



## CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA

Kauno miesto savivaldybės administracijai

Į 2022-05-06 Nr. (33.200.E)R-1337

### **DĖL PROJEKTO „KAUNO SPORTO HALĖS IR S. DARIAUS IR S. GIRĖNO STADIONO VALDYMO MODELIO ĮGYVENDINIMAS“ KONKURSO SUTEIKTI KONCESIJĄ PIRKIMO DOKUMENTŲ ATITIKTIES METODINIAMS DOKUMENTAMS NUOMONĖS PATEIKIMO**

Viešoji įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra (oliau – CPVA) įvertino 2022 m. gegužės 6 d. raštu Nr. (33.200.E)R-1337 Jūsų pateiktus viešojo ir privataus subjekto partnerystės (VPSP) projekto „Kauno sporto halės ir S. Dariaus ir S. Girėno stadiono valdymo modelio įgyvendinimas“ koncesijos suteikimo konkurso dokumentus ir vadovaujantis Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480, 29 punktu teikia nuomonę.

Toliau šiame rašte vartojamos sąvokos iš didžiosios raidės atitinka Sąlygose ir / ar Sutarties projekte pateiktus sąvokų paaiškinimus.

#### Pastabos ir pasiūlymai Sąlygoms

1. Sąlygų 1 punkte nurodoma, kad statybos darbai Halėje bus užbaigti 2022 m. II ketvirtį, o Stadione – 2022 m. I pusmetį. Priklausomai nuo Konkurso paskelbimo dienos, siūlome prieš paskelbimą patikslinti informaciją dėl statybos darbų užbaigimo Halėje ir Stadione.

2. Atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) sprendimus ir Valdžios sektoriaus deficito ir kolos vadovo nuostatas, siūlome papildyti 12 punktą, kad nebus keičiamos Sutarties nuostatos dėl kompensacijos formulės, įskaitant kompensacijos apskaičiavimą. Pasiūlymai dėl Sutarties projekto 42 punkto pakeitimo yra pateikti žemiau.

3. Siūlome 21 punkte aiškiai nurodyti ar bus nutrauktas / nenutrauktas Konkursas, jeigu norą dalyvauti Konkurse pareikš mažiau, kaip 3 dalyviai.

4. Rekomenduojame Sąlygų 5 skyriuje *Derybos* numatyti, kad derybos gali būti vedamos nuotoliniu būdu.

5. Siekiant aiškumo, siūlome 71.1.1 punktą išdėstyti taip:

„71.1.1. Investicijų atlikimą į Perduotą turtą, Naują turtą ir Papildomą turtą ir dėl kitų su Investicijų atlikimu susijusių inžinerinių irv techninių sprendimų;“

6. Būtina tikslinti 82, 84 ir 97 punktus, kadangi pagal Koncesijų įstatymą pakartotinis Kauno miesto savivaldybės Audito ir kontrolės tarnybos išvados ir Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas reikalaingas tik tais atvejais, kai galutinio Sutarties projekto nuostatos skiriasi nuo Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimo dėl tikslingumo Projektą įgyvendinti viešojo ir privatais subjektų partnerystės (toliau – VPSP). Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad pakartotinai Sutarties projekto Finansų ministerijai teikti nereikia.

7. Kelia abejonių Sąlygų 98 punkte Suteikiančiajai institucijai suteikta teisė, bet ne pareiga nesudaryti Sutarties su Konkurso laimėtoju. Koncesijų įstatymo 14 straipsnio 5 dalies reikalavimai yra taikomi jau pasirašytų koncesijos sutarčių įgyvendinimui (Sąlygų 98 punktas). Suteikiančioji institucija atitinkamus reikalavimus turi nustatyti Sutartyje. Be to, atitinkamus reikalavimus siūlytume nustatyti Sąlygose, pvz.: kad visi Dalyviai Paslaugų teikimo ir Sutarties valdymo plane aprašytu, kaip Projekto bendrovė užtikrins aukščiau nurodytų Koncesijos įstatymo reikalavimų laikymosi.

8. Jeigu numatima FVM auditą atlikti po Sutarties pasirašymo, tuomet 101 punkto nuostatas reikia perkelti į Sutarties projektą.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 1 priedui *Naudojamos sąvokos*

1. Siūlome papildyti sąvoką Naujas turtas ir ją išdėstyti taip: „**Naujas turtas** – reiškia atliekant Investicijas **Projekto bendrovės** įgytą ar sukurtą turtą (įskaitant Investicijų atlikimo metu įgyto ar sukurto turto atnaujinimus ir pagal Specifikaciją privalomų reinvesticijų atlikimą Sutartyje nustatyta tvarka), taip pat Tinklapį, kuris pasibaigus Sutarčiai ar ją nutraukus, privalomai lieka Suteikiančiajai institucijai Sutartyje nustatyta tvarka.“

2. Atsižvelgiant į tai, kad Projekto bendrovė bus įpareigota sukurti / įgyti Naują turtą ir Papildomą turtą, o Objektas, kuris sudaro Perduotą turtą, ir kuris Projekto bendrovei bus perduotas valdyti ir naudoti nuomos teise, siūlome papildyti sąvoka **Objektas** – „<...> reiškia **Suteikiančiosios institucijos pajėgomis sukurtą** vieną iš šių objektų <...>“.

3. Sąlygose ir Sutarties projekte vartojamos dvi sąvokos „Objektas“ ir „Perduotas turtas“, kurios suprantamos vienodai, todėl siūlome apsvarstyti galimybę palikti tik vieną sąvoką.

4. Dėl aiškumo siūlome papildyti sąvoką **Papildomas turtas** paaiškinant, kad tai turtas, kuris nėra nurodytas Specifikacijose. Taip pat siūlome papildyti tiek **Papildomo turto**, tiek ir **Naujo turto** sąvokas nurodant, kad šis turtas iki Sutarties pabaigos nuosavybės teise priklausys Projekto bendrovei.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 2 priedui *Specifikacijos*

1. Specifikacijų 1.1 punkte pateikiama informacija, kas apima Paslaugų sąvoką. Mūsų nuomone, tikslinga iš Paslaugų sąvokos sąrašo išimti veiklas, kurios Koncesininkui generuoja komercines pajamas (išskyrus Viešąsias paslaugas), ir tokioms veikloms taikyti sąvoką „Komercinės paslaugos“ Tokiu atveju būtų atskirtos Objekte Koncesininko teikiamos Paslaugos pagal Specifikacijas (pvz. techninė priežiūra, patalpų valymas, teritorijos valymas ir priežiūra, komunalinės paslaugos, objekto apsaugos paslaugos, internetinis tinklapis). Dėl šių Paslaugų nekokybišką teikimą yra Koncesininkui taikomos baudos (išskaitos), kaip ir už Viešųjų paslaugų netinkamą teikimą. Visos kitos Koncesininko komercinės veiklos (pvz. lauko teniso aikštyno valdymas, automobilių stovėjimo vietų valdymas, patalpų nuoma, komercinių renginių organizavimas, maitinimo paslaugos, reklaminė plotų nuoma ir pan.) būtų priskiriamos Koncesininko komercinei (papildomai) veiklai, už kurių kokybę atsakingas Koncesininkas ir Suteikiančiojo institucija Specifikacijose nenustato minimalių paslaugų teikimo reikalavimų (Specifikacijų) ir už tokių veiklų (paslaugų) teikimą nėra taikomos baudos (išskaitos).

2. Specifikacijų 2.1 punkte dėl Investicijų į įrangą ir darbus sąrašo, ką privalo atlikti Koncesininkas, pateiktoje įrangos, įrenginių ir baldų lentelėje 1.4, 1.10, 1.12, 1.13, 1.19 ir kitose eilutėse rekomenduojame nenurodyti įrangos/baldų tikslų matmenų ir medžiagiškumo (pvz. *Imtynių tatamis 1200x1200x6 cm, atitinkantis UWW reikalavimus tarptautinėms varžyboms; 2x pagrindinės švieslentės, matmenys 4200X1500mm.*), kadangi dalyje informacijos yra nurodomas reikalavimas atitikti tam tikrą standartą (šiuo atveju UWW reikalavimams). Kadangi Investicijų ir Paslaugų tinkamumo rizika yra perduodama Koncesininkui, tikslinga lentelėse nurodyti tik informaciją dėl poreikių įrangai/baldams (vienetų, komplektų skaičius) ir kokiais veiklai būtų naudojama reikalinga įranga/baldas ar kokiems standartams turi atitikti Investicijos. Lentelėje prie specifinių trumpinių dėl standartų taikymo, pvz. tokių kaip UWW, FIVB rekomenduojame papildomai pateikti tokių trumpinių tikslus paaiškinimus kas tai yra.

3. Specifikacijų 1 priedo 2 punkte *Šiukšlių surinkimas* rekomenduojame papildyti aprašymu dėl lauko teritorijos šiukšlių dėžių (konteinerių) periodinės priežiūros ir šiukšlių savalaikio išvežimo iš teritorijos, kad surenkamos šiukšlės iš šiukšliadėžių (konteinerių) nebūtų laukinių paukščių ir žvėrelių išnešiojamos po teritoriją.

4. Atsižvelgiant į tai, kad Specifikacijose vartojama sąvoka **Koncesijos objektas**, tačiau šios sąvokos apibrėžimo nėra Sutartyje ir Sąlygose, bei Specifikacijose neminimos sąvokos kaip **Perduotas turtas, Objektas, Naujas turtas, Turtas** iš didžiosios raidės, būtina peržiūrėti ir sutikslinti Specifikacijose vartojamas sąvokas pagal Sąlygose ir Sutartyje vartojamas sąlygas.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 4 priedui *Kvalifikacijos reikalavimai*

1. Siūlome tikslinti Pašalinimo pagrindų lentelės I stulpelio pavadinimą į „Reikalavimas dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo“, tuomet ir II stulpelio pavadinimas „Kaip atitikimo įrodymą reikia pateikti“ yra logiškas. Priešingu atveju kyla klausimas kokiam atitikimui, Pašalinimo pagrindui, reikia pateikti įrodymą? Ir atitinkamai reikėtų tikslinti 1.1. – 1.10 punktų aprašymus.

2. Siūlome tikslinti *Techninio ir profesinio pajėgumo reikalavimą* 3.1. punktą:

2.1. atskirti reikalavimą turėti patirties statinių valdymo / administravimo ir renginių organizavimo reikalavimą, nes tai dvi visiškai skirtingos paslaugos. Be to, renginių organizavimo paslaugos gali būti teikiamos ne būtinai valdomuose statiniuose. Atitinkamai turi būti tikslinamas Sąlygų 10 priedas *Valdytų ir (ar) administruotų statinių bei juose vykdytų renginių sąrašo forma*;

2.2. šį punktą papildyti išnaša paaiškinant kuo skiriasi statinio valdymas nuo administravimo;

2.3. atkreiptinas dėmesys, kad jeigu tiekėjas valdo statinį, jis tam tikras paslaugas dažniausiai teikia pagal atskiras sutartis, atsižvelgiant kiek yra statinio naudotojų. Pagal pateiktą kvalifikacijos reikalavimą tokie tiekėjai neatitiktų reikalavimo, todėl siūlome tikslinti reikalavimo aprašymą;

2.4. atsižvelgiant į ši Sąlygų priedo *Finansinio ir ekonominio pajėgumo reikalavimai* 2.1 punktą, reikėtų atsisakyti 3.1 punkte nurodyto reikalavimo dėl sutarties vertės (600 000 ER).

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 9 priedui *Paslaugų sąrašo forma*

1. Atsižvelgiant į Sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* 2.1 punktą (paslaugos suteiktos per paskutinius 3 finansinius metus), nėra suprantama kokių tikslu Dalyviai, teigdami informaciją apie paslaugų teikimo laikotarpį (lentelės 4 stulpelis), turi nurodyti paslaugų teikimo pradžią ir pabaigą mėnesių tikslumu.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 11 priedui *Reikalavimai koncesininko finansiniam veiklos modeliui*

1. Priedo 3.2 punkte, atsižvelgiant į planuojamą koncesijos suteikimo konkurso grafiką, būtina iš anksto nurodyti planuojamą Bazinę datą, t.y. datą kada planuojama pasirašyti Sutartį, pvz.: 2024 m. sausio 1 d.

2. Siūlome papildyti 3.4 punktą nurodant, kad indeksavimas yra atliekamas kas metus bei pirmas koregavimas atliekamas nuo Bazinės datos.

3. Siekiant pagrįsti skolintą kapitalą, siūlome papildyti 4.2 punktą, kad Dalyvis turi pateikti informaciją, susijusią ne tik su išmokama lėšų suma, bet ir paskolos teikimo sąlygomis (pvz. lėšų išmokėjimo grafikas, palūkanų norma, terminais, užstatais / garantijomis, apribojimais ir kt. sąlygomis, kurios taikomos siekiant įvertinti realų finansinį pasiūlymą su visomis jo pasekmėmis), o siekiant pagrįsti nuosavą kapitalą, Dalyvis turi nurodyti nuosavo kapitalo teikėjus, išsamias nuosavo kapitalo teikimo sąlygas, įskaitant taikomas palūkanų normas, maržas, laukiamą nuosavo kapitalo grąžą, kitus esminius apribojimus ir reikalavimus.

4. Kadangi FVM popierinis formatas yra neparankus ir neveiksnius naudojimui, todėl siūlome 7.1 punkte palikti FVM pateikimą tik elektroniniu formatu.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 13 priedui *Pasiūlymo vertinimo tvarka ir kriterijai*

1. Siūlome papildyti šio priedo dalį *Pasiūlymo patikrinimas* numatant, kad Dalyvio Išsamus / Galutinis pasiūlymas taip pat atmetamas, jeigu Dalyvis, iki susipažinimo su Išsamiu / Galutiniu pasiūlymu procedūros (posėdžio) pradžios, nepateikia (dėl jo paties kaltės) slaptažodžio arba pateikia neteisingą slaptažodį, kuriuo naudodamasi Komisija negali iššifruoti Išsamaus / Galutinio pasiūlymo (jei Dalyvis pasirenka užšifruoti savo Išsamų / Galutinį pasiūlymą).

2. Siūlome tikslinti vertinimo kriterijaus Nr. 3 pavadinimą – „Investicijų **suma** EUR be PVM (P<sub>3</sub>)“.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 14 priedui *Pasiūlymo pateikimas*

1. Siekiant įgyvendinti Koncesijų įstatymo 24 straipsnio 5 punkto reikalavimus, priedą būtina papildyti informacija apie galimybę užšifruoti Išsamų / Galutinį pasiūlymą ir instrukciją tiek dėl šifravimo, tiek ir slaptažodžio pateikimo Komisijai<sup>1</sup>.

Pastabos ir pasiūlymai Sąlygų 15 priedui *Išsamus / Galutinis pasiūlymas*

1. Atsižvelgiant į tai, kad Projekto bendrovė turės ne tik įsigyti Naują turtą ir Papildomą turtą, bet jį ir įdiegti, todėl būtina patikslinti šio priedo lentelę, kurioje Dalyvis siūlo Sutarties vykdymo etapus papildant etapu „Įrangos sumontavimas / įdiegimas“.

Pastabos pasiūlymai Sutarties projektui

Atsižvelgiant į tai, kad 2022 m. kovo mėn. yra atnaujinta standartinė koncesijos sutarties forma<sup>2</sup>, kuri yra patikslinta pagal paskutinius Eurostato pastebėjimus vertinant VPSP sutartis ir atsižvelgiant į praktiką įgyvendinant VPSP sutartis Lietuvoje, todėl atskirų pastabų Sutarties projektui, išskyrus žemiau nurodytą pastabą dėl Sutarties 3 priedui *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka* 1 priedėlio *Baudavimo mechanizmas*, neteikiame. Siūlome Sutartį, įskaitant visus jos priedus, pataisyti pagal atnaujintą standartinę koncesijos sutarties formą.

Baudavimo mechanizmo *III PST* lentelėje pateikta informacija dėl atskirų pažeidimų pašalinimo periodų, pateikiant tam tikrus pažeidimų pašalinimo periodus arba nenustatant pašalinimo periodų laikų nurodant „Nenustatyta“. Atkreiptinas dėmesys, kad nenustačius pažeidimų ištaisymo laikų neišku ar neištaisius pažeidimo būtų taikoma tik vienkartinė išskaita ar toks pažeidimas būtų laikomas tęstiniu. Jeigu tai būtų tęstinis pažeidimas - neišku kaip jo netaisant būtų taikomos pakartotinės baudos – už registruojamą tą patį pažeidimą, pavyzdžiui kas dešimt minučių, ar neištaisymo dieną ar kaip kitaip. Rekomenduojame atsakyti principo nenustatyti ištaisymo laikų

<sup>1</sup> Pavyzdį galima rasti standartiniuose koncesijų dokumentuose adresu <https://www.pplietuva.lt/lt/metodikos-ir-leidiniai?page=2>

<sup>2</sup> <https://www.pplietuva.lt/lt/leidiniai/projektu-igyvendinamu-koncesijos-budu-standartiniai-pirkimo-dokumentai>

(pažeidimo pašalinimo periodų), o priskirti nors minimalius ištaisymo laikus visose lentelės pozicijose pagal pažeidimų svarbą.

Neringa Pažūsienė, tel. (8 5) 251 4399, el. p. [n.pazusiene@cpva.lt](mailto:n.pazusiene@cpva.lt)

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

*Bylos Nr. 17.6E*

(Vardas (vardo raidė) ir pavardė), tel. (8 5) 000 0000, el. p. v. pavardė@cpva.lt

*Bylos nr.*