

**CENTRINĖ PROJEKTŲ  
VALDYMO AGENTŪRA**



**IŠVADA**

**DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS  
TAIKYMO TIKSLINGUMO ĮGYVENDINANT „ŠIAULIŲ MIESTO AUKŠTABALIO MULTIFUNKCINIO  
KOMPLEKSO VALDYMO MODELIS“ PROJEKTĄ**

## I DALIS. INFORMACIJA APIE VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS (VPSP) PROJEKTĄ

<b>1. VPSP projekto planavimas</b>	
1.1. Investicijų projekto tikslas	Investicijų projekto (toliau – IP) tikslas – užtikrinti Šiaulių miesto Aukštabalio multifunkcinio komplekso (toliau – Šiaulių arena arba Arena) ilgalaikį techninį patikimumą, efektyvų infrastruktūros panaudojimą ir konkurencingą veiklą, įgyvendinant tikslines investicijas į jos būklės gerinimą ir perduodant Arenos valdymą koncesininkui.
1.1. Viešasis subjektas	Šiaulių miesto savivaldybės administracija (toliau – Viešasis subjektas).
1.2. VPSP pasirinkimo priežastys	<p>„Šiaulių miesto Aukštabalio multifunkcinio komplekso valdymo modelis“ projektas (toliau - VPSP projektas) atitinka viešojo ir privataus sektorių partnerystės (toliau – VPSP) sampratą, apibrėžtą Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme ir Lietuvos Respublikos koncesijų įstatyme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tarp viešojo ir privataus subjektų numatomas ilgalaikis bendradarbiavimas;</li> <li>2) viešasis subjektas suteikia privačiam subjektui teisę vykdyti ekonominę veiklą, kai vykdomos veiklos rezultato naudotojai bus visuomenė;</li> <li>3) privatus subjektas privačias lėšas investuos į vykdomas veiklas ir joms vykdyti reikalingą turtą;</li> <li>4) privatus subjektas prisiims su perduodamos veiklos vykdymu susijusią riziką;</li> <li>5) privatus subjektas gaus ekonominės veiklos pajamų.</li> </ol> <p>VPSP pasirinkta siekiant pritraukti privataus sektoriaus finansavimą ir kompetencijas visuomenei reikalingos infrastruktūros atnaujinimui, ilgalaikiam valdymui bei užtikrinti efektyvų ir kokybišką paslaugų teikimą visos VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu.</p>
1.3. Planavimo dokumentas, numatantis IP įgyvendinimą ir VPSP taikymą	VPSP projektas įtrauktas į Šiaulių miesto savivaldybės 2026-2028 metų strateginį veiklos planą, patvirtintą Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2026 m. vasario 5 d. sprendimu Nr. T-1.
1.4. Investicijų projekto vertė	Bendra IP vertė grynąja dabartine verte (toliau – GDV) – 1 083 995 Eur su PVM, realia verte – 1 450 755 Eur su PVM. Sumos prilyginamos maksimaliems viešojo subjekto turkiniams įsipareigojimams VPSP projekte, kadangi visos veiklos projekte privačiam subjektui perduodamos pilna apimtimi (plačiau šios išvados 7 punkte).

1.5. Viešojo subjekto galimybė finansuoti investicijų projektą	VPSP projekte viešojo subjekto mokėjimai nėra numatyti, todėl viešojo subjekto pajėgumas finansuoti VPSP projekto įgyvendinimą nėra vertinamas.
--	---

2. IP ir VPSP projekto veiklos			
	Veiklos, kurias vykdys viešasis subjektas	Veiklos, kurias įpareigotas vykdyti privatus subjektas	Veiklos, kurias privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika
2.1. <b>Turto sukūrimas</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.1. Projektavimas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.2. Statybos rangos darbai	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.3. Baldų ir (ar) įrangos įgijimas / sukūrimas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.4. Baldų ir (ar) įrangos įdiegimas / montavimas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2. <b>Turto priežiūra</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2.1. Nekilnojamo turto priežiūra	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2.2. Baldų ir (ar) įrangos priežiūra	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2.3. Kito turto, nenurodyto 2.2.1 ir 2.2.2 papunkčiuose, priežiūra	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3. <b>Kitos veiklos</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3.1. Su turto paskirtimi susijusi veikla, nustatyta teisės aktuose ir kurią įprastai vykdo viešasis subjektas ar jo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

kontroliuojamas juridinis asmuo (pvz.: formalus ugdymas)			
2.3.2. patalpų valymas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3.3. teritorijos tvarkymas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3.4. atliekų tvarkymo organizavimas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3.5. renginių organizavimas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3.6. maitinimo paslaugų teikimas ar jų organizavimas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Privačiam subjektui perduodamos kompleksinės veiklos – Šiaulių arenos (įskaitant automobilių stovėjimo aikštelę) paprastasis remontas, įrangos atnaujinimas, eksploatacija ir priežiūra, renginių organizavimas. Pateiktuose VPSP projekto dokumentuose nurodyta, kad Viešasis subjektas parengė techninį projektą ir privačiam subjektui nebus suteikta galimybė jį koreguoti. Privačiam subjektui neperdavus projektavimo veiklos, jis negalėtų visa apimti atsakyti už atnaujintos Šiaulių arenos tinkamumą (funkcionalumą, kokybę) ir negalėtų visa apimtimi prisiimti statybos riziką, kadangi netinkamumą gali lemti ir netinkami sprendiniai, pasirinkti dar projektavimo metu. Be to, pagal Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostat) reikalavimus, siekiant, kad VPSP sutartis nebūtų apskaitoma savivaldybės balanse, statybos rizika turėtų būti perduodama privačiam subjektui, o jeigu pats viešasis subjektas rengia techninį projektą, privačiam subjektui turi būti suteikiama teisė rinktis: arba naudotis jau parengtu techniniu projektu (esant poreikiui, jį pakoreguoti) arba rengti naują. Taip pat pažymėtina, kad pagal Eurostat reikalavimus, jeigu Šiaulių arenos vertė po darbų atlikimo nepadidės daugiau kaip 50 procentų, VPSP sutartis turės būti apskaityta savivaldybės balanse (bus laikytina turinčia įtakos savivaldybės skolos bei finansiniams rodikliams).

<b>3. Perduodamų / pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė be rizikos</b>		
	<b>Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė be rizikos (be PVM)</b>	<b>Privačiam subjektui perduodamų veiklų finansinio srauto vertė be rizikos (be PVM)</b>
	<b>Realia verte</b>	<b>Realia verte</b>
<b>3.1. Investicijos, iš viso</b>	-	<b>7 070 702</b>
3.1.1. Žemė	-	-

3.1.2. Nekilnojamasis turtas	-	-
3.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	-	4 504 132
3.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	-	2 566 570
3.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	-	-
3.1.6. IP / VPSP projekto administravimas ir vykdymas (investicijų laikotarpiu)	-	-
3.1.7. Kitos paslaugos ir išlaidos	-	-
<b>3.2. Reinvesticijos</b>	-	-
<b>3.3. Veiklos pajamos</b>	-	<b>17 452 784</b>
<b>3.4. Veiklos išlaidos, iš viso</b>	-	<b>7 373 365</b>
3.4.1. Žaliavos	-	-
3.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	-	3 180 240
3.4.3. Elektros energijos išlaidos	-	1 111 557
3.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	-	589 686
3.4.5. Infrastruktūros (turto) būklės palaikymo išlaidos	-	1 229 517
3.4.6. Kitos išlaidos (su turto paskirtimi susijusių veiklų (žr. 2.3.1 p.), išlaidos)	-	1 262 366

<b>3.5. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 3.1 + 3.4 – 3.4.2)</b>	-	<b>2 365 404</b>
<p>Vertinant VPSP projekto investicijų pagrindimą matoma, kad sąmatiniai skaičiavimai sudaryti 2025 m. spalio mėn. galiojusiomis kainomis, todėl atsižvelgiant į faktinę planuojamų darbų pradžią (2028 – 2029 m.), tokias investicijas tikslinga buvo papildomai indeksuoti. Atsižvelgiant į VPSP projekto pobūdį, neįvertintos planuojamos patirti administravimo išlaidos investicijų periodui, kurios nors ir nesudarytų ženklios sumos, atsižvelgiant į bendrą investicijų apimtį, tačiau skaičiuojant VPSP projekto atsiperkamumą ir lauktiną grąžą, privatus subjektas, tikėtina, jas įsivertins pasiūlyme pirkimo metu. Numatomos stabilios pajamos ir jų augimas net neatlikus investicijų (neatlikus vidaus patalpų ir lauko remonto darbų, neįgijus visos įrangos, inventoriaus ir kt. priemonių, kurios būtinos kokybiškam paslaugų teikimui), todėl kyla pagrįstų abejonių dėl paslaugų teikimo organizavimo Šiaulių arenoje jos remonto metu pilna apimti, kas sąlygotų mažesnes pajamas nei planuota, be to, jei būtų svarstoma remonto darbus atlikti pamainomis, tai gali pareikalauti papildomų kaštų už darbą nakties metu. Numatytos veiklos išlaidos yra būdingos tokio pobūdžio infrastruktūrai, bei apskaičiuotos įvertinant joje planuojamų vykdyti paslaugų įvairovę, tačiau atkreiptinas dėmesys, kad remiantis prielaidomis, kasmet planuojamas nedidelis (~3 proc.) renginių augimas ir tuo pačiu pajamų didėjimas, tačiau išlaidų struktūroje iš esmės tai neatsispindi (pvz. esant daugiau renginių, tikėtina bus didesnis elektros energijos suvartojimas, vandens suvartojimas ir pan.), nurodomas tik vienkartinis (~3 proc.) padidėjimas nuo esamos situacijos.</p> <p>Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus pastebėjimus darytina išvada, kad toks investicijų bei kitų finansinių srautų pagrindimas ir jų apskaičiavimas pagrįstas tik iš dalies ir yra rizika, kad gali būti pareikalauta papildomų išlaidų, taip koreguojant finansinius bei VPSP rodiklius, tuo pačiu numatomą gauti privataus subjekto grąžą.</p>		

<b>4. VPSP projekto turtas</b>	
<p>4.1. Privačiam subjektui perduodamas esamas turtas ir kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą</p>	<p>Šiaulių arena, esanti adresu J. Jablonskio g. 16, Šiauliai (unikalus Nr. 4400-1139-8762), kuri nuosavybės teise priklauso Šiaulių miesto savivaldybei, privačiam subjektui VPSP sutarties laikotarpiu bus perduota nuomos teise.</p> <p>Automobilių stovėjimo aikštelė, esanti adresu J. Jablonskio g. 16, Šiauliai (unikalus Nr. 4400-1145-6123), kuri nuosavybės teise priklauso Šiaulių miesto savivaldybei, privačiam subjektui VPSP sutarties laikotarpiu bus perduota nuomos teise.</p>
<p>4.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius ir kam</p>	<p>Privatus subjektas turės atnaujinti įrangą, kurios sąrašas bus pridėtas prie VPSP sutarties. Ši įranga VPSP sutarties pabaigoje bus perduota Šiaulių miesto savivaldybei.</p>

nuosavybės teise priklausys turtas bei kas jį valdys VPSP sutarties laikotarpiu.	
4.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika ir kam nuosavybės teise priklausys turtas VPSP sutarties laikotarpiu ir jai pasibaigus.	-

#### 5. VPSP projekto rizikos, kurios įtakoja VPSP taikymą, VPSP pasirinkimą, turto apskaitymą valstybės balanse

Rizikų grupės	Viešojo subjekto pasilieamos rizikos	Privačiam subjektui perduodamos rizikos
5.1. Projektavimo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2. Statybos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.3. Finansavimo prieinamumo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.4. Paslaugų kokybės	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.5. Tinkamumo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6. Paklausos rizika	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.7. Turto likutinės vertės rizika	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.8. Teisės aktų pasikeitimo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Rizikos turi būti priskirtos tai šaliai, kuri geba jas valdyti geriausiai. Pagal taikytiną VPSP būdą – koncesiją, privačiam subjektui turi būti perduodamos projektavimo, statybos, tinkamumo, paklausos rizikos, o teisės aktų pasikeitimo rizika iš dalies dalinamasi, tačiau, kaip jau buvo minėta šios išvados 2 dalyje, privačiam subjektui neplanuojama perduoti projektavimo veiklos ir atitinkamai projektavimo rizikos, todėl jis iš dalies negalėtų visa apimti atsakyti už atnaujintos Šiaulių arenos tinkamumą ir visa apimtimi prisiimti statybos bei tinkamumo rizikų, kadangi netinkamumą gali lemti ir netinkami sprendiniai, pasirinkti dar projektavimo metu. Pagal Eurostat reikalavimus, siekiant, kad VPSP sutartis nebūtų apskaitoma savivaldybės balanse, statybos rizika turėtų būti perduodama privačiam subjektui, o jeigu pats viešasis subjektas rengia

techninį projektą, privačiam subjektui turi būti suteikiama teisė rinktis: arba naudotis jau parengtu techniniu projektu (esant poreikiui, jį pakoreguoti) arba rengti naują.

## 6. VPSP būdas ir VPSP sutarties terminas

6.1. VPSP būdas, tinkamas VPSP projektui įgyvendinti	Koncesija
6.2. Optimalus VPSP sutarties terminas	15 metų, iš kurių 6 metai sudaro investicijų laikotarpį (2 metai – rangos darbai, 4 metai – įrangos atnaujinimas), ir 15 metų – paslaugų teikimas (komentaras dėl laikotarpio nurodytas žemiau).

Atsižvelgiant į:

- 1) Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 15<sup>1</sup> straipsnyje nurodytus VPSP būdus,
- 2) Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymo 3 straipsnio 10 dalyje pateiktą koncesijos apibrėžimą,
- 3) privačiam subjektui iš dalies perduodamas statybos, tinkamumo, paklausos rizikas (dėl projektavimo ir tinkamumo rizikos perdavimo pasisakyta išvados 2 ir 5 dalyse),
- 4) už teikiamas paslaugas privačiam subjektui mokės tiesioginiai vartotojai, o ne viešasis subjektas, VPSP projektui yra taikomas koncesijos VPSP būdas.

Pasirinktas VPSP sutarties terminas (15 metų) nustatytas atsižvelgiant į didžiosios dalies investicijų naudingo tarnavimo laikotarpį bei finansinio gyvybingumo vertinimo rezultatus. Pagal VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas numatoma, kad per šį laikotarpį VPSP projektas finansiškai atsipirktų ir užtikrintų privačiam subjektui planuojamą investicijų grąžą.

Vis dėlto, įvertinus investicijų ir planuojamų darbų apimtį, pažymėtina, kad numatytas sąlyginai ilgas – 6 metų investicijų įgyvendinimo laikotarpis. Investicijų projekto aprašyme nurodoma, kad šiuo metu naudojama įranga yra pasenusi ir nusidėvėjusi, riboja galimybes užtikrinti aukštos kokybės renginių aptarnavimą bei kelia kitų iššūkių kokybiškam paslaugų teikimui. Atsižvelgiant į tai, toks išėstas investicijų laikotarpis šios kategorijos investicijoms laikytinas neracionaliu ir kelia pagrįstų abejonių dėl prielaidų, taikytų apskaičiuojant pajamų dydį bei jų augimą iki visos apimties investicijų įgyvendinimo, pagrįstumo.

Laikoma, kad skaičiavimuose taikomas 15 metų ataskaitinis laikotarpis ir kartu nustatytas VPSP sutarties terminas iš esmės yra optimalūs, tačiau siūlytina apsvarstyti galimybę įrangą ir inventorių įsigyti jau antraisiais investicijų metais. Tai sudarytų prielaidas privačiam subjektui visa apimtimi teikti numatytas kokybiškas paslaugas, generuoti pajamas ir užtikrinti siekiamą investicijų grąžą.

<b>7. VPSP projekto finansiniai rodikliai. Turto apskaitymas valstybės balanse</b>		
	<b>GDV</b>	<b>Reali vertė</b>
<b>7.1. VPSP projektas</b>		
7.1.1. Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) <sup>1</sup>	1 083 995	1 450 755
7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui <sup>2</sup> (su PVM)	-	-
7.1.3. Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė <sup>3</sup> (su PVM)	1 083 995	1 450 755
7.1.4. VPSP sutarties vertė (be PVM)	12 744 281	17 452 784
7.1.5. Privataus subjekto mokėjimai viešajam subjektui (su PVM)	-	-
7.1.6. Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM) <sup>4</sup> , jeigu	6 318 167	7 070 702

<sup>1</sup> Viešojo subjekto finansiniai įsipareigojimai kartu su jo pasiliekamų rizikų verte.

<sup>2</sup> Viešojo subjekto mokėjimų suma privačiam subjektui, už privačiam subjektui perduotas veiklas ir privataus subjekto prisiimtas rizikas.

<sup>3</sup> Viešojo subjekto prisiimamų rizikų VPSP projekte, vertė.

<sup>4</sup> Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) reikalavimus.

Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse		
7.1.7. Pridėtinės vertės mokesčio dalis, skaičiuojant viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus <sup>5</sup>	188 131	251 784
<p>VPSP projekto finansiniai rodikliai apskaičiuojami naudojant standartinę VPSP skaičiuoklę, tačiau vertinant VPSP projekto specifiškumą, dalis rodiklių buvo perskaičiuoti - kadangi VPSP būdas yra koncesija ir pajamas planuojama generuoti tiesiogiai iš vartotojų, o Viešasis subjektas papildomų mokėjimų Privačiam subjektui nėra numatęs, todėl 7.1.1 eilutėje skaičiuojamosios rodiklių reikšmės „Viešojo subjekto (viešųjų subjektų) turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM)“ yra prilyginamos 7.1.3 eilutei „Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė (su PVM)“, kurioje apskaičiuojama viešojo subjekto prisiimtų rizikų dalis pagal VPSP skaičiuoklėje pateiktus finansinius srautus ir pasiskirstytą rizikų matricą. Remiantis pateiktomis prielaidomis nustatyta, kad pajamos iš vartotojų užtikrina VPSP finansinį gyvybingumą, todėl 7.1.2. eilutė „Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui (su PVM)“ prilyginami nuliui.</p> <p>7.1.4 eilutėje „VPSP sutarties vertė“ apskaičiuotos rodiklių sumos sudaro per visą VPSP sutarties laikotarpį privataus subjekto gaunamas pajamas (be rizikų, be PVM).</p> <p>7.1.6. eilutėje „Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM), jeigu Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse“ nurodoma bendra investicijų suma.</p> <p>Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstiniai ir jų parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Realųjų pinigų srautų diskontavimui taikoma – 4 proc. diskonto norma.</p>		

## 8. VPSP projekto patrauklumas rinkai

8.1. Investuotojų suinteresuotumas VPSP projektu	VPSP projekto dokumentuose nurodoma, kad rinkos tyrimas ar apklausos dėl VPSP projekto įgyvendinimo nebuvo atliktos. Rekomenduojama iš anksto supažindinti potencialius investuotojus su VPSP projektu, gautos išvalgos būtų naudingos rengiant privataus subjekto VPSP projektui įgyvendinti atrankos sąlygas.
--	---

<sup>5</sup> Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.

8.2. VPSP projekto grąža	Pagal VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapyje pateiktas prielaidas, privataus subjekto vidinė grąžos norma ~ 9 %, diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – 14 metų. Atsižvelgiant į perduodamų veiklų pobūdį ir privataus subjekto prisiimamas rizikas, prie esamų prielaidų galima vertinti, kad VPSP projekto grąža yra optimali ir investuotojams dalyvauti privataus subjekto atrankoje VPSP projekto įgyvendinimui galėtų būti patrauklu. Tačiau mažesnę grąžos rodiklį gali sąlygoti veiksniai, kurie įvardinti 3 ir 6.2 šios išvados punktuose, be to, atliekant VPSP projekto finansinio gyvybingumo vertinimą (VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapis), prielaidose naudojama 4 proc. skolinto kapitalo kaina yra santykinai žema (rinkoje 4,5 - 6,5 proc.), todėl VPSP projekto grąžos rodiklis dar sumažėtų arba Viešasis subjektas būtų priverstas persvarstyti planuojamo gauti koncesijos mokesčio dydį arba jo visai atsisakyti.
8.3. Mokesčių taikymas	Pagal VPSP skaičiuoklėje atlikto VPSP projekto finansinio gyvybingumo vertinimą sprendina, kad nekilnojamojo turto, turto nuomos mokesčių taikymas nenumatytas. Privatus subjektas gali būti atleistas nuo šių mokesčių Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu.

## II DALIS. IŠVADA DĖL VPSP TAIKYMO TIKSLINGUMO

**„Šiaulių miesto aukštablio multifunkcinio komplekso valdymo modelis“ projekto įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP:**

**1. VPSP projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais:**

- 1.1. VPSP projektas įtrauktas į Šiaulių miesto savivaldybės 2026-2028 metų strateginį veiklos planą, patvirtintą Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2026 m. vasario 5 d. sprendimu Nr. T-1;
- 1.2. VPSP projektas atitinka VPSP sampratą, numatytą Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme ir Lietuvos Respublikos koncesijų įstatyme;
- 1.3. Viešasis subjektas atitinka Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytą suteikiančiosios institucijos apibrėžimą.

**2. Atsižvelgiant į rizikų padalinimą ir privataus subjekto pagrindinį pajamų šaltinį, VPSP projektui taikomas būdas – koncesija.**

**3. VPSP projekto prielaidų pagrindumas:**

- 3.1. Skaičiavimuose taikomas ataskaitinis laikotarpis ir tuo pačiu VPSP sutarties terminas yra optimalus, tačiau siūlytina apsvarstyti įrangos ir inventoriaus įsigijimą antrais investicijų metais, taip užtikrinant kokybišką paslaugų vykdymą pilna apimtimi, pajamų generavimą bei planuojamą gauti investicijų grąžą (plačiau aprašyta šios išvados 6 punkte).
- 3.2. Sąmatiniai skaičiavimai sudaryti 2025 m. spalio mėn. galiojusiomis kainomis, todėl atsižvelgiant į faktinę planuojamų darbų pradžią (2028 – 2029 m.), tokias investicijas būtina papildomai indeksuoti, taip pat neįvertintos planuojamos patirti administravimo išlaidos investicijų periodui (plačiau aprašyta šios išvados 3 punkte).
- 3.3. Numatomos stabilios pajamos ir jų augimas net neatlikus investicijų (neatlikus vidaus patalpų ir lauko remonto darbų, neįgijus visos įrangos, inventoriaus ir kt. priemonių, kurios būtinos kokybiškam paslaugų teikimui), todėl kyla pagrįstų abejonių dėl paslaugų teikimo organizavimo Arenoje jos remonto metu pilna apimti, kas sąlygotų mažesnes pajamas nei planuota (plačiau šios išvados 3 punkte).
- 3.4. Numatytos veiklos išlaidos yra būdingos tokio pobūdžio infrastruktūrai, bei apskaičiuotos įvertinant joje planuojamų vykdyti paslaugų įvairovę, tačiau remiantis prielaidomis kasmet planuojamas nedidelis (~3 proc.) renginių augimas ir tuo pačiu pajamų didėjimas, tačiau tiesioginių išlaidų struktūroje nurodomas tik vienkartinis (~3 proc.) padidėjimas nuo esamos situacijos (plačiau šios išvados 3 punkte).

4. **Igyvendinant VPSP projektą bus atnaujinta ir suremontuota Šiaulių arena ir šalia jos esanti automobilių stovėjimo aikštelė, kurios privatus subjektas VPSP sutarties laikotarpiu valdys ir naudos nuomos teise.**
5. **Viešojo subjekto įsipareigojimai VPSP projekte** apima tik viešojo subjekto pasiliekomos rizikos vertę, kadangi numatoma, jog VPSP projekto veiklos pajamas sudarys paslaugomis besinaudojančių asmenų mokėjimai, tuo tarpu viešojo subjekto mokėjimų poreikio nėra (plačiau šios išvados 7 punkte).
6. **Esminės rizikos, įtakojančios VPSP taikymo tikslingumą, didžiaja dalimi perduodamos privačiam subjektui**, t. y. statybos, tinkamumo ir paklausos. Pastebėjimai dėl projektavimo ir statybos rizikos perdavimo nurodyti šios išvados 2 ir 5 skyriuose.
7. **VPSP projektas yra kompleksiškas**, kadangi privačiam subjektui yra perduodamos statybos, priežiūros, turto eksploatacijos veiklos.
8. **VPSP projektas yra patrauklus rinkai**, kadangi remiantis pateiktomis prielaidomis numatoma projekto grąža atitinka analogiškų projektų grąžą, tačiau veiksniai, kurie įvardinti 3 ir 6.2 šios išvados punktuose, gali sąlygoti mažesnę grąžos rodiklį nei yra apskaičiuotas. Pažymėtina, kad pateiktuose VPSP projekto dokumentuose nurodoma, kad rinkos tyrimas nebuvo atliekamas, todėl rekomenduojama imtis aktyvesnių veiksmų supažindinant rinką (investuotojus, finansuotojus) su VPSP projektu (plačiau šios išvados 8 punkte).

Išvados rengėjai:

1. Loreta Juškaitė-Pečul, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
  2. Egidijus Šerkšnas, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertas
-