



Fundusze Europejskie
dla Małopolski



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



MAŁOPOLSKA

Wyjaśnienia dotyczące naboru nr FEMP.07.04-IZ.00-028/25 z 8 maja 2025r.

1. Definicja budynku zdegradowanego na potrzeby oceny wniosków w działaniu 7.4 IIT Rewitalizacja, typ projektu A Odnowa miast.

Na potrzeby oceny wniosków przyjęto definicję obiektu zdegradowanego jako obiektu budowlanego, którego stan techniczny jako całości obiektu, a także elementy instalacji i urządzeń nie odpowiadają wymaganiom prawa, w tym przepisom techniczno-budowlanym tj. obiekt wyłączony z użytkowania lub będący w złym stanie technicznym, uszkodzony lub narażony na takie uszkodzenie, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska naturalnego.

2. Czy w ramach Działania 7.4 IIT – Rewitalizacja, typ projektu A Odnowa miast należy obowiązkowo wykazać, że:
 - projekt jest ujęty na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych właściwego GPR?
 - GPR został pozytywnie zaopiniowany przez IZ FEM i umieszczony w wykazie gminnych programów rewitalizacji gmin województwa małopolskiego stanowiących Strategie Inne Instrumentu Terytorialnego (IIT) na lata 2021 – 2027?

Czy jeżeli podmiot i planowany przez niego projekt nie będzie ujęty w GPR ani w IIT zostanie odrzucony?

Podmiot ma siedzibę na terenie miasta, planowana przez niego rewitalizacja starych budynków oraz teren także.

W działaniu 7.4 IIT kwalifikowane będą przedsięwzięcia ujęte na liście planowanych **podstawowych** projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych GPR, realizowane w uprawnionych 18 miastach średnich i małych będących jednocześnie miastami powiatowymi (tj. Bochnia, Brzesko, Dąbrowa Tarnowska, Oświęcim, Limanowa,

Miechów, Myślenice, Olkusz, Proszowice, Sucha Beskidzka, Wadowice, Wieliczka, Tarnów, Nowy Sącz, Gorlice, Nowy Targ, Zakopane, Chrzanów). Weryfikacja zgodności projektu z GPR obejmuje: tytuł projektu (nazwę przedsięwzięcia) i jego planowany zakres.

Wykaz gminnych programów rewitalizacji gmin województwa małopolskiego stanowiących Strategie Innego Instrumentu Terytorialnego (IIT) na lata 2021 - 2027 prowadzonego przez IZ FEM jest dostępny pod linkiem: [Wykaz gminnych programów rewitalizacji gmin województwa małopolskiego stanowiących Strategie Innego Instrumentu Terytorialnego \(IIT\) na lata 2021 - 2027 | Serwis programu Fundusze Europejskie dla Małopolski 2021-2027](#)

Zgodnie z kryteriami oceny projektu, we wniosku o dofinansowanie należy wskazać warunki, które potwierdzają kwalifikowalność projektu i możliwość realizacji w ramach Działania 7.4 IIT tj.:

- czy projekt jest ujęty na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych właściwego GPR?
- czy GPR został pozytywnie zaopiniowany przez IZ FEM i umieszczony w wykazie gminnych programów rewitalizacji gmin województwa małopolskiego stanowiących Strategie Innego Instrumentu Terytorialnego (IIT) na lata 2021 – 2027? Należy załączyć pozytywnie zaopiniowany GPR lub w zapisach wniosku umieścić link, pod którym znajduje się przedmiotowy dokument.

Jest to element oceny formalnej projektu. Jeśli projekt nie spełnia ww. warunków ocena projektu będzie negatywna.

3. budowa nowego parkingu, który stanowi nieodłączną część całego projektu i jest ściśle związany z celem projektu. Jak mamy traktować ten koszt? Zgodnie z Regulaminem wyboru projektów :

Wyłączeniu z dofinansowania podlegają w szczególności:

- 1) projekty obejmujące budowę nowych dróg lub parkingów oraz w odniesieniu do istniejących – zwiększające ich pojemność lub przepustowość ani w żaden inny sposób przyczyniające się do zwiększenia natężenia ruchu samochodowego,*
- 2) inwestycje w elementy infrastruktury drogowej (w tym w parkingi), chyba że stanowią one nieodłączny element większego projektu, a ich koszt nie przekracza*

15% kosztów kwalifikowalnych operacji. Do limitu 15% nie wchodzi elementy infrastruktury drogowej przeznaczone do ruchu pieszego i rowerowego.

Zgodnie z założeniami programu Fundusze Europejskie dla Małopolski 2021-2027, a w szczególności z zapisem w Programie str. 204):

„W ramach CP 5 nie będą wspierane inwestycje w elementy infrastruktury drogowej (w tym w parkingi), chyba że stanowią one nieodłączny element większego projektu, a ich koszt nie przekracza 15% kosztów kwalifikowalnych operacji. Do limitu 15% nie wchodzi elementy infrastruktury drogowej przeznaczone do ruchu pieszego i rowerowego. **W miastach projekty te nie mogą obejmować budowy nowych dróg lub parkingów** oraz w odniesieniu do istniejących - zwiększenia ich pojemności lub przepustowości, ani nie mogą w żaden inny sposób przyczynić się do zwiększenia natężenia ruchu samochodowego.”

W związku z powyższym niekwalifikowane będą projekty lub działania dot. **budowy nowych dróg lub parkingów**, tego dotyczy cytowany przez Panią pierwszy punkt z Regulaminu.

Punkt drugi w Pani zapytaniu, inwestycje w elementy infrastruktury drogowej, dotyczy już **istniejącej infrastruktury** – kwalifikowalne są te projekty/zadania, które są zgodne z punktem pierwszym i stanowią nieodłączny element szerszego projektu, a ich koszt nie przekracza 15% kosztów kwalifikowalnych operacji. Do limitu 15% nie wchodzi elementy infrastruktury drogowej przeznaczone do ruchu pieszego i rowerowego.

4. Gmina planuje złożyć wniosek o dofinansowanie (Działanie 7.4 IIT- Rewitalizacja, typ projektu A) na projekt, który znajduje się częściowo w obszarze rewitalizacji, ale całościowo stanowi projekt, który pozytywnie wpływa na obszar rewitalizacji. Przedsięwzięcie to jest ujęte na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych GPR. Czy w związku z tym wydatki, które dotyczą obszaru nie objętego rewitalizacją będą uznane jako koszty kwalifikowane?

Wydatki dotyczące obszaru nie objętego rewitalizacją mogą być uznane za koszty kwalifikowane. Opierając się na kryterium *Miejsce realizacji projektu*, dopuszczono w ramach działania projekty częściowo zlokalizowane poza terenem rewitalizacji lub też całkowicie zlokalizowane poza obszarem rewitalizacji. W związku z tym, że takie projekty są dopuszczone, również koszty z nimi związane dopuszczone są do kwalifikowania.

5. W regulaminie konkursu znajduje się następujący zapis:

„Do dofinansowania kwalifikują się wyłącznie przedsięwzięcia:

- 1) niedochodowe a pożądane z punktu widzenia lokalnej społeczności lub realizowane głównie przez instytucje publiczne i co do zasady nie generujące dochodów/ są nieefektywne finansowo”

Czy powyższe oznacza, że projekt nie może generować żadnych przychodów, czy też dopuszczalna jest sytuacja, w której część infrastruktury będącej przedmiotem projektu będzie wykorzystywana komercyjnie, a dochód z niej posłuży finansowaniu działalności społecznej.

Użyte sformułowanie nie generujące dochodów/nieefektywne finansowo nie oznacza, że projekt nie może generować żadnych przychodów.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w przedmiotowym naborze projekt musi spełnić dodatkowe kryterium oceny finansowej pn. Nieefektywność finansowa projektu.

W ramach oceny tego kryterium weryfikowane będą ustalone w analizie finansowej (plik Excel), wartości wskaźników efektywności finansowej projektu.

Zgodnie z brzmieniem kryterium:

„Kryterium uznaje się za spełnione **jeśli wskaźnik FNPV/K (finansowa bieżąca wartość netto kapitału) ze wsparciem unijnym będzie mieć wartość ujemną lub równą zero, natomiast finansowa stopa zwrotu FRR(K) (finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z kapitału) będzie niższa lub równa stopie dyskontowej użytej w analizie finansowej**. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w postaci nieujemnej wartości FNPV (finansowa bieżąca wartość netto) w sytuacji, gdy wynika to ze

specyfiki projektu, tj. dotyczy sytuacji znacznego poziomu ryzyka związanego z wysokim poziomem innowacyjności lub w projektach dotyczących podniesienia efektywności energetycznej budynków jeśli generują oszczędności kosztów operacyjnych.

Ocena w ramach kryterium odbywa się na podstawie informacji zawartych we wniosku o dofinansowanie i załączniku do regulaminu naboru pn.: Analiza Finansowa.”

Planując złożenie projektu w tym działaniu należy w pierwszej kolejności dokonać obliczeń w oparciu założenia projektu w odpowiedniej tabeli arkusza Analizy finansowej (Tabela IV, arkusz Wyniki) w zakresie wskaźników efektywności finansowej (FNPV/K / FRR(K) w celu potwierdzenia, iż projekt będzie kwalifikował się do dofinansowania.

Szczegóły dotyczące wskaźników efektywności finansowej można znaleźć w rozdziale 13.5 Wademekum wiedzy o wniosku.

6. W par. 16 ust. 12 regulaminu jest zapis:

Jedynie w odniesieniu do pomocy de minimis dopuszcza się sytuację, kiedy pomoc ta będzie mogła zostać przetransferowana na kolejny poziom.

Czy powyższe oznacza, że jeżeli pomieszczenia budynków, których przebudowa będzie przedmiotem projektu, będą udostępniane na preferencyjnych warunkach np. organizacjom pożytku publicznego, przedsiębiorcom społecznym, to wnioskodawca może ubiegać się o dofinansowanie jedynie jako pomoc de minimis (nie może ubiegać się o pomoc publiczną)?

Kwestie ewentualnego transferu pomocy publicznej na kolejny poziom opisana jest w [„Wademekum wiedzy o wniosku dla programu FEM 2021-2027”](#) w rozdziale dotyczącym występowania pomocy publicznej w projekcie – str. 112.

Zgodnie z przepisami ustawy wdrożeniowej w obecnej perspektywie finansowej nie ma formalnych możliwości udzielania pomocy publicznej na II poziomie, tj. przez Beneficjenta projektu na rzecz operatora, jak również na III poziomie, czyli przez operatora na rzecz użytkowników końcowych. Ograniczenie to wynika z definicji Beneficjenta zawartej w art. 2 pkt 1 ustawy wdrożeniowej.

Uwzględniając powyższe zapisy należy stwierdzić, że **w projektach wspartych ze środków FEM 2021-2027 co do zasady nie będzie możliwości przetransferowywania pomocy na poziom operatora, czy użytkowników końcowych. Jedynym wyjątkiem dopuszczonym na podstawie powyższych zapisów jest pomoc de minimis.**

Jednocześnie w projektach grantowych takie przekazanie pomocy de minimis będzie możliwe jedynie przez Beneficjenta projektu. Możliwość udzielania pomocy de minimis przez partnerów projektów partnerskich korzystających ze wsparcia EFRR lub FST dotyczy incydentalnych przypadków, np. udostępnienia infrastruktury wytworzonej w ramach projektu innym podmiotom.

W związku z powyższym wnioskodawca będzie zobowiązany do przedstawienia szczegółowych informacji potwierdzających brak wystąpienia pomocy publicznej na kolejnych poziomach. Informacje te powinny wskazywać, w jaki sposób wyeliminowana zostanie korzyść na kolejnych poziomach, w tym odnosić się do poniższych aspektów:

- trybu wyboru operatora,
- sposobu określenia ceny za udostępnienie infrastruktury na rzecz operatora oraz przez operatora odbiorcom końcowym (np. najemcom lokali),
- określenia warunków korzystania z infrastruktury przez użytkowników końcowych,
- informacji wskazujących na brak występowania korzyści po stronie operatora oraz użytkowników końcowych.

Należy zwrócić uwagę, że podstawowym sposobem wyeliminowania korzyści na kolejnych etapach jest zapewnienie, że **wyбір operatora oraz odbiorców końcowych zostanie dokonany np. w drodze postępowania konkurencyjnego z zachowaniem zasad prawa zamówień publicznych** (jeżeli jesteś zobowiązany stosować wymogi PZP). Inne formy wyboru operatora/użytkowników końcowych np. benchmarking wymagać będą indywidualnej weryfikacji.

7. W ramach kosztów opisanych w warunkach specyficznych konkursu z działania 7.4 IIT wskazali Państwo cyt.:

"Prac remontowych:

- w opisie kosztu wskazać uzasadnienie, że tego typu prace stanowią niezbędny element projektu dla pełnej funkcjonalności inwestycji podstawowej polegającej na rozbudowie lub przebudowie danego obiektu, i nie stanowią elementu dominującego kosztowo – nie przekraczają 50% kosztów kwalifikowanych"

Nasza inwestycja dotyczy przebudowy budynku ze zmianą przeznaczenia na funkcje społeczne. Prace budowlane stanowiąć będą około 90%. Nie będą to prace typowo remontowe tylko termomodernizacyjne, odtworzenie sztukaterii, instalacje - ogólnie gruntowna przebudowa budynku zabytkowego. Czy prace remontowe to wszelkie prace budowlane?

W określeniu co jest remontem a co przebudową posługujemy się zapisami ustawy Prawo budowlane. **Zgodnie z zapisami nie wszystkie prace budowlane są remontem.**

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane:

- **przebudowa** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których **następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego**, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

- **remont** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych **polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego**, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Istotą projektów realizowanych w ramach działania 7.4 **jest rozbudowa i przebudowa**, co zgodnie z zapisami powyżej nie stanowi prac remontowych i w takim przypadku nie jest w żaden sposób ograniczone.

Prace remontowe, które co do zasady nie są kwalifikowane, zostały dopuszczone w naborze i mogą być uwzględnione w projekcie jeśli spełniają dwa podstawowe warunki:

- są niezbędne dla osiągnięcia pełnej funkcjonalności projektu i
- nie są dominujące kosztowo, z ograniczeniem do 50%.

Tak więc prace remontowe traktujemy jako dodatkowy, uzupełniający koszt do przebudowy czy rozbudowy obiektu.

8. W rewitalizowanym parku wnioskodawca chciałby zapewnić infrastrukturę sanitarną. Czy zakup i instalacja kontenera, który pełniłby funkcję toalet byłaby kosztem kwalifikowanym?

Zakup kontenera (toalety) może być kwalifikowany, jeśli jest niezbędny do osiągnięcia celów projektu. Do ustalenie pozostaje kwestia jak taki wydatek będzie kwalifikowany – jako środek trwały, czy obiekt budowlany – jeśli będzie trwale związany z gruntem (tym samym jego posadowienie może wymagać uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia na budowę).

Toalety publiczne muszą też być zgodne z prawem budowlanym i warunkami technicznymi z rozporządzenia oraz normami sanitarno-higienicznymi.

Takie zadanie powinno się wpisać w przebudowę, uporządkowanie przestrzeni publicznych w celu przywrócenia, rozszerzenia lub nadania im nowych funkcji (z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych), przy czym uzasadnienie projektu, leży po stronie Wnioskodawcy.

Dodatkowo należy pamiętać o kwestii braku dochodowości– jeśli opłaty za korzystanie z toalet będą wynikać z uchwały gminy i będą ustandaryzowaną opłatą, to taka informacja powinna być to ujęta we wniosku.

9. Wnioskodawca planuje stworzenie wewnętrznego skate parku w rewitalizowanym budynku, jako infrastruktura spędzania czasu dla młodzieży. Czy taki koszt byłby kwalifikowany?

W domyśle, takie zadanie realizowane było by jako wsparcie inwestycyjne istniejących zdegradowanych obiektów budowlanych, którym zostaną przywrócone lub nadane nowe funkcje społeczne, i jako takie może być kwalifikowane.

Należy zwrócić uwagę, że taki projekt musi być realizowany w obiekcie wpisującym się w definicję zdegradowanego obiektu budowlanego (zgodnie z przekazaną wcześniej definicją), budynkom tym zostaną przywrócone lub nadane nowe funkcje, Beneficjent musi posiadać plan wykorzystania tworzonej infrastruktury wraz ze źródłami finansowania ich funkcjonowania, niedochodowy a pożądany z punktu widzenia lokalnej społeczności lub realizowany głównie przez instytucje publiczne i co

do zasady nie generujący dochodów/ jest nieefektywny finansowo, a także ma wynikać bezpośrednio z potrzeb mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Należy również pamiętać, że niekwalifikowane są m.in. parki rozrywki, a także inwestycje z zakresu infrastruktury sportowej, tj. infrastruktury rozgrywek zawodów sportowych oraz wykorzystywanej do prowadzenia działalności przez kluby sportowe (w szczególności: hale sportowe, sale gimnastyczne, boiska, lodowiska, kryte baseny), szkolne obiekty sportowe. W związku z powyższym istotne będzie właściwe uzasadnienie we wniosku, wskazujące charakter i przeznaczenie takiej infrastruktury.