



**CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA**

IŠVADA

DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS

TAIKYMO TIKSLINGUMO ĮGYVENDINANT

**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS SPORTO BAZĖS, ESANČIOS ADRESU GĖLIŲ A. 1A PASKIRTIES KONVERSIJA /
TERITORIJOS PLĖTRA – „TENISO KORTŲ NUOMA, TRENERIŲ PASLAUGOS, NEFORMALUS UGDYMAS IR APGYVENDINIMO
PASLAUGOS“ PROJEKTĄ**

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

1. VPSP projekto planavimas	
1.1. Investicijų projekto tikslas	Projekto tikslas – padidinti sporto infrastruktūros, apgyvendinimo ir neformalaus ugdymo paslaugų prieinamumą Palangoje poilsiaujantiems turistams ir vietiniams gyventojams.
1.1. Viešasis subjektas	Palangos miesto savivaldybės administracija (toliau – viešasis subjektas). Viešasis subjektas yra VPSP projektą įgyvendinanti institucija pagal Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo (toliau – Investicijų įstatymas) ir Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymo (toliau – Koncesijų įstatymas) nuostatas.
1.2. VPSP pasirinkimo priežastys	VPSP projektas atitinka viešojo ir privataus sektorių partnerystės sampratą, apibrėžtą Investicijų įstatyme: 1) tarp viešojo ir privataus subjektų numatomas ilgalaikis bendradarbiavimas (15 metų); 2) viešasis subjektas suteikia privačiam subjektui teisę vykdyti ekonominę veiklą, kai vykdomos veiklos rezultato naudotojai bus visuomenė; 3) privatus subjektas privačias lėšas investuos į vykdomas veiklas ir joms vykdyti reikalingą turtą; 4) privatus subjektas prisiims su perduodamos veiklos vykdymu susijusią riziką; 5) privatus subjektas gaus ekonominės veiklos pajamų. VPSP pasirinkta siekiant pritraukti privataus sektoriaus finansavimą ir kompetencijas visuomenei reikalingos infrastruktūros sukūrimui ir ilgalaikiam infrastruktūros valdymui, optimizuoti viešųjų paslaugų teikimą bei užtikrinti efektyvų ir kokybišką paslaugų teikimą visos VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu.
1.3. Planavimo dokumentas, numatantis IP įgyvendinimą ir VPSP taikymą	Projekto įgyvendinimas ir VPSP taikymas suplanuotas Palangos miesto savivaldybės 2025 – 2027 metų strateginio veiklos plano Ekonominės plėtros programos (Nr. 4) 2.2.2.2 priemonėje: Sporto, pramogų objektų ir poilsio erdvių vystymas.
1.4. Investicijų projekto vertė	Bendra investicijų projekto vertė (viešojo subjekto įsipareigojimais perduodamų ir pasiliekamų veiklų apimtyje) grynąja dabartine verte (toliau – GDV) – 871 761 Eur su PVM, realia verte – 1 105 826 Eur su PVM. Šią sumą sudaro viešojo subjekto atliktų investicijų vertė ir pasiliekamų rizikų VPSP projekte vertė su PVM.

1.5. Viešojo subjekto galimybė finansuoti investicijų projektą	Viešasis subjektas yra atlikęs numatytas investicijas (pastatų/statinių griovimą bei techninio projekto parengimą), o VPSP projekte viešojo subjekto mokėjimai nėra numatyti, todėl vertinama, kad viešasis subjektas pajėgus finansuoti investicijų projekto įgyvendinimą.
--	---

2. IP ir VPSP projekto veiklos			
	Veiklos, kurias vykdytų 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 (pvz.: neformalus vaikų ugdymas)			
2.3.2. Sporto bazės (teniso aikštyno kortų ir viešbučio) infrastruktūros eksploatacija ir priežiūra, patalpų valymas	☐	☒	☐
2.3.3. teritorijos tvarkymas	☐	☒	☐
2.3.4. atliekų tvarkymas	☐	☒	☐
2.4. Komercinio pobūdžio veiklos	☐	☒	☐
2.4.1. Turto įveiklinimas: privatus subjektas vykdys veiklas, susijusias su teniso kortais (teiks trenerių paslaugas, vaikų vasaros stovyklų, teniso turnyrų organizavimas ir kt.), apgyvendinimo veiklas viešbutyje	☐	☒	☐
2.4.2. Turto nuoma	☐	☒	☐
2.4.3. Maitinimo paslaugos	☐	☐	☒
Privačiam subjektui perduodamos kompleksinės veiklos – Sporto bazės (teniso aikštyno rekonstrukcija/statyba ir viešbučio paprastas remontas) statybos darbai, priežiūra, įveiklinimas, sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimas, neformalus ugdymas ir kt., tačiau nėra aišku ar viešasis subjektas numato privačiam subjektui perduoti projektavimo veiklas visa apimtimi. Pateiktuose VPSP projekto dokumentuose nurodoma, kad viešasis subjektas jau yra parengęs Sporto bazės techninį projektą ir pagal jį „<i>Koncesininkas rekonstruos Sporto bazės teniso aikštinę</i>“, t. y. vertinama, kad viešasis subjektas nenumato privačiam subjektui perduoti projektavimo veiklos, kita vertus, VPSP skaičiuoklės 6.3 darbalapio 1.1.2 punkte rizika (privatus subjektas rengė arba patikslino viešojo subjekto parengtą techninį projektą) priskirta visa apimtimi privačiam subjektui. Tačiau, net ir vertinant, kad bus sudaryta galimybė privačiam subjektui patikslinti viešojo subjekto parengtą techninį projektą, nenumatytos išlaidos parengto techninio projekto tikslinimui. Neperdavus projektavimo veiklos privačiam subjektui, jis negalėtų visa apimti atsakyti už sukurto turto tinkamumą (funkcionalumą, kokybę), kadangi netinkamumą gali lemti ir netinkami sprendiniai, pasirinkti viešojo subjekto dar projektavimo metu.			

Atkreiptinas dėmesys į Europos Sąjungos statistikos tarnybos (toliau – Eurostatas) sprendimus ir šios tarnybos rengiamo Valdžios sektoriaus deficito ir skolos vadovo nuostatas, siekiant, kad VPSP sutartis nebūtų apskaitoma savivaldybės balanse (priskiriama skolai), statybos rizika turėtų būti perduodama privačiam subjektui pilna apimtimi, 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.

Atsižvelgus į tai, rekomenduotina pakartotinai statybos rizikos (ne)perdavimą privačiam subjektui įsivertinti ir rengiant privataus subjekto atrankos dokumentus tiksliai ir aiškiai nustatyti sąlygas ir apimtis, susijusias su projektavimo rizikos perdavimu.

3. Perduodamų / pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika		
	Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika (be PVM)	Privačiam subjektui perduodamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika (be PVM)
	Realia verte	Realia verte
3.1. Investicijos, iš viso	-	3 967 601
3.1.1. Žemė	-	-
3.1.2. Nekilnojamasis turtas	-	-
3.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	-	3 776 669
3.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	-	175 861
3.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos		15 070
3.1.6. IP / VPSP projekto administravimas ir vykdymas (investicijų laikotarpiu)	-	-
3.1.7. Kitos paslaugos ir išlaidos	-	-

3.2. Reinvesticijos	-	192 455
3.3. Veiklos pajamos	-	6 622 851
3.4. Veiklos išlaidos, iš viso	-	6 188 065
3.4.1. Žaliavos	-	327 585
3.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	-	5 000 212
3.4.3. Elektros energijos išlaidos	-	116 907
3.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	-	296 457
3.4.5. Infrastruktūros (turto) būklės palaikymo išlaidos	-	446 905
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 + 3.3)	-	1 256 265

Privačiam subjektui perduodamų veiklų pinigų srautai lentelėje atvaizduoti įvertinant riziką, apskaičiuotą taikant skaičiuoklėje integruotus parametrus ir nurodo pinigų srautą su tikėtiniu išlaidų padidėjimu ir pajamų sumažėjimu.

Teniso aikštyno statybos (rekonstrukcijos) išlaidos vertinamos remiantis viešojo subjekto parengto techninio projekto skaičiuojamąja dalimi 2024-04 kainomis, viešbučio pastatui numatytas paprastas remontas, kurio kaina skaičiuojama remiantis Sistela įkainiais. Numatytas įrangos ir baldų įsigijimas viešbučio paslaugoms teikti. Statybos darbų ir įrangos/baldų kainos indeksuotos atsižvelgiant į numatomą statybos pradžios laikotarpį (2027 m.). Išlaidos numatytos projekto vykdymo priežiūrai, tačiau projektavimui ar techninio projekto keitimui išlaidų nėra numatyta.

Vieną kartą per VPSP sutarties laikotarpį numatyta atnaujinti įsigytus baldus bei įrangą (numatytos reinvesticijos), teniso aikštyno dangos atnaujinimui išlaidos numatytos infrastruktūros būklės palaikymo išlaidų apimtyje.

Vertinant galimas objekte vykdyti veiklas (teniso kortų nuoma, treniruotės, neformalaus švietimo veikla, apgyvendinimo paslaugos), numatytos veiklos pajamos ir išlaidos. Veiklos išlaidos suplanuotos įvertinant šiuo metu infrastruktūroje vykdomą veiklą, papildomai numatant darbo užmokesčio išlaidas didesniai darbuotojų skaičiui, tuo tarpu planuojamos pajamos daugiau nei 4 kartus didesnės nei dabartinės pajamos iš

esamos veiklos, planuojamas ženkliai didesnis tiek teniso kortų, tiek viešbučio užimtumas. Planuojama, jog neformalaus švietimo paslaugos bus teikiamos 164 moksleiviams nemokamai, tačiau nėra nurodytas viešojo subjekto pageidaujamas valandų, kurios infrastruktūroje turės būti skiriamos neformaliajam švietimui, skaičius.

Visas veiklas, kurios reikalingos teniso kortų įveiklinimui bei apgyvendinimo paslaugų teikimui viešbučio patalpose, numatyta perduoti privačiam partneriui.

4. VPSP projekto turtas	
4.1. Privačiam subjektui perduodamas esamas turtas ir kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą	Žemės sklypas, esantis adresu Gėlių a. 1 A, Palanga (0,8311 ha). Žemės sklypą patikėjimo teise valdo Palangos miesto savivaldybės administracija. viešasis subjektas yra sudaręs panaudos sutartį Nr. 16SUN-5-(14.16.56), panaudos gavėjas: Palangos sporto centras, a. k. 190275666. Plotas: 0,6505 ha, sutarties terminas: nuo 2022-05-16 iki 2056-05-16. Likusi žemės sklypo dalis (plotas: 0,1806 ha) nuomojama pagal sutartį Nr. 16SŽN-160-(14.16.55E), Nuomininkas: BĮ „Palangos investicijų valdymas“, a. k. 304159775. Sutarties terminas: nuo 2022-10-10 iki 2073-10-10. Nekilnojamasis turtas: 1. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora; kiemo aikštelė, teniso aikštelė – 5 vnt.), esantys adresu Gėlių a. 1A, Palanga (unikalus Nr. 2597-2000-3040, nuosavybės teise priklausantys viešajam subjektui) Palangos miesto Tarybos 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T2-136 turtas perduotas patikėjimo teise Palangos sporto centrui (190275666). Kitų inžinerinių statinių likutinė vertė: 69824,66 Eur (2024-12-31 dienai). 2. Pastatas – Sporto bazė, esanti adresu Gėlių a. 1A, Palanga (unikalus Nr. 2597-2000-3032, bendras plotas: 1661,39 m²; Pagrindinis plotas: 533,47 m²; Užstatytas plotas: 784,60 m²; nuosavybės teise priklauso viešajam subjektui, tačiau turto patikėjimo teise perduotas VšĮ „Palangos investicijų valdymas“ (304159775). Sporto bazės likutinė vertė: 1861557,37 Eur (2025-01-31 dienai). 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, 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 Investicijų įstatymo 15⁴ straipsnio 2 punkto nuostatą, kurioje nurodyta, kad „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“. Siekiant, kad privatus subjektas galėtų įgyvendinti statytojo teisę kaip apibrėžia Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsnis, žemės sklypas privačiam subjektui turėtų būti išnuomojamas statybos laikotarpiu, todėl atkreiptinas dėmesys, jog viešasis subjektas turėtų nutraukti žemės sklypo panaudos ir nekilnojamojo turto nuomos sutartis iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi dienos. Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 13 straipsnį, kuriame nurodyta, kad statinio paskirtimi laikomas tas naudojimo tikslas, kuris yra įrašytas Nekilnojamojo turto registre ir atitinka saugos reikalavimus bei suplanuotus projektinius sprendinius, pagal šiuo metu egzistuojančią pastato – sporto bazės – naudojimo paskirtį, apgyvendinimo paslaugų teikimas sporto paskirties pastate nelaikytinas veikla, susijusia su pagrindine statinio paskirtimi. Viešasis subjektas turėtų įvertinti ar nėra būtinas pastato paskirties pakeitimas teisės aktų numatyta tvarka.
4.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius ir kam nuosavybės teise priklausys turtas bei kas jį valdys VPSP sutarties laikotarpiu.	Privatus subjektas (koncesininkas) turės rekonstruoti Sporto bazės teniso aikštyną, t. y. pastatyti naujus 3 nesudėtingos kategorijos, sporto paskirties statinius (vietoje nugriautų buitinių patalpų su tribūnomis). Šiuose pastatuose būtų įrengiamos persirengimo patalpos, dušinės, WC sportininkams, pagalbinės patalpos treneriams bei pagrindinė recepcijų patalpa, o prie šių pastatų būtų statomos stoginės ant kurių įrengiamos 2 tribūnos žiūrovams. Taip pat privatus subjektas (koncesininkas), pritaikant Sporto bazės – viešbutį apgyvendinimo veiklai, turės atlikti jo paprastąjį remontą, įsigyti bei sumontuoti baldus ir įrangą, o visa teritorija sutvarkyta įrengiant reikalingą inžinerinę infrastruktūrą bei užtikrinančią tinkamą komplekso funkcionavimą.

	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> “ Privataus subjekto atrankos sąlygose turi būti numatytas reikalavimas, kad rekonstruota Sporto bazė ir toliau nuosavybės teise lieka viešajam subjektui, o VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu ji bus perduota privačiam subjektui nuomos teise.
4.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika ir kam nuosavybės teise priklausys turtas VPSP sutarties laikotarpiu ir jai pasibaigus.	Privatus subjektas neturės teisės savo rizika sukurti naują turtą, kuris nuosavybės teise priklausytų jam.

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

VPSP projekto dokumentuose rizikos priskirtinos tai šaliai, kuri sugeba jas valdyti geriausiai. Pagal taikytiną VPSP būdą – koncesiją, privačiam subjektui turi būti perduodamos projektavimo, statybos, turto tinkamumo, paslaugų kokybės, taip pat paklausos 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.

Šios išvados 2 punkte nurodytas veiklų perdavimas neatsiejamai susijęs su šiame 5 punkte nurodytu rizikų perdavimu. Tik perdavus tam tikrą veiklą, galima prisiimti šios veiklos riziką. Minėtame 2 punkte jau pateikta išvada dėl statybos rizikos perdavimo Privačiam subjektui įtakos tinkamumo rizikai ir VPSP sutarties priskyrimui Palangos miesto savivaldybės skolai.

Atkreiptinas dėmesys, kad VPSP skaičiuoklės 6.3 darbalaukyje turėtų būti peržiūrimas rizikų paskirstymas, pavyzdžiui, 1.4.3, 2.1, rizikos turėtų būti priskirtos viešajam subjektui, 5.4.1, 5.5.1 ir 5.10 – privačiam subjektui, o 5.8 – turėtų būti netaikoma. Pakeitus rizikos pasiskirstymą keistųsi taip pat ir subjektams priskirtų rizikų vertė bei finansiniai projekto rodikliai, pateikiami išvados 7 dalyje.

Rizikų grupės	Viešojo subjekto pasilieamos rizikos	Privačiam subjektui perduodamos rizikos
5.1. Projektavimo	☒	☒
5.2. Statybos	☐	☒
5.3. Finansavimo prieinamumo	☐	☒

5.4. Paslaugu kokybės	☐	☒
5.5. Tinkamumo	☐	☒
5.6. Paklausos rizika	☒	☒
5.7. Turto likutinės vertės rizika	☐	☒
5.8. Teisės aktų pasikeitimo	☒	☒

6. VPSP būdas ir VPSP sutarties terminas

Atsižvelgiant į:

- 1) Investicijų įstatymo 15¹ straipsnyje nurodytus VPSP būdus,
- 2) Koncesijų įstatymo 3 straipsnio 10 dalyje pateiktą koncesijos apibrėžimą,
- 3) privačiam subjektui perduodamas statybos, tinkamumo, paklausos rizikas (dėl projektavimo rizikos perdavimo pasisakyta išvados 2 ir 5 dalyse),
- 4) ir vertinat tai, kad už teikiamas paslaugas privačiam subjektui mokės tiesioginiai vartotojai, o ne viešasis subjektas, galima teigti, kad VPSP projektui pasirinktas teisingas taikyti koncesijos būdas.

6.1. VPSP būdas, tinkamas VPSP projektui įgyvendinti	Koncesija
6.2. Optimalus VPSP sutarties terminas	15 metų. Investicijų į objektą terminas 12 mėnesių. Paslaugų teikimo terminas 14 metų.

7. VPSP projekto finansiniai rodikliai. Turto apskaitymas valstybės balanse

	GDV	Realioji vertė
7.1. Koncesijos projektas		

7.1.1. Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ¹	804 733	1 038 799
7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ² (su PVM)	-	-
7.1.3. Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė ³ (su PVM)	804 733	1 038 799
7.1.4. VPSP sutarties vertė (be PVM)	9 847 619	13 386 336
7.1.5. Privataus subjekto mokėjimai viešajam subjektui (su PVM)	-	-
7.1.6. Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM) ⁴ , jeigu Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse	2 944 101	3 117 891
7.1.7. Pridėtinės vertės mokesčio dalis, skaičiuojant viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ⁵	168 994	218 148
Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstiniai, integruoti skaičiuoklėje. Realių pinigų srautų diskontavimui taikoma 4 proc. diskonto norma. Kadangi visos pajamos VPSP projekte planuojamos iš paslaugas gaunančių asmenų, viešojo subjekto mokėjimų nėra numatyta, atitinkamai viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai prilyginti viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertei. VPSP sutarties vertė apima visas numatomas gauti pajamas VPSP sutarties vykdymo laikotarpiu bei privačiam subjektui priskirtos rizikos vertę.		

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

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

³ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų VPSP projekte, vertė.

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

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

8. VPSP projekto patrauklumas rinkai	
8.1. Investuotojų suinteresuotumas VPSP projektu	Nėra duomenų, jog buvo organizuota apklausa dėl VPSP projekto patrauklumo investuotojams.
8.2. VPSP projekto grąža	Pagal VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapyje pateiktas prielaidas (70 proc. investicijų finansuojama skolintu kapitalu, 12 proc. pageidaujama nuosavo kapitalo grąža, 4,6 proc. skolinto kapitalo kaina), - privataus subjekto vidinė grąžos norma – 8,2 proc., diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – 14 metų. Analogiško pobūdžio projektams numatoma VPSP projekto grąža yra optimali ir privatiems subjektams dalyvauti privataus subjekto atrankoje VPSP projekto įgyvendinimui galėtų būti patrauklu.
8.3. Mokesčių taikymas	Pagal VPSP skaičiuoklės duomenis, nekilnojamojo turto, turto nuomos bei žemės nuomos mokesčių taikymas nenumatytas. Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. T2-229, investuotojas pagal Investicijų įstatymą atleidžiamas nuo žemės nuomos ir nekilnojamo turto mokesčių.

II DALIS. IŠVADA DĖL VPSP TAIKymo TIKSLINGUMO

Projekto Palangos miesto savivaldybės Sporto bazės, esančios adresu Gėlių a. 1A paskirties konversija/teritorijos plėtra – „Teniso kortų nuoma, trenerių paslaugos, neformalus ugdymas ir apgyvendinimo paslaugos“ įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP:

1. VPSP projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais:

- 1.1 VPSP projekto įgyvendinimas numatytas Palangos miesto savivaldybės 2025 – 2027 metų strateginio veiklos plano, Ekonominės plėtros programoje (Nr. 4): 2.2.2.2. priemonėje: Sporto, pramogų objektų ir poilsio erdvių vystymas.
- 1.2 VPSP projektas atitinka VPSP sampratą, numatytą Investicijų įstatyme;
- 1.3 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.

3. VPSP projekto prielaidų pagrįstumas:

- 3.1 VPSP projektui įgyvendinti numatytas 15 metų laikotarpis (iš jų 1 metai investicijoms ir 14 veiklos vykdymui), atsižvelgiant į suplanuotus projekto finansinius srautus, numatomą investicijų grąžos normą bei analogiško pobūdžio infrastruktūros tarnavimo laikotarpį, yra pagrįstas, tačiau privačiam subjektui matant poreikį parengto techninio projekto keitimui ar brangiau įvertinant apgyvendinimo infrastruktūroje reikalingus atlikti darbus (įsigyti įrangą), šie veiksmai gali sąlygoti didesnę investicijų poreikį ir, atitinkamai, poreikį ilgesniam VPSP sutarties terminui, siekiant uždirbti numatytą grąžą.
- 3.2 Analogiškai 3.1 pastabai, realus veiklos pajamų ir/ar išlaidų vertinimas taip pat gali sąlygoti poreikį ilgesniam VPSP sutarties terminui, siekiant uždirbti numatytą grąžą.
- 3.3 VPSP projekte numatomas poreikis neformalaus švietimo užsiėmimams, už kuriuos nebus mokama nei viešojo subjekto, nei ugdytinių lėšomis, todėl rekomenduotina aiškiai apibrėžti užsiėmimų valandų poreikį, kad pajamų planavimas galėtų remtis faktiniu teniso kortų užimtumu.

4. Įgyvendinant VPSP projektą bus rekonstruota Sporto bazė – teniso aikštynas, įrengiant ITF (International Tennis Federation) standartus atitinkančius varžybų ir treniruočių kortus bei treniruočių kortus ant kieto pagrindo, taip pat pritaikoma vakarinė sklypo dalis vaikų treniruočių zonai. Esantis viešbutis bus atnaujintas apgyvendinimo paslaugų teikimui, o visa teritorija sutvarkyta įrengiant reikalingą inžinerinę infrastruktūrą užtikrinančią tinkamą komplekso funkcionavimą. Pasibaigus VPSP sutarties įgyvendinimui privatus subjektas neįgyja nuosavybės teisės į naują turtą, t. y. visa sporto bazės infrastruktūra bus grąžinta Palangos savivaldybei.

5. **Viešojo subjekto įsipareigojimai VPSP projekte** apima tik viešojo subjekto pasilieamos rizikos vertę, kadangi numatoma, jog VPSP projekto veiklos pajamas sudarys paslaugomis besinaudojančių asmenų mokėjimai, tuo tarpu viešojo subjekto mokėjimų poreikio nėra. Šie finansiniai įsipareigojimai ir mokėjimai privačiam subjektui gali būti keičiami teisės aktuose ir VPSP sutartyje nustatyta tvarka.
6. **Jeigu viešasis subjektas užtikrins statybos rizikos perdavimą privačiam subjektui kaip nurodyta šios išvados 2 ir 5 dalyse (kuriose paaiškinama, kad neperdavus projektavimo veiklos privačiam subjektui, jis negalėtų visa apimtimi atsakyti už sukurto turto tinkamumą – funkcionalumą ir kokybę, kadangi netinkamą turto tinkamumą gali lemti ir netinkami sprendiniai, pasirinkti viešojo subjekto dar projektavimo etape), laikytina, kad esminės rizikos, įtakojančios VPSP taikymo tikslingumą, perduodamos privačiam subjektui, t. y. statybos, infrastruktūros rekonstrukcijos ir įrengimo, veiklos organizavimo, paslaugų paklausos, paslaugų kokybės užtikrinimo, eksploatacijos bei priežiūros, taip pat projekto finansavimo ir investicijų grąžos rizikos.**
7. **VPSP projektas yra kompleksiškas**, kadangi privačiam subjektui yra perduodamos šios veiklos: Sporto bazės valdymas ir eksploatacija, teniso aikštynų rekonstrukcija ir priežiūra, naujų sporto paskirties pastatų statyba ir jų įveiklinimas, neformaliojo ugdymo ir trenerių paslaugų organizavimas, teniso kortų nuoma bei apgyvendinimo paslaugų teikimas viešbutyje.
8. **VPSP projektas gali būti patrauklus rinkai**, kadangi remiantis pateiktomis prielaidomis numatoma projekto grąža atitinka analogiškų projektų grąžą. Pažymėtina, kad pateiktuose VPSP projekto dokumentuose nėra duomenų, kad viešasis subjektas atliko rinkos tyrimą, todėl rekomenduojama imtis aktyvesnių veiksmų supažindinant rinką (investuotojus, finansuotojus, rangovus, paslaugų teikėjus) su VPSP projektu.
9. **Kiti pastebėjimai.** Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, sporto paskirties pastatai, tokie kaip pastatas – sporto bazė, priskiriami visuomeninių pastatų paskirties grupei (2 priedas). Atsižvelgiant į tai, apgyvendinimo paslaugų teikimas nelaikytinas veikla, atitinkančia sporto paskirties pastato pagrindinę naudojimo paskirtį, kadangi tokios paslaugos pagal minėto reglamento klasifikaciją priskiriamos komercinės paskirties pastatų grupei. Norint teikti apgyvendinimo paslaugas viešasis subjektas turėtų įvertinti ar nėra būtinas pastato paskirties pakeitimas teisės aktų numatyta tvarka.

Išvados rengėjai:

1. Evelina Baranauskaitė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
2. Sigita Vingrienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė