



**CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA**

IŠVADA

**DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS TAIKymo TIKSLINGUMO
ĮGYVENDINANT INVESTICIJŲ PROJEKTĄ „DAUGIAAUKŠTĖS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS SU SANDĖLIAVIMO
PATALPOMIS ĮRENGIMAS RONŽĖS G. 5A, PALANGOJE“**

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

1. VPSP projekto planavimas	
1.1. Investicijų projekto tikslas	Investicijų projekto tikslas – Pritaikyti esamą automobilių stovėjimo aikštelę Ronžės g. 5A, Palangoje, šiuolaikiniams tikslinių grupių poreikiams, padidinant automobilių stovėjimo infrastruktūros prieinamumą ir efektyviau išnaudojant savivaldybės valdomą teritoriją. Projekto turinys – esamos atviros aikštelės konvertavimas į 5 aukštų daugiaaukštę automobilių stovėjimo aikštelę su sandėliavimo patalpomis, numatant iki 450 automobilių stovėjimo vietų ir 2 000 kv. m sandėliavimo patalpų.
1.2. Viešasis subjektas	Palangos miesto savivaldybės administracija, biudžetinė įstaiga, kodas 125196077 (toliau – Viešasis subjektas).
1.3. VPSP pasirinkimo priežastys	
1.4. Planavimo dokumentas, numatantis IP įgyvendinimą ir VPSP taikymą	Projekto įgyvendinimas ir VPSP taikymas suplanuotas ir atitinka Palangos miesto savivaldybės 2026–2028 m. strateginio veiklos plano Ekonominės plėtros programos (Nr. 4), priemonę 2.2.2.2.11 „Sporto, pramogų objektų ir poilsio erdvių vystymui reikiamų koncesijos dokumentų rengimas ir atrankos konkursų organizavimas bei vykdymas“ (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2026 m. sausio 29 d. sprendimas Nr. T2-6 „Dėl Palangos miesto savivaldybės 2026-2028 m. strateginio veiklos plano patvirtinimo“).
1.5. Investicijų projekto vertė	VPSP sutarties vertė grynąja dabartine verte (toliau – GDV) – 10 589 690 Eur be PVM, realia verte – 15 180 485 Eur be PVM. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui nenumatyti.
1.6. Viešojo subjekto galimybė finansuoti investicijų projektą	

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. Turto sukūrimas	☐	☒	☐
2.1.1. Projektavimas	☐	☒	☐
2.1.2. Statybos rangos darbai	☐	☒	☐
2.1.3. Baldų ir (ar) įrangos įgijimas / sukūrimas	☐	☒	☐
2.1.4. Baldų ir (ar) įrangos įdiegimas / montavimas	☐	☒	☐
2.2. Turto priežiūra	☐	☒	☐
2.2.1. Nekilnojamo turto priežiūra	☐	☒	☐
2.2.2. Baldų ir (ar) įrangos priežiūra	☐	☒	☐
2.2.3. Kito turto, nenurodyto 2.2.1 ir 2.2.2 papunkčiuose, priežiūra	☐	☒	☐
2.3. Kitos veiklos	☐	☒	☐
2.3.1. Su turto paskirtimi susijusi veikla, nustatyta teisės aktuose ir kurią įprastai vykdo viešasis subjektas ar jo kontroliuojamas juridinis asmuo (organizavimu)	☐	☒	☐
2.3.2. Patalpų valymas	☐	☒	☐
2.3.3. Teritorijos tvarkymas, priežiūra, (tvarkymas, viešųjų paslaugų apmokėjimas)	☐	☒	☐
2.3.4. atliekų tvarkymas	☐	☒	☐
2.4. Komercinio pobūdžio veiklos	☐	☐	☒

2.4.1. Turto įveiklinimas (pvz., siuntų savitarnos terminalų ar paštomatų įrengimo ir nuomos veikla, dalijimosi automobiliais, dviračiais ar paspirtukais infrastruktūros įrengimo ir aptarnavimo veikla kt.)	☐	☒	☒
2.4.2. Turto, reklaminio ploto nuoma	☐	☐	☒
VPSP projekto dokumentuose identifikuotos visos pagrindinės veiklos, susijusios su VPSP projekto įgyvendinimu – daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės bei sandėliavimo patalpų projektavimas, statyba, infrastruktūros priežiūra, įveiklinimas, įvairių paslaugų, susijusių su mokamų automobilių stovėjimų vietų paslaugų ir kitokių komercinių paslaugų teikimas ir kt. Pažymėtina, kad šiuo metu Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymas (toliau – Koncesijų įstatymas) nenumato galimybės savivaldybei pavesti jos kontroliuojamam juridiniam asmeniui teikti viešųjų paslaugų ir (ar) vykdyti ūkinės komercinės veiklos, t. y. tokia veikla turi būti perduodama privačiam subjektui, atrinktam laikantis lygiateisiškumo, skaidrumo ir kitais įstatymuose nustatytais principais, todėl Projektui įgyvendinti turi būti taikomas VPSP būdas. VPSP projekto aprašyme pateiktas veiklų – projektavimo, turto sukūrimo, priežiūros, įveiklinimo ir komercinių veiklų perdavimas paslaugų tiekimo, perdavimas privačiam subjektui logiškas ir pagrįstas pagal VPSP projekto specifiką. Apribojimų perduoti privačiam subjektui aukščiau nurodytas veiklas nėra.			

3. Perduodamų / pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė		
	Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė (be PVM)	Privačiam subjektui perduodamų veiklų finansinio srauto vertė (be PVM)
	Realia verte	Realia verte
3.1. Investicijos, iš viso		8 260 175
3.1.1. Žemė		-
3.1.2. Nekilnojamasis turtas		-
3.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai		7 684 648

3.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas		110 854
3.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos		353 818
3.1.6. IP / VPSP projekto administravimas ir vykdymas (investicijų laikotarpiu)		-
3.1.7. Kitos paslaugos ir išlaidos		-
3.2. Reinvesticijos		110 854
3.3. Veiklos pajamos		15 180 485
3.4. Veiklos išlaidos, iš viso		2 406 953
3.4.1. Žaliavos		-
3.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos		880 740
3.4.3. Elektros energijos išlaidos		148 977
3.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos		-
3.4.5. Infrastruktūros (turto) būklės palaikymo išlaidos		1 377 236
3.4.6. Kitos išlaidos (su turto paskirtimi susijusių veiklų (žr. 2.3.1 p.), išlaidos)		-
3.5. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 3.1 + 3.2)	-	1 757 916

Vertinant investicijų projekte pateiktus duomenis ir informaciją, darytina išvada, kad viešasis subjektas, siekdamas pagerinti automobilių stovėjimo paslaugų prieinamumą bei efektyviau išnaudoti viešąją infrastruktūrą Palangos mieste, pasirinko VPSP modelį, kuris sudaro prielaidas pritraukti privataus sektoriaus finansavimą, efektyviai paskirstyti projekto įgyvendinimo rizikas bei užtikrinti daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės su sandėliavimo patalpomis projektavimą, statybą, finansavimą, eksploatavimą ir priežiūrą visą sutarties laikotarpį. Numatoma, kad privačiam partneriui bus perduotos daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės su sandėliavimo patalpomis projektavimo, statybos, finansavimo, eksploatavimo, priežiūros, valdymo ir kitos su projekto įgyvendinimu susijusios veiklos. Toks veiklų paskirstymas iš esmės atitinka VPSP modelio principus, kadangi privačiam partneriui perduodama atsakomybė už infrastruktūros projektavimą, statybą, finansavimą, eksploatavimą, priežiūrą ir valdymą per visą sutarties laikotarpį bei su šiomis veiklomis susijusių rizikų valdymą. Atsižvelgiant į tai, investicijų projekte numatytas veiklų paskirstymas vertintinas kaip iš esmės atitinkantis projekto tikslus ir pasirinkto VPSP modelio principus.

4. VPSP projekto turtas	
4.1. Privačiam subjektui perduodamas esamas turtas ir kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą	Žemės sklypas, unikalus numeris 4400-0727-3029, adresu Ronžės g. 5A Palanga, kurio plotas – 0,3898 ha., pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Turto likutinė vertė pagal Viešojo subjekto apskaitos duomenis – 303000 Eur. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso valstybei, viešasis subjektas žemės sklypą valdo patikėjimo teise, o šiuo metu pagal sudarytą panaudos sutartį Nr. 2(17 E) S18-ŽN-103 jis yra perduotas naudotis Palangos miesto viešosios tvarkos ir rinkliavų tarnybai (a.k. 302290562). Nekilnojamasis turtas (atnaujinimui, modernizavimui, rekonstrukcijai): - kiti inžineriniai statiniai – aikštelė, unikalus numeris 2599-7004-9029, adresu Ronžės g. 5A Palanga, plotas – m 3154,00 kv. m, turto likutinė vertė pagal Viešojo subjekto apskaitos duomenis – 308 000 Eur. Nuosavybės teise turtas priklauso Palangos miesto savivaldybei, o patikėjimo teise jį valdo Palangos miesto viešosios tvarkos ir rinkliavų tarnyba. Be to, pagal 2023 m. lapkričio 15 d. sudarytą nuomos sutartį Nr. 3.29-C25-35, 52 kv. m šio turto ploto yra išnuomota UAB „Ignitis“ (juridinio asmens kodas 3033838840). - kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora), unikalus numeris 2599-7004-9030, adresu Ronžės g. 5A Palanga, turto likutinė vertė pagal Viešojo subjekto apskaitos duomenis – 1 383 Eur. Nuosavybės teise turtas priklauso Palangos miesto savivaldybei, o patikėjimo teise jį valdo Palangos miesto viešosios tvarkos ir rinkliavų tarnyba.

	Vadovaujantis Koncesijų įstatymo 16 straipsnio nuostatomis, pagal koncesijos sutartis koncesininkams gali būti perduotas valdyti ir (ar) naudoti valstybės, savivaldybės ir (arba) valstybės ar savivaldybės kontroliuojamų asmenų nuosavybės, patikėjimo teise valdomas ir (ar) naudojamas turtas. Jeigu koncesijos, kuri suteikiama atviro viešo konkurso būdu, VPSP projektui įgyvendinti reikalinga valstybinė ar savivaldybės žemė ir (ar) kitas valstybės ar savivaldybės turtas ir tai numato konkurso sąlygos, koncesijos suteikimo laikotarpiu teisės į šios žemės sklypus ir (ar) kitą valstybės ar savivaldybės turtą koncesininkui gali būti suteikiamos be aukciono (be atskiro konkurso), sudarant su juo nuomos ar kitas įstatymų numatytas sutartis. Žemės sklypo perdavimas privačiam subjektui nuomos teise taip pat atitinka Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo (toliau – Investicijų įstatymas) 15⁴ straipsnio 2 punkto nuostatą, kurioje nurodyta, kad <i>„jeigu valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nurodytai veiklai vykdyti reikalinga valstybinė ar savivaldybės žemė, valstybinės ar savivaldybės žemės sklypai privačiam subjektui išnuomojami valstybinės ir savivaldybės žemės sandorių sudarymą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties galiojimo laikotarpiui“</i>. Žemės sklypo, kuriame planuojama vykdyti statybas, teisėtas valdymas ir naudojimas yra sąlyga, be kurios nėra galimas privataus subjekto, kaip statytojo teisės įgyvendinimas, kadangi jis tuo pačiu vykdys statytojo (užsakovo) funkcijas, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 3 straipsnyje. Atsižvelgus į tai, kad žemės sklypą patikėjimo teise valdo viešasis subjektas, vadovaujantis Investicijų įstatymo 15⁴ straipsnio 2 dalies ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 1 dalies 1 punkto bei 6 dalies 6 punkto nuostatomis, viešasis subjektas, gavęs Palangos miesto savivaldybės tarybos pritarimą, gali išnuomoti privačiam subjektui žemės sklypą. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu žemės sklypu pagal panaudos sutartį naudojasi Palangos miesto viešosios tvarkos ir rinkliavų tarnyba, o nekilnojamojo turto dalis (aikštelės dalis) yra išnuomota UAB „Ignitis“, todėl įgyvendinant VPSP projektą, siekiant užtikrinti privataus subjekto galimybę naudotis atnaujinimam/modernizuojamam/rekonstruojamam turtui įgyvendinti reikalingu žemės sklypu ir turtu visa apimtimi, turės būti išspręstas esamų teisinių santykių klausimas – esama panaudos ir nuomos sutartys turėtų būti nutrauktos teisės aktų nustatyta tvarka.
--	---

4.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius ir kam nuosavybės teise priklausys turtas bei kas jį valdys VPSP sutarties laikotarpiu.	Esamos atviros parkavimo aikštelės modernizavimas/rekonstravimas į 5 aukštų daugiaaukštę automobilių stovėjimo aikštelę su sandėliavimo patalpomis, numatant iki 450 automobilių stovėjimo vietų ir apie 2 000 kv. m sandėliavimo patalpų. Investiciniame projekte nurodyta, jog sukurtos infrastruktūros valdymo ir priežiūros teisės viešojo subjekto sprendimu bus pavestos privačiam subjektui. Koncesijų įstatymo 16 straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad „<i>Koncesijos sutartyje gali būti nurodytas koncesininko įsipareigojimas sukurti naują turtą ar valdyti ir (ar) naudoti esamą, koncesininkui priklausančią turtą. Tokio turto valdymo ir (ar) naudojimo ir (ar) nuosavybės teisės į jį perdavimo atitinkamai valstybei, savivaldybei ar suteikiančiajai institucijai ir nuosavybės teisės į tokį turtą išsaugojimo sąlygos, atsižvelgiant į koncesijos konkurso sąlygas, turi būti nustatytos koncesijos sutartyje.</i>“ Investicijų projekte numatyta, kad projekto metu sukurta infrastruktūra priklausys Palangos miesto savivaldybės administracijai, o VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu ją prižiūrės ir eksploatuos konkurso būdu atrinktas privatus subjektas. Vadovaujantis Investicijų įstatymu naujai sukurtas turtas gali būti registruojamas tiek Viešojo subjekto vardu (privačiam subjektui valdant turtą patikėjimo teise), tiek privataus subjekto vardu (nuosavybės teisės perduodant Viešajam subjektui VPSP sutarties pabaigoje). Atkreiptinas dėmesys, jei Viešojo subjekto bus priimtas sprendimas naujai sukurtą turtą registruoti privataus subjekto vardu, siekiant užtikrinti viešą interesą ir privataus subjekto sutartinių prievolių vykdymą, rekomenduojama naujai sukurtą infrastuktūrą įkeisti Viešajam subjektui ir VPSP sutartyje numatyti hipoteką. Atsižvelgiant į tai, privataus subjekto atrankos dokumentuose turėtų būti aiškiai nustatyta naujai sukurtos infrastruktūros nuosavybės įgijimo, registravimo, perdavimo valdyti ir naudoti bei eksploatavimo tvarka.
4.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika ir kam nuosavybės teise priklausys turtas VPSP sutarties laikotarpiu ir jai pasibaigus.	Nenumatyta galimybės privačiam subjektui sukurti turtą savo rizika.

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	☐	☒
5.2. Statybos	☐	☒
5.3. Finansavimo prieinamumo	☐	☒
5.4. Paslaugų kokybės	☐	☒
5.5. Tinkamumo	☐	☒
5.6. Paklausos rizika	☐	☒
5.7. Turto likutinės vertės rizika	☐	☒
5.8. Teisės aktų pasikeitimo	☒	☒
VPSP projekto dokumentuose rizikos priskirtinos tai šaliai, kuri sugeba jas valdyti geriausiai. Rizikų paskirstymas laikytinas iš esmės tinkamu: privačiam subjektui perduodamos projektavimo, statybos, paslaugų kokybės, komercinės paklausos ir turto likutinės vertės rizikos, o teisės aktų pasikeitimo rizika iš dalies dalinamasi, nes viešasis subjektas paprastai prisiima esminių teisės aktų pasikeitimo riziką, o privatus subjektas – bendrųjų teisės aktų pasikeitimo riziką. Toks paskirstymas atitinka efektyvaus rizikų paskirstymo principą VPSP projektuose. Vadovaujantis Europos statistikos tarnybos (Eurostat) Valdžios sektoriaus deficito ir skolos metodinio vadovo „Manual on Government Deficit and Debt – Implementation of ESA 2010“ (MGDD, 2022 edition) nuostatomis, preliminariai vertinant rizikų paskirstymą nenustatyta aplinkybių, kurios savaime lemtų VPSP sutarties pagrindu sukurto turto apskaitymą viešojo sektoriaus balanse. Galutinis turto apskaitos vertinimas priklausys nuo visų VPSP sutarties sąlygų ir jose nustatyto rizikų paskirstymo.		

6. VPSP būdas ir VPSP sutarties terminas	
6.1. VPSP būdas, tinkamas VPSP projektui įgyvendinti	Koncesija
6.2. Optimalus VPSP sutarties terminas	16 metų (investicijos: 1 – 2 metais, 14 metų paslaugų vykdymas)
VPSP projekto dokumentuose rizikos priskirtinos tai šaliai, kuri sugeba jas valdyti geriausiai. Atsižvelgus į:	

- 1) Investicijų įstatymo 15¹ straipsnyje nurodytus VPSP būdus,
 - 2) Koncesijų įstatymo 3 straipsnio 10 dalyje pateiktą koncesijos apibrėžimą,
 - 3) privačiam subjektui perduodamas projektavimo, statybos, turto tinkamumo, paslaugų kokybės, taip pat paklausos rizikas, o teisės aktų pasikeitimo rizika iš dalies dalinamasi, nes viešasis subjektas paprastai prisiima esminių teisės aktų pasikeitimo riziką, o privatus subjektas – bendrųjų teisės aktų pasikeitimo riziką,
 - 4) ir vertinat tai, kad už teikiamas paslaugas privačiam subjektui mokės tiesioginiai vartotojai, o ne viešasis subjektas, darytina išvada, kad nagrinėjamu atveju VPSP būdas – koncesija šiam projektui yra tinkamas ir pagrįstas.
- Atsižvelgiant į tai, kad projekto veiklos yra ekonominio pobūdžio, o privataus subjekto atlygį sudarys pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos, projekto įgyvendinimui pasirinktas koncesijos būdas laikytinas tinkamu. Privatus subjektas prisiims atsakomybę už daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės su sandėliavimo patalpomis projektavimą, statybą, finansavimą, eksploatavimą, priežiūrą ir valdymą, o jo investicijų grąža bus užtikrinama iš gaunamų pajamų už teikiamas paslaugas. Pagal investicijų projekto ir VPSP skaičiuoklės duomenis, pagrindinė projekto finansinė sėkmė priklausys nuo privataus subjekto gebėjimo užtikrinti planuojamas pajamas iš automobilių stovėjimo ir sandėliavimo paslaugų bei tinkamai valdyti paklausos ir kitas su ekonomine veikla susijusias rizikas. Kartu pažymėtina, kad pasikeitus esminėms projekto prielaidoms, įskaitant papildomų komercinių veiklų apimtį, pajamų struktūrą, paklausą ar investicijų vertę, turėtų būti iš naujo įvertinta, ar projektas ir toliau atitinka Koncesijų įstatyme nustatytus koncesijos požymius.

7. VPSP projekto finansiniai rodikliai. Turto apskaitymas valstybės balanse		
	GDV	Realioji vertė
7.1. VPSP Koncesijos projektas		
7.1.1. Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ¹	1 112 521	1 900 176
7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ² (su PVM)	-	-

¹ Viešojo subjekto finansiniai įsipareigojimai kartu su jo pasiliekanų rizikų verte.

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

7.1.3. Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė ³ (su PVM)	1 112 521	1 900 176
7.1.4. VPSP sutarties vertė (kai taikoma koncesija) (be PVM)	10 589 690	15 180 485
7.1.5. Privataus subjekto mokėjimai viešajam subjektui (su PVM) (kai taikoma)	-	-
7.1.6. Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM) ⁴ , jeigu Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse	7 755 263	8 260 175
7.1.7. Pridėtinės vertės mokesčio dalis, skaičiuojant viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ⁵	193 082	329 783
Atlikus VPSP projekto finansinį vertinimą nustatyta, kad pagal VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas privataus subjekto atlygį sudaro pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos, o Viešojo subjekto mokėjimai privačiajam subjektui nėra numatyti. Nors VPSP projekto finansiniams rodikliams apskaičiuoti buvo naudojama standartinė VPSP skaičiuoklė, tačiau dėl šio projekto specifikos, dalis 7 skyriaus finansinių rodiklių perskaičiuojama siekiant tinkamai atspindėti Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų ir mokėjimų apimtį: 1. Šios išvados 7.1.2 papunktyje „Viešojo subjekto mokėjimai privačiajam subjektui (su PVM)“ nurodoma, kad pagal VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas Viešojo subjekto mokėjimai privačiajam subjektui nenumatomi, todėl Viešojo subjekto mokėjimų suma sudaro 0 Eur tiek grynąja dabartine verte (GDV), tiek realiąja verte. 2. Šios išvados 7.1.1 papunktyje „Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM)“ pateikiama tik Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė, kadangi mokėjimai privačiajam subjektui nėra numatyti. Todėl bendra Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų suma sudaro 1 112 521 Eur GDV ir 1 900 176 Eur realiąja verte.		

³ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų VPSP projekte, vertė.

⁴ Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Eurostato reikalavimus.

⁵ Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.

3. Šios išvados 7.1.4 papunktyje „VPSP sutarties vertė (kai taikoma koncesija)“ pateikiama visa privataus subjekto pajamų vertė. Kadangi privataus subjekto atlygis šiame projekte sudaromas tik iš pajamų, gaunamų vykdant ekonominę veiklą, VPSP sutarties vertė atitinka ekonominės veiklos pajamas ir sudaro 10 589 690 Eur GDV bei 15 180 485 Eur realiąja verte.

Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstiniai ir jų parametrai, integruoti į VPSP skaičiuoklę. Realiųjų pinigų srautų diskontavimui taikyta 4 proc. diskonto norma.

Tikėtinas Viešojo subjekto skolos dydis, jeigu, vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaitomas viešojo sektoriaus balanse, pateikiamas šios išvados 7.1.6 papunktyje. Taip pat pažymėtina, kad šiame etape, įvertinus projekto turinį ir rizikų pasidalijimą tarp sutarties šalių pagal MGDD, požymių, kurie lemtų VPSP projekto priskyrimą valdžios sektoriaus balansui (angl. *On Balance Sheet*), nenustatyta. Tačiau galutinis vertinimas priklausys nuo galutinių VPSP sutarties sąlygų ir faktinio rizikų paskirstymo.

8. VPSP projekto patrauklumas rinkai	
8.1. Investuotojų suinteresuotumas VPSP projektu	VPSP projekto aprašyme pateikta informacija, kad buvo atlikta rinkos konsultacija dėl privataus sektoriaus suinteresuotumo dalyvauti projekte pagal VPSP modelį. Atliekant rinkos tyrimą buvo kreiptasi į potencialius rinkos dalyvius – rangovus ir paslaugų teikėjus – su tikslu įvertinti jų motyvaciją bei galimybes įgyvendinti projektą. Konsultacijos metu buvo gauti 4 konkretūs pasiūlymai.
8.2. VPSP projekto grąža	Pagal VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapyje pateiktas prielaidas, taikant 20 proc. nuosavo kapitalo ir 80 proc. skolinto kapitalo finansavimo struktūrą, 12,0 proc. nuosavo kapitalo grąžos po mokesčių, 7,0 proc. skolinto kapitalo kainą, projektas privataus subjekto požiūriu laikomas finansiškai gyvybingu ir atsiperkančiu. Diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – 15 metų, projektas generuoja 9,2 proc. projekto vidinę grąžos normą (VGN). Atsižvelgiant į tai, laikytina, kad pagal taikytas prielaidas projektas sudaro prielaidas privataus sektoriaus suinteresuotumui dalyvauti projekte.
8.3. Mokesčių taikymas	VPSP projekto aprašyme nurodyta galimybė privačiam subjektui taikyti žemės nuomos, nekilnojamojo turto mokesčio ir kitų savivaldybės kompetencijai priskirtų mokėjimų lengvatas. Visi šių mokesčių atleidimai gali būti svarstomi Palangos miesto savivaldybės ir priėmus teigiamus sprendimus dėl lengvatų taikymo, galėtų būti sumažintos VPSP projekto sąnaudos, o tai sudarytų prielaidas didesniai paslaugų prieinamumui ir palankesnei kainodarai galutiniams paslaugų gavėjams.

II DALIS. IŠVADA DĖL VPSP TAIKYMO TIKSLINGUMO

Projekto „Daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės su sandėliavimo patalpomis įrengimas Ronžės g. 5A, Palangoje“ įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP:

1. **VPSP projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais**, t. y. Investicijų projekto įgyvendinimas ir VPSP taikymas suplanuotas ir atitinka Palangos miesto savivaldybės 2026–2028 m. strateginio veiklos plano Ekonominės plėtros programos (Nr. 4), priemonę 2.2.2.2.11 „Sporto, pramogų objektų ir poilsio erdvių vystymui reikiamų koncesijos dokumentų rengimas ir atrankos konkursų organizavimas bei vykdymas“ (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2026 m. sausio 29 d. sprendimas Nr. T2-6 „Dėl Palangos miesto savivaldybės 2026-2028 m. strateginio veiklos plano patvirtinimo“). VPSP projektas atitinka VPSP sampratą bei požymius, nurodytus Investicijų įstatyme. Viešasis subjektas atitinka 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.** Pagal VPSP skaičiuoklės duomenis privataus subjekto pajamas sudarys pajamos iš paslaugų gavėjų, t. y. galutinių vartotojų, o Palangos miesto savivaldybė mokėjimų privačiajam subjektui nevykdys. Atsižvelgiant į tai, pagrindinė projekto finansinė sėkmė priklausys nuo privataus subjekto gebėjimo užtikrinti planuojamas pajamas iš vykdomos ekonominės veiklos, o paklausos rizika iš esmės teks privačiajam subjektui.
3. **VPSP projekto prielaidų pagrįstumas: Dėl investicijų dydžio.** Investicijų projekte nurodyta, kad investicijų vertė apskaičiuota remiantis 2025 m. parengtais priešprojektiniais pasiūlymais. Rangos darbų vertė nustatyta vadovaujantis priešprojektiniais pasiūlymais ir UAB „Sistela“ skelbiamais statybos darbų įkainiais pagal pastato paskirtį. Į investicijų vertę įtrauktos projektavimo ir inžinerinių paslaugų išlaidos, užsakovo rezervas, statybos darbai, projekto įgyvendinimui reikalinga įranga bei kitos su projekto įgyvendinimu susijusios išlaidos. VPSP skaičiuoklėje investicijų vertė indeksuota, įvertinant planuojamą projekto įgyvendinimo pradžią ir prognozuojamą statybos sąnaudų pokytį iki statybos darbų pradžios. Pažymėtina, kad investicijų vertė apskaičiuota remiantis vertinimo metu taikytomis prielaidomis, todėl vykdant privataus subjekto atranką faktinė investicijų vertė gali skirtis nuo VPSP skaičiuoklėje numatytos vertės, priklausomai nuo tuo metu susiklosčiusių rinkos sąlygų.
4. **Dėl VPSP sutarties trukmės ir planuojamo investicijų atlikimo laikotarpio.** Investicijų projekte numatyta 16 metų VPSP sutarties trukmė kurią sudaro iki 2 metų projektavimo, statybos ir infrastruktūros sukūrimo laikotarpis ir 14 metų infrastruktūros eksploatavimo, priežiūros ir paslaugų teikimo laikotarpis per kurią privatus subjektas atliks daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės su sandėliavimo patalpomis projektavimo, statybos, finansavimo, eksploatavimo, priežiūros ir valdymo veiklas. Atsižvelgiant į perduodamų veiklų pobūdį, projekto investicijų mastą ir VPSP skaičiuoklėje numatytą investicijų atsipirkimo laikotarpį, pasirinkta VPSP sutarties trukmė laikytina pakankama privačiajam subjektui užtikrinti investicijų atsiperkamumą.

5. **Igyvendinant VPSP projektą** numatoma rekonstruoti esamą atvirą automobilių stovėjimo aikštelę į penkių aukštų daugiaaukštę automobilių stovėjimo aikštelę su sandėliavimo patalpomis, įrengiant iki 450 automobilių stovėjimo vietų ir apie 2 000 kv. m sandėliavimo patalpų. Pasibaigus VPSP sutarties galiojimo terminui, visa sukurta ir (ar) atnaujinta infrastruktūra liks Palangos miesto savivaldybės nuosavybėje.
6. **Viešojo subjekto įsipareigojimai VPSP projekte.** Siekiant tinkamai atspindėti Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų ir mokėjimų apimtį šios išvados 7.1.1, 7.1.2 ir 7.1.4 papunkčiuose pateikti rodikliai perskaičiuoti. Perskaičiavus rodiklius, Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai, pateikti šios išvados 7.1.1 papunktyje, apima tik Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertę, o 7.1.2 papunktyje nurodoma, kad Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui nėra numatyti. Šios išvados 7.1.4 papunktyje pateikiama bendra koncesijos sutarties vertė. Rodikliai apskaičiuoti įvertinus VPSP projekto rizikas, naudojant VPSP skaičiuoklėje integruotus standartinius rizikos tikimybių skirstinių parametrus. Realiųjų pinigų srautų diskontavimui taikyta 4 proc. diskonto norma.
7. **Esminės rizikos, įtakojančios VPSP taikymo tikslingumą, perduodamos privačiam subjektui.** Rizikų paskirstymas VPSP projekte atitinka Koncesijų įstatymo reikalavimą, kad koncesininkui turi būti perduodama visa arba didesnė dalis rizikų. t. y. statybos (įskaitant projektavimo), turto tinkamumo ir paslaugų kokybės, paklausos, finansavimo prieinamumo ir turto likutinės vertės rizikos perduodamos privačiam subjektui. Toks rizikų paskirstymas iš esmės atitinka VPSP projektų rengimo principus, pagal kuriuos kiekviena rizika perduodama tai šaliai, kuri gali ją efektyviausiai valdyti. Taip pat pažymėtina, kad šiame etape, įvertinus VPSP projekto turinį ir preliminarų rizikų paskirstymą tarp sutarties šalių pagal Eurostato Valdžios sektoriaus deficito ir skolos metodinį vadovą (MGDD), nenustatyta rizikų ar kitų aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos Viešojo subjekto skolos ir deficito rodikliams, t. y. lemti VPSP projekto priskyrimą valdžios sektoriaus balansui. Vis dėlto galutinis VPSP projekto priskyrimo valdžios sektoriaus balansui vertinimas priklausys nuo galutinių VPSP (koncesijos) sutarties sąlygų, faktinio rizikų paskirstymo tarp sutarties šalių bei kitų VPSP projekto įgyvendinimo metu aktualių aplinkybių, kurios bus vertinamos vadovaujantis MGDD vadovo metodiniais reikalavimais.
8. **VPSP projektas yra kompleksiškas,** kadangi privačiam subjektui yra perduodamos esamo turto modernizavimas, projektavimas, statyba / rekonstrukcija, infrastruktūros priežiūra, įveiklinimas ir kt. veiklos.
9. **VPSP projektas yra patrauklus rinkai.** VPSP projektas buvo pristatytas potencialiems rinkos dalyviams, siekiant įvertinti privataus sektoriaus susidomėjimą ir galimybes dalyvauti projekte pagal planuojamą VPSP būdą (koncesija). Rinkos konsultacijos metu buvo gauti 4 konkretūs pasiūlymai, kurie rodo praktinį rinkos susidomėjimą projektu.
10. Papildomai atkreiptinas dėmesys, jeigu po šios išvados pateikimo, pasikeistų VPSP projekto finansiniai rodikliai ar sąlygos, kurios turi įtakos Viešojo ir privataus sektorių partnerystės rengimo ir įgyvendinimo taisyklių⁶ 8 arba 19 punkte nurodytam sprendimui, VPSP projekto dokumentai turėtų būti patikslinti pagal pasikeitusias VPSP projekto sąlygas ir teikiami vertinti Viešojo ir privataus subjektų partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių nustatyta tvarka.

⁶ patvirtinta [Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“](#)

Išvados rengėjai:

1. Almutė Globienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
 2. Ilona Budvytienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
-