

TVIRTINTU  
Viešosios įstaigos Centrinės projektų  
valdymo agentūros  
Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus  
viršininkė Jekaterina Šarmavičienė



## **CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA**

### **IŠVADA**

#### **DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS PROJEKTO**

Poilsio namų „Auska“ komplekso panaudojimo galimybių bei valdymo būdo parinkimas (toliau – IP arba Investicijų projektas)

*[Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto pavadinimas]*

#### **ĮGYVENDINAMO**

Palangos miesto savivaldybės

#### **TIKSLINGUMO IR PARTNETRYSTĖS SOCIALINĖS - EKONOMINĖS NAUDOS**

**I DALIS.**  
**SAVOKOS IR SANTRUMPOS**

<b>Sąvoka, santrumpa</b>	<b>Reikšmė</b>
<b>Atlygis</b>	Savivaldybės mokėjimas Privačiam subjektui arba bet kurios rūšies finansinė nauda, įskaitant kompensacijas už viešųjų paslaugų teikimą ar investicijų subsidijas, kai yra įgyvendinamas koncesijos projektas
<b>CPVA</b>	VšĮ Centrinė projektų valdymo agentūra
<b>EGDV</b>	IP socialinės ekonominės naudos ir patiriamų išlaidų grynoji dabartinė vertė
<b>EVGN</b>	IP socialinė ekonominė grąžos norma, kuriai esant EGDV lygi nuliui
<b>ENIS</b>	IP socialinės ekonominės naudos ir išlaidų, išreikštų grynosiomis dabartinėmis vertėmis, santykis
<b>EUROSTAT</b>	Europos Sąjungos statistikos tarnyba
<b>FGDV</b>	IP pajamų ir patiriamų išlaidų grynoji dabartinė vertė
<b>FNIS</b>	IP pajamų ir patiriamų išlaidų, išreikštų grynosiomis dabartinėmis vertėmis, santykis
<b>FVGN</b>	IP grąžos norma, kuriai esant FGDV lygi nuliui
<b>Globos namai</b>	Savivaldybės poreikiams naujai kuriama infrastruktūra „Senjorų globos namai“.
<b>IP arba Investicijų projektas</b>	Savivaldybės, vadovaujantis Metodiniais dokumentais, parengtas dokumentas, kuris finansiškai (ekonomiškai), techniškai ir socialiai pagrindžia investavimo tikslus, įvertina investicijų grąžą bei kitus efektyvumo rodiklius, nurodantis projekto įgyvendinimui reikalingas lėšas bei finansavimo šaltinius ir terminus
<b>Investicijų įstatymas</b>	Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas
<b>Koncesijų įstatymas</b>	Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymas
<b>Koncesijos mokestis</b>	Privataus subjekto mokėjimas Savivaldybei už suteiktą koncesiją, kai yra įgyvendinamas koncesijos projektas
<b>Metodiniai dokumentai</b>	CPVA direktoriaus įsakymu tvirtinami Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir (ar) valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika, Viešojo ir privataus sektorių partnerystės tikslingumo vertinimo ir partnerystės klausimyno rengimo metodinės rekomendacijos, Privataus subjekto atrankos standartiniai dokumentai bei kiti su VPSP projektų rengimu ir įgyvendinimu susiję metodiniai dokumentai skelbiami tinklalapyje <a href="https://www.ppplietuva.lt/lt/metodikos-ir-leidiniai">https://www.ppplietuva.lt/lt/metodikos-ir-leidiniai</a>
<b>PK</b>	VPSP klausimynas, skirtas identifikuoti galimybę ar būtinybę taikyti VPSP būdą, teikiamą naudą, taip pat įvertinti finansines galimybes įgyvendinti VPSP, ir, kuris yra rengiamas vadovaujantis Metodiniais dokumentais

<b>Privatus subjektas</b>	Fizinis ar bet kokios teisinės formos juridinis asmuo, viešasis juridinis asmuo, išskyrus viešąjį ir privatų juridinius asmenis, kuris Lietuvos Respublikos valstybės skolos įstatymo nustatyta tvarka priskiriamas prie valdžios sektoriaus, arba tokių asmenų grupė, suinteresuotas dalyvauti įgyvendinant VPSP
<b>Savivaldybė arba Viešasis subjektas</b>	Palangos miesto savivaldybės administracija
<b>VPSP</b>	Viešojo ir privataus sektorių partnerystė
<b>VPSP projekto finansinis gyvybingumas</b>	VPSP projekto finansinių rodiklių visuma, leidžianti spręsti dėl jo galimybių padengti VPSP projekto išlaidas, vykdyti įsipareigojimus ir sugeneruoti pakankamą grąžą Privačiam subjektui (angl. k. „ <i>financial viability</i> “)
<b>VPSP projekto finansinis prieinamumas</b>	Savivaldybės įsipareigojimas užtikrinti pakankamą finansavimą įsipareigojimams, susijusiems su VPSP projektu, jog VPSP projektas galėtų būti įgyvendintas
<b>VPSP projektas</b>	IP įgyvendinimas VPSP būdu
<b>VPSP projekto grąža</b>	VPSP projekto veiklos pelno grąža skaičiuojama prieš nusidėvėjimą ir amortizaciją (angl. k. EBITDA)
<b>VPSP sutartis</b>	Rašytinė sutartis, sudaryta tarp Savivaldybės ir Privataus subjekto įgyvendinti IP VPSP būdu

**II DALIS.  
INFORMACIJA APIE INVESTICIJŲ PROJEKTĄ**

<b>1. Informacija apie Investicijų projektą</b>	
1.1. Strateginis dokumentas, pagrindžiantis IP poreikius	2022–2024 metų Palangos miesto savivaldybės strateginio veiklos planas. Ekonominės plėtros programa (Nr. 4): 2231 priemonė: Vystyti unikalias ir konkurencingas sveikatinimo ir socialines paslaugas pritraukiant investuotojus. Rodiklis: Poilsio namų „Auska“ komplekso veiklos vykdymo koncesijos procedūrų organizavimas.
1.2. Sprendžiama problema / IP poreikis	Nepakankama socialinių paslaugų pasiūla bei objekto komercinio įveiklinimo teisiniai apribojimai.
1.3. Tikslas ir siekiamas rezultatas	Projekto tikslas – įveiklinti Savivaldybės iš valstybės perimamų poilsio namus „Auska“, kuriuos sudaro 4,5 tūkst. kv. metrų ploto pagrindinis pastatas ir kiti statiniai (teniso aikštynai, sargo namelis, kelios pavėsinės) bei beveik 22 ha žemės (projektui numatoma 5,8 ha žemės sklypo). Projekto uždavinys – pasirinkti ekonomiškai naudingiausias veiklas poilsio namų „Auska“ veiklos vystymui.
1.4. IP ataskaitinis laikotarpis	23 metai.
1.5 Pasirinktas vertinimo metodas	Sąnaudų ir naudos analizė.
1.6. Nagrinėtos IP įgyvendinimo alternatyvos	Alternatyva 1. Objekto paskirties konversija / teritorijos plėtra – „Sveikatinimo paslaugų centras“. Alternatyva 2. Objekto paskirties konversija / teritorijos plėtra – „Senjorų globos namai“. Alternatyva 3. Objekto paskirties konversija / teritorijos plėtra – „Vaikų ir jaunimo neformalaus ugdymo organizavimo centras“. Alternatyva 4. Objekto paskirties konversija / teritorijos plėtra – „Kūrybinių industrijų centras“. Alternatyva 5. Objekto paskirties konversija / teritorijos plėtra – „Sveikatinimo paslaugų centras + Senjorų globos namai“.
1.6. Pasirinkta alternatyva	Alternatyva 5. Objekto paskirties konversija / teritorijos plėtra – „Sveikatinimo paslaugų centras + Senjorų globos namai“.
<b>CPVA komentaras</b>	
<b><i>Paklausos ir pasiūlos / poreikio / prielaidų pagrįstumas</i></b>	
IP apimtyje numatoma įveiklinti šiuo metu nenaudojamą poilsio namų „Auska“ infrastruktūrą. IP atlikta plataus pobūdžio paklausos ir pasiūlos analizė šių viešųjų paslaugų socialinei-ekonominei aplinkai aprašyti: turizmo, socialinių paslaugų, jaunimo laisvalaikio ir kultūros. IP pateikiama informacija	

apie minėtų viešųjų paslaugų aplinką: nagrinėjamos naudotojų preferencijos, demografinės, vartojimo, pasiūlos ir kitos tendencijos. Galima teigti, kad IP paklauso ir pasiūlos analizė pagrindžia projekto poreikį. IP pasirinktas 23 metų ataskaitinis laikotarpis atsižvelgiant į PK numatytą VPSP sutarties trukmę.

#### ***Tikslo ir rezultato atitikimas sprendžiamai problemai***

IP sprendžiama problema identifikuota korektiškai. IP tikslas, uždaviniai ir rezultatai siejasi su identifikuota problema.

#### ***Pasirinkto analizės metodo pagrindumas ir principo pasirinkimas***

IP pasirinktas naudoti sąnaudų ir naudos analizės metodas. Analizės metodas pasirinktas pagrįstai. IP pasirinkta alternatyvas lyginti efektyvumo principu. Tačiau, negalima vertinti analizės principo pasirinkimo korektiškumo, nes analizės principo pasirinkimas praranda prasmę, kai nagrinėjamos nevienodos apimties alternatyvos.

#### ***Nagrinėtų alternatyvų korektiškumas***

IP pasirinktos nagrinėti alternatyvos yra nevienodos apimties, tačiau IP alternatyvų analizė turi prasmę, nes IP identifikuojama kompleksinė, su kelių viešųjų paslaugų prieinamumo ir kokybės gerinimu susijusi, problema.

<b>2. Investicijų projekto finansiniai duomenys (realios vertės)</b>			
	<b>Finansinio srauto vertė (su PVM)</b>	<b>Rizikų vertė (su PVM)</b>	<b>Finansinio srauto su rizika vertė (su PVM)</b>
<b>2.1. Kapitalo išlaidos</b>	<b>13 091 237</b>	<b>4 197 023</b>	<b>17 288 260</b>
2.1.1. Investicijos	11 733 370	3 803 843	15 537 213
2.1.2. Reinvesticijos	1 357 867	393 180	1 751 047
<b>2.2. Investicijų likutinė vertė</b>	<b>3 940 138</b>	<b>1 297 013</b>	<b>5 237 151</b>
<b>2.3. Veiklos pajamos</b>	<b>106 344 064</b>	<b>27 883 441</b>	<b>78 460 623</b>
<b>2.4. Veiklos išlaidos</b>	<b>80 828 444</b>	<b>26 607 075</b>	<b>107 435 519</b>
2.4.1. Žaliavos	54 814 240	18 043 730	72 857 970
2.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	22 654 080	7 457 261	30 111 341
2.4.3. Elektros energijos išlaidos	988 435	325 373	1 313 807
2.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	494 217	162 686	656 904

2.4.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	1 877 472	618 026	2 495 498
2.4.6. Kitos išlaidos	0	0	0

### CPVA komentaras

#### *Pastebėjimai dėl investicijų išlaidų*

Alternatyvų investicijų išlaidos įvertintos ekspertiniu vertinimu pagal analogiškus projektus Lietuvoje. Tačiau, IP naudojamas investicijų išlaidų kainų lygis atrodo sąlyginai mažas. IP optimalios alternatyvos atveju numatoma, kad investicijų laikotarpis yra 4 metai, o vidutinis statybos/ rekonstravimo darbų įkainis be reinvesticijų yra ~1 771 Eur (su PVM)/ kv. m, t. y. 10 375 503 Eur / (4558 + 1300) kv. m.

#### *Pastebėjimai dėl pajamų*

Prielaidas naudotas prognozuojant alternatyvų pajamas galima vertinti kaip labiau optimistines: prognozuojamas sąlyginai didelis paslaugų naudotojų skaičius ir infrastruktūros naudojimo užimtumas. Optimalios alternatyvos atveju daroma prielaida, kad pajamos bus generuojamos vykdant sveikatinimo ir slaugos paslaugas. IP daromos prielaidos, kad sveikatinimo paslaugomis kasdien naudosis vidutiniškai 110 asmenų, kurie išleis po ~120 Eur per dieną, senjorų globos paslaugomis kasdien naudosis 36 asmenys, kurie išleis po ~30 Eur per dieną. IP taip pat numatoma, kad savivaldybė už kiekvieną lovadienį gaus ~30 Eur dotaciją.

#### *Pastebėjimai dėl veiklos išlaidų*

Prielaidas naudotas prognozuojant alternatyvų veiklos išlaidas galima vertinti kaip realias. IP įvertintos išlaidos susijusios su sveikatinimo ir slaugos paslaugų teikimu ir infrastruktūros priežiūra.

<b>3. Investicijų projekto finansinė, socialinė ekonominė nauda</b>			
3.1. Finansinis vertinimas <sup>1</sup>			
	FGDV investicijoms	FVGN investicijoms	FNIS
3.1.1 Rodiklių reikšmės (be rizikų)	5 466 611	8.45%	1.10
3.1.2 Rodiklių reikšmės (su rizikomis)	-30 870 605	Nėra reikšmės	0.60
3.2. Ekonominis vertinimas			
3.2.1 Socialinio ekonominio poveikio naudos (žalos) ir išorinis poveikis	Poilsio namų „Auska“ socialinei-ekonominei naudai apskaičiuoti taikyti įverčiai: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vietinio turisto vidutinės dienos išlaidos;</li> </ul>		

<sup>1</sup> Skaičiuojami, naudojant realius pinigų srautus.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iš užsienio atvykusio turistų vidutinės dienos išlaidos;</li> <li>• Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė.</li> </ul> <p>Globos namų socialinei-ekonominei naudai apskaičiuoti taikyti įverčiai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Padidėjęs priežiūros paslaugų prieinamumas (savarankiškumo padidėjimas);</li> <li>• Padidėjęs priežiūros paslaugų prieinamumas (išvengtos privačių globos namų išlaidos);</li> <li>• Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė.</li> </ul>		
	EGDV	EVGN	ENIS
3.2.2 Rodiklių reikšmės (be rizikų)	28 205 492	26.21%	1.67
3.2.3 Rodiklių reikšmės (su rizikomis)	13 756 114	14.18%	1.24
<p><b>CPVA komentaras</b></p> <p><b><i>Išorinio socialinio-ekonominio poveikio apskaičiavimo pagrindimas. Rodiklių vertinimas.</i></b></p> <p>Finansinėje ir ekonominėje analizėje naudojamos pagrįstos diskonto normos, t. y. atitinkamai 4% ir 5%. Optimalios alternatyvos FGDV investicijoms rodiklis yra teigiamas, o tai reiškia, kad IP yra finansiškai atsiperkantis.</p> <p>Kai projektas yra finansiškai atsiperkantis socialinės-ekonominės naudos skaičiavimas nėra būtinas. Tačiau, šio IP atveju tokie skaičiavimai atliekami. IP atlikti socialinės-ekonominės analizės skaičiavimai yra realistiški, naudai paskaičiuoti naudoti korektiški įverčiai, prielaidos susietos su finansinėje analizėje naudotais skaičiais.</p> <p>Optimalios alternatyvos EGDV rodiklis yra teigiamas, todėl galima vertinti, kad IP įgyvendinimas būtų ekonomiškai atsiperkantis. Vadovaujantis atlikta scenarijų analize, susiklosčius net ir mažiau palankiam scenarijui EGDV rodiklis išliktų teigiamas, todėl galima teigti, kad IP įgyvendinimas socialiniu-ekonominiu požiūriu yra mažai rizikingas.</p>			

**III DALIS.**  
**INFORMACIJA APIE VPSP TAIKYMO TIKSLUS IR VPSP PROJEKTO APIMTĮ. VPSP TAIKYMO TIKSLINGUMO IR NAUDOS**  
**VERTINIMAS**

<b>4. VPSP projektą įgyvendinantis juridinis asmuo</b>	
4.1. Centrinės valdžios institucija ar jos kontroliuojamas juridinis asmuo	
4.2. Vietos valdžios institucija ar jos kontroliuojamas juridinis asmuo	Palangos miesto savivaldybės administracija
4.3. Partneris	
<b>CPVA komentaras.</b> Pagal Investicijų įstatymą ir Koncesijų įstatymą, Savivaldybė yra VPSP projektą įgyvendinančia institucija.	

<b>5. Veiklos</b>		
<b>5.1. Veiklų paskirstymas</b>		
<b>Viešojo subjekto pasiliekomos veiklos</b>	<b>Privačiam subjektui perduodamos vykdyti veiklos (viešosios paslaugos ir (ar) ūkinė komercinė veikla)</b>	<b>Veiklos, kurias Privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika</b>
	Naujai statomų Globos namų ir rekonstruojamų poilsio namų Auska projektavimas.	
	Globos namų ir poilsio namų Auska statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai.	
Socialinių paslaugų Globos namuose teikimas.	Rekonstruotų poilsio namų „Auska“ bei naujai pastatytų Globos namų priežiūra, teritorijos ir patalpų valymas / tvarkymas. Poilsio namų Auska įveiklinimas.	Privačiam subjektui bus suteiktos visos galimybės vykdyti ūkines-komercines veiklas, kurios gali būti aktualios Privačiam subjektui. Veiklos pobūdis ir prielaidos komercinėms pajamoms gauti aprašomos IP. Planuojamos veiklos – sveikatinimo paslaugos, apgyvendinimo (viešbučio), maitinimo, renginių organizavimo ir kitos paslaugos.
<b>CPVA komentaras pateiktas šios išvados IV dalyje.</b>		



<b>5.2. Perduodamų / pasiliekamų veiklų pasiskirstymas biudžeto eilutėse (realios vertės)<sup>2</sup></b>		
	<b>Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų, kurios neįtrauktos į VPSP projektą, finansinio srauto vertė (su PVM)</b>	<b>VPSP projekte perduodamų veiklų Privačiam subjektui finansinio srauto vertė (su PVM)</b>
<b>5.2.1. Kapitalo išlaidos:</b>	<b>0</b>	<b>13 091 237</b>
5.2.1.1. Žemė	0	0
5.2.1.2. Nekilnojamasis turtas	0	0
5.2.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	0	9 881 432
5.2.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	0	1 357 867
5.2.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	0	494 072
5.2.1.6. Kitos paslaugos ir išlaidos	0	0
5.2.1.7. Reinvesticijos	0	1 357 867
<b>5.2.2. Veiklos pajamos</b>	<b>14 954 634</b>	<b>91 389 430</b>
<b>5.2.3. Veiklos išlaidos:</b>	<b>14 138 280</b>	<b>66 690 164</b>
5.2.3.1. Žaliavos	5 991 840	48 822 400
5.2.3.2. Darbo užmokesčio išlaidos	7 879 680	14 774 400
5.2.3.3. Elektros energijos išlaidos	177 840	810 595
5.2.3.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	88 920	405 297
5.2.3.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	0	1 877 472
5.2.3.6. Kitos išlaidos	0	0

<sup>2</sup> Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 3%.

5.2.4. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 5.2.1. + 5.2.3. – 5.2.2.). Eilutė pildoma tik jei pinigų srautai nurodomi be PVM.	Pinigų srautai vertinami su PVM.	Pinigų srautai vertinami su PVM.
<p><b>CPVA komentaras</b></p> <p><i>Pinigų srautų, susijusių su veikla, įtrauktų į VPSP projekto apimtį ir neįtrauktų, tačiau susijusių su VPSP projekto rezultatų pasiekimu, vertės detalizacija biudžetinėse eilutėse</i></p> <p>IP ir VPSP projekto apimtys nesutampa. Iš VPSP projekto apimties eliminuoti pinigų srautai susiję su Globos namų infrastruktūros operavimu (valdymu), išskyrus Globos namų infrastruktūros priežiūrą.</p>		

<b>6. Turtas</b>	
6.1. Perduodamas turtas	<p>Žemės sklypas, kurio unikalus numeris 4400-0138-9170, adresu Palanga, Vytauto g.11. Žemės sklypo plotas: 21.8992 ha, miško žemės plotas: 20.3542 ha. miško plotas, įregistruotas miškų valstybės kadastrė: 19.3126 ha, kelių plotas: 0.9250 ha, užstatyta teritorija: 0.6200 ha. Naudojimo paskirtis – rekreacinė teritorija. Žemė sklypas pagal panaudos sutartį iki 2092-06-06 priklauso BĮ „Palangos investicijų valdymas“. Privačiam subjektui bus perduota nuomos teise.</p> <p>Turto sukūrimo metai – 1980 metai.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pastatas – poilsio pastatas, unikalus numeris 2597-9003-0015, bendras plotas – 4558,12 kv. m, pagrindinis plotas – 1681,64 kv. m, užstatytas plotas – 2854,00 kv. m, paskirtis – poilsio;</li> <li>2. Pastatas – teniso kortai, unikalus numeris 2597-9003-0026, bendras plotas – 63,44 kv. m, pagrindinis plotas – 63,44 kv. m, užstatytas plotas – 66,00 kv. m, paskirtis – kita;</li> <li>3. Pastatas – pavėsinė (šašlykinė), unikalus numeris 2597-9003-0037, bendras plotas – 16,07 kv. m, pagrindinis plotas – 16,07 kv. m, užstatytas plotas – 20,00 kv. m, paskirtis – kita;</li> <li>4. Pastatas – sargo namelis, unikalus numeris 2597-9003-0048, bendras plotas – 43,93 kv. m, pagrindinis plotas – 17,40 kv. m, užstatytas plotas – 73,00 kv. m, paskirtis – kita;</li> <li>5. Pastatas – pavėsinė, unikalus numeris 2597-9003-0059, bendras plotas – 15,45 kv. m, pagrindinis plotas – 15,45 kv. m, užstatytas plotas – 20,00 kv. m, paskirtis – kita;</li> <li>6. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora, teniso aikštelė, unikalus numeris 2597-9003-0063, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai).</li> </ol>

	<p>Turto nurodyto 1 – 6 punktuose likutinė vertė 2022-12-31 dienai 677638,00 Eur. Kito ilgalaikio turto (baldai, paveikslai) likutinė vertė – 93348,40 Eur. Trumpalaikio turto (įvairios spintelės, foteliai ir pan.) – 26670 Eur.</p> <p>Visas aukščiau nurodytas turtas (išskyrus žemę) Savivaldybei priklauso nuosavybės teise. Privačiam subjektui bus perduota patikėjimo teise.</p>
<p>6.2. Naujai kuriamas turtas pagal Viešojo subjekto poreikius.</p>	<p>Naujai pastatyti Globos namai: 1300 m<sup>2</sup> (1 aukštas su mansarda). Poilsio namų „Auska“ rekonstrukcija (4558 m<sup>2</sup>). Dabartiniame pagrindiniame poilsio namų „Auska“ pastate įsikurs sveikatinimo paslaugų centras, o Globos namai (40 vietų) būtų pastatyti kaip naujas pastatas, preliminariai dabartinėje teniso kortų vietoje.</p> <p>Esami poilsio namai „Auska“ turėtų būti pritaikyti sveikatinimo paslaugų teikimui, kuri būtų viena pagrindinių (greta kitų) komercinių Privataus subjekto veiklų.</p> <p>Globos namai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• objekte privalės būti gyvenamosios patalpos (įskaitant asmens higienos patalpas), valgykla ir virtuvė; minimalus plotas vienam paslaugų gavėjui gyvenamojoje patalpoje turi būti ne mažesnis kaip 5 kv. m ;</li> <li>• gyvenamojoje patalpoje turi gyventi ne daugiau kaip 4 asmenys;</li> <li>• gyvenamosios patalpos moterims ir vyrams įrengiamos atskirai, išskyrus atvejus, kai kartu gyvena šeima;</li> <li>• valgykloje vienai vietai turi būti numatyta ne mažiau kaip 1,4 kv. m;</li> <li>• valgykloje ar prie valgyklos turi būti įrengtos praustuvės, ne mažiau kaip 1 praustuvė 20-čiai vietų valgykloje.</li> </ul> <p>Be šių minimalių, būtinų ir esminių higienos normų socialinių paslaugų teikimui, ekspertiniu vertinimu (pagal analogiją kituose centruose), reikalingos šios patalpos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• edukacijos/susirinkimų/kultūros renginių;</li> <li>• dienos veiklos;</li> <li>• kineziterapijos/mankštos bei masažų;</li> <li>• SPA;</li> <li>• biblioteka.</li> </ul>

6.3. Naujai kuriamas turtas Privataus subjekto rizika.	
<b>CPVA komentaras pateiktas šios išvados IV dalyje.</b>	

<b>7. VPSP pasirinkimo priežastys</b>	
7.1. VPSP taikymo / pasirinkimo priežastys ir pagrindimas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sumažėtų arba neliktų viešojo sektoriaus finansavimo poreikio infrastruktūrai vystyti ir eksploatuoti;</li> <li>- Sumažėtų viešųjų pirkimų poreikis ir skaičius;</li> <li>- Projekto vystymas būtų greitesnis;</li> <li>- Padidėtų projekto vystymo eigos ir rezultatų kontrolė; VPSP projekto vystymo ir sėkmingo įgyvendinimo rizikas priimtų Privatus subjektas;</li> <li>- Pagal Vietos savivaldos įstatymą Savivaldybė negali vykdyti komercinių veiklų.</li> </ul>
<p><b>CPVA komentaras.</b> Kadangi numatomos VPS projekto veiklos yra kompleksinės (projektavimas, statyba, priežiūra, įvairių paslaugų teikimas), sveikatinimo paslaugų poreikis yra ilgalaikis, yra galimybė su Privačiu subjektu dalintis rizikomis, o taip pat atsižvelgiant į tai, kad dalis VPSP projekte numatytų veiklų yra komercinio pobūdžio, todėl pagrįsta ir tikslinga taikyti VPSP.</p>	

<b>8. VPSP projekto finansinio gyvybingumo vertinimas (optimalaus finansinio-ekonominio modelio sudarymas), įskaitant VPSP trukmės nustatymą<sup>3</sup></b>	
8.1. Metinis atlyginimas / Koncesijos mokestis / Atlygis ( <i>pasirinkti kas taikoma</i> ) (reali / nominali vertė <sup>4</sup> )	Netaikoma.
8.2. Koncesijos mokestis ( <i>jei taikoma</i> )(reali / nominali vertė)	Netaikoma.
8.3. Atlygis ( <i>jei taikoma</i> ) (reali / nominali vertė)	Atlygio atrinktam Privačiam subjektui mokėti neplanuojama.

<sup>3</sup> Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į IP skaičiuoklės 7.2 darbalapį.

<sup>4</sup> Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 3%.

8.4. Mokesčiai	<p>VPSP skaičiuoklės finansinio gyvybingumo vertinimo darbalapyje 7.2 daromos šios esminės mokesčių prielaidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nekilnojamojo turto, turto nuomos, žemės nuomos mokesčiai netaikomi.</li> </ul>
8.5. VPSP projekto grąža	<p>VPSP skaičiuoklės finansinio gyvybingumo vertinimo darbalapyje 7.2 daromos šios esminės prielaidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privataus subjekto VPSP projekto finansavimo struktūra (30% nuosavo kapitalo dalis; 70% skolinto kapitalo dalis);</li> <li>• Privataus subjekto nuosavo kapitalo metinė grąža, po mokesčių – 12%;</li> <li>• Skolinto kapitalo metinė kaina – 6%;</li> <li>• Papildomi Privataus subjekto investicijų, reinvesticijų, veiklos pajamų ir veiklos išlaidų pinigų srautai nenumatomi.</li> </ul> <p>Savivaldybei atlikus finansinio gyvybingumo vertinimą apskaičiuota bendra Privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma yra 8.7%, atsipirkimo laikotarpis – 22 metai.</p>
8.6. VPSP projekto finansinis prieinamumas (jei taikoma)	<p>Atlygio atrinktam Privačiam subjektui mokėti neplanuojama.</p>

8.7. VPSP sutarties trukmė:	PK numatoma, kad VPSP sutarties trukmė bus 23 metai. Tačiau, pagal Savivaldybės atliktą finansinio gyvybingumo vertinimą VPSP skaičiuoklėje atsipirkimo laikotarpis – 22 metai, todėl aiškios logikos kodėl pasirinkta 23 metų VPSP sutarties trukmė nėra.
8.7.1. bendra VPSP sutarties trukmė	23 metai.
8.7.2. darbų atlikimo trukmė (jeigu taikoma)	4 metai.
8.7.3. paslaugų teikimo trukmė	19 metų.
8.8. Kita	-
<p><b>CPVA komentaras</b></p> <p><b><i>VPSP projekto finansinio gyvybingumo iki pelno mokesčio vertinimas</i></b></p> <p>Savivaldybei atlikus finansinio gyvybingumo vertinimą apskaičiuota bendra Privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma yra 8.7%, atsipirkimo laikotarpis – 22 metai. Galima vertinti, kad apskaičiuota vidinė grąžos norma yra sąlyginai maža atsižvelgiant į perduodamų veiklų pobūdį ir Privataus subjekto prisiimamą riziką. Taip pat, kaip pažymėta išvados II dalyje IP vertinamas investicijų išlaidų kainų lygis yra sąlyginai mažas, pajamos – suplanuotos verčiau optimistiškai. Atitinkamai, suskaičiuota grąža dar mažėtų jei faktinės statybų sąnaudos būtų didesnės ir/ ar pajamos būtų mažesnės nei numatyta IP.</p> <p><b><i>Mokestiniai klausimai (atleidimas / mokėjimas)</i></b></p> <p>Daroma prielaida, kad Privatus subjektas bus atleistas nuo nekilnojamojo turto, turto nuomos ir žemės nuomos mokesčių.</p> <p><b><i>VPSP projekto patrauklumo rinkai vertinamas, atsižvelgiant į grąžos rodiklius</i></b></p> <p>Atsižvelgus į finansinio gyvybingumo skaičiavimus ir papildomai įsivertinus riziką, kad investicijų ir veiklos pajamų pinigų srautai IP buvo įvertinti sąlyginai optimistiškai, sudėtinga teigti, kad toks VPSP projektas būtų patrauklus rinkoje.</p> <p><b><i>Viešojo subjekto galimybių mokėti mokėjimus privačiam subjektui už veiklų vykdymą ir prisiūmti kitus finansinius įsipareigojimus vertinimas</i></b></p> <p>Atlygio atrinktam Privačiam subjektui mokėti neplanuojama.</p>	

9. Rizikų paskirstymas		
Rizikų grupės	Viešojo subjekto pasilieamos rizikos	Privačiam subjektui perduodamos rizikos

9.1. Statybų rizika		X
9.2. Tinkamumo ir kokybės rizika		X
9.3. Paklausos rizika	X (Globos namuose Savivaldybė pati teiks socialinių paslaugų paslaugas)	X
9.4. Turto likutinės vertės rizika		X
<b>CPVA komentaras pateiktas šios išvados IV dalyje.</b>		

<b>10. VPSP būdas. Privataus subjekto atrankos būdas</b>	
10.1. Pasirinktas VPSP būdas	Koncesija
10.2. Privataus subjekto atrankos būdas	Koncesijos konkursas
<b>CPVA komentaras.</b> Atsižvelgiant į planuojamą VPSP sutarties vertę, atrankos būdas – konkursas yra pasirinktas tinkamai.	

<b>11. VPSP finansiniai rodikliai, Eur</b>			
	<b>Diskontuota vertė</b>	<b>Reali vertė</b>	<b>Nominali vertė<sup>5</sup></b>
<b>11.1. Koncesijos projektas</b>			
11.1.1. Maksimalūs Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) <sup>6</sup>	5 717 074*	10 048 333*	15 431 858*
11.1.2. Maksimalūs Viešojo subjekto mokėjimai Privačiam subjektui <sup>7</sup> (su PVM)	-**	-**	-**

<sup>5</sup> Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu to meto kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 3%.

<sup>6</sup> Privačiam subjektui perduodamų veiklų vykdymo išlaidos kartu su šių veiklų vykdymu susijusia rizika.

<sup>7</sup> Privačiam subjektui perduodamos veiklos vykdymo išlaidos kartu su perduodamomis rizikomis.

11.1.3. Prisiimami Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai PP <sup>8</sup> (su PVM)	5 717 074	10 048 333	15 431 858
11.1.4. VPSP sutarties vertė ( <i>aktualu tik koncesijos atveju</i> )	65 747 467	123 052 758	146 066 214
11.1.5. Tikėtinas skolos dydis Viešojo subjekto biudžete (be PVM) <sup>9</sup>	9 263 616	11 941 408	14 588 592
11.1.6. Pridėtinės vertės mokesčio (PVM) dalis, skaičiuojant maksimalius Viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus <sup>10</sup>	~6 566 749	~12 165 888	~19 144 147
<b>Kita:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11.1.7. Viešojo subjekto išlaidų ir rizikų, susijusių su VPSP projekto įgyvendinimu, tačiau kurios nėra įtrauktos į VPSP projekto apimtį, vertė.	-49 298	-83 430	-127 854
11.1.8. Kita	0	0	0

**CPVA komentaras*****VPSP projekto finansinių rodiklių vertinimas***

VPSP projekto rodikliai apskaičiuoti metodiškai korektiškai, 8.1.1 – 8.1.7. eilutėse (imtinai) suskaičiuotų rodiklių dydžiai yra įvertinti su rizika. Apskaičiuojant rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai. Kadangi Savivaldybei atliktus finansinį gyvybingumo vertinimą nustatyta, kad pajamos yra pakankamos VPSP projekto finansiniam gyvybingumui užtikrinti ir nėra poreikio planuoti jokių mokėjimų Privačiam subjektui maksimalius Savivaldybės turtinius įsipareigojimus\* galima prilyginti prisiimamų Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų sumai (t. y. 5 717 074 išreikštais diskontuota verte), o maksimalius Savivaldybės mokėjimus\*\* galima prilyginti 0 Eur.

<sup>8</sup> Savivaldybės prisiimamų rizikų, susijusių su Privačiam subjektui perduodamomis veiklomis, vertė.

<sup>9</sup> Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Eurostato reikalavimus.

<sup>10</sup> Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.



\*Pagal VPSP skaičiuoklę rodiklio „Maksimalūs Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM)“ vertės atitinkamai diskontuota, realia ir nominalia išraiška: 31 270 234, 57 932 800, 91 162 607.

\*\*Pagal VPSP skaičiuoklę rodiklio „Maksimalūs Viešojo subjekto mokėjimai Privačiam subjektui (su PVM)“ vertės atitinkamai diskontuota, realia ir nominalia išraiška: 25 553 160, 47 884 467, 75 730 749.

***Tikėtino skolos dydžio, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaičiuojama viešojo sektoriaus balanse, vertinimas***

Tikėtinas valstybės skolos dydis, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaičiuojamas Savivaldybės balanse – 11 941 408 Eur (be PVM) realiąja verte.

<b>12. Rinkos suinteresuotumas VPSP projektu ir jo viešinimas. Viešojo subjekto pasirengimas įgyvendinti VPSP projektą.</b>	
12.1. Rinkos suinteresuotumas VPSP projektu	PK nurodoma, jog preliminariomis žiniomis VPSP projektas sulauktų rinkos dalyvių susidomėjimo, sąlygos yra priimtinos.
12.2. VPSP projekto viešinimas	Nėra duomenų, jog VPSP projektas buvo viešintas.
12.3. Viešojo subjekto turima kompetencija / patirtis	Už VPSP projekto įgyvendinimą paskirti Savivaldybės darbuotojai, kurių patirtis ir kompetencijos rengiant ir įgyvendinant VPSP projektus, įvertintos 9 arba 10 balų.
<b>CPVA komentaras.</b>	
<b><i>VPSP projekto viešinimas.</i></b> Rekomenduojama VPSP projektą pristatyti kuo platesniam potencialių investuotojų ir finansuotojų ratui organizuojant tikslinius susitikimus, taip pat viešinti VPSP projektą žiniasklaidoje.	
<b><i>Savivaldybės kompetencija ir patirtis VPSP.</i></b> Atsižvelgiant į tai, kad Savivaldybė šiuo metu įgyvendina kelias koncesijos sutartis, pati yra organizavusi koncesijos suteikimo konkursus, todėl turi pakankamai patirties įgyvendinti VPSP projektą.	

**IV DALIS.****IŠVADA DĖL VPSP PROJEKTO TIKSLINGUMO IR PARTNETRYSTĖS SOCIALINĖS - EKONOMINĖS NAUDOS****Galutinė CPVA vertinimo išvada**

Iškeltoms problemoms spęsti pasirinkta IP įgyvendinimo alternatyva socialiniu-ekonominiu požiūriu yra naudingiausia. Atsižvelgiant į VPSP projekte suplanuotas veiklas, rizikų paskirstymą bei Savivaldybės finansinius resursus, kurie riboja jos galimybes visas projekto veiklas įgyvendinti savo pajėgumais, VPSP projektą tikslinga įgyvendinti koncesijos būdu. Žemiau pateikiama šios išvados detalizacija:

- 1. VPSP Projekto atitikimas strateginio planavimo dokumentams.** IP įgyvendinimas prisidėtų prie 2022–2024 metų Palangos miesto savivaldybės administracijos strateginio veiklos plano Ekonominės plėtros programos (Nr.04) 2231 priemonės vystyti unikalias ir konkurencingas sveikatinimo ir socialines paslaugas pritraukiant investuotojus.
- 2. IP prielaidų korektiškumas ir teisingumas.** IP vertinamas investicijų išlaidų kainų lygis atrodo sąlyginai mažas. Galima teigti, kad prognozuojant pajamas ir veiklos išlaidas IP buvo naudojamos labiau optimistinės prielaidos.
- 3. Pasirinktos alternatyvos pagrįstumas.** IP pasirinktos nagrinėti alternatyvos yra nevienodos apimties, tačiau IP alternatyvų analizė turi prasmę, nes IP identifikuojama kompleksinė, su kelių viešųjų paslaugų prieinamumo ir kokybės gerinimu susijusi, problema. Optimali alternatyva pasirinkta korektiškai, atsižvelgiant į finansinius ir ekonominius rodiklius.
- 4. Veiklų perdavimas Privačiam subjektui.** Identifikuotos visos veiklos, susijusios su VPSP projekto įgyvendinimu – projektavimas, statyba / rekonstrukcija, infrastruktūros priežiūra, įveiklinimas ir kt. Pastebėtina, kad Privačiam subjektui perduodamos veiklos yra kompleksinės, jų perdavimas Privačiam subjektui yra pagrįstas. Preliminariu vertinimu, aplinkybė, kad socialinių paslaugų teikimą Globos namuose pasilieka Savivaldybė, neturi įtakos VPSP sutarties statistiniam vertinimui.
- 5. Turto sukūrimas / rekonstravimas / įrengimas.** Privačiam subjektui pagrįstai perduodamos veiklos, susijusios su naujo turto Globos namų projektavimu ir sukūrimu, o taip pat esamo turto – poilsio namų Auska projektavimu ir rekonstrukcija. Toks veiklų perdavimas preliminariu vertinimu neįtakoja VPSP sutarties statistinio vertinimo.
- 6. VPSP projekto finansinis gyvybingumas.** Savivaldybei atlikus finansinio gyvybingumo vertinimą apskaičiuota bendra Privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma yra 8.7%, investicijų atsipirkimo laikotarpis – 22 metai. Galima vertinti, kad apskaičiuota vidinė grąžos norma yra sąlyginai maža atsižvelgiant į perduodamų veiklų pobūdį ir Privataus subjekto prisiimamą riziką. Suskaičiuota grąža dar mažėtų jei faktinės statybų sąnaudos būtų didesnės ir/ ar surenkamos pajamos mažesnės nei numatyta IP.
- 7. VPSP sutarties trukmė.** PK numatoma, kad VPSP sutarties trukmė bus 23 metai. Tačiau, pagal Savivaldybei atliktą finansinio gyvybingumo vertinimą VPSP skaičiuoklėje atsipirkimo laikotarpis – 22 metai, todėl aiškios logikos kodėl pasirinkta 23 metų VPSP sutarties trukmė nėra.

**8. Rizikų identifikavimas ir priskyrimas.** Identifikuotos visos VPSP projektui būdingos rizikos. Atsižvelgiant į veiklas, kurias Privatus subjektas vykdys įgyvendinant VPSP projektą, rizikos yra paskirstytos logiškai ir pagrįstai: statybos ir tinkamumo rizikos, susijusių su Globos namų ir poilsio namų Auska sukūrimu bei priežiūra yra perduodamos Privačiam subjektui, o paklausos rizika Privačiam subjektui yra perduodama poilsio namų Auska atžvilgiu. Paklausos riziką valdant Globos namus pasilieka Savivaldybė. Turto likutinės vertės rizika taip pat perduodama Privačiam subjektui.

Rizikų paskirstymas VPSP projekte atitinka Koncesijų įstatymo reikalavimą, kad koncesininkui turi būti perduodama visa arba didesnė dalis rizikų.

Preliminariu vertinimu, rizikų paskirstymas VPSP projekte neturi įtakos VPSP sutarties statistiniam vertinimui.

**9. VPSP būdas.** Atsižvelgiant į Privačiam subjektui perduodamas veiklas, rizikų paskirstymą tarp Savivaldybės ir Privataus subjekto, darytina išvada, kad pasirinktas teisingas VPSP būdas – koncesija.

**10. VPSP projekto finansiniai rodikliai.** VPSP projekto rodikliai apskaičiuoti metodiškai korektiškai. Atlygio Privačiam subjektui mokėti neplanuojama, o kadangi Savivaldybei atliktus finansinį gyvybingumo vertinimą nustatyta, kad pajamos yra pakankamos VPSP projekto finansiniam gyvybingumui užtikrinti ir nėra poreikio planuoti jokių mokėjimų Privačiam subjektui, maksimalius Savivaldybės turinius įsipareigojimus galima prilyginti 5 717 074 Eur diskontuota verte, o maksimalius Savivaldybės mokėjimus galima prilyginti 0 Eur.

**11. VPSP projekto patrauklumas rinkai.** Atsižvelgus į finansinio gyvybingumo skaičiavimus, perduodamų veiklų pobūdį, Privataus subjekto prisiimamą riziką bei papildomai įvertinus riziką, kad investicijų ir veiklos pajamų pinigų srautai IP įvertinti sąlyginai optimistiškai, sudėtinga teigti, kad toks VPSP projektas būtų patrauklus rinkoje.

**12. Apribojimai įgyvendinti VPSP projektą.** Apribojimai nėra nustatyti.

**13. Valstybės pagalba.** Rizika, kad įgyvendinant VPSP projektą bus suteikta neleistina valstybės pagalba, nenustatyta.

**14. Kiti pastebėjimai.** Kitų pastebėjimų nėra.

Vertinimą atliko:

1. Ekspertė, Neringa Pažūsiene
2. Ekspertas, Dominykas Pošiūnas