



## CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA

Šiaulių miesto savivaldybės administracijai  
El. paštas [rastine@siauliai.lt](mailto:rastine@siauliai.lt)

Į 2021-10-05 Nr. S-3531

### DĖL KONCESIJOS ATRANKOS DOKUMENTŲ VERTINIMO

Viešoji įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra (toliau – CPVA), vadovaudamasi Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ (toliau – Taisyklės) 29 punktu, įvertino pirkimo dokumentus projekto „Šiaulių miesto Aukštabalio multifunkcinio komplekso valdymo modelio įgyvendinimas“ (toliau – Sąlygos) ir teikia nuomonę dėl pirkimo dokumentų.

#### *Pastabos / pasiūlymai atrankos sąlygoms (toliau – Sąlygos)*

1. Sąlygų 1 priede *Naudojamos sąvokos* „Darbo dienos“ ir „Turto“ sąvokų apibrėžimai nesutampa su Sutarties projekte pateiktais apibrėžimais. Sąvokų apibrėžimai tiek Sąlygose, tiek prieduose, įskaitant Sutarties projektą turi būti vienodi.
2. Sąlygų 1 priede *Naudojamos sąvokos* apibrėžiama Investicijų sąvoka. Atsižvelgiant į Šiaulių miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybė) 2021 m. liepos mėnesį CPVA partnerystės klausimyne pateiktą informaciją, investicijos projekte nėra numatomos, todėl Investicijų sąvoka Sąlygose (įskaitant jų priedus) neturi būti vartojama.
3. Sąlygų 23 punkte nurodoma, kad „*Tuo atveju, jei Koncesijos sutarties galiojimo metu bus reikalinga atlikti Objekto ar jo dalies paprastąjį ar kapitalinį remontą, paprastasis remontas bus atliekamas Koncesininko lėšomis, suderinus paprastojo remonto darbus ir apimtis su Suteikiančiąja institucija, o kapitalinio remonto darbai – Suteikiančiosios institucijos lėšomis <...>*“. Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis statybos techniniais reglamentais paprastojo remonto sąvoka yra labai plati ir gali apimti išlaidas, susijusias su investicijomis į Objektą ar Turto. Kadangi projekte investicijos nėra numatomos, Sąlygose (įskaitant Sutarties projektą), turėtų būti nurodoma, kad Koncesininkas savo lėšomis atlieka tik priežiūros (einamojo remonto darbus), juos plačiau detalizuojant. Kilus poreikiui atlikti Objekto / Turto ar jo dalies remonto darbus, kurie nepriskirtini einamojo remonto darbams, jie turėtų būti apmokami Suteikiančiosios institucijos lėšomis. Sąlygose (įskaitant Sutarties projektą) gali būti nurodoma, kad Objekto / Turto ar jo dalies remonto darbus, kurie nepriskirtini einamojo remonto darbams, atlieka Koncesininkas, tačiau šiuo atveju turi būti nurodoma, kad už juos yra kompensuojama, t.y. Objekto / Turto ar jo dalies remonto darbų, kurie nepriskirtini einamojo remonto darbams, poreikis yra kompensavimo įvykis - Sutarties projekto 21 p. turėtų būti papildomas nauju kompensavimo įvykiu. Sutartyje turi būti nurodoma minėtų darbų inicijavimo tvarka, pavyzdžiui, kaip derinamas jų poreikis, apimtis, kaina ir t.t. Šių remonto darbų kompensavimo tvarka (kaip ir kitų kompensavimo įvykių) turėtų būti nurodoma Sutarties projekto 3 priede *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka*.

4. Sąlygų 39.1 p. nurodoma, kad „*norint įsigytą Naują turtą integruoti į Objekte esamą turtą, turi būti gaunamas Suteikiančiosios institucijos pritarimas ir pasibaigus Koncesijos sutarčiai, Koncesininkas jį perduoda neatlygintinai (atlygintinai šalių susitarimu) Suteikiančiajai institucijai.*“ Atsižvelgiant į tai, kad Sutartyje turi būti aiškiai apibrėžta Naujo turto grąžinimo tvarka, Sutarties projekte turi būti konkrečiai nurodoma ar integruotą Naują turtą Koncesininkas perduoda atlygintinai ar neatlygintinai, pavyzdžiui, gali būti numatoma, kad integruotas Naujas turtas pasibaigus Koncesijos sutarčiai perduodamas Suteikiančiajai institucijai už vieną eurą.
5. Sąlygų 51 punkte nurodomos esminės sąlygos, dėl kurių derybos nebus vedamos. Siūloma nesiderėti tik dėl 51.1-51.3 punktuose bei 51.5-51.6 punktuose numatytų sąlygų, kadangi:
  - 5.1. jeigu būtų nurodoma, kad nesiderama dėl 51.7 punkto „*Mokesčio dydis ir jo mokėjimo sąlygos*“, Suteikiančioji institucija negalėtų derėtis dėl Koncesininko Suteikiančiajai institucijai mokamo atlygio už suteiktą koncesiją, o tai viena iš sąlygų, dėl kurios deramasi finansinės pakopos derybų metu, t.y. šis punktas prieštarautų Sąlygų 106.2.3 p., kuriame nurodoma, kad finansinės derybos bus vedamos dėl pasiūlyto Mokesčio.
  - 5.2. jeigu būtų nurodoma, kad nesiderama dėl 51.8 punkto „*rizikos tarp Suteikiančiosios institucijos ir Koncesininko pasiskirstymas*“, tai prieštarautų Sąlygų 106.3.2 p., kad teisinės pakopos derybos bus vedamos dėl rizikų pasidalijimo tarp šalių. Pažymėtina, kad rizikų pasidalijimas tarp šalių yra vienas svarbiausių klausimų, dėl kurio deramasi per teisinės pakopos derybas.
  - 5.3. nesuprantama kodėl Suteikiančioji institucija atsisako derėtis „*dėl renginių, įskaitant Reprezentacinius renginius*“, kuriuos Koncesininkas organizuoja ir (arba) užtikrina jų organizavimą, skaičiaus, kaip tai nurodoma 51.4 p. Techninės derybų pakopos metu būtent ir būtų deramasi dėl Paslaugų ir Projekto rezultatų pagal Specifikacijas.
6. Sąlygų 24 punkte nurodoma, kad „*Koncesijos sutarties galiojimo metu Koncesininkas moka nekilnojamojo turto ir žemės nuomos mokesį Šiaulių miesto savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.*“ Kaip jau buvo minėta 2021 m. liepos mėn. pateiktoje CPVA išvadoje dėl Projekto socialinės ir ekonominės naudos (toliau – CPVA išvada), žemės sklypo valdymas / naudojimas yra reikalingas tik tuo atveju, kai vykdomi statybos darbai ir jiems reikia gauti statybą leidžiančius dokumentus. Atsižvelgiant į tai, kad Koncesininkui planuojama perduoti jau sukurto Objekto /Turto eksploatavimą ir priežiūrą, nėra poreikio Koncesininkui išnuomoti žemės sklypą.
7. Sąlygų 88 punkte ir kituose Sąlygų punktuose nurodoma, kad kartu su Išsamium pasiūlymu pateikiamas pasiūlymo galiojimo užtikrinimas. Atsižvelgiant į tai, kad dėl Išsamaus pasiūlymo bus deramasi bei siekiant neišbranginti Pasiūlymo, siūlytina pasiūlymo galiojimo užtikrinimo prašyti tik su Galutiniu pasiūlymu. Taipogi manytina, kad Sąlygose nustatyta pernelyg didelė Pasiūlymo galiojimo užtikrinimo suma – 50 000 Eur. Pažymėtina, kad pernelyg didelis pasiūlymo galiojimo užtikrinimo dydis didina Dalyvių sąnaudas, kas įtakoja didesnę Pasiūlymo kainą. Reikalaujamas užtikrinimo dydis turi būti proporcingas pirkimo objektui.
8. Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 2.1 punkte nurodomas kvalifikacijos reikalavimas, kad „*Dalyvio 5 (penkerių) finansinių metų (vertinant 2016-2020 metus ) arba per laiką nuo Dalyvio įregistravimo dienos iki 2020 m. pabaigos (jeigu Dalyvis vykdė veiklą trumpiau nei 2016-2020 m. laikotarpį) grynojo pelno reikšmė turi būti teigiama arba lygi nuliui. Apskaičiuojant sumuojamos kiekvienų metų reikšmės per visą nurodytą laikotarpį.*“ Atsižvelgiant į tai, kad pandeminiu laikotarpiu nemažai įmonių patyrė didelių nuostolių (nevyko renginiai, mugės ir t.t.), siūlytina atsisakyti minėto kvalifikacijos reikalavimo.
9. Atsižvelgiant į tai, kad Sąlygos turi būti tikslios ir aiškios, o taip pat siekiant išvengti ginčų ateityje, Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelėje rekomenduojama apibrėžti kas laikytina valdymu, o kas operavimu bei eksploatavimu. Be to, nėra aišku, kodėl kai kuriuose kvalifikacijos reikalavimuose vartojamos vienokios sąvokos, o kituose – kitokios, pavyzdžiui, 2.2 punkte vartojamos „valdymo ir operavimo sąvokos“, o 3.1 „valdymo ir eksploatavimo“.
10. Rekomenduojama Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 2.3 punkte keliamą kvalifikacijos reikalavimą papildyti taip pat ir šiuo metu įgyvendinamomis sutartimis, o ne tik įgyvendintomis. Taip pat, siekiant nepagrįstai neapriboti konkurencijos, siūlytina žodžius

„renginių, konferencijų, parodų, mugių“ rašyti juos atskiriant jungtukais „ir/ ar“, kad tiekėjai, pavyzdžiui, organizavę renginius, konferencijas, parodas, bet neorganizavę mugių, taip pat būtų laikomi tenkinančiais iškelta kvalifikacijos reikalavimą.

11. Siekiant nepagrįstai neapriboti konkurencijos, rekomenduojama Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 3.1 punkte žodžius „*sporto, kultūros, švietimo, verslo (ekonomikos), laisvalaikio renginiai, organizuojamos konferencijos, parodos, mugės*“ rašyti juos atskiriant jungtukais „ir/ ar“.

Taipogi 3.1 punkte prašoma „valdymo ir eksploatavimo sutarties“, o šiame punkte aprašant atitikimo įrodymus prašoma „valdymo **ir (ar)** eksploatavimo sutarčių sąrašo“, todėl nėra aišku, ar tiekėjo įgyvendinančio ar įgyvendinusio tik, pavyzdžiui, valdymo sutartį, patirtis būtų laikoma atitinkančia kvalifikacijos reikalavimą.

12. Siekiant nepagrįstai neapriboti konkurencijos, rekomenduojama Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 3.2 punkte žodžius „*sporto, kultūros, švietimo, verslo (ekonomikos), laisvalaikio renginių, konferencijų, parodų ir mugių*“ rašyti juos atskiriant jungtukais „ir/ ar“.

Taipogi nurodoma, kad organizavimo veikla turi būti vykdyta „*ne mažiau kaip 2000 stacionarių sėdimų vietų turinčiame sporto ar kultūros paskirties statinyje (ar keliuose tokiuose statiniuose)*“. Pažymėtina, kad nėra aišku ar sėdimų vietų skaičius gali būti skaičiuojamas per kelis statinius ar per vieną.

Kvalifikacijos reikalavime nurodoma, kad renginių, konferencijų ir kt. metu turi būti dalyvavę „*ne mažiau kaip 500 žiūrovų*“. Pažymėtina, kad nėra aišku, ar nurodytas kiekis žiūrovų turėjo dalyvauti vieno renginio metu ar per tam tikrą laikotarpį.

Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 3.2 punkte 2 papunktyje nurodoma „*per 1 (vienerius) metus vidutiniškai suorganizuojant arba užtikrinant organizavimą ne mažiau kaip 30 nurodytų renginių.*“ Rekomenduojama 3.2 punkto bendrojoje dalyje patikslinti, ar užtenka patirties tik organizavimo užtikrinime, kadangi 3.2 punkto bendrojoje dalyje kalbama tik apie patirtį būtent pačios organizavimo veiklos, o ne tokios veiklos užtikrinimo.

13. Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 3.3 punkte keliamas kvalifikacijos reikalavimas „*ne mažiau kaip 1 (vienas) specialistas, kuris turi ne mažiau kaip 1 (vienerių) metų pramoginio ir/ar kultūrinio, ir/ar sporto pobūdžio masinių renginių organizavimo patirtį kultūros ir/arba sporto ar kitos paskirties objekte.*“ Pažymėtina, kad nėra aišku kaip bus skaičiuojama tokio specialisto patirtis, kadangi renginiai (parodos, koncertai ir kt.) yra trumpalaikiai.

Taipogi pažymėtina, kad nėra aišku kas laikytina masiniu renginiu. Rekomenduojama apibrėžti minėtą sąvoką.

Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 3.3 punkto 2 papunktyje nurodoma „*ne mažiau kaip 1 (vienas) specialistas, turintis ne trumpesnę kaip 1 metų valdymo ir priežiūros veiklos patirtį bent viename kultūros ir/arba sporto ar kitos paskirties objekte.*“

Rekomenduojama Sąlygose apibrėžti kas laikytina valdymu ir priežiūra, kadangi nėra aišku kokia specialisto patirtis laikytina atitinkančia Sąlygų reikalavimus.

14. Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 2.3 punkte keliamas kvalifikacijos reikalavimas „*Dalyvis privalo būti apsidraudęs profesinės civilinės atsakomybės draudimu*“. Siekiant užtikrinti konkurenciją, o taip pat nepagrįstai neišbranginti Pasiūlymo, netikslinga prašyti, kad Dalyvis būtų apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu jau paraiškų pateikimo etape. Sutarties projekto 5 priedo *Išankstinės sutarties įsigaliojimo sąlygos* 8 punkte nurodoma, kad viena iš Sutarties įsigaliojimo sąlygų yra Sutarties 6 priede numatytų Draudimo sutarčių sudarymas, tarp kurių yra civilinės atsakomybės draudimas. Panaikinus šį kvalifikacijos reikalavimą, bet kuriuo atveju vadovaujantis Sutarties projekto nuostatomis, profesinės civilinės atsakomybės draudimas turės būti pateiktas iki Sutarties įsigaliojimo visa apimtimi.

15. Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės 4.1 p. keliamas kvalifikacijos reikalavimas „*Dalyvis turi teisę verstis ta veikla, kuri reikalinga Koncesijos sutarčiai įvykdyti (organizuoti įvairius renginius, teikti maitinimo paslaugas).*“ Atsižvelgiant į tai, kad pirkimo procedūra trunka ilgą laikotarpį, siūlytina atsakyti šio kvalifikacijos reikalavimo paliekant jį tik kaip

Sutarties įsigaliojimo sąlygą - Sutarties projekto 5 priedo *Išankstinės sutarties įsigaliojimo sąlygos* 6 punkte nurodoma, kad viena iš Sutarties įsigaliojimo sąlygų yra „*Koncesininko, Subtiekėjų ir / ar jų darbuotojų vardu reikiamų leidimų, licencijų ir sertifikatų gavimas ir / ar atnaujinimas (dokumentų kopijos pateikiamos Suteikiančiajai institucijai)*“, todėl nepateikus reikalingų leidimų, licencijų ar sertifikatų sutartis neįsigaliojotų. Be to, Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* nėra nurodoma, kad Dalyvis gali remtis Subtiekėjų pajėgumais, kad atitiktų teisės verstis veikla reikalavimus. Pastebėtina, kad pats Koncesininkas dažnu atveju neteikia įvairių paslaugų pats, pavyzdžiui, maitinimo – šiuo atveju Koncesininkas kavinę išnuomoja maitinimo paslaugas teikiančiam subjektui.

16. Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* nurodoma, kad „*Subtiekėjai turi atitikti reikalavimus dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo.*“ Siekiant mažinti Suteikiančiosios institucijos administracinę naštą tiek pirkimo procedūrų metu, tiek Sutarties vykdymo metu, siūlytina Sąlygas patikslinti nurodant, kad „*Subtiekėjai, kurių pajėgumais remiamasi, turi atitikti reikalavimus dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo.*“
17. Sąlygose nurodoma, kad kvalifikacinė atranka vykdoma nebus. Atkreipiame dėmesį, jog įprastai viešosios ir privačios partnerystės projektuose taikoma kvalifikacinė atranka siekiant, kad derybos nesitęstų per ilgai, kas padidina Savivaldybės administracinę naštą, bei taip pat pernelyg ilgos procedūros gali nepritraukti pakankamai tiekėjų. Rekomenduojame nustatyti kvalifikacinės atrankos kriterijus, kurie būtų taikomi tuo atveju, jeigu kvalifikacijos reikalavimus atitiktų didesnis skaičius Dalyvių, nei planuojama pakviesti pateikti Išsamius pasiūlymus.
18. Sąlygų 6 priedo *Paraiškos pateikimas* kontrolinio dokumentų sąrašo 7 ir 8 punktuose nurodomi: „*Lietuvos Respublikos valstybės ir tarnybos paslapčių įstatymo nustatyta tvarka išduota įslaptintos informacijos, žymimos slaptumo žyma „Riboto naudojimo“, apsaugos reikalavimų atitiktį patvirtinanti pažyma ar įmonės patikimumą patvirtinantis pažymėjimas*“, „*Užsienio valstybėje registruotam juridiniam asmeniui – įslaptintų sandorių saugumą užtikrinančios užsienio valstybės institucijos patvirtinimas, kad atrankoje dalyvaujanti įmonė, įstaiga, organizacija ar fizinis asmuo yra patikimi ir atitinka tos užsienio valstybės reikalavimus, keliamus tiekėjams, sudarantiems atitinkamus įslaptintus sandorius*“. Atkreiptinas dėmesys, kad atlikus pirkimą nebus sudaromas įslaptintas sandoris, todėl negali būti prašoma pateikti minėtus dokumentus.
19. Sąlygų 6 priedo *Paraiškos pateikimas* kontrolinio dokumentų sąrašo 5 punkte klaidinga nuoroda į Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* 1.11 punktą – turi būti nukreipiama į 1.10 punktą.
20. Sąlygose nurodoma, kad kartu su Išsamiu/ Galutiniu pasiūlymu pateikiamas verslo planas. Siūlytina Sąlygų 17 priede *Pasiūlymo vertinimo tvarka ir kriterijai* kaip papildomą Išsamio/ Galutinių pasiūlymų vertinimo kriterijų numatyti verslo plano pagrįstumą ir priimtinumą. Minėtų kriterijų siūlytina vertinti ekspertiniu būdu, komisijai ir ekspertams skiriant balus.
21. Sąlygų 2 priede *Specifikacijos* nurodoma, kad „*Koncesininkas turės užtikrinti naudojimąsi Šiaulių arenos didžiąja ir mažąja salėmis už Koncesininko pasiūlytą lengvatinį salės nuomos įkainį.*“ Atsižvelgiant į tai, kad nurodyti įkainiai taip pat turi įtakos Išsamaus/ Galutinio pasiūlymo ekonominiam naudingumui, siūlytina didžiosios ir mažosios salių nuomos įkainius įtraukti kaip papildomus Išsamaus/ Galutinio pasiūlymo vertinimo kriterijus.

***Pastabos / pasiūlymai Sąlygų 2 priedui techninė specifikacija (toliau – Techninė specifikacija)***

1. Siūlome techninėse specifikacijose pateikti informaciją, kad Objekte vykdant priežiūrą, vadovaujamesi STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ ir kitais norminiais teisės aktais.
2. Siūlome Techninių specifikacijų 15 punkte naudojamose sąvokose *Tiesioginės išlaidos* papildyti informacija, kad už patirtas Tiesiogines išlaidas atsakingas ir sąskaitas apmoka Koncesininkas. Taip pat siūlome papildyti komunalinių paslaugų sąrašą: internetinio ryšio, atliekų tvarkymas ir išvežimas.

3. Techninių specifikacijų 30 punkte nurodoma kad *Koncesininkas privalo Sutarties laikotarpiu apdrausti perduotą turtą maksimaliu turto atkuriamosios vertės draudimu nuo visų galimų rizikos atvejų (nuo to momento, kai draustinas turtas įgyjamas)*. Manome, kad tikslinga Suteikiančiajai institucijai nurodyti priimtina turto atkuriamosios vertės draudimo sumą ar maksimalios vertės nustatymo sąlygas, kad išvengti galimų nesutarimų, kokia maksimali suma yra tinkama.
4. Manome, kad Techninėse specifikacijose dalį pateikiamos informacijos dėl Koncesininko įsipareigojimų, civilinės atsakomybės ir kitų draudimo sutarčių, Objekto sugadinimo, atstatymo rizikas ir pan. Sutarties laikotarpiu tikslinga būtų perkelti į Sutarties nuostatas, taip pat nedubliuoti informacijos, kuri jau yra pačioje Sutartyje - taip būtų išvengta klaidų rizikos, kai pačioje Sutartyje ir jos prieduose tie patys klausimai reglamentuojami skirtingai.
5. Techninės specifikacijos 36.1-36.5 punktuose pateiktas konkrečių inžinerinių sistemų sąrašas (*šildymo bei karšto vandens, vandentiekio ir kanalizacijos, elektros vėdinimo ir kondicionavimo sistemos*). Manome, kad Objekto inžinerinės įrangos sąrašas negali būti pateikiamas kaip baigtinis, todėl siūlome jį papildyti atskiru punktu, pvz.: ir kitų Objekte sumontuotų elementų, sistemų, įrenginių ir pan. eksploatavimu.
6. Techninės specifikacijos 41.3 punkte nurodyta, kad *Suteikiančioji institucija gali atlikti patikrą savo jėgomis arba pasitelkti nepriklausomus finansinius, techninius, teisinius ir kitus ekspertus / specialistus, arba valdžios ar kontrolės institucijas, Sutartyje nurodytais atvejais*. Mūsų nuomone, tokiu atveju, kai teikiamos nuorodos į Sutartį, būtina pateikti konkrečius Sutarties punktus ar skyrius, kuriuose yra Sutartyje aktuali informacija.

***Pastabos / pasiūlymai Sąlygų 14 priedui Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui (toliau – FVM)***

1. Siūlome suvienodinti Sąlygų 14 priede vartojamus linksnius, pavyzdžiui, šiuo metu Sąlygų 14 priedo 1.2 punkte rašoma: „*Finansiniame veiklos modelyje pateikti <...>*“, o 1.3. punkte rašoma: „*Finansiniame veiklos modelyje pateikiami <...>*“.
2. FVM nieko nėra rašoma apie tai, kad Dalyvis turi pateikti sąnaudas pagrindžiančius dokumentus. Siūlome papildyti.
3. Sąlygų 14 priedo 1.9 punktas dubliuojasi su Sąlygų 14 priedo 1.4 punktu.
4. Sąlygų 14 priedo 1.5.-1.10 punktai imtinai turėtų būti suformuoti kaip reikalavimai FVM, o ne kaip teiginiai.
5. Sąlygų 14 priedo 1.6 punkte rašoma, kad Dalyvis FVM turėtų aprašyti Suteikiančios institucijos Projekto vykdymui perduoto turto atnaujinimą. Siūlome ištrinti šį punktą, kadangi Koncesininko investicijos nėra numatomos, nes jis prieštarauja pirkimo objektui.
6. Neaišku kaip Dalyvis FVM turėtų tenkinti Sąlygų 14 priedo 1.8 punkto reikalavimą. Taip pat, neaišku kodėl minėtame punkte, aprašant reikalavimus finansavimo pagrindimui, apsiribojama nuosavo kapitalo grąža bei galimais privataus subjekto mokėjimais.
7. Siūlome įtraukti reikalavimą, kad FVM turi būti parengtas vadovaujantis verslo apskaitos standartais ir galiojančiais mokesčių įstatymais.

***Pastabos / pasiūlymai Sąlygų 21 priedui Sutarties projektas (toliau – Sutarties projektas)***

1. Pažymėtina, kad „Perduoto turto“ sąvoka Sutarties projekte reiškia tą patį kaip ir „Objektas“, todėl nėra poreikio apibrėžti „Perduoto turto“ sąvokos, nebent „Perduoto turto“ sąvoka būtų apibrėžiama kaip šiuo metu apibrėžta Sąlygose (ne Sutarties projekte) vartojama „Turto“

- sąvoka (kaip jau buvo minėta šioje nuomonėje, „Turto“ apibrėžimas Sąlygose ir Sutarties projekte nesutampa).
2. Sutarties projekte „Turto“ sąvoka reiškia „Perduotą turtą, Žemės sklypą ir Naują turtą“. Pažymėtina, kad vadovaujantis Sutarties projektu Naujas turtas yra „*Koncesininko Koncesijos sutarties vykdymo metu savo rizika ir lėšomis įgytą kilnojamą turtą, kuris jo nuožiūra jam reikalingas Koncesijos sutarties vykdymui, pagal Specifikacijų reikalavimus ir Pasiūlymą, ir / ar reikalingą Paslaugų teikimui Objekte ir kurį Koncesininkas įgyja ar sukuria po Sutarties įsigaliojimo visa apimtimi dienos bet kokio sandorio pagrindu, įskaitant turtą, kuriuo Koncesininko lėšomis bus pakeistas Koncesijos sutarties galiojimo metu nusidėvėjęs Objekte esantis turtas nauju.*“ Atsižvelgiant į tai, kad Naujam turtui nėra keliami Specifikacijų reikalavimai (nei jo kiekiui, nei kokybei) ir jis įsigyjamas Koncesininko rizika ir nuožiūra, neteisinga į „Turto“ sąvoką įtraukti Naują turtą. Į „Turto“ sąvoką įtraukus Naują turtą, didelė dalis Sutarties projekto nuostatų praranda savo tikrąją prasmę, pavyzdžiui, Sutarties projekto 10.3 punkte nurodoma: „*Šalys susitaria, kad grąžinimo metu Turtas turi atitikti reikalavimus, kurie nustatyti Specifikacijose ir šioje Sutartyje (8 priede Reikalavimai grąžinamam turtui), atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, sudarant galimybę toliau Turtą tinkamai eksploatuoti ne trumpesnę nei Specifikacijose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nurodytą laikotarpį*“, tačiau Naujam turtui nėra keliami jokie Specifikacijų reikalavimai. Siūlytina peržiūrėti Sąlygose ir Sutartyje vartojamas sąvokas.
  3. Kadangi investicijos nėra numatomos, Sutarties projekte negali būti vartojamos tokios sąvokos kaip „Investicijos“, „Investicijų grąža“, „Investicijų grąžos norma“. Atsižvelgiant į tai, visas Sutarties projektas turėtų būti peržiūrėtas, kad nuostatose neliktų minėtų sąvokų. Sąlygose turėtų atsirasti tokios sąvokos kaip pavyzdžiui, „Projekto grąža“ ar „Nuosavo kapitalo grąža“, kadangi bet kuriuo atveju Koncesininkas gaus grąžą iš Sutarties įgyvendinimo.
  4. Siekiant aiškumo, siūlytina papildyti Sutarties projektą 3.6.4 punktu, kuriame būtų numatyta, kad jeigu Sutartis visa apimtimi neįsigalioja dėl kurios nors iš Šalių kaltės ar dėl nuo kurios nors Šalies priklausančių aplinkybių, laikoma, jog ta Šalis padarė esminį Sutarties pažeidimą. Šioje nuostatoje taip pat turėtų būti nurodoma, kad šiuo atveju Sutarties 40 ir 41 punktuose nurodytos baudos nebūtų taikomos, o taikoma tik 3.6.1-3.6.2 punktuose nurodyta bauda.
  5. Sutarties 4.1 p. nurodoma, kad „*Objektas pradedamas eksploatuoti ir Paslaugos pradedamos teikti visa apimtimi, nurodyta Specifikacijose ir Pasiūlyme, nuo šios Sutarties įsigaliojimo visa apimtimi dienos.*“ Manytina, kad tik įsigaliojus sutarčiai Koncesininkas negalės užtikrinti Paslaugų teikimo visa apimtimi kaip nurodyta Specifikacijose. Rekomenduojama Koncesininkui suteikti laiko pasiruošti Paslaugų teikimui, pavyzdžiui, numatant, kad Paslaugos pradedamos teikti visa apimtimi, nurodyta Specifikacijose ir Pasiūlyme, ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų nuo Objekto eksploatacijos pradžios.
  6. Sutarties projekto 5.1 punkte nurodoma, kad „*Sutartis galioja 5 (penkis) metus nuo jos įsigaliojimo visa apimtimi momento. Sutarties įsigaliojimo momentas apibrėžtas Sutarties 3.1 punkte.*“ Pažymėtina, kad nuostatoje yra klaidinga nuoroda į 3.1 punktą. Sutartis turėtų galioti 5 metus nuo Išankstinių sutarties įsigaliojimo sąlygų įvykdymo, todėl 5.1 punkto nuostata turėtų nukreipti į 3.2 punktą.
  7. Mūsų nuomone, tikslinga papildyti Sutarties projekto 8.10 punktą nuostata, kad Koncesininkas pateikia Suteikiančiajai institucijai informaciją (pvz. techninės priežiūros ataskaitose), koks turtas buvo pakeistas nauju ir Koncesininko sąskaita utilizuotas arba atiduotas perdirdimui. Tai aktualu didelių apimčių remonto darbams, kad būtų užfiksuojama, kas pakeista Objekte / Turte Sutarties laikotarpiu.
  8. Atsižvelgiant į tai, kad finansavimo šaltinių keitimui būtinas Suteikiančiosios institucijos sutikimas, Sutarties projekto 13.9.2 p. siūloma braukti žodžius „(įskaitant refinansavimo susitarimus)“. Taip būtų pašalintas nesuderinamumas su Sutarties projekto 15.3 p. nuostata.
  9. Sutarties projekte nėra nuostatų dėl papildomų paslaugų (nesančių Specifikacijoje), jeigu paaiškėtų jų poreikis. Siūloma apsvarstyti tokių nuostatų įsitraukimo būtinumą.

10. Sutarties projekto 18.6 p. nuostatoje nurodoma, kad *“Neatsižvelgiant į Sutarties 18.1 punktą, Koncesininkas turi teisę pasitelkti naują (-us) Subtiekėją (-us) ar ūkio subjektą (-us) ir be Suteikiančiosios institucijos išankstinio raštiško sutikimo, jeigu per 12 mėnesių laikotarpį visų tokių Subtiekėjų teikiamų paslaugų bendra vertė neviršija 100 000 (vieno šimto tūkstančių) eurų per finansinius metus sumos.“* Nėra aišku, kodėl Suteikiančiosios institucijos sutikimo gavimas dėl Subtiekėjo yra siejamas su visų Koncesininko pasitelkiamų Subtiekėjų paslaugų bendra verte. Manytina, kad svarbu įvertinti konkretaus Subtiekėjo atliekamų paslaugų bendrą vertę priimančiam sprendimą ar būtinas sutikimas dėl jo pasitelkimo.
11. Sutarties projekto 21.5.2 p. nurodoma, kad *„jeigu dėl Kompensavimo įvykio padidėja Koncesininko Sąnaudos, susijusios su Paslaugų teikimu kompensuojamas būtinas tokių Sąnaudų padidėjimas“*, tačiau pažymėtina, kad Sutarties 3 priede *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* nėra nurodoma kompensavimo tvarka (formulės ir t.t.), todėl neaišku kaip šis Sąnaudų padidėjimas yra kompensuojamas.
12. Sutarties projekto 22.3 p. nurodoma, kad *„Suteikiančioji institucija Koncesininkui už Naują turtą, kuris yra grąžinamas atskirai neapmoka, nebent kitaip būtų susitarta atskiru Šalių susitarimu.“* Rekomenduojame Sutartyje vengti neapibrėžtumo, turi būti aiški Turto grąžinimo tvarka, tiek Naujo integruoto turto, tiek Naujo turto, kuris keičia Objekte esantį turtą, tiek Naujo turto, perkamo Koncesininko rizika, pavyzdžiui, kaip jau buvo minėta šioje nuomonėje, Sutarties projekte gali būti numatoma, kad integruotas Naujas turtas pasibaigus Koncesijos sutarčiai perduodamas Suteikiančiajai institucijai už vieną eurą.
13. Sutarties projekto 26.1 p. nurodoma, kad *“Specifikacijose nurodytais atvejais arba Suteikiančiajai institucijai motyvuotai pareikalavus, tačiau ne dažniau kaip 1 (vieną) kartą per kiekvienus 3 (tris) Sutarties galiojimo metus Koncesininkas privalo savo lėšomis, pasitelkęs nepriklausomus finansinius, techninius, teisinius ekspertus, atlikti atitikimo Sutarties 17.3 punkte nustatytiems reikalavimams patikrą ir jos ataskaitą pateikti Suteikiančiajai institucijai.“* Atsižvelgiant į tai, kad bendras Sutarties terminas tik 5 metai, siūlytina patikslinti patikrinimų atlikimo dažnumą. Be to, Specifikacijose nėra nurodyta atvejų, kuomet atliekama patikra.
14. Sutarties projekto 17.5.6 p. nurodoma, kad Koncesininkas gali teikti kitas pagal koncesijos paskirtį leidžiamas paslaugas. Pažymėtina, kad minėta nuostata nėra tiksli ir aiški, paliekanti plačią laisvę galimoms interpretacijoms. Po derybų su Dalyviais, Suteikiančioji institucija Sutarties projekte galės patikslinti Koncesininko galimų teikti Paslaugų sąrašą. Sutarties projekte taip pat būtina nurodyti, kad kitos paslaugos galės būti teikiamos tik gavus Suteikiančiosios institucijos sutikimą.
15. Sutarties projekto 29.1.1 p. reikalaujama prievolių įvykdymo užtikrinimo - *Iki Objekto eksploatacijos pradžios – 200 000 (du šimtai tūkstančių) eurų*. Atkreipiame dėmesį, kad iki Sutarties įsigaliojimo visa apimtimi galios Pasiūlymo galiojimo užtikrinimas, o Objekto eksploatacijos pradžia, vadovaujantis Sąlygomis, prasideda sekančią Darbo dieną po Sutarties įsigaliojimo, todėl nėra poreikio iki Sutarties įsigaliojimo prašyti dar vieno užtikrinimo.
16. Sutarties projekto 29.1.2 p. nurodoma, kad *„pateikiamas prievolių įvykdymo užtikrinimas nuo Objekto eksploatacijos pradžios iki Sutarties galiojimo pabaigos (kiekvienam 12 (dvylikos) mėnesių laikotarpiui nuo Objekto eksploatacijos pradžios) – 200 000 (du šimtai tūkstančių) eurų.“* Atsižvelgiant į tai, kad pagal Sutarties projekto 10.8 p. grąžinamo turto trūkumai privalo būti ištaisomi ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius po Sutarties galiojimo termino pabaigos ar jos nutraukimo prieš terminą, siūloma Sutarties projekto 29.1.2 p. nurodyti, kad pasiūlymo galiojimo užtikrinimas galioja iki Sutarties galiojimo termino pabaigos ir 3 (tris) mėnesius po to.
17. Sutarties projekto 30.7 p. nurodoma, kad *„Jeigu padengus nuostolius arba atstačius / pakeitus Turtą lygiaverčiu turtu draudimo išmoka nesunaudojama, jos likutis panaudojamas Sutarties 3 priede pateiktame Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka nustatyta tvarka.“* Pažymėtina, kad tokia tvarka minėtame priede nenustatyta.

18. Sutarties projekto 30.9 p. nustato, kad „*Koncesininkas, sudarydamas sutartis su Subtiekėjais ar kitais ūkio subjektais, turi užtikrinti, kad Subtiekėjai ar kiti ūkio subjektai visam sutarčių vykdymo laikotarpiui apdraustų ir turėtų savo civilinės atsakomybės už žalą, padarytą tretiesiems asmenims bei jų turtui, draudimą ne mažesnei kaip 1 000 000 (vieno milijono) eurų sumai, išskyrus atvejus, jeigu Koncesininko Draudimo sutarčių apsauga galioja ir dėl jo pasitelktų Subtiekėjų veiksmis padarytos žalos.*“ Atsižvelgiant į tai, kad Subtiekėjai gali teikti tik nedidelę Paslaugų dalį, manytina, kad minėtas reikalavimas nėra proporcingas. Rekomenduojama civilinės atsakomybės draudimo sumos reikalauti nustatant tam tikrą procentą nuo sutarties su konkrečiu Subtiekėju vertės.
19. Sutarties projekto 36.1 p. rekomenduojame nurodyti, kad pažeidimo pašalinimo terminas netaikomas 36.2.1 p. nurodytu atveju, ir lygiagrečiai 37.1 p. rekomenduojame nurodyti, kad pažeidimo pašalinimo terminas netaikomas 37.2.1 p. nurodytu atveju, kadangi vadovaujantis Sutarties projekto 3.4 p. Išankstinės įsigaliojimo sąlygos gali būti pratęstos ir papildomo pažeidimo pašalinimo termino taikymas nepagrįstai užtęstų Sutarties nutraukimą.
20. Sutarties 36.2.6 p. pateikiama klaidinga nuoroda į Sutarties projekto 17.7 p. – jame nėra nurodyti jokie terminai.
21. Sutarties Projekto 36.2.7 p. nurodoma „*taikomų netesybų suma viršija 3 (trijų) mėnesių dydį*“. Nėra aišku apie kokį dydį yra kalbama, pavyzdžiui, Mokesčio dydį ar kitą dydį.
22. Sutarties projekto 41.2 p. rekomenduojama apibrėžti kokio dydžio baudą Suteikiančioji institucija privalo sumokėti Koncesininkui sutartį nutraukus dėl jos kaltės.
23. Sutarties projekto 44.2 p. numatyta, kad „*Šioje Sutartyje numatytų piniginių prievolių nevykdanti Šalis privalo mokėti kitai Šaliai (Šalims) 0.01 (vienos šimtosios) procento dydžio delspinigius už kiekvieną vėlavimo įvykdyti prievolę dieną.*“ Rekomenduojama didinti delspinigių dydį. Teismų praktikoje net ir didesni nei 0,02 procento dydžio delspinigiai už kiekvieną vėlavimo dieną dažnai pripažįstami sąžiningais.
24. Sutarties Projekto 3 priedo *Rizikos paskirstymo tarp šalių matrica* 3 punkte aprašoma „*Isigyjamų įrangos, įrenginių ir kito turto (Naujo turto) kokybės rizika*“. Pažymėtina, kad Specifikacijose nekeliama reikalavimai Naujam turtui (pvz., kokybei ar kiekiui), todėl Sutarties projekto 3 priede neturėtų būti paskirstomos rizikos, susijusios su reikalavimais Naujam turtui.
25. Sutarties Projekto 3 priedo *Rizikos paskirstymo tarp šalių matrica* 5.7 p. nurodoma, kad „*jei nustatomi nauji reikalavimai Paslaugų teikimo laikotarpiu, išskyrus dėl Esminių teisės aktų pasikeitimo, šią riziką Suteikiančioji institucija ir Koncesininkas dalijasi lygiomis dalimis, t.y. santykiu 50 /50.*“ Pažymėtina, kad bendrųjų teisės aktų pasikeitimo riziką prisiima Koncesininkas, todėl siūlytina patikslinti nuostatą minėtą riziką priskiriant Koncesininkui.
26. Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* 2 skyriuje „Mokėjimai“ aprašyta atsiskaitymų tvarka kebli ir sunkiai skaitoma. Siūlome minėtame punkte aiškiai išskirti terminus, o Mokesčio indeksavimą aprašyti atskirame punkte.
27. Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* 2.3 punkte rašoma: „*<...> Išlaidas, susijusias su Perduoto turto ar jo atskirų dalių Paprastuoju remontu, atnaujinimu ar kitokia priežiūra <...> apmoka Koncesininkas*“. Atkreipiame dėmesį, kad Paprastojo remonto sąvoka yra sąlyginai plati ir gali apimti išlaidas susijusias su investicijomis į Turta, kas neturėtų būti šios operavimo Sutarties objektas.
28. Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* 2.5 punkte rašoma „*<...> Mokestis vieną kartą per atitinkamus metus koreguojamas atsižvelgiant į vidutinį vartotojų kainų indekso (VKI) procentinį pokytį <...>*“. Pagal pateiktą formuluotę negalima suprasti apie kokį vartotojų kainų indeksą yra referuojama tekste. Siūlome įvardinti konkretų rodiklį, jei yra jo kodą ir pateikti rodiklio duomenų šaltinį.
29. Pagal Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* 2.6 punktą numatyta, kad Mokestis indeksuojamas tik tuo atveju jei VKI indekso procentinis pokytis viršija 5 proc. Manome, kad riba nuo kurios Mokestis indeksuojamas yra sąlyginai didelė, todėl tikėtina Mokestis būtų perskaičiuojamas labai retai.



30. Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* 5.4 punkte pateikiama formuluotė naudojant kelis linksnius.
31. Sutarties 3 priede *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* pateikta ne pilna baudavimo schema. Minėtas priedas turi būti papildomas numatant aiškų baudavimo mechanizmą.
32. Sutarties 3 priede *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* pateikta „Specifikacijų lentelė“. Pažymėtina, kad nemaža dalis reikalavimų, kurių neįvykdžius bus bauduojama, minėtoje lentelėje bus įrašoma iš laimėjusio Dalyvio Pasiūlymo, pavyzdžiui, dabar nurodomas reikalavimas „*Koncesininko organizuojami ne mažiau kaip 50 Renginiai, atitinkantys Specifikacijos reikalavimus*“ nėra tinkamas, kadangi čia nurodomas minimalus reikalaujamas renginių skaičius, o Dalyviai Pasiūlymuose nurodys skirtingą renginių skaičių (už tai gaudami ekonominio naudingumo balus), vadinasi lentelėje turi būti peržiūrėtos reikalavimų formuluotės, pavyzdžiui, nurodant: „*Koncesininko organizuojami ne mažiau kaip [įrašomas skaičius iš Pasiūlymo] Renginiai, atitinkantys Specifikacijos reikalavimus*“.
33. Sutarties 3 priede *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* nėra pateikiama ir aprašoma kompensavimo tvarka įvykus Kompensavimo įvykiui.
34. Rekomenduojama Sutarties 3 priede *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* nedubliuoti jau pačioje Sutartyje esančių nuostatų, pavyzdžiui, 3.1-3.4 p. nuostatos turėtų būti pačios Sutarties reglamentavimo dalykas. Esant dabartiniam Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka* projektui kyla nesuderinamumas su Sutarties projekto nuostatomis, pavyzdžiui, minėto priedo 3.3 nuostata numato, kad „*Šalys susitaria, kad šios Tvarkos sąlygų esminis pažeidimas kartu reiškia esminį Sutarties sąlygų pažeidimą ir dėl šio pažeidimo Šalims kyla atsakomybė, nustatyta Sutartyje*“, tačiau neaišku kokia atsakomybė vis dėlto kyla – ar galima nutraukti sutartį dėl Koncesininko kaltės ir kuris pažeidimo pašalinimo terminas būtų taikomas (ar numatytas priedo 3.4 punkte ar Sutarties 36.1 p.).

Loreta Juškaitė-Pečul, tel. (8 5) 251 2728, el. p.: [l.juskaite-pecul@cpva.lt](mailto:l.juskaite-pecul@cpva.lt)

Dominykas Pošiūnas, tel. (8 5) 219 1569, el. p.: [d.posiunas@cpva.lt](mailto:d.posiunas@cpva.lt)

Darius Mitka, tel. (8 5) 243 1624, el. p. [d.mitka@cpva.lt](mailto:d.mitka@cpva.lt)