inicjatywy i organizacje społeczne (NGO), które prowadzą lub będą prowadzić działalność na Przedmieściu Oławskim;
3. mieszkańcy Przedmieścia Oławskiego.
4. Gmina Wrocław i jej mieszkańcy.

Z efektów projektu będą korzystać organizacje pozarządowe i przedsiębiorcy – obie te grupy zyskają możliwość wynajęcia odpowiednio przygotowanego lokalu i dostosowania go do swoich potrzeb, a tym samym możliwość prowadzenia działalności w relatywnej

bliskości centrum miasta, ale na korzystnych warunkach (w tym finansowych) i w rejonie o mniejszym zagęszczeniu konkurencji. Dotychczasowy brak w przestrzeni publicznej lokali użytkowych o odpowiednim standardzie skutecznie blokował wspomnianym podmiotom możliwość rozwoju swojej działalności na terenie Przedmieścia Oławskiego.

Pośrednio z efektów projektu będą korzystać wszyscy mieszkańcy Przedmieścia Oławskiego, którzy zyskają na pojawieniu się nowych usług, zarówno o charakterze komercyjnym jak i społecznym. Jest to istotne, ponieważ na Przedmieściu Oławskim odczuwa się ich niedostatek, a jednocześnie jest tu więcej problemów społecznych niż średnio w mieście. Ulokowanie organizacji pozarządowych bezpośrednio w przestrzeni, w której odnotowuje się wysoki stopień wykluczenia społecznego czy też inicjatyw prospołecznych, z pewnością przyczyni się do poprawy sytuacji lokalnej społeczności. Mieszkańcy zyskają również na poprawie wizerunku osiedla, ponieważ jednym z ważniejszych celów projektu jest aktywizacja parterów kamienic poprzez wykorzystanie ich potencjału. Dodatkowo dzięki oświetleniu witryn poprawi się poczucie bezpieczeństwa i ogólne wrażenie zadbania okolicy. Odbiorcami będą nie tylko mieszkańcy osiedla, ale potencjalnie wszyscy mieszkańcy Wrocławia, klienci firm i instytucji, które będą prowadzić w lokalach działalność.

Na podstawie dotychczasowych doświadczeń zebranych w innych częściach miasta można oszacować krąg zainteresowanych i zaangażowanych w działania niewielkiej organizacji pozarządowej na kilkadziesiąt do kilkuset osób, w przypadku firm krąg klientów i kooperantów będzie z pewnością większy.

Bezpośrednim Beneficjentem projektu będzie Gmina Wrocław oraz jej jednostka organizacyjna ZZK, a także zasoby organizacyjne Wnioskodawcy, których projekt dotyczy: WR i WM. Korzyściami Beneficjenta będą: poprawa ładu przestrzennego i zapewnienie wyższego stopnia bezpieczeństwa na osiedlu, poprawa stanu technicznego budynków stanowiących zasoby miasta, w tym poprawa ich efektywności energetycznej, wzrost wartości nieruchomości oraz większe wpływy z czynszów (będą to czynsze preferencyjne, gdyż celem projektu nie jest zysk, lecz poprawa infrastruktury społecznej). Nie bez znaczenia jest również fakt, że podmioty gospodarcze prowadzące działalność w lokalach, którym funkcje nadano w wyniku realizacji projektu będą generowały przychody, z których część w postaci podatków będzie odprowadzana do budżetu miasta. W ten sposób kapitał zainwestowany w infrastrukturę wspierającą działalność gospodarczą, w długim okresie wróci do miasta i będzie mógł być ponownie inwestowany. W dłuższym okresie, przedsięwzięcie przyczyni się do poprawy wizerunku całego miasta i postrzegania go jako atrakcyjnego miejsca do "życia", troszczącego się o swoich mieszkańców, z szeroką ofertą społeczno- gospodarczą, przy poszanowaniu przestrzeni publicznej i środowiska naturalnego.

7. Geneza projektu

W wyniku badań i analiz prowadzonych podczas opracowywania Masterplanu dla Przedmieścia Oławskiego oraz LPR na lata 2016-2018 na Przedmieściu Oławskim stwierdzono deficyt zarówno aktywności społecznej (niewielka ilość działających fundacji, stowarzyszeń, grup nieformalnych), jak i gospodarczej.

Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy są braki infrastrukturalne – niedobór i zły stan techniczny lokali użytkowych. Te dwa czynniki są wzajemnie powiązane - brak odpowiedniej bazy lokalowej blokuje rozwój pożądaných funkcji oraz pojawienie się na osiedlu nowych podmiotów gospodarczych i organizacji pozarządowych stymulujących aktywność społeczną. Teza ta znalazła potwierdzenie podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Gmina posiada w swoich zasobach lokale użytkowe jednak nie spełniają one elementarnych wymagań (brak ogrzewania, podłączenia do instalacji, zawilgocenie itd.), a nakłady konieczne do ich przystosowania do planowanych funkcji przekraczają możliwości finansowe, czasowe i organizacyjne potencjalnych zainteresowanych. Istotnym czynnikiem zniechęcającym są skomplikowane i długotrwałe procedury związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem koniecznych inwestycji. Często wskazywaną barierą zniechęcającą do rozpoczęcia działalności na Przedmieściu Oławskim jest także zły wizerunek osiedla i niskie poczucie bezpieczeństwa. W efekcie osoby zainteresowane rozwojem działalności społecznej, artystycznej czy gospodarczej poszukując lokalu decydują się na inne osiedla Wrocławia. Równocześnie na Przedmieściu Oławskim występuje wiele zdegradowanych lokali użytkowych będących miejską własnością. Od dłuższego czasu nie znajdują one najemców, ich stan pogarsza się z roku na rok, wykonywane są jedynie prace zabezpieczające przed wejściem niepożądanych osób do lokalu. Aktywna rola Miasta jest konieczna aby wprowadzić zmiany i zapobiec niekorzystnym trendom utrwalanym poprzez postępującą degradację. Projekt zakłada remont i oddanie w najem 10 gminnych lokali użytkowych. Lokale w większości znajdują się w złym stanie technicznym i od dłuższego czasu nie znajdują najemców. Projekt jest zatem odpowiedzią na najważniejsze problemy Przedmieścia Oławskiego, jakimi są niska aktywność gospodarcza i społeczna.

Powiązane są z nimi inne problemy osiedla, które utrudniają harmonijny rozwój Przedmieścia Oławskiego:

- słaba oferta usługowa;
- brak atrakcyjnych lokali usługowych;
- zły stan techniczny zabudowy (lokali);
- zły wizerunek osiedla i spadek poczucia bezpieczeństwa;
- niewykorzystany potencjał zabytkowej substancji, w tym zaniedbane strefy parterów kamienic.

Reasumując celami projektu są: pobudzenie aktywności społecznej i gospodarczej na obszarze Przedmieścia Oławskiego poprzez m.in. poprawę stanu technicznego lokali użytkowych, stworzenie warunków do rozwoju inicjatyw społecznych i gospodarczych, likwidację pustostanów.

8. Analiza prawna

Pomoc publiczna (test), w tym efekt zachęty, zastosowany schemat pomocy publicznej

Czy następuje transfer środków publicznych?
☒ Tak ☐ Nie
Czy wnioskodawca uzyskuje przysporzenie na warunkach korzystniejszych od oferowanych na rynku?
☒ Tak ☐ Nie
Czy transfer ma charakter selektywny?
☒ Tak ☐ Nie
Czy transfer narusza lub może naruszyć warunki konkurencji i wpływa na wymianę handlową WE?
☒ Tak ☐ Nie

9. Uzasadnienie:

Ad 1.

Transfer środków publicznych obejmuje pomoc przyznawaną przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie (np. dotacja, zaniechanie poboru daniny publicznej). W tym zakresie mieszczą się także środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej, które nie pochodzą wprost z budżetu państwa, ale znajdują się pod jego kontrolą (zasoby państwowe). Wobec powyższego, w projektach objętych dofinansowaniem w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego, zasilanego ze środków EFS i EFRR, następuje transfer środków publicznych.

Ad. 2

Korzyścią w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE jest każda korzyść gospodarcza, której beneficjent nie mógłby uzyskać w normalnych warunkach rynkowych, tj. bez interwencji państwa (podmiotu dysponującego środkami publicznymi). Korzyść wystąpi zawsze wtedy, gdy sytuacja finansowa beneficjenta ulega poprawie w wyniku wsparcia udzielonego na warunkach innych niż rynkowe. W ramach ww. Projektu zostanie przeprowadzony remont 10 lokali użytkowych zlokalizowanych na Przedmieściu Oławskim. Wyremontowane lokale użytkowe następnie będą wynajmowane przedsiębiorcom oraz podmiotom z sektora pozarządowego do prowadzenia swojej działalności. I choć obecnie wytypowane lokale stanowią wieloletnie pustostany o stale

degradowanych walorach technicznych, to - zgodnie z założeniami projektu - w fazie operacyjnej przewiduje się, że projekt będzie generował dochody uzyskiwane z czynszów.

Wynajem lokali użytkowych wykorzystywanych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, jest działalnością charakteryzującą się dużą konkurencyjnością, szczególnie w warunkach wrocławskich. Działania Gminy Wrocław w tym zakresie powinny być zatem traktowane jako działania podmiotu gospodarczego, który konkuruje na rynku z innymi podmiotami oferującymi powierzchnie do wynajęcia. Wobec powyższego, przysporzenie związane jest z działalnością gospodarczą Beneficjenta, tym samym wsparcie remontu lokali użytkowych należy traktować jako przysporzenie w warunkach korzystniejszych niż rynkowe.

Ad. 3

Transfer środków publicznych ma charakter selektywny jeżeli kierowany jest do niektórych przedsiębiorstw lub wspiera produkcję niektórych towarów. W przedmiotowym Projekcie zachodzi selektywność o charakterze formalnym. Oznacza to, że dofinansowanie mogą otrzymać wyłącznie instytucje spełniające określone kryteria prawne, w tym dotyczące bezpośrednio podmiotowości Beneficjenta.

Dofinansowanie w ramach poddziałania nie należy zatem do środków o charakterze ogólnym, przeznaczonych do wszystkich podmiotów działających na danym rynku, co przesądza o selektywności wsparcia.

Ad. 4

Co do zasady uznaje się, że środki publiczne naruszają lub mogą naruszyć konkurencję, jeżeli mogą one powodować poprawę pozycji konkurencyjnej beneficjenta w porównaniu z pozycją innych przedsiębiorstw, z którymi beneficjent konkuruje. Przyjmuje się istnienie naruszenia konkurencji w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu, jeżeli korzyść finansową otrzymuje przedsiębiorstwo działające w sektorze zliberalizowanym, gdzie istnieje lub mogłaby istnieć konkurencja.

O konkurencji w odniesieniu do przepisów pomocowych można mówić w przypadku, gdy na rynku beneficjenta wsparcia działają lub mogą działać przedsiębiorcy oferujący takie same lub zastępowalne towary lub usługi, a sama działalność danego rodzaju organizowana jest na zasadach rynkowych (tj. wytworzone dobra są przedmiotem wymiany handlowej).

Rynek lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu jest rynkiem bardzo konkurencyjnym, szczególnie we Wrocławiu, charakteryzuje się dużą liczbą podmiotów przedstawiających ofertę w tym zakresie, w tym również podmiotów zagranicznych z innych krajów UE lub podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego. W sytuacji, w której podmiot otrzymuje bezzwrotne środki na remont oferowanych lokali, zakłócenie jest wyraźnie zauważalne - dofinansowany podmiot nie musi ponosić kosztów remontu z własnych środków finansowych, dzięki czemu „zaoszczędzone” środki własne może przeznaczyć na inne potrzeby. Stawia to go w sytuacji uprzywilejowanej wobec podmiotów konkurujących, którzy muszą pokryć wszystkie koszty (w tym też remontowe) ze środków własnych. W związku z tym w odniesieniu do remontu lokali użytkowych należy stwierdzić, iż wsparcie narusza warunki konkurencji.

Analizując wpływ na wymianę handlową należy zauważyć, że oferta wynajmu lokali użytkowych skierowana jest do przedsiębiorców, także przedsiębiorców zagranicznych, którzy mogą w związku z dostępnością lokalu na rynku przenieść siedzibę prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, a także rozszerzyć lub założyć działalność w innym państwie członkowskim niż kraj ich pochodzenia - w związku z czym wystąpi wpływ na przedsiębiorczość transgraniczną.

W przypadku działalności objętej dofinansowaniem w niniejszym projekcie nastąpi wpływ na wymianę handlową WE.

Efekt zachęty:

Momentem decydującym o zachowaniu efektu zachęty jest dzień złożenia wniosku o dofinansowanie Projektu. W sytuacji, gdy nastąpiło rozpoczęcie inwestycji, bądź jej rozpoczęcie planowane jest na okres wcześniejszy tzn. przed dniem złożenia wniosku efekt zachęty nie zostanie zachowany.

Powyższa zasada znajduje także odzwierciedlenie w treści punktu 9 Regulaminu konkursów Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 Oś priorytetowa 6 Infrastruktura spójności społecznej, działanie 6.3 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów z listopada 2016 r. Przez rozpoczęcie inwestycji należy rozumieć „podjęcie prac budowlanych lub pierwszego prawnie wiążącego zobowiązania do zamówienia urządzeń, z wyłączeniem wstępnych studiów wykonalności”. Przedmiotowy projekt nie zostanie rozpoczęty przed dniem złożenia wniosku, zatem efekt zachęty zostanie zachowany.

Schemat pomocy publicznej:

Pomoc publiczna w niniejszym projekcie jest zgodna z przepisami unijnymi i nie podlega notyfikacji w KE, jako że jest to pomoc inwestycyjna na infrastrukturę lokalną i obejmuje ją wyłączenie blokowe na podstawie Artykuł 56 GBER. Finansowanie przeznaczone na zbudowanie lub modernizację lokalnej infrastruktury, które dotyczy infrastruktury przyczyniającej się na poziomie lokalnym do poprawy otoczenia biznesu i środowiska konsumenckiego oraz do modernizacji i rozwoju bazy przemysłowej, jest zgodne z rynkiem wewnętrznym w rozumieniu art. 107 ust. 3 Traktatu i wyłączone z obowiązku zgłoszenia, o którym mowa w art. 108 ust. 3 Traktatu, jeżeli spełnione są warunki ustanowione w artykule 56 i w rozdziale I.

Kwota pomocy nie przekracza różnicy między kosztami kwalifikowalnymi a zyskiem operacyjnym z inwestycji. Zysk operacyjny odlicza się od kosztów kwalifikowalnych ex ante, na podstawie rozsądnych prognoz, albo przy użyciu mechanizmu wycofania.