



## CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA

Vilniaus miesto savivaldybės administracijai

Į 2022-02-02 Nr. 2022/1-1633

El.p. [savivaldybe@vilnius.lt](mailto:savivaldybe@vilnius.lt)

### **DĖL PROJEKTO „AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO ERDVIŲ PLĖTRA VILNIAUS MIESTO KLINIKINĖS LIGONINĖS IR ANTAKALNIO POLIKLINIKOS TERITORIJOJE“ KONKURSO SUTEIKTI KONCESIJĄ PIRKIMO DOKUMENTŲ ATITIKTIES METODINIAMS DOKUMENTAMS NUOMONĖS PATEIKIMO**

Viešoji įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra (toliau – CPVA), vadovaudamasi Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ (toliau – Taisyklės) 29 punktu, įvertino koncesijos konkurso dokumentus dėl projekto „Automobilių parkavimo erdvių plėtra Vilniaus miesto klinikinės ligoninės ir Antakalnio poliklinikos teritorijoje“ (toliau – Projektas) įgyvendinimo ir teikia nuomonę dėl šių dokumentų.

#### **Pasiūlymai ir pastabos koncesijos konkurso sąlygoms (toliau – Sąlygos)**

1. Visose Sąlygose ir jų prieduose (ypatingai atkreipiant dėmesį į Sąlygų 2, 9 ir 30.4 punktus, Sąlygų 2, 14 priedus) peržiūrėti ir suvienodinti, aiškiai ir tiksliai išdėstyti informaciją dėl NASV, ASV skaičiaus, kiek vietų turi tekti įstaigoms, kiek turi būti užtikrinta Projekto vykdymo metu ir kt.), kadangi, kaip pvz., Sąlygų 14 priedo 1 punkte nurodyti skaičiai: 320 ASV, kurios turi būti užtikrinamos Projekto vykdymo metu Ligoninės personalui, neaišku kaip suderinama su Sąlygų 2.3 papunkčiu, kuriame nurodyta, kad viso Projekto metu Ligoninės ir Poliklinikos personalas privalo turėti galimybę naudotis 450 ASV, ir Sąlygų 9 punktu, kuriame numatytas reikalavimas užtikrinti ne mažiau 600 ASV Ligoninės ir Poliklinikos darbuotojams.

2. Atsižvelgiant į tai, kad Sąlygos turi būti tikslios ir aiškios, siūlome peržiūrėti ir suvienodinti informaciją dėl automobilių stovėjimo mokesčio netaikymo nuo patekimo į teritoriją už automobilių stovėjimą, kadangi Sąlygų 2.4 punkte nurodyta, kad ***ne trumpesnis kaip 30 min.***, tačiau

Sąlygų 30.5 punkte nurodyta automobilių stovėjimo mokesčio netaikymas už automobilių stovėjimą iki 30 minučių.

3. Siūlome patikslinti ir papildyti Sąlygų 25 punktą nuostatomis, kad Suteikiančioji institucija sudarys galimybę susipažinti su Projektu susijusiais dokumentais (investicijų projektas, teritorijų planai ir kitais Suteikiančiosios institucijos turimais dokumentais), kurių atskleidimas neturės neigiamos įtakos Konkursui ir nepažeidžia Suteikiančiosios institucijos interesų.

4. Siūlome tikslinti Sąlygų turinį (priedų sąrašas) ir 20 priedo pavadinimą išbraukiant žodžius „ir Sutarties įvykdymo užtikrinimo“.

5. Sąlygų 29 punkte nenurodyta Projekto įgyvendinimo finansavimo šaltiniai. Siūlome šį punktą patikslinti ir papildyti, nurodant finansavimo šaltinius, įgyvendinamą programą arba Projekto įgyvendinimui lėšos bus skiriamos iš Suteikiančiosios institucijos biudžeto (nurodyti finansavimo sumas ir jų detalizavimą pagal finansavimo šaltinius).

6. Siūlome peržiūrėti Sąlygų 30 punktą ir įvertinti dėl kokių sąlygų nesidėrės Savivaldybė. Pavyzdžiui atsižvelgiant į tai, kad investicijų projektas ir partnerystės klausimynas buvo rengti 2020 metais, o statybinių medžiagų ir darbų kainos 2020 – 2021 metais labai išaugo, kas atitinkamai išaugino investicijų dydį, yra rizika, kad investicijos neatsipirks per 15-os metų paslaugų teikimo laikotarpį. Taip pat kelia abejonių 30.5 punkto nuostata, kadangi ji mažina Projekto patrauklumą bei kelia riziką, kad tokia teise gali būti piktnaudžiaujama. Siūlome Sąlygų 30 punkte palikti tik tokias nuostatas, dėl kurių Savivaldybė tikrai negali derėtis. Taip pat siūlome tiek Sąlygų 30.4 punkte, tiek ir Specifikacijose aiškiai atskirti leidimų, kurie turi būti išduoti darbuotojams skaičių nuo ASV, skirtų darbuotojams skaičiaus. Praktikoje leidimų skaičius darbuotojams išduodamas didesnis nei ASV skaičius, kadangi gydymo įstaigų darbuotojai dirba pamaininį darbą. Be tokiu atveju, Sąlygose turi būti nurodomas tiek leidimų darbuotojams skaičius, tiek ir darbuotojams skirtų ASV skaičius.

7. Sąlygų 63.2.1 punkte nurodyta, kad kartu su Išsamiu pasiūlymu pateikiamas architektūrinis sprendinys ir turi būti pateikta planšetės (4 vnt.) su projektinius sprendinius perteikiančia grafine medžiaga skaitmeniniame formate, o Sąlygų 16 priede nurodyta, kad „<...> Pasiūlymas kartu su pridedamais dokumentais teikiamas tik CVP IS priemonėmis, juos pateikiant neredaguojama elektronine forma <...>“. Atsižvelgiant į tai, kad Sąlygos turi būti tikslios ir aiškios, o taip pat vertinant, kad tai nepagrįstai didina kaštus, kadangi Komisijos nariai vertina tokiu būdu pateiktą informaciją tik vieną kartą (Išsamaus pasiūlymo vertinimo metu), o po derybų etapo, kai yra keičiami sprendiniai ir Dalyviai, pakviečiami dalyvauti tolimesnėse Konkurso procedūrose (pateikti Galutinius pasiūlymus) jau neprašoma pateikti projektinių sprendinių planšetėse, siūlome atsisakyti šio reikalavimo.

8. Sąlygų 72 punkte būtina patikslinti (ištaisyti techninio pobūdžio klaidą) informaciją kada Komisija arba Suteikiančioji institucija, turi teisę paprašyti pratęsti Pasiūlymo galiojimo užtikrinimą,

kadangi nurodyta likus „*ne mažiau vėliau*“, kaip 20 (dvidešimt) dienų iki Pasiūlymo galiojimo užtikrinimo termino pabaigos.

9. Sąlygų 4 priedo 2.1 punkte keliamas kvalifikacijos reikalavimas: „*Dalyvio vidutinės metinės pajamos veiklos, susijusios su negyvenamosios paskirties objekto (ar objektų) valdymo, administravimo paslaugomis, per pastaruosius 3 (trejus) finansinius metus arba per laiką nuo Dalyvio įregistravimo dienos (jeigu Dalyvis vykdė veiklą mažiau nei 3 (trejus) finansinius metus) kiekvienais finansiniais metais turi būti ne mažesnės kaip 850 000,00 EUR be PVM*“. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad nustatant šį kvalifikacinį reikalavimą, turi būti vertinama visų Objekte numatomų teikti paslaugų apimtis – ne tik valdymo ir administravimo, bet priežiūros, teritorijos tvarkymo ir pan. paslaugų; reikalavimo dydis nustatomas atsižvelgiant į veiklos išlaidų lėšų srautą. Prašome įvertinti ir įsitikinti, kad nustatomas kvalifikacinis reikalavimas yra adekvatus ir neribojantis konkurencijos.

10. Sąlygų 4 priedo 2.2 punkte keliamas kvalifikacijos reikalavimas: „*Dalyvis turi būti finansiškai pajėgus finansuoti Projektą. Bendra pradinė finansavimo suma, įskaitant komercinio banko ar kitos finansinės institucijos finansinį indėlį į Projektą kartu su Dalyvio finansiniu indėliu turi būti ne mažesnė nei 5 500 000,00 EUR be PVM (ar atitinkamai kita valiuta)*“. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad nustatant šio kvalifikacinio reikalavimo dydį, turi būti atsižvelgiama į Investicijų lėšų srautą, Projekto bendrovės / Koncesininko prisiimamos projektavimo ir rangos darbų bei ilgalaikio turto rizikos vertę, visas sumas vertinant be PVM. Kadangi investicinio projekto rengimo metu investicijos buvo įvertintos didesne suma, o per pastaruosius metus stebimas ženklus statybos kaštų augimas, rekomenduojame peržiūrėti šio kvalifikacijos reikalavimo dydį ir įsitikinti jo pakankamumu.

Taip pat siūlome šį reikalavimą papildyti, jog „*Jei Kandidato finansinis pajėgumas visa apimtimi ar dalinai yra grindžiamas Finansuotojo finansiniu pajėgumu, Komisija vertins Finansuotojo audituotą paskutinių metų finansinę atskaitomybę ir (ar) kitus dokumentus, įrodančius Finansuotojo galimybę suteikti finansavimą ir (ar) realų lėšų turėjimą, pvz. Finansuotojo preliminarus įsipareigojimas skirti finansavimą, Finansuotojo investuotojų (pvz., kai Finansuotojas yra investicijų fondas) preliminarus įsipareigojimas skirti finansavimą. Jei Kandidatas negali pateikti informacijos apie Finansuotojo investuotojus, kadangi tai laikoma konfidencialia informacija, nes investuotojai yra fiziniai asmenys, tai turi būti pažymima pateikiamuose dokumentuose*“.

11. Sąlygų 4 priedo 2.3 punkte keliamas reikalavimas: „*Dalyvio bendrojo (pastovaus) mokumo koeficiento reikšmė pagal paskutinių finansinių metų finansinės atskaitomybės duomenis – ne mažesnė nei 0,7*“. Mūsų nuomone, šis reikalavimas yra perteklinis, kadangi projektą įgyvendins tam tikslui įsteigta bendrovė, kurios finansavimo struktūrą apspręs investuotojų bei finansuotojų teikiamo finansavimo sąlygos.

12. Sąlygų 4 priedo 3.1 punkte keliamame techninio ir profesinio pajėgumo reikalavime turėtų būti vertinama tiekėjo patirtis teikiant panašias paslaugas, todėl turėtų būti vertinama visų Objekte numatomų teikti paslaugų apimtis – ne tik valdymo ir administravimo, bet ir priežiūros, teritorijos tvarkymo ir pan. paslaugos.

13. Mūsų nuomone, Sąlygų 4 priedo 3.2 punkte keliamas techninio ir profesinio pajėgumo reikalavimas dėl kvalifikuoto specialisto paslaugų teikimui yra perteklinis, kadangi teisės aktai nenustato pareigos turėti tam tikros profesinės kvalifikacijos personalą. Vietoje šio reikalavimo, siūlome įvertinti galimybę nustatyti kvalifikacijos reikalavimą dėl tiekėjo vidutinės metinės statybos darbų apimties.

14. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad Sąlygų 4 priedo reikalavimas, kad Sąlygų 4 priedo 2.3 punkte nustatytą kvalifikacijos reikalavimą Dalyvį sudarančios ūkio subjektų grupės nariai turi atitikti kartu, yra neįgyvendinamas, nes taikomas kiekvienam Dalyvį sudarančios ūkio subjektų grupės nariui atskirai.

15. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad Sąlygose netinkamai suformuluota Pasiūlymų ekonominio naudingumo vertinimo tvarka. Komisija negalės ne tik tinkamai įvertinti Išsamių / Galutinių pasiūlymų atitikimo Sąlygoms bet ir nustatyti ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo, kadangi Sąlygų 14 priede nustatyti reikalavimai, pagal kuriuos Kandidatas / Dalyvis turi pateikti, teikdamas Išsamų / Galutinį pasiūlymą Objekto sukūrimo, Paslaugų teikimo ir Sutarties valdymo planą (toliau – Planas), ir, pagal kurį turėtų būti sprendžiama apie Kandidato / Dalyvio gebėjimus ir galimybes įgyvendinti Projektą, neatitinka Sąlygų 15 priede Išsamių / Galutinių pasiūlymų vertinimui nustatyto kriterijaus T parametruose  $R_1 - R_3$  skirtinų balų reikšmių aprašymuose / apibūdinimuose nurodytų vertinamųjų aspektų. Pvz.: pagal Sąlygų 14 priede nustatytus reikalavimus prašoma pateikti Objekto infrastruktūros sukūrimo strategiją: projektavimo ir susijusių inžinierinių paslaugų aprašymą, organizavimo procedūras ir terminus, grafikus; statybos darbų vykdymo aprašymą, organizavimo procedūras ir terminus užtikrinant Poliklinikos ir Ligoninės pasiekiamumą pacientams personalui, aptarnaujančiam transportui; statybos kontrolės proceso aprašymus, organizavimą ir valdymą ir pan. Tačiau Sąlygų 15 priede nurodyti (aprašyti) akivaizdžiai kiti nesusiję su Sutarties 14 priede nurodytais reikalavimais kriterijaus T parametrų  $R_1 - R_3$  vertinamieji aspektai, kaip pvz.: kriterijaus T taikomas vertinimo parametras  $R_1 - Pastato architektūrinė idėja$  apima: „urbanistinę idėją – projektuojamo pastato ir teritorijos struktūros principai turi atitikti teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją; sprendiniai vertinami pagal grafinę / vaizdinę medžiagą; architektūrinę idėją – racionaliausių funkcinių sprendimų ir estetinės architektūrinės išraiškos visuma; architektūrinė išraiška bei tūrinis sprendimas kontekstualūs aplinkai, orientuoti į integralumą, proporcijas, įtaką miesto įvaizdžiui; sprendiniai vertinami pagal tiekėjo pateiktą grafinę / vaizdinę medžiagą; integralumą – pastato vieta sklype turi būti pagrįsta, o jo fasado kompozicija ir

*spalvinis sprendimas privalo būti integruotas aplinkoje; užstatymu pabrėžti vizualiniai ryšiai ir fizinis integruotumas tarp gamtinių ir urbanistinių elementų; nepriklausomai nuo aplinkos, pastatas turi derėti prie konteksto; kartu jis turi būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu ir architektūrine išraiška; sprendiniai vertinami pagal dalyvio pateiktą grafinę / vaizdinę medžiagą; želdynų architektūrą – saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai. Sprendiniai vertinami pagal dalyvio pateiktą grafinę / vaizdinę medžiagą <...>“ ir t. t. Atitinkamai, parametruose R<sub>2</sub> – Automobilių stovėjimo aikštelės ir lauko erdvių planavimo atitikimas teisės aktams ir R<sub>3</sub> – Judėjimo organizavimo teritorijoje funkcionalumas taip pat nurodyti kiti nesusiję su Sutarties 14 priede nurodytais reikalavimais nustatyti vertinamieji aspektai. Pažymėtina, kad ekonominio naudingumo kriterijai turi būti nustatomi ne tik tam, kad leistų išrinkti laimėtoją, bet ir tam, kad būtų išsiaiškinta, kurio Dalyvio Pasiūlymas sukurs didesnę ekonominę naudą. Šiame kontekste primintina pagal analogiją Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) nuosekliai formuojama praktika dėl perkančiosios organizacijos pareigos laikytis skaidrumo principo, be kita ko, reiškiančio pirkimo sąlygų aiškumą, tikslumą, nedviprasmiškumą. Tai pasiekama tada, kai pirkimo sąlygų turinys leidžia pakankamai gerai informuotiems ir normaliai rūpestingiems tiekėjams vienodai jas suprasti ir aiškinti, o perkančiajai organizacijai realiai patikrinti, ar tiekėjų pasiūlymai šias atitinka. LAT, formuodamas teisės taikymo praktiką, nurodė, kad „*tais atvejais, kai pagal perkančiosios organizacijos parengtas pirkimo sąlygas sprendžiant dėl tiekėjų pasiūlymų ekonominio naudingumo vertinamas ne konkretus matmuo (pvz., fizinis dydis), tačiau prašoma pateikti nurodyto kriterijaus aprašymą, perkančiajai organizacijai kyla pareiga kuo tiksliau ir detaliau aprašyti vertinimo kriterijus, kuriais remiantis bus skiriami konkretūs ekonominio naudingumo balai*“ (LAT 2018-05-03 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-178-378/2018 61 p.). Atsižvelgus į tai, rekomenduojame dar kartą peržiūrėti Sąlygų 14 priede nustatytus reikalavimus pagal kuriuos Kandidatas / Dalyvis turi pateikti Išsamų / Galutinį pasiūlymą ir Sąlygų 15 priede nurodytus ekonominio naudingumo kriterijaus (T) parametrų R<sub>1</sub> – R<sub>3</sub> vertinamuosius aspektus, juos pakoreguoti (papildyti) taip, kad Sąlygos būtų aiškios, tikslios, nedviprasmiškos, t. y. tiek Kandidatams / Dalyviams, rengiant Išsamų / Galutinį pasiūlymus, netektų abejoti, kokius pasiūlymo aspektus vertins Komisija, o Komisija galėtų ne tik tinkamai įvertinti jų atitikimą Sąlygoms bet ir nustatyti ekonomiškai naudingiausio pasiūlymą. Taip pat, siūlome papildomai įvertinti Sąlygų 15 priede nustatytą Finansinių ir komercinių aspektų vertinimo kriterijui (C) skirtą lyginamojo svorio dydį ekonominio naudingumo vertinime, mažinant iki 60, ir atitinkamai, Techninių aspektų vertinimo ir lyginimo kriterijų (T) lyginamojo svorio dydį didinant iki 40.*

### **Pasiūlymai ir pastabos Sąlygų 12 priedui Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui (toliau – FVM)**

16. Sąlygų 12 priedo 1 punkte nustatytas reikalavimas Dalyviams parengti FVM pagal pateiktus reikalavimus. Atsižvelgiant į ankstesnių panašaus pobūdžio pirkimų patirtį, rekomenduojame parengti ir prie Sąlygų pridėti standartizuotą FVM formą, taip sutrumpinant tiek pasiūlymo rengimo procesą Dalyviams, tiek supaprastinant vertinimo procesą Komisijai, sudarant galimybę greičiau ir patogiau palyginti pasiūlymus tarpusavyje bei sumažinti klaidų tikimybę.

17. Sąlygų 12 priedo 4.1 punkte siūlome papildyti nuostata, kad FVM turi būti sudaromas realiomis vertėmis, t. y. Pasiūlymo pateikimo metu galiojančiomis kainomis.

18. Rekomenduojame, kad skaičiavimo ir vertinimo paprastumo tikslais Sąlygų 12 priedo 4.2 punkte bazinė data būti nustatyta metų pradžioje ir neskaidoma mėnesiais.

19. Sąlygų 12 priedo 4.4 punkte numatyta, jog Projekto Investicijos nėra indeksuojamos, o Paslaugų teikimo sąnaudos bei pajamos indeksuojamos remiantis vėliausiai Lietuvos statistikos departamento paskelbta pagal su kitomis Europos Sąjungos (ES) valstybėmis narėmis metodologiškai suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI) apskaičiuota vidutine metine infliacija. Rekomenduojame tikslinti šį punktą (bei visas susijusias dokumentų dalis), nurodant visas Atlygio dalis, išskiriant kurioms iš jų indeksavimas taikomas / netaikomas, o taip pat nurodyti, jog pasiūlymo pateikimo tikslais turėtų būti daroma prielaida, jog indeksavimas atliekamas kas metus bei pirmas koregavimas atliekamas praėjus metams nuo Bazinės datos, o indeksavimui naudojamas vienodas vidutinis metinis infliacijos dydis (pvz., 3 proc.), taip sudarant galimybę turėti tarpusavyje palyginamus pasiūlymus. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad Sąlygų 12 priedas neturi nurodyto Priedėlio Nr. 1.

20. Rekomenduojame Sąlygų 12 priedą papildyti nurodant vienodą naudotiną realią diskonto normą (pvz., 4 proc.), kuri būtų taikoma Sutarties vertės apskaičiavimui.

21. Sąlygų 12 priede rekomenduojame numatyti Atlygio užtikrinimo mechanizmą, kuris apibrėžtų išimtines sąlygas, kurioms esant Atlygis gali skirtis (pvz., dėl nuo Projekto bendrovės nepriklausančių objektyvių aplinkybių pasikeitus finansavimo sąlygoms (bazinės palūkanų normos pasikeitimas, apribojimų finansavimo rinkoje atsiradimas).

22. Sąlygų 12 priedo 8.5 punkte rekomenduojame papildyti nurodant daugiau Išvesties duomenų, pvz., Atlygio metinė suma bei viso laikotarpio grynoji dabartinė vertė, Sutarties vertė.

### **Pasiūlymai ir pastabos techninėms specifikacijoms (toliau – Specifikacijos)**

1. Dėl Objekto elementų eksploatacijos trukmės pagrindimo Specifikacijų 95 punkte keliamo sąlyga — „*Dalyvis Konkurso metu turi pademonstruoti, kaip bus pasiekta visų aukščiau nurodytų Objekto elementų numatytoji eksploataavimo trukmė*“. Siekiant aiškumo dėl keliamo tokio reikalavimo, mūsų nuomone, Specifikacijas reikia patikslinti, kokią reikalingą informaciją ir (ar)

kokius dokumentus turėtų pateikti Dalyvis, kad tinkamai pagrįsti Objekto elementų eksploatacijos trukmes. Pažymime, kad tikslios atskirų Objekto elementų savybės tampa aiškios tik suprojektavus ir suderinus techninį darbo projektą arba darbo projektą, todėl Konkurso metu pateikiami projektiniai sprendiniai dar gali būti tikslinami darbų (projektavimo) etape. Taip pat, atkreipiame dėmesį, kad nustatant Objekto elementų eksploatacijos trukmes, vadovaujamesi ne tik geriausia statybų praktika, bet yra galiojantis STR 1.12.06:2002 „Statinių naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, kuriame nustatyti Turto gyvavimo trukmė metais pagal pastatų paskirtį ir konstrukcijas.

2. Specifikacijų 100 punkte nustatytas reikalavimas statiniams, kad turi būti *„numatyta naujų 680 (šeši šimtai aštuoniasdešimt) transporto priemonių stovėjimo vietų ir ne mažesnėmis nei 1000 kv. m. bendrojo ploto pagalbinės patalpos“*. Siūlome patikslinti informaciją dėl tokių patalpų kv. m poreikio, kadangi 1 Specifikacijų priede pateiktas Pagalbinių patalpų sąrašas ir jų orientacinio plotų suma yra 813 kv. m, bet ne 1000 kv. m. Mūsų nuomone, būtina patikslinti (papildyti) patalpų poreikius, kad pagrįsti reikalaujama būtent ne mažesnę kaip 1000 kv. m plotą.

3. Specifikacijų 110 punkte nustatytas reikalavimas, kad *„Projekto bendrovė turi užtikrinti, kad skaičiuojamoji oro temperatūra daugiaaukštėje stovėjimo aikštelėje būtų lygi 5“*. Siūlome nenustatyti konkrečiai tikslios reikalaujamos oro temperatūros stovėjimo aikštelėje. Tokiu atveju, kai patalpoms šildymo parametrus nustato projektavimo norminiai dokumentai, mūsų nuomone pakanka pateikti nuorodas į atitinkamus norminius dokumentus, arba pateikti šildomoms patalpoms reikalaujamos oro temperatūros diapazoną nurodant interalą nuo / iki tam tikros temperatūros, arba ne žemesne kaip tam tikros temperatūros, kadangi dėl techninių sprendimų užtikrinti tikslią oro temperatūrą neįmanoma (pvz. žiemos metu varstomi įvažiavimo / išvažiavimo vartai ir pan.).

4. Specifikacijų 111 punkte keliamas reikalavimas, kad turi būti skirtos patalpos *specialiai technikai laikyti (gaisriniai, medicinos pagalbos, avarinių tarnybų automobiliai)*. Mūsų nuomone, būtina patikslinti tokių patalpų poreikius, pateikiant specialių automobilių tikslų skaičių ir transporto matmenis, kad Dalyvis galėtų įsivertinti patalpų plotus ir konstrukcijas.

5. Specifikacijų 118 punkte keliamas reikalavimas, kad *„Pagalbinės patalpos yra projektuojamos ir įrengiamos tokiu būdu, kad jose galima būtų tinkamai eksploatuoti Ligoninės turimą įrangą t. y. atsižvelgiant į įrangos charakteristikas yra projektuojami elektros, vandens tiekimo įvadai, ergonomiški praėjimai, užtikrinantys patogų naudojimąsi patalpomis ir t. t.“*. Mūsų nuomone, būtina papildyti Specifikacijas informacija, kokia tai Ligoninės konkrečiai turima įranga ir tokios įrangos charakteristikas, kad Dalyvis tinkamai įvertintų poreikius ir tinkamai įgyvendintų šį Specifikacijų reikalavimą.

6. Specifikacijose pateiktose Paslaugų pažeidimų, taškų skyrimo ir ištaisymo periodų taikymo lentelėse prie dalies pažeidimų pateikiama informacija, kad pažeidimo pašalinimo periodas

netaikomas (*Net*). Mūsų nuomone, kai už Paslaugų pažeidimus taikomi taškai, turi būti nustatytas konkretus pažeidimo pašalinimo periodas.

7. Specifikacijų 12 punkte nurodyta, kad Išskaitų mechanizmas yra pridedamas prie Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka*, kaip 1 priedėlis, tačiau atkreiptinas dėmesys, kad dalis nuostatų, kurios tiesiogiai yra susijusios su Išskaitų mechanizmu yra pateiktos Specifikacijoje. Pažeidimų nuostatos yra paimitos iš senų koncesijos sutarčių, kurios praktikoje nepasiteisino, todėl būtina iš esmės peržiūrėti Specifikacijų II dalies *Bendrosios paslaugų specifikacijų* nuostatas (1 – Koncesininko veiklos stebėseną ir Ataskaitų teikimas; 2 – Veiklos stebėsenos programa, 3 – Veiklos įvertinimo programa, 4 – Periodinės ataskaitos, 5 – Veiklos duomenys, 6 – Veiklos stebėjimo patikrinimai, 7 – Pagrindiniai veiklos rodikliai) ir atsisakyti nuostatų, kurios dubliuojasi su Sutarties nuostatomis (pvz.: Periodinės ataskaitos, Veiklos stebėjimo patikrinimai), o Išskaitų mechanizmą rengti atsižvelgiant į Mokyklų sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka* 4 priedelyje *Išskaitų mechanizmas* pateiktą pavyzdį, pritaikant jį Projektui.

### **Pasiūlymai ir pastabos koncesijos sutarties projektui (toliau – Sutartis)**

1. Atsižvelgiant į tai, kad Koncesijų įstatyme nuostatos dėl turto perdavimo ir veiklų vykdymo yra siejamos su koncesininku, siūlome Sutartyje naudojamą sąvoką „*Koncesininkas*“ pakeisti sąvoka „*Investuotojas*“, o sąvoką „*Projekto bendrovė*“ pakeisti į – „*Koncesininkas*“. Taip pat būtina peržiūrėti Sutarties nuostatas ir patikslinti punktus, kuriuose vartojama sąvoka „*Privatus subjektas*“ ir „*Valžios subjektas*“. Toliau šiame rašte pateikimuose pasiūlymuose ir pastabose vartojamos sąvokos pagal CPVA pateiktuose vertinti dėl Projekto koncesijos konkurso dokumentuose.

2. Siūlome Sutarties 1.1 punktą papildyti nauja sąvoka – „*Atnaujinimo ir remonto darbai*“ ir atitinkamai atsisakyti „*Remonto*“, „*Paprastojo remonto*“ ir „*Kapitalinio remonto*“ sąvokų. Sąvoką išdėstyti taip:

*„Atnaujinimo ir remonto darbai – reiškia Objekte ar jo dalyje numatomus darbus, atliekamus Paslaugų teikimo metu, pakeičiant nusidėvėjusias dalis ir (ar) įrenginius naujais, siekiant užtikrinti Objekto atitikimą kiekybiniais ir kokybiniais reikalavimams bei rodikliams, nustatytiems Sutartyje, jos prieduose, Projektinėje dokumentacijoje ir Paslaugų teikimo plane.“*

3. Siūlome Sutarties 1.1 punktą papildyti nauja sąvoka – „*Eksploatacijos pradžia*“ ir ją išdėstyti taip:

*„Eksploatacijos pradžia – reiškia sekančią Darbo dieną po to, kai atlikus Darbus Suteikiančioji institucija pasirašo Sutarties XX priedo Darbų vertinimas ir priėmimas **Klaida!** Nerastas nuorodos šaltinis. punkte numatytą patvirtinimą dėl Objekto Darbų atitikimo Specifikacijų*



*ir Pasiūlymo reikalavimams, nuo kurios Projekto bendrovė pradeda teikti Paslaugas ir vykdyti Komercinę veiklą Objekte ar jo dalyje bei gauti pajamas ir Atlygi. “.*

4. Siekiant aiškumo atskiriant Finansuotojo teikiamą paskolą nuo akcininkų ar kitų paskolos davėjų teikiamų paskolų bei Finansuotojo ir kitų paskolos teikėjų teisių ir pareigų pagal Sutartį, siūlome Sutarties 1.1 punkte pateiktą Finansuotojo apibrėžimą papildyti sakiniu „*Finansuotojas gali būti kredito įstaigos, finansų įstaigos, investicijų fondai.*“.

5. Sutartyje yra vartojamos sąvokos Griautini statiniai ir Griaunami statiniai. Reikia suvienodinti vartojamas sąvokas.

6. Siekiant aiškumo vertinant Sutartį fiskalinės drausmės atžvilgiu, siūlome Sutarties 1.1 punkte pateiktą Investicijų sąvoką papildyti sakiniu „*Preliminarios Investicijos pagal Pasiūlymą į Turtą yra [nurodoma suma skaičiais ir žodžiais] EUR be PVM.*“.

7. Viešoji paslauga nėra laikoma komercine veikla. Be to, projektavimo ir statybos darbai jau yra apibrėžti Darbų sąvokoje ir jiems yra keliami skirtingi reikalavimai bei nustatyti skirtingi terminai nei komercinėms veikloms ar paslaugų teikimui, todėl būtina tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą Komercinės veiklos apibrėžimą.

8. Atsižvelgiant į praktikoje kylančius neaiškumus ir ginčus dėl Kompensavimo įvykio nuostatų taikymo, siūlome patikslinti Kompensavimo įvykio sąvoką ją išdėstant taip:

*„Kompensavimo įvykis – reiškia Sutarties Klaida! Nerastas nuorodos šaltinis. punkte nurodytus įvykius, kurių rizika pagal Sutartį yra išimtinai ar iš dalies priskirta Valdžios subjektui ir kurių sukeltos neigiamos pasekmės Projekto bendrovei ar Koncesininkui turi būti visiškai, ar iš dalies kompensuojamos Sutartyje nustatyta tvarka bei dėl kurių gali būti pratęsti Sutartyje nustatyti Projekto bendrovės įsipareigojimų vykdymo terminai.“.*

9. Atsižvelgus į tai, kad Sutartyje visur vartojama sąvoka „*Žemės sklypas (-ai)*“, siūlome atsisakyti sąvokų „*Ligoninės žemės sklypas*“ ir „*Poliklinikos žemės sklypas*“ ir atitinkamai šiose sąvokose nurodyta informacija papildyti sąvoką „*Žemės sklypas (-ai)*“ detalesne informacija apie planuojamus perduoti Žemės sklypus.

10. Atsižvelgiant į tai, kad teikiant Paslaugas ir vykdant Komercinę veiklą Projekto bendrovė naudos turtą, kuris nėra įtrauktas į Specifikaciją (pvz.: žoliapjovė, įvairi valymo / teritorijos tvarkymo įranga), todėl rekomenduojame tokį turtą laikyti Nauju turtu, o visą kitą turtą, kuris yra reikalingas įrengti Objektą ir kuriam yra nustatyti kokybiniai reikalavimai Specifikacijose, vadinti Objektu. Atitinkamai siūlome sąvoką „*Naujas turtas*“ apibrėžti taip:

*„Naujas turtas – reiškia ilgalaikį kilnojamą turtą, nenurodytą Specifikacijose, įgytą Projekto bendrovės nuožiūra, siekiant užtikrinti savalaikį ir tinkamą Paslaugų teikimą ir Komercinių veiklų vykdymą, kurio sąrašą iki Eksploatacijos pradžios Projekto bendrovė pateikia Suteikiančiajai institucijai, ir, kuris Sutarties laikotarpiu nuosavybės teise priklausys Projekto bendrovei.“.*

11. Atsižvelgiant į tai, kad Perduotu turtu laikomas ir Griautini pastatai, turi būti tikslinama Objekto sąvoka taip:

*„Objektas – reiškia rekonstruotą Perduotą turtą, Sutarties vykdymo metu Projekto bendrovės pagal Specifikacijų ir Pasiūlymo reikalavimus sukurtas NASV ir susijusių infrastruktūrą, bei ne mažesnes nei 1000 kv.m. bendrojo ploto Pagalbines patalpas.“.*

12. Taip pat dėl aiškumo siūlome Sistemą įtraukti į Objektą, kaip sudėtinę dalį, atsisakyti Turto sąvokos, kadangi Investicijos yra siejamos su Turtu, kuris suprantamas ir kaip Perduotas turtas (įskaitant Griautinus statinius), ir kaip Objektas, ir Naujas turtas bei Papildomas turtas. Siūlome supaprastinti ir Sutartyje vartoti sąvokas – Griautini statiniai, Perduotas turtas (tik tas, kurį reikia rekonstruoti ir kuris po rekonstrukcijos tampa Objekto sudėtine dalimi), Objektas (kuris apima tiek rekonstruotą, tiek ir naujai pastatytą infrastruktūrą ir Sistemą), Žemės sklypas / Žemės sklypai.

13. Siekiant suprasti kuo Paslaugos skiriasi nuo Komercinės veiklos, būtina jas aiškiai išvardinti prie Sutarties 1.1 punkte pateikto sąvokos „Paslaugos“ apibrėžimo arba Sutarties 18 punkte. Taip pat būtina peržiūrėti Sutarties nuostatas, kuriose vartojama sąvoka „Paslaugos“ ir esant būtinumui, papildyti Komercinių veiklų sąvoka.

14. Manome, kad Paslaugų teikimo planas turėtų apimti ir Komercinių veiklų teikimą. Todėl siūlome tikslinti Sutarties 1.1 punkte nurodytą sąvokos „Paslaugų teikimo planas“ apibrėžimą.

15. Jeigu Perduotas turtas turės būti rekonstruotas, po ko jis taps Objekto sudėtine dalimi, tokiu atveju siūlome Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvoką „Perduotas turtas“ papildyti nuostata, kad po rekonstrukcijos Perduotas turtas tampa Objektu.

16. Kadangi Prievolių įvykdymo užtikrinimo sąlygos ir galiojimo terminai yra nustatyti Sutarties 30.1 punkte (jie skiriasi, nuo nurodytų sąvokos apibrėžime), siūlome tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvokos „Prievolių įvykdymo užtikrinimas“ apibrėžimą ir jį išdėstyti taip:

*„Prievolių įvykdymo užtikrinimas – reiškia Sutarties 30.1 punkte nurodytą prievolių įvykdymo užtikrinimą, kuriuo užtikrinamas Projekto bendrovės įsipareigojimų pagal Sutartį įvykdymas.“.*

17. Kadangi Sutartyje vartojama sąvoka „Projektinė dokumentacija“, todėl ją būtina apibrėžti Sutarties 1.1 punkte ir siūlome išdėstyti taip:

*„Projektinė dokumentacija – reiškia Objekto techninį ir darbo projektą arba techninį darbo projektą.“.*

18. Sąvoka „RMPS“ turi apimti ne tik Paslaugų teikimo metu gaunamas pajamas, bet ir Komercinės veiklos vykdymo metu.

19. Siūlome tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvoką „Sąnaudos“ ją papildant Komercinės veiklos bei Atnaujinimo ir remonto darbų sąnaudomis.

20. Atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistikos tarnybos (toliau – Eurostato) pateiktas pastabas kitoms partnerystės sutartims, siūlome tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvoką „*Specialiųjų teisės aktų pasikeitimas*“ ir ją išdėstyti taip:

„**Specialusis teisės aktas / Specialieji teisės aktai** – reiškia Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos teisės aktą, susijusį su Darbų atlikimo ir / ar Paslaugų teikimo ir / ar Komercinių veiklų vykdymu reglamentavimu arba Projekto bendrovės akcininkų teisėmis ir pareigomis, kylančiomis dėl Projekto bendrovės veiklos. Specialiųjų teisės aktų pasikeitimu nelaikomi teisės aktų pasikeitimai, kurie yra bendro pobūdžio, nediskriminaciniai Projekto bendrovės ar Koncesininko atžvilgiu ir taikomi plačiam subjektų ratui (pvz., ūkio subjektų, atsižvelgiant į teisinę formą, veiklos reguliavimo, pelno, gyventojų pajamų mokesčių pasikeitimai ir pan.)“.

21. Siekiant aiškumo, rekomenduojame Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvokos „*Subtiekėjai*“ apibrėžimą papildyti sakiniu „Aiškumo dėlei Finansuotojas ir (ar) Kitas paskolos teikėjas (išskyrus Koncesininką ir (ar) Susijusį asmenį) nėra laikomi Subtiekėjais“.

22. Atsižvelgiant į tai, kad Tiesioginiame susitarime yra numatyti trijų Šalių įsipareigojimai, todėl būtina tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvokos „*Tiesioginis susitarimas*“ apibrėžimą ir jį išdėstyti taip:

„**Tiesioginis susitarimas** – reiškia tarp Finansuotojo, Suteikiančiosios institucijos ir Projekto bendrovės sudaromą susitarimą, kuriuo Finansuotojui (ar jo paskirtam subjektui) susitarime nustatytomis sąlygomis suteikiamos tam tikros teisės, įskaitant ir galimybę pasinaudoti įstojimo („*step-in*“) teise vietoje Projekto bendrovės vykdyti Sutartį ir kuris pateikiamas kaip Sutarties 8 priedas.“.

23. Jeigu bus pritarta aukščiau pateiktai pastabai dėl sąvokos „*Turtas*“ vartojimo, tokiu atveju reikia tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvoką „*Turto vertė*“ ir jo apibrėžimą.

24. Dar kartą siūlome peržiūrėti visas Sutarties nuostatas, kur yra vartojama sąvoka „*Paslauga*“ ir papildyti Komercinės veiklos sąvoka, pvz. Sutarties 2.1 punkte: „Projekto bendrovė įsipareigoja Sutartyje nustatyta tvarka ir laikantis nustatytų reikalavimų atlikti Darbus, teikti Paslaugas, **vykdyti Komercinę veiklą**, prisiimti su tuo susijusią riziką, kaip tai numatyta Sutartyje, sukurti ir (arba) įgyti Turtą <...>“.

25. Siūlome Sutartį papildyti nauju 2.4 punktu ir jį išdėstyti taip:

„2.4. Šalys riziką, susijusią su Sutartyje nustatytais jų įsipareigojimais, tarpusavyje pasidalina šioje Sutartyje ir jos prieduose, įskaitant Sutarties **Klaida! Nerastas nuorodos šaltinis.** priede pateiktą Rizikos pasiskirstymo tarp šalių matricą, nustatyta tvarka.“.

26. Siūlome papildyti Sutarties 3.5.1 punktą sakiniu: „Tokiu atveju nėra taikomos Sutarties 42 punkto nuostatos.“.

27. Siūlome papildyti Sutarties 3.5.2 punktą sakiniu: „*Tokiu atveju nėra taikomos Sutarties 43 punkto nuostatos.*“.

28. Kadangi šiuo metu rengiami Koncesijų įstatymo pakeitimai, kurie numatys galimybę įtraukti tiekėjus į nepatikimų tiekėjų sąrašą, todėl siūlome papildyti Sutartį nauju 3.6 punktu ir jį išdėstyti taip:

„3.6. *Jeigu Sutartis visa apimtimi neįsigalioja dėl kurios nors iš Šalių kaltės ar dėl nuo kurios nors Šalies priklausančių aplinkybių, laikoma, jog ta Šalis padarė esminį Sutarties pažeidimą.*“.

29. Būtina peržiūrėti visas Sutarties nuostatas, kur yra pateikiami skaičiai (datos, terminai, procentai ir pan.) ir suvienodinti rašymo stilių, t. y. nurodyti informaciją skaičiais ir papildomai skliaustuose žodžiais.

30. Kadangi sąvokose nėra paaiškinta iš kokių dalių susideda Objektas, todėl Sutartyje vartojama sąvoka „*Objekto dalis*“ yra klaidinanti. Siūlome sąvokose aiškiai apibrėžti Objekto dalis, jeigu tokios yra, arba atsisakyti Sutartyje vartojamos sąvokos „*Objekto dalis*“. Jeigu būtų nuspręsta vartoti sąvoką „*Objekto dalis*“, tokiu atveju turi būti aiškiai apibrėžta Paslaugų teikimo ir Komercinės veiklos vykdymo maksimalus terminas kiekvienoje Objekto dalyje, jeigu Darbai užbaigiami skirtingu laiku atskirose Objekto dalyse.

31. Kadangi pasiūlėme vartoti sąvoką „*Eksploatacijos pradžia*“, todėl būtina peržiūrėti Sutarties nuostatas ir atitinkamai patikslinti.

32. Atkreipiame dėmesį, kad investicijų projekte ir partnerystės klausimyne yra nurodyta, kad bendras sutarties terminas yra 15 metų, iš jų darbų terminas 3 metai. Atsižvelgiant į Savivaldybės pateiktą informaciją investicijų projekte ir partnerystės klausimyne, CPVA pateikė išvadą dėl Projekto socialinės – ekonominės naudos vertinimo, todėl siūlome dar kartą įvertinti Darbų terminą ir visą Sutarties terminą.

33. Atsižvelgus į tai kad Sutarties 1.1 punkte nėra sąvokos „*Papildomos patalpos*“ bei sistemiškai aiškinant Sutarties 4.3 ir 23 punktų nuostatas Sutarties 4.3 punkte vartojama sąvoka „*Papildomos patalpos*“ yra klaidinanti. Siūlome tikslinti Sutarties 4.3 punkte pateiktą sąvoką „*Papildomos patalpos*“ ją pakeičiant į sąvoką „*Pagalbinės patalpos*“.

34. Rekomenduojame papildyti 6.1.3 punktą sakiniu: „*Jeigu Suteikiančioji institucija pateikė visą jam žinomą ir turimą informaciją, šios pateiktos informacijos neišsamumas ir nepakankamumas nėra laikomas Suteikiančiosios institucijos pareiškimų ir garantijų pažeidimu.*“.

35. Siūlome tikslinti visą 8 punktą atskiriant Griautinų statinių perdavimą (nugriovimui) ir Perduoto turto perdavimą.

36. Objektas Sutartyje suprantamas, kaip naujai sukurtas, rekonstruotas Perduotas turtas ir Naujas turtas, t. y. Suteikiančioji institucija negali perduoti viso Objekto Sutarties įgyvendinimo pradžioje, todėl turi būti tikslinamas 8.2 punktas.

37. Kadangi yra tam tikras laiko tarpas tarp Darbų užbaigimo ir Eksploatacijos pradžios, todėl siūlome 8.4 punkte nustatyti, kad Žemė išnuomojama iki Eksploatacijos pradžios.

38. Sutartyje naudojamos sąvokos yra apibrėžtos Žemės nuoma ir Objekto nuoma, todėl būtina peržiūrėti Sutartį ir patikslinti nuostatas, kur vartojamas žodis „nuoma“ (pvz.: Sutarties 8.7 punktas). Taip pat kyla klausimas kokia teise Projekto bendrovė valdys Perduotą turtą nuo Eksploatacijos pradžios. Manome, kad pakanka jį perduoti nuomos teise arba panaudos teise.

39. Tikslinti Sutarties 8.8 punktą vartojamą sąvoką „Metinis atlyginimas“, kadangi tokia sąvoka nėra apibrėžta, t. y. Sutarties 1.1 punkte yra apibrėžta sąvoka „Atlygis“.

40. Siūlome Sutarties 8 punktą papildyti nuostatomis dėl Suteikiančiosios institucijos ir Projekto bendrovės prisiimamų rizikų, susijusių su Žemės sklypais. Tokių rizikų aprašymai yra pateikti sutarties projekto, kurį yra parengusi CPVA teikiant ekspertinę pagalbą viešojo ir privataus subjektų partnerystės (toliau – VPSP) projekte „Vilniaus miesto mokyklinio ugdymo paslaugų kokybės ir efektyvumo didinimas“ (toliau – Mokyklų sutartis) 8.7 – 8.8 punktuose. Tikslinant 8 punktą pagal Mokyklų sutartį, būtina įvertinti, kad Projektas yra įgyvendinamas koncesijos būdu ir didesnė dalis rizikos yra perduodama Projekto bendrovei.

41. Siūlome papildyti Sutartį nauju 9.3 punktu ir jį išdėstyti taip:

*„9.3. Baigiantis projektavimo Darbams, bet ne vėliau, kaip likus 14 (keturiolikai) dienų iki statybos rangos Darbų pradžios, Projekto bendrovė turi pateikti Suteikiančiajai institucijai pasirašytų statybos darbų sutarčių su Pasiūlyme nurodytais Subtiekėjais kopijas.“*

42. Atsižvelgiant į Eurostato 2021 metais pateiktas pastabas vertinant VPSP sutartį, siūlome prie Sutarties parengti atskirą priedą Darbų vertinimas ir priėmimas, kuriame būtų nustatyta kaip ir kas vertinama projektavimo, statybos darbų etape ir Objekto grąžinimo etape. Atitinkamai, būtina tikslinti visą Sutarties 9 punktą perkeliant nuostatas, susijusias su patikra bei terminais į minėtą priedą. Siūlomo priedo projektas yra pateiktas Mokyklų sutarties 12 priede. Taip pat siūlome peržiūrėti visą Sutarties 9 punktą ir jį tikslinti pagal Mokyklų sutarties 10 punktą.

43. Siekiant lengvesnio Sutarties administravimo bei valdymo, rekomenduojame Sutartyje aiškiai nustatyti, kad Darbai turi būti užbaigti vienu metu, tačiau siekiant efektyvesnio ir greitesnio patikrinimo, Suteikiančioji institucija gali atlikti tarpinius patikros darbus atskirose Objekto dalyse, o galutinį patvirtinimą (patvirtinimo aktą) pasirašo, kai yra pilnai atlikti Darbai.

44. Siekiant aiškumo, siūlome Sutartį papildyti naujais 10.1 ir 10.2 punktais ir juos išdėstyti taip:

*„10.1. Viso Objekto likutinės vertės rizika, t.y. atitikimas kiekybiniam ir kokybiniam reikalavimams bei rodikliams, kurie nustatyti Sutartyje, įskaitant Specifikacijose, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, priskiriama Privačiam subjektui, išskyrus Sutarties 10.2 punkte nurodytą atvejį.“*

10.2. *Suteikiančioji institucija prisiima Objekto likutinės vertės riziką tik dėl Suteikiančiosios institucijos sudarytų sandorių su trečiosiomis šalimis, jeigu dėl jų buvo nustatyti Objekto valdymo, naudojimo ir disponavimo teisių apribojimai.*“.

45. Kadangi Objekto atskirų elementų tarnavimo trukmė yra pateikta Sutarties 10 priede, o ne Specifikacijose, todėl siūlome tikslinti Sutarties 10.3 punktą.

46. Sutarties 10 punktą siūlome patikslinti pagal Mokyklų sutarties 11.9 – 11.15 punktus.

47. Sutarties 15.3 punkto antrą sakinį siūlome dėstyti taip – *„Tokiam finansavimo šaltinių, finansavimo apimties ir (ar) finansavimo sąlygų keitimui būtinas išankstinis raštiškas Suteikiančiosios institucijos sutikimas, kurio Suteikiančioji institucija negali nepagrįstai neduoti ir neturi teisės atsisakyti jį duoti, jeigu tai nedidina Suteikiančiosios institucijos įsipareigojimų ir rizikų, įskaitant ir įsipareigojimus Sutarties nutraukimo atvejais nesant Suteikiančiosios institucijos kaltės.*“.

48. Sutarties 16 ir 17 punktus siūlome tikslinti pagal Mokyklų sutarties 16 ir 17 punktus.

49. Atsižvelgiant į tai, kad Projekto bendrovė baigiant vykdyti Darbus turi pateikti Suteikiančiajai institucijai Paslaugų teikimo planą, sutarčių su Paslaugų teikėjais (Subtiekėjais) sutartis ir kt., siūlome papildyti Sutartį nauju 18.1 punktu ir jį išdėstyti taip:

*„18.1. Likus ne mažiau, kaip 20 (dvidešimt) Darbo dienų iki Eksploatacijos pradžios Projekto bendrovė turi pateikti Suteikiančiajai institucijai:*

*18.1.1. Sudarytų Paslaugų teikimo sutarčių su Subtiekėjais kopijas;*

*18.1.2. leidimus, atestatus, licencijas, pažymas ar kitus dokumentus, patvirtinančius teisę teikti atitinkamas Paslaugas;*

*18.1.3. Paslaugų teikimo planą. Paslaugų teikimo planas turi atitikti Pasiūlymą;*

*18.1.4. Draudimo sutarčių, nurodytų Sutarties 6 priede Privalomų draudimo sutarčių sąrašas 5 ir 6 punktuose kopijas.*“ .

50. Siekiant aiškumo, siūlome Sutarties 18 punkte išvardinti visas Paslaugas ir Komercines veiklas, kurias Projekto bendrovė privalės ar galės teikti / vykdyti.

51. Kadangi pagal Sutartį Projekto bendrovė turės vykdyti Atnaujinimo ir remonto darbus Paslaugų teikimo metu, būtina papildyti 18 punktą nuostatomis dėl Atnaujinimo ir remonto darbų atlikimo tvarkos, terminų ir pan. (Mokyklos sutarties 18.6 – 18.8 punktai).

52. Kadangi Projekto bendrovei yra perduodama Darbų ir Paslaugų tinkamumo rizika, siūlome Sutartį papildyti nauju 18.8 punktu ir jį išdėstyti taip:

*„18.8. Pasenus Sutarties vykdymui naudojamoms technologijoms, kai jos nebeatitinka Specifikacijų, Pasiūlymo ir (ar) nebeužtikrinama Paslaugų kokybė, Projekto bendrovė privalo savo lėšomis pasenusias technologijas pakeisti naujomis.*“.

53. Atsižvelgiant į tai, kad Atleidimo atvejų ir Kompensavimo įvykių nuostatos buvo tikslintos pagal Eurostato gautus pastebėjimus paskutinėms vertintoms VPSP sutartims, siūlome tikslinti Sutarties 21 ir 22 punktus pagal Mokyklų sutarties 21 ir 22 punktus.

54. Kadangi mėnesinėse ir metinėse veiklos ataskaitose yra pateikta informacija ir apie FVM įgyvendinimą, todėl siūlome atsisakyti Sutarties 25.1 punkte pateiktos lentelės 4 eilutės.

55. Atsižvelgiant į tai, kad Suteikiančioji institucija negali tvirtinti Draudimo sutarties, siūlome atsisakyti Sutarties 32.2 punkto nuostatų.

56. Siūlome papildyti 32 punktą nuostatomis, kurios yra numatytos Mokyklų sutarties 33.4 – 33.7 punktuose.

57. Siūlome papildyti Sutarties 38.1 punktą sakiniu – „Pažeidimo pašalinimo termino sąlyga netaikoma Sutarties **Klaida! Nerastas nuorodos šaltinis.**ir 38.2.13 punktuose nurodytiems atvejams.“ Jeigu Sutartis bus papildyta nauju 38.2.14 punktu, kaip nurodyta žemiau, tuomet į šiame punkte siūlomą nuostatą reikia įtraukti ir 38.2.14 punktą.

58. Siūlome papildyti Sutartį nauju 38.2.14 punktu ir jį išdėstyti taip:

*„38.2.14. Projekto bendrovei ar Koncesininkui inicijuojamos likvidavimo, bankroto, nemokumo, restruktūrizavimo ar analogiškos procedūros ir tai Suteikiančiajai institucija duoda pagrindą manyti, kad įsipareigojimai pagal Sutartį nebus įgyvendinti pagal Sutartyje nustatytus reikalavimu.“*

59. Siūlome papildyti Sutarties 40.1 punktą nauju sakiniu: „Pažeidimo pašalinimo termino sąlyga netaikoma Sutarties 39.2.1 punkte nurodytam atvejui.“

60. Sutarties 48 punktą būtina patikslinti nuostatomis dėl asmens duomenų apsaugos (Mokyklų sutarties 49.5 – 49.11 punktai).

61. Siūlome papildyti Sutartį dviem naujais 54.4 ir 54.5 punktais ir juos išdėstyti taip:

*„54.4. Ginčų tarp Šalių sprendimo rizika priskiriama tai Šaliai, kurios nenaudai kompetentinga institucija galutiniu sprendimu išsprendė ginčą.*

*54.5. Ginčų tarp Koncesininko, Projekto bendrovės, Finansuotojo, Kito paskolos teikėjo ir / ar Subtiekėjo sprendimo rizika priskiriama Projekto bendrovei.“*

62. Nėra pateiktas Sutarties 3 priedas *Asiskaitymų ir mokėjimų tvarka*.

63. Sutarties 4 priedą *Rizikos pasiskirstymo tarp šalių matrica* būtina peržiūrėti ir papildyti / patikslinti pagal Mokyklų sutarties 4 priedą. Tikslinant rizikų nuostatas ir jų priskirimą būtina įvertinti tai, kad Projektas yra įgyvendinamas koncesijos būdu.

64. Atsižvelgiant į tai, kad Paslaugos bus pradėtos teikti po Darbų atlikimo, siūlome tikslinti Sutarties 5 priedo *Išansktinės sutarties įsigaliojimo sąlygos* 2 ir 5 punktus paliekant pareigą pateikti projektavimo subtiekimu sutarčių kopijas. Statybos darbų bei paslaugų subtiekimu sutarčių bei reikalingų leidimų, licencijų, atestatų kopijas reikėtų pateikti prieš kiekvieną etapą. Taip pat siūlome

tikslinti šio priedo 6 punktą, kadangi ne visas Draudimo sutartis galima bus sudaryti iki Sutarties įsigaliojimo visa apimtimi, o 8 punktas turi būti išbrauktas, nes Prievolių įvykdymo užtikrinimas yra pateikiamas baigiantis Sutarčiai.

65. Kelia abejones Sutarties 5 priedo *Išansktinės sutarties įsigaliojimo sąlygos* 10 ir 11 punktuose nustatyti įpareigojimai Savivaldybei, kadangi Darbų užakovas bus Projekto bendrovė, todėl dėl prisijungimo sąlygų gavimo turės kreiptis jis, o ne Savivaldybė. Taip pat siūlome dar kartą įvertinti poveikio aplinkai vertinimo būtinumą bei kas tokį vertinimą (jeigu ji yra būtinas) atliks bei kaip toks vertinimas gali įtakoti Sutarties terminą.

66. Atsižvelgiant į Eurostato pateiktas pastabas dėl VPSP sutarčių statistinio vertinimo, siūlome Sutartį papildyti nauju priedu Darbų ir Objekto vertinimas ir priėmimas (Mokyklų sutarties 12 priedas).

### **Pasiūlymai ir pastabos Sutarties 3 priedui *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka* (toliau – Sutarties 3 priedas)**

1. Būtina peržiūrėti Sutarties 3 priede vartojamas sąvokas ir jas tikslinti pagal Sutartyje apibrėžtas ir vartojamas sąvokas (pvz.: 1.1, 1.4.1, 1.4.2, 2.7.1 punktai). Taip pat rekomenduojame apibrėžti Sutartyje sąvokas, kurios yra naudojamos šiame priede, pvz. darbuotojų, mėnesinio darbuotojo mokėjimų sąvokas.

2. Kadangi Sutartyje yra numatyti keli ginčų sprendimų būdai, siūlome Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka* 1.2 punkte duoti nuorodą į konkretų Sutarties punktą.

3. Sutarties 3 priedo 2.2.2 punkte nurodyta, kad Projekto bendrovė neturi teisės padidinti / sumažinti stovėjimo mokesčio, išskyrus, jei tai numatyta Sutartyje ir 3 priede. Tačiau Sutarties 3 priede stovėjimo mokesčio mažinimo tvarka nėra numatyta. Siūlome papildyti Sutarties 3 priedą nuostata, kad Šalys gali susitarti dėl automobilių stovėjimo įkainių sumažinimo.

4. Sutarties 3 priedo 2.1.1 punkte numatyta, kad darbuotojų ir lankytojų stovėjimo vietų Pasiūlyme nurodyti įkainiai indeksuojami Lietuvos statistikos departamento (toliau – SD) skelbiamu vidutiniu metiniu suderintu vartotojų kainų (toliau – SVKI) indekso pokyčiu, tačiau pateikta formulė, kurioje naudojamas ne indekso pokytis, bet naujausias galiojantis vidutinis metinis SVKI. Indeksavimo formulė turi būti patikslinta numatant indeksavimą remiantis indekso pokyčiu. Atsižvelgiant į tai, kad Projektas įgyvendinamas koncesijos būdu, rekomenduojame apsvarstyti galimybę stovėjimo vietų įkainiams indeksuoti taikyti ne SVKI pokytį, bet SD skelbiamo darbo užmokesčio indekso pokytį.

5. Sutarties 3 priedo 2.3.1 punkte numatyta, jog darbuotojams taikomas mokestis negali viršyti pasiūlyto maksimalaus darbuotojui taikytino indeksuojamo maksimalaus mėnesinio darbuotojo pirmųjų metų įkainio už parkavimą. Vertinimui pateiktuose dokumentuose nėra aišku,



kokia forma ir kuriame dokumente pateikiama informacija apie maksimalų mėnesinį darbuotojo pirmųjų metų įkainį, prašome patikslinti.

6. Sutarties 3 priedo 2.3.1 punkte numatyta, kad Projekto bendrovės mokėjimai perskaičiuojami pritaikius vidutinį metinį SVKI indeksą. Rekomenduojame patikslinti, kad Projekto bendrovės mokėjimai atliekami kasmet pagal indeksuotą RMPS dydį, šį pradėdant perskaičiuoti praėjus 12 mėnesių po Darbų pabaigos / Eksploatacijos pradžios arba kalendorinių metų pabaigos. Šiame punkte taip pat reikalinga atitinkamai patikslinti skaičiavimams taikomą formulę, įtraukiant indekso pokytį.

7. Atsižvelgiant į tai, kad Sutarties vertė (visos Projekto bendrovės gautinos pajamos) gali būti keičiamos tik Sutartyje nustatyta tvarka ir maksimaliai gali didėti 50 proc., o vertei pasiekus tam tikrą ribą, Sutartis pasibaigia automatiškai, todėl siūlome papildyti Sutarties 3 priedo 2.7.1 punktą nurodant, kad į Sutarties vertę neįskaičiuojamos Projekto bendrovės Suteikiančiajai institucijai mokamos sumos.

8. Kadangi FVM įgyvendinimas turės būti atspindėtas ataskaitose, todėl siūlome atsisakyti Sutarties 3 priedo 2.7.2 punkto nuostatų.

9. Sutarties 3 priedo 3 dalį rekomenduojame tikslinti, įtraukiant visas investicijas, jų finansavimą bei teikiamas paslaugas atspindinčias atlygio dalis (skolinto ir nuosavo kapitalo srautai Pagalbinių patalpų sukūrimui, finansinės ir investicinės veiklos pajamos, paslaugų teikimo ir atnaujinimo ir remonto pajamos, administravimo ir valdymo pajamos) bei aiškiai nurodant, kurioms iš jų taikomas indeksavimas.

10. Rekomenduojame Sutarties 3 priedo 3 dalį papildyti sąlyga dėl pilna apimtimi mokėtino PVM nuo sukurtų investicijų: *„Suteikiančioji institucija PVM nuo Investicijų, skirtų Pagalbinių patalpų sukūrimui, vertės moka lygiomis dalimis kartu su kiekvieno mėnesio Atlygiu, išskyrus jei Projekto bendrovei atsirastų prievolė visą PVM nuo Investicijų vertės sumokėti užbaigus Darbus. Jei Projekto bendrovei atsirastų prievolė visą PVM nuo Investicijų vertės sumokėti užbaigus Darbus, tokiu atveju Suteikiančioji institucija sumokės standartinį PVM tarifą, apskaičiuotą nuo Investicijų, skirtų Pagalbinių patalpų sukūrimui, vertės.“*

11. Reikia tikslinti Sutarties 3 priedo 3.4.1 punkte nurodytą Atlygio apskaičiavimo formulę eliminuojant atimamą ribinę pajamų dalį viršijančią sumą, kuria mažinamas Suteikiančiosios institucijos Atlygis, kadangi Atlygis mokamas kas mėnesį, tuo tarpu pajamų dalis pagal Sutarties 3 priedo 2.8.2 punkto nuostatas yra pervedama Suteikiančiajai institucijai ne vėliau kaip per 30 darbo dienų nuo praėjusių finansinių metų finansinės atskaitomybės patvirtinimo.

12. Sutarties 3 priedo 3.5 dalį rekomenduojame papildyti nuostata, kad Atlygis kiekvienais metais nevertinant indeksavimo (infliacijos, kainų pokyčių) realia verte yra vienodo dydžio (išskyrus

pirmuosius ir paskutinius mokėjimų metus, jeigu atlygis pradamas mokėti ne nuo kalendorinių metų pradžios).

13. Sutarties 3 priedo 3.5.2.1 punktą rekomenduojame keisti sekančiai: *„Tuo atveju, jeigu Objekto sukūrimo laikotarpis trunka ilgiau nei numatyta (numatyta Eksploatacijos pradžia vėluoja), pirmaisiais ir vėlesniais Sutarties Atlygio mokėjimo metais, priklausomai nuo to, kiek vėluoja Eksploatacijos pradžia, FVM apskaičiuotas kiekvienų metų Atlygis mokamas ne FVM numatytą mėnesių skaičių per metus, o išdėstant jį per likusį mėnesių skaičių nuo Eksploatacijos pradžios iki kalendorinių metų pabaigos tokia tvarka, kad Atlygio (... ir ...) mėnesinės dalys apskaičiuojamos šių dalių Atlygį išdėstant lygiomis dalimis likusiems mėnesiams nuo Eksploatacijos pradžios iki kalendorinių metų pabaigos, o ... ir ... dalys mokamos tik tiek likusių mėnesių, kiek liko nuo Eksploatacijos pradžios datos iki kalendorinių metų pabaigos, kaip numatyta FVM.“*

14. Sutarties 3 priedo 3.5.2.2 punktą rekomenduojame papildyti: *„Atlygis Projekto bendrovei pradamas mokėti nuo faktinės Eksploatacijos pradžios ir sumokamas per visą likusį Sutarties galiojimo laikotarpį. Tuo tikslu Projekto bendrovė turi pakeisti FVM šio priedo ... skyriuje nustatyta tvarka“*.

15. Būtina tikslinti Sutarties 3 priedo 3.5.2.5 punkte formulę tikslinant  $B_A$ , kadangi dėl Atleidimo atvejo Atlygis ne mažinamas, o didinamas.

16. Sutarties 3 priedo 3.6.3.1 punkte rekomenduojame numatyti visų Atlygio dalių vieningą indeksavimą tuo pačiu mėnesiniu Lietuvos Respublikos statistikos departamento skelbiamu SVKI (netaikyti dalinio indeksavimo darbo užmokesčio indeksu), indeksavimui naudojant ne indekso reikšmę, bet indekso pokytį, kaip ir kitose pirkimo dokumentų dalyse.

17. Sutarties 3 priedo 3.7.2.1 punkte rekomenduojame patikslinti vietoje I (*Pasiūlyme nurodyta palūkanų norma*), nurodant *„Vidutinė svertinė kapitalo kaina“*.

18. Rekomenduojame Sutarties 3 priedo 3.7 dalį papildyti nuostata dėl kompensavimo įvykio, jei Investicijos ar Sąnaudos nepadidėja: *„Jeigu dėl Kompensavimo įvykio Investicijos ir (ar) Sąnaudos nepadidėja, tačiau Projekto bendrovė patiria kitus nuostolius, susijusius su Paslaugų teikimu / neteikimu, ir tokių nuostolių atsiradimo rizikos nėra galimybės apdrausti, kartu su kiekvieną mėnesį Projekto bendrovei mokamu Atlygiu, kaip ... sudėtinė dalis, kuriai taikomas ir atitinkamas indeksavimas, kompensuojama:...“*.

19. Rekomenduojame Sutarties 3 priedo 3.8.2 punkte numatyti, kad tokiu atveju Projekto bendrovei mokama skolinto ir nuosavo kapitalo srautai Pagalbinių patalpų sukūrimui bei finansinės ir investicinės veiklos pajamos.

20. Rekomenduojame Sutarties 3 priedo 3.10 dalį papildyti informacija, kad FVM optimizavimas atliekamas po Sutarties pasirašymo dėl Euribor, faktinės Sutarties trukmės pasikeitimo.

21. Būtina tikslinti Sutarties 3 priedo 5.3.1 punkto nuostatos, kadangi Sutartyje yra numatytas turto nuomos mokesčio dydis, o taip pat yra numatyta, kad Projekto bendrovė bus atleista nuo žemės nuomos mokesčio.

22. Atkreipiame dėmesį, kad pasikeitus PVM, turi būti keičiamas ir Atlygis (Sutarties 3 priedo 5.4 punktas).

23. Siekiant mažinti administravimo našta, siūlome Sutarties 3 priedo 5.4.3 punktą išdėstyti taip: „5.4.3. Atlygis dėl pasikeitusio PVM tarifo perskaičiuojamas ir mokamas be atskiro Šalių raštiško susitarimo.“.

24. Sutarties 3 priedo 2 priedėlį *Išskaitų mechanizmas* siūlome vadinti „*Išskaitų ir baudų mechanizmas*“ ir jį tikslinti pagal Mokyklų sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka* 4 priedėlį *Išskaitų mechanizmas*, jį pritaikant Projektui.

Neringa Pažūsienė, Tel. (8 5) 251 4399 [n.pazusiene@cpva.lt](mailto:n.pazusiene@cpva.lt);  
Darius Mitka, tel. (8 5) 243 1624, el. p. [d.mitka@cpva.lt](mailto:d.mitka@cpva.lt);  
Almutė Globienė, tel. (8 5) 2512727, el. p. [aa.globiene@cpva.lt](mailto:aa.globiene@cpva.lt);  
Sigita Vingrienė, tel. (8 5) 274 8711, el. p. [s.vingriene@cpva.lt](mailto:s.vingriene@cpva.lt)

Bylos nr. 17.6 E