

TVIRTINU
Viešosios įstaigos Centrinės projektų
valdymo agentūros
Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus
ekspertė Neringa Pažūsiienė, laikinai einanti skyriaus
vadovo funkcijas



CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA

VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS PROJEKTO
Sporto komplekso vystymas Klaipėdos universiteto miestelyje (toliau – Projektas)
Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) projekto pavadinimas

ĮGYVENDINAMO
Klaipėdos universiteto (toliau – KU)
Institucija, įgyvendinanti VPSP projektą

PAGRINDINIAI DUOMENYS IR IŠVADA DĖL PROJEKTO IR PARTNETRYSTĖS SOCIALINĖS EKONOMINĖS NAUDOS

I DALIS

INFORMACIJA APIE INVESTICIJŲ PROJEKTĄ

| 1. Informacija apie investicijų projektą | |
|--|---|
| 1.1. Strateginis dokumentas, pagrindžiantis projekto poreikius | KU plėtros strategija 2021-2030 m.: KU 2021-2022 m. strateginis veiklos planas, kurio 4 veiklos prioritetas numatytas – infrastruktūros plėtra, o pagrindinį dėmesį 2020 m. skirti studijų kokybės gerinimui inicijuojant projektų įgyvendinimą. |
| 1.2. Sprendžiama problema / projekto poreikis | Investicijų projekte (toliau – IP) identifikuojamos šios esminės projektu sprendžiamos problemos: <ul style="list-style-type: none"> • Nepakankama sporto infrastruktūros kokybė, kuri neleidžia pilnai užtikrinti KU studijų kokybės ir tęstinumo; • Nepilnai užtikrinamas KU akademinio jaunimo fizinis aktyvumas. |
| 1.3. Tikslas ir siekiamas rezultatas | <p>IP tikslas – pagerinti KU studijų kokybę, sukuriant studentų poreikius atitinkančią sporto infrastruktūrą. Projektu taip pat siekiama sudaryti sąlygas Klaipėdos miesto akademiniam jaunimui ir visuomenei didinti fizinį aktyvumą.</p> <p>IP uždavinys – įrengti šiuolaikišką ir visus saugumo bei higienos reikalavimus atitinkančią sporto salę, kurioje būtų vykdomos KU rengiamų fizinio ugdymo, reabilitacijos ir visuomenės sveikatos specialistų praktinės studijos, vyktų Klaipėdos akademinio jaunimo sporto užsiėmimai, bei galėtų sportuoti Klaipėdos visuomenė.</p> <p>IP siejami minimalūs rezultatai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KU studentams bus sudarytos sąlygos naudotis šiuolaikiška ir jų poreikius atitinkančia sporto infrastruktūra tiek praktinių studijų metu, tiek vykstant neformalaus ugdymo sporto užsiėmimams; • Bus sudarytos sąlygos naudotis šiuolaikiška sporto infrastruktūra ne tik Klaipėdos miesto akademiniam jaunimui, bet ir visuomenei. |
| 1.4. Nagrinėtos investicijų projekto įgyvendinimo alternatyvos | <p>I alternatyva – „naujo pastato statyba A variantas“</p> <p>II alternatyva – „naujo pastato statyba B variantas“.</p> |
| 1.5. Projekto ataskaitinis laikotarpis | 15 metų. |
| 1.6. Pasirinkta alternatyva | I alternatyva – „naujo pastato statyba A variantas“. |
| CPVA išvada | |
| I. Paklausos ir pasiūlos / poreikio / prielaidų pagrindumas | |

IP pateikiama informacija apie nagrinėjamą viešosios paslaugos aplinką ir aktualijas, tinkamai įvertinama ir išanalizuojama viešosios paslaugos paklausa ir pasiūla. IP paklausos ir pasiūlos analizė tik dalinai pagrindžia projekto poreikį. IP daroma prielaida, kad KU studentų skaičius projekto atskaitiniu laikotarpiu išliks stabilus nors pastarųjų 5 metų kontekste pastebimas pastovus studentų ir bendras gyventojų skaičiaus mažėjimas. Be to, IP nėra nieko rašoma apie kitus Klaipėdos miesto savivaldybė planuojamus įgyvendinti sporto infrastruktūros projektus, kurie padidintų sporto infrastruktūros pasiūlą.

IP pasirinktas logiškas 15 metų ataskaitinis laikotarpis. Pasirinktas ataskaitinis laikotarpis yra artimas turto, į kurį planuojama investuoti IP nagrinėjamų alternatyvų apimtyje, naudingam tarnavimo laikotarpiui (t. y. 20 metų statiniams, 7-8 metai įrangai).

II. Tikslas ir rezultato atitikimas sprendžiamai problemai

IP identifikuojamos esminės sprendžiamos problemos, IP tikslas, uždaviniai ir rezultatai siejasi su identifikuotomis problemomis.

III. Pasirinkto analizės metodo pagrįstumas ir principo pasirinkimas

IP alternatyvų analizė atlikta vadovaujantis Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir/ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodikos, patvirtintos VšĮ Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus 2014 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 2014/8-337 (toliau – Metodikos) nuostatomis. IP finansinėje ir ekonominėje analizėje pasirinkta nagrinėti dvi vienodos apimties, racionaliai palyginamas alternatyvas:

- I alternatyva – „naujo pastato statyba A variantas“;
- II alternatyva – „naujo pastato statyba B variantas“.

Abiejų alternatyvų atveju problema sprendžiama statant naujus pastatus: I alternatyvos atveju sporto salės pastato konstrukcija būtų statoma iš medinio karkaso su sumuštinio tipo plokštėmis, II alternatyvos atveju būtų statomas mūrinis sporto salės pastatas.

IP pagrindai atmetos nuotolinio projekto tikslinių grupių aptarnavimo, pastato/patalpų nuomos, pastato/patalpų įsigijimo, optimizavimo, kooperacijos ir esamo pastato/patalpų atnaujinimo alternatyvos.

IV. Nagrinėtų alternatyvų korektiškumas. Pasirinktos alternatyvos pagrįstumas

Optimali IP įgyvendinimo alternatyva pasirenka korektiškai, pagal ekonominių rodiklių reikšmes.

| 2. Investicijų projekto finansiniai duomenys (realios vertės) | | | |
|--|---|------------------------------|---|
| | Finansinio srauto vertė (be PVM) | Rizikų vertė (be PVM) | Finansinio srauto su rizika vertė (be PVM) |
| 2.1. Kapitalo išlaidos | 750 751 | 246 856 | 997 607 |
| 2.1.1. Investicijos | 708 114 | 234 510 | 942 624 |
| 2.1.2. Reinvesticijos | 42 637 | 12 346 | 54 983 |
| 2.2. Investicijų likutinė vertė | 190 805 | 62 809 | 253 614 |

| | | | |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|
| 2.3. Veiklos pajamos | 340 808 | 89 360 | 430 168 |
| 2.4. Veiklos išlaidos | 601 219 | 197 909 | 799 128 |
| 2.4.1. Žaliavos | 0 | 0 | 0 |
| 2.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos | 305 250 | 100 482 | 405 732 |
| 2.4.3. Elektros energijos išlaidos | 54 588 | 17 969 | 72 557 |
| 2.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos | 102 506 | 33 743 | 136 249 |
| 2.4.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos | 88 275 | 29 058 | 117 333 |
| 2.4.6. Kitos išlaidos | 50 600 | 16 656 | 67 256 |
| 2.5. Grynasis lėšų srautas (2.1 - 2.2 – 2.3 + 2.4) | -820 357 | -292 596 | -1 112 953 |

CPVA išvada

I. Kapitalo išlaidų, veiklos pajamų (įskaitant pajamų kainodarą, jei taikoma) ir veiklos išlaidų pagrįstumas.

Pastebėjimai dėl kapitalo išlaidų

IP alternatyvų apimtyje vertinamos tik sporto salės investicijų išlaidos. Alternatyvų investicijų išlaidos kelia abejonių nes išlaidoms pagrįsti nėra pateikti sąnaudas pagrindžiantys dokumentai. IP rašoma, kad investicijų išlaidos įvertintos apklausus potencialius rangovus ir tiekėjus.

Pastebėjimai dėl pajamų

IP apimtyje vertinamos tik pajamos susijusios su sporto salės nuoma. Prielaidos naudotos įvertinti sporto salės pajamas verčiau pesimistinės. Skaičiuojamas bendras sporto salės metinis užimtumas siekia ~49%, 1 val. nuomos įkainis – 20 Eur. IP galėjo būti numatytas didesnis salės nuomos įkainis, nes pagal prognozes pajamos nepadengia numatomų patirti veiklos išlaidų. Kadangi Projektą planuojama įgyvendinti koncesijos būdu, privačiam subjektui bus sudaryta galimybė savo rizika ir savo lėšomis pastatyti dar du sporto objektus, t. y. dengtą futbolo maniežą ir ledo areną. Daugiau žr. 9 skyrių „VPSP projekto finansinis gyvybingumas“.

Pastebėjimai dėl veiklos išlaidų

IP apimtyje vertinamos tik sporto salės eksploatavimo veiklos išlaidos. Alternatyvų veiklos išlaidos įvertintos racionaliai, korektiškai ir vadovaujantis bendraja logika.

II. Rizikos identifikavimo ir poveikio įvertinimo korektiškumas

Apskaičiuojant IP rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai.

3. Investicijų projekto finansinė, socialinė-ekonominė nauda

| | | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------|
| 3.1. Finansiniai rodikliai ¹ | FGDV investicijoms ² | FVGN investicijoms ³ | FNIS ⁴ |
| | -786 467 | -15.80% | 0.24 |
| 3.2. Socialinio-ekonominio poveikio naudos (žalos) ir išorinis poveikis | IP socialinė (ekonominė) nauda skaičiuojama naudojantis šiuo įverčiu: <ul style="list-style-type: none"> • Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas darbo užmokesčio padidėjimas. | | |
| 3.3. Ekonominiai rodikliai | EGDV ⁵ | EVGN ⁶ | ENIS ⁷ |
| | 2 090 894 | 22.53% | 3.31 |
| CPVA išvada | | | |
| I. Išorinio socialinio-ekonominio poveikio apskaičiavimo pagrindimas. Rodiklių vertinimas. | | | |
| IP išoriniam poveikiui įvertinti panaudoti korektiški įverčiai. Socialinės-ekonominės analizės rezultatai stipriai priklauso nuo tikslinės grupės dydžio. | | | |
| Finansinėje ir ekonominėje analizėje naudojamos pagrįstos diskonto normos, t. y. atitinkamai 4% ir 5%. IP FGDV investicijoms rodiklis yra neigiamas, o tai reiškia, kad IP – finansiškai neatsiperkantis. Pagal skaičiuoklę IP EGDV rodiklis yra teigiamas, o tai reiškia, kad IP – ekonomiškai atsiperkantis. | | | |

¹ Skaičiuojami, naudojant nominalius pinigų srautus, t. y. įvertinant infliacijos įtaką.

² Finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV) – būsimų projekto pajamų ir (investicijų ir veiklos) išlaidų skirtumo dabartinė vertė.

³ Finansinė vidinė grąžos norma (FVGN) – tai tokia projekto grąžos norma, kuriai esant FGDV lygi nuliui.

⁴ Finansinės naudos ir išlaidų santykis (FNIS) – būsimų projekto pajamų ir veiklos išlaidų dabartinių verčių santykis.

⁵ Ekonominė grynoji dabartinė vertė (EGDV) – būsimų projekto socialinės ekonominės naudos ir patiriamų išlaidų dabartinė vertė.

⁶ Ekonominė vidinė grąžos norma (EVGN) – projekto socialinė-ekonominė grąžos norma, kuriai esant EGDV lygi nuliui.

⁷ Ekonominės naudos ir išlaidų santykis (ENIS) – būsimos projekto socialinės ekonominės naudos išlaidų dabartinių verčių santykis.

II DALIS

INFORMACIJA APIE PARTNERYSTĖS TAIKYMO TIKSLUS, PP APIMTĮ IR IŠVADA APIE PARTNERYSTĖS TAIKYMO TIKSLINGUMĄ IR NAUDĄ

| 4. VPSP pagrindiniai duomenys | |
|--|---|
| 4.1. VPSP taikymo priežastys | Pagrindinės priežastys: <ul style="list-style-type: none"> - Švietimo paslaugos teikimas nepatenkinamos būklės sporto salėje; - Investicijų sporto salei finansavimo trūkumas; - Privataus subjekto iniciatyva vykdyti projektą kartu; - Privataus subjekto kompetencija ir patirtis vystyti / įgyvendinti sporto projektus; - Galimybė viešajai infrastruktūrai atliktas investicijas atpirkti per papildomas komercines veiklas, kurios generuos privačiam subjektui pajamas; - Galimybė pasidalinti rizikomis, perduoti privačiam subjektui didžiąją dalį rizikų, gebančiam jas suvaldyti; - Kompleksiškai įgyvendinus projektą būtų patenkinti ne tik švietimo paslaugos pagerinimo lūkesčiai, taip pat būtų sudarytos sąlygos skatinti akademinės bendruomenės bei Klaipėdos miesto fizinis aktyvumas, padidintas Klaipėdos universiteto studijų pasirinkimo patrauklumas tiek nacionaliniu, tiek užsienio lygiu. |
| 4.2. Pasirinktas VPSP būdas | Koncesija |
| 4.3. Privataus subjekto atrankos būdas | Konkursas |
| 4.4. VPSP projekto pasirengimo terminai | - |
| 4.5. VPSP sutarties laikotarpis | 17 metų |
| 4.5.1. projektavimo / statybų (remonto) laikotarpis | 15 mėnesių |
| 4.5.2. paslaugų teikimo laikotarpis | 15 metų ir 9 mėnesiai |
| CPVA išvada | |
| <p>I. VPSP taikymo tikslingumas</p> <p>Pagal pateiktą informaciją, Projektą yra inicijavęs privatus investuotojas, kuris yra pasiūlęs ne tik sukurti KU poreikius atitinkančią sporto infrastruktūrą (sporto salę), ją prižiūrėti, tačiau savo rizika sukurti papildomą sporto infrastruktūrą, kurioje jis galėtų vykdyti komercinę veiklą ir gauti už tokią veiklą pajamas. VPSP būdo taikymas leistų sukurti sporto infrastruktūrą ne tik KU bendruomenei tuo pagerinant švietimo ir sporto paslaugų kokybę, bet ir padidintų Klaipėdos miesto gyventojų fizinį aktyvumą bei KU patrauklumą renkantis studijas.</p> | |

Dėl privataus subjekto turimų profesinių žinių ir patirties vystant sporto projektus, kurių KU pakankamai neturi, bei galimybės privataus subjekto investicijoms atsipirkti iš papildomų komercinių veiklų, VPSP yra tinkamas būdas įgyvendinti Projektą.

II. VPSP būdas

Pagal pateiktą partnerystės klausimyną (toliau – PK) galima daryti išvadą, kad pasirinktas tinkamas VPSP būdas – koncesija, kadangi:

1. privačiam subjektui perduodama kompleksiška veikla – suprojektuoti ir pastatyti sporto infrastruktūrą, ją įrengti, prižiūrėti bei įveikinti;
2. pagal šiuo metu atliktus skaičiavimus ir numatytus Projekto tikslus, privačiam subjektui perduodama statybos rizika sukuriant bei įrengiant KU poreikius atitinkančią sporto infrastruktūrą bei, privataus subjekto rizika, sukuriant papildomą sporto infrastruktūrą;
3. privatus subjektas bus atsakingas už tinkamą paslaugų teikimą, t. y. prižiūrėti sukurtą infrastruktūrą visą VPSP sutarties laikotarpį; užtikrinti, kad sporto infrastruktūra būtų prieinama tiek KU bendruomenei, tiek ir visiems Klaipėdos miesto gyventojams;
4. privatus subjektas pajamas generuos tik iš papildomai sukurtos sporto infrastruktūros vartotojų, t. y. KU mokėjimai už jo poreikiams sukurtą infrastruktūrą bei jos priežiūrą nenumatomi.

Darytina išvada, kad VPSP būdas atitinka koncesijos požymius, kadangi statybos, tinkamo ir didesnė dalis paklausos (tiek, kiek susiję su privataus subjekto rizika sukurtos infrastruktūros įveiklinimu) rizikos perduodamos privačiam subjektui, o visas privataus subjekto pajamas sudarys tiesioginių vartotojų mokėjimai.

III. VPSP sutarties terminas

Privatus subjektas turės suprojektuoti ir pastatyti sporto infrastruktūrą, ją prižiūrėti, esant poreikiui – reinvestuoti. Sporto infrastruktūrą privatus subjektas turės sukurti per 15 mėnesių. Atsižvelgiant į planuojamos kurti sporto infrastruktūros nesudėtingumą, infrastruktūros sukūrimo laikas yra pakankamas. Paslaugas planuojama teikti virš 15 metų (bendras maksimalus VPSP sutarties terminas – 17 metų). Vadovaujantis Koncesijų įstatymo 17 str., VPSP sutarties terminas negali būti ilgesnis už laikotarpį, per kurį privatus subjektas pagrįstai gali tikėtis atgauti atliekant darbus ir teikiant paslaugas įdėtas investicijas ir būtų gauta investuoto kapitalo grąža. Atsižvelgiant į IP ir PK pateiktą informaciją bei šios Išvados skyriuje „9. VPSP projekto finansinis gyvybingumas“ pateiktus duomenis, nurodytas maksimalus VPSP sutarties terminas (17 metų) yra pagrįstas. Tačiau siekiant užtikrinti Koncesijų įstatymo reikalavimą dėl sutarties termino apskaičiavimo, rekomenduojama VPSP sutartyje numatyti, kad privatus subjektas mokės koncesijos mokestį KU arba dalinsis pajamomis su KU, jeigu privataus subjekto pajamos viršytų privataus subjekto pasiūlyme ir VPSP sutartyje nustatytą pajamų ribą.

| | |
|---|---|
| 5.1. Perduodamas turtas | Dalis visuomeninės paskirties žemės sklypas, unikalus Nr. 2101-0002-0794, esantis adresu H. Manto g. 84, Klaipėda, kurio bendras plotas – 23,5845 ha. Projektui įgyvendinti reikalingo žemės sklypo ploto naudojimo būdas – sporto. |
| 5.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius. | Sporto paskirties 800 kv. m. pastatas / salė, inžineriniai tinklai, modulinės papildomos patalpos, skirtos persirengimo kambariams, dušams ir WC, teisėjų ir trenerių kambariams ir pan. |
| 5.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika. | Sporto paskirties pastatai su kitais sporto statiniais (teniso kortai ir pan.). Maksimalus užstatymo plotas – 2 ha. |

CPVA išvada

I. Turto perdavimas

Privačiam subjektui planuojama išnuomoti valstybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, esančio adresu Manto g. 84, Klaipėda, dalį. Atsižvelgiant į tai, kad Koncesijų įstatymas ir Žemės įstatymas numato, kad jeigu VPSP sutarties įgyvendinimui yra reikalingas valstybei nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, jis privačiam subjektui gali būti išnuomotas, todėl dalies žemės sklypo, esančio adresu Manto g. 84, Klaipėda perdavimas privačiam subjektui nuomos teise yra pagrįstas.

Privatus subjektas yra įpareigojamas KU poreikiams sukurti sporto paskirties pastatą, papildomas modulinės patalpas bei inžinerinę infrastruktūrą. Taip pat privatus subjektas įpareigojamas pilnai įrengti minėtą sporto infrastruktūrą (pvz.: įrengti žiūrovų tribūnas, krepšinio stovus, švieslentes, futbolo / rankinio vartus ir t.t.). Visas šis KU poreikiams skirtas turtas po jo sukūrimo nuosavybės teise priklausys KU, privačiam subjektui nebus perduotas valdyti / naudoti.

Papildomai privatus subjektas savo rizika turi teisę sukurti papildomą sporto infrastruktūrą (tam planuojama skirti iki 2 ha. dydžio žemės sklypo dalį), kuri nuosavybės teise VPSP sutarties laikotarpiu ir po jos pasibaigimo priklausys privačiam subjektui.

Atsižvelgiant į tai, kad Koncesijų įstatymo 16 straipsnio 6 dalyje yra numatyta galimybė privačiam subjektui išlaikyti nuosavybės teises į naujai sukurtą turtą, todėl sprendimas privačiam subjektui savo rizika sukurti naują turtą bei jį VPSP sutarties laikotarpiu ir po jos pasibaigimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo nuosavybės teise yra pagrįstas ir teisėtas. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad toks sprendimas iš anksto turi būti numatytas privataus subjekto atrankos sąlygose bei VPSP sutartyje.

II. Apribojimai

Šiuo metu visą žemės sklypą panaudos teise valdo KU. Siekiant žemės sklypo dalį perduoti privačiam subjektui, KU, pasirašęs VPSP sutartį, turės kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT) dėl panaudos sutarties pakeitimo. Rekomenduojama šiuos klausimus iš anksto, privataus subjekto atrankos vykdymo metu, susiderinti su NŽT.

6. Veiklos

6.1. Veiklų perdavimas privačiam subjektui

| | | |
|---|---|---|
| 6.1.1. Privačiam subjektui perduodamos vykdyti veiklos (viešosios paslaugos ir / ar ūkinė komercinė veikla) | Veiklos, susijusios su KU poreikiams reikalinga sporto infrastruktūra: 1. Projektavimas, inžinerinės infrastruktūros privedimas 2. Statybos darbai. 3. Įrengimo darbai. 4. Eksploatacija ir techninė priežiūra, turto būklės palaikymas. 5. Teritorijos priežiūra (tvarkymas, valymas). | |
| 6.1.2. Veiklos, kurias privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika | Veiklos, susijusios su privataus subjekto rizika kuriama sporto infrastruktūra (futbolo maniežu, ledo arena): 1. Projektavimas, inžinerinės infrastruktūros privedimas. 2. Statybos darbai. 3. Įrengimo darbai. 4. Eksploatacija ir techninė priežiūra, turto būklės palaikymas. 5. Sporto, kultūros, laisvalaikio renginių organizavimas. 6. Kitos pajamas generuojančios veiklos. | |
| 6.2. Perduodamų / pasiliekamų veiklų pasiskirstymas biudžeto eilutėse (realios vertės) | | |
| | Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų, kurios neįtrauktos į VPSP projektą, finansinio srauto vertė (be PVM) | VPSP projekte perduodamų veiklų privačiam subjektui finansinio srauto vertė (be PVM) |
| 6.2.1. Kapitalo išlaidos: | 0 | 997 607 |
| 6.2.1.1. Žemė | 0 | 0 |
| 6.2.1.2. Nekilnojamasis turtas | 0 | 0 |
| 6.2.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai | 0 | 806 071 |
| 6.2.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas | 0 | 50 242 |
| 6.2.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos | 0 | 78 409 |
| 6.2.1.6. Kitos paslaugos ir išlaidos | 0 | 7 902 |
| 6.2.1.7. Reinvesticijos | 0 | 54 983 |
| 6.2.2. Veiklos pajamos | 430 168 | 0 |
| 6.2.3. Veiklos išlaidos: | 681 794 | 117 333 |
| 6.2.3.1. Žaliavos | 0 | 0 |
| 6.2.3.2. Darbo užmokesčio išlaidos | 405 732 | 0 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 6.2.3.3. Elektros energijos išlaidos | 72 557 | 0 |
| 6.2.3.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos | 136 249 | 0 |
| 6.2.3.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos | 0 | 117 333 |
| 6.2.3.6. Kitos išlaidos | 67 256 | 0 |
| 6.2.4. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 6.2.1. + 6.2.3. – 6.2.2.). Eilutė pildoma tik jei pinigų srautai nurodomi be PVM. | -32 362 | 234 137 |

CPVA išvada

I. Veiklų perdavimo logiškumas, teisėtumas, pagrįstumas ir efektyvumas

Igyvendinant Projektą privatus subjektas turės sukurti naują sporto infrastruktūrą, ją eksploatuoti ir techniškai prižiūrėti bei dalyje sukurtos infrastruktūros vykdyti komercines veiklas. Atsižvelgiant į Koncesijų įstatymo nuostatas bei KU pateiktus IP ir PK, nurodytų veiklų perdavimas privačiam subjektui yra logiškas, pagrįstas ir teisėtas.

II. Apribojimai, susiję su veiklų perdavimu / vykdymu

Apribojimų nenustatyta, tačiau rekomenduojama privataus subjekto atrankos dokumentuose nustatyti, kad privatus subjektas turi teisę vykdyti tik tokias veiklas, kurios susiję su sporto paskirties infrastruktūros sukūrimu ir paslaugų teikimu.

III. Pinigų srautų, susijusių su veiklų, įtrauktų į Projekto apimtį ir neįtrauktų, tačiau susijusių su Projekto rezultatų pasiekimu, vertės detalizacija biudžetinėse eilutėse

IP ir Projekto apimtys nesutampa:

- Privačiam subjektui planuojama perduoti sporto salės statinio rangos darbų ir sporto salės statinio priežiūros veiklas;
- KU planuojama pasilikti sporto salės operavimo veiklą.

| 7. Rizikų paskirstymas | | | |
|------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| Rizikų grupės | Viešasis subjektas | | Privatus subjektas |
| | Veiklos, kurios neįtrauktos į VPSP projektą | VPSP projektas | |
| | | VPSP projekte pasiliekomos veiklos | VPSP projekte perduodamos veiklos |
| 7.1. Statybos rizika | | | x |
| 7.2. Tinkamumo rizika | | | x |
| 7.3. Paklausos rizika | | | x |

CPVA išvada***I. Statybos rizika***

Projekto apimtyje nagrinėjama statybos rizika yra susijusi su projektavimu, statyba ir įrengimo darbais t. y. viešųjų paslaugų teikimui (prižiūrint KU poreikiams reikalingą sporto infrastruktūrą) ir komercinių veiklų vykdymui reikalingos sporto infrastruktūros projektavimas ir sukūrimas, įrangos įsigijimas, eksploatacija ir priežiūra perduodama privačiam subjektui. Atsižvelgiant į veiklų pasidalinimą tarp VPSP sutarties šalių, statybos rizikos, numatytos Projekto apimtyje, perdavimas privačiam subjektui iš esmės yra pagrįstas ir logiškas.

II. Tinkamumo rizika

Projekte privačiam subjektui perduodamos veiklos susijusios su tinkamu sporto infrastruktūros sukūrimu, įrengimu ir šios infrastruktūros eksploatacija, priežiūra bei teikiamų paslaugų kokybės užtikrinimu. Sporto infrastruktūros, įrangos sukūrimas, eksploatacijos bei priežiūros paslaugų, o taip pat teikiamų viešųjų paslaugų (prižiūrint KU poreikiams reikalingą sporto infrastruktūrą) bei vykdomų komercinių veiklų, nurodytų IP ir PK kokybės ir tinkamumo rizika perduodama privačiam subjektui.

III. Paklausos rizika

KU poreikiams reikalingos sporto infrastruktūros paklausos riziką prisiima KU, o privataus subjekto rizika sukurtos sporto infrastruktūros paklausos rizika perduodama privačiam subjektui. Pažymėtina, kad privatus subjektas pajamas generuos iš tiesioginių vartotojų (KU mokėjimai nenumatomi), rizikos priskyrimas atitinka Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) nuostatas dėl VPSP projektų statistinio vertinimo ir Koncesijų įstatymo nuostatas.

| 8. Partnerystės finansiniai rodikliai, Eur | | | |
|--|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | Diskontuota vertė | Reali vertė | Nominali vertė⁸ |
| 8.1. Valdžios ir privataus subjektų partnerystės Koncesijos projektas | | | |
| 8.1.1. Maksimalūs viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ⁹ | 1 299 912 | 1 716 269 | 2 164 895 |
| 8.1.2. Maksimalūs Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ¹⁰ (su PVM) | 1 238 695 | 1 649 929 | 2 093 915 |

⁸ Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 2 proc.

⁹ Privačiam subjektui perduodamų veiklų vykdymo išlaidos kartu su šių veiklų vykdymu susijusia rizika.

¹⁰ Privačiam subjektui perduodamos veiklos vykdymo išlaidos kartu su perduodamomis rizikomis.

| | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|
| 8.1.3. Prisiimami viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai PP ¹¹ (su PVM) | 61 217 | 66 340 | 70 979 |
| 8.1.4. VPSP sutarties vertė (aktualu tik koncesijos atveju) | 1 023 715 | 1 363 578 | 1 730 508 |
| 8.1.5. Tikėtinas skolos dydis viešojo subjekto biudžete (su PVM) ¹² | 704 431 | 750 751 | 790 474 |
| 8.1.6. Pridėtinės vertės mokesčio (PVM) dalis, skaičiuojant maksimalius viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ¹³ | N/A | N/A | N/A |
| Kita: | | | |
| 8.1.7. Viešojo subjekto išlaidų ir rizikų, susijusių su VPSP projekto įgyvendinimu, tačiau kurios nėra įtrauktos į VPSP projekto apimtį, vertė. | -181 642 | -251 627 | -305 234 |
| 8.1.8. Kita | N/A | N/A | N/A |

CPVA išvada

I. VPSP projekto finansinių rodiklių vertinimas

Projekto rodikliai apskaičiuoti metodologiškai korektiškai, 8.1.1 – 8.1.7. eilutėse (imtinai) suskaičiuotų rodiklių dydžiai yra įvertinti su rizika. Apskaičiuojant Projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai.

II. 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 viešojo sektoriaus balanse – 704 431 Eur (su PVM) realiąja verte.

¹¹ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų, susijusių su privačiam subjektui perduodamomis veiklomis, vertė.

¹² Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) reikalavimus.

¹³ Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.

| 9. VPSP projekto finansinis gyvybingumas¹⁴ | |
|--|---|
| 9.1. Metinis atlyginimas | Netaikoma |
| 9.2. Koncesijos mokestis | Netaikoma |
| 9.3. Atlygis (jei taikoma) ¹⁵ | Koncesijos mokesčio atrinktam privačiam subjektui mokėti neplanuojama. |
| 9.4. Mokesčiai | PP skaičiuoklės finansinio gyvybingumo vertinimo darbalapyje 7.2 daromos šios esminės mokesčių prielaidos: <ul style="list-style-type: none"> • Nekilnojamojo turto, turto nuomos, žemės nuomos mokesčiai netaikomi. |
| 9.5. VPSP projekto grąža ¹⁶ | <p>Kadangi Projektą planuojama įgyvendinti koncesijos būdu, privačiam subjektui bus sudaryta galimybė savo rizika ir savo lėšomis pastatyti dar du sporto objektus, t. y. dengtą futbolo maniežą ir ledo areną. PP skaičiuoklės finansinio gyvybingumo vertinimo darbalapyje 7.2 daromos šios esminės prielaidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privataus subjekto projekto finansavimo struktūra (40% nuosavo kapitalo dalis; 60% skolinto kapitalo dalis); • Privataus subjekto nuosavo kapitalo metinė grąža, po mokesčių – 12%; • Skolinto kapitalo metinė kaina – 3.5%; • Papildomos privataus subjekto investicijų išlaidos (realios vertės) – 2 125 098 Eur (per 2 metus); • Papildomos privataus subjekto reinvesticijų išlaidos (reali vertė) – 348 461 Eur; • Papildomos privataus subjekto veiklos pajamos (reali vertė) – 661 980 Eur / metus; • Papildomos privataus subjekto veiklos išlaidos (reali vertė) – 359 464 Eur / metus; <p>Prielaidos naudotos įvertinti futbolo maniežo ir ledo arenos pajamas – labiau optimistinės. Skaičiuojamas bendras metinis futbolo maniežo užimtumas ~88 proc., ledo arenos ~75%. Suplanuotų pajamų realistiškumas iš dalies galėtų priklausyti nuo Klaipėdos rajone, mieste bei kitose aplinkinėse teritorijose planuojamų įgyvendinti sporto infrastruktūros projektų.</p> <p>Atlikus finansinio gyvybingumo vertinimą apskaičiuota bendra privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma yra 7.7%, atsipirkimo laikotarpis – 16 metų. Galima daryti išvadą, kad Projekto įgyvendinimas būtų galimas, tačiau apskaičiuota privataus subjekto grąža – sąlyginai maža.</p> |

¹⁴ Angl. k. (financial viability) – finansinių galimybių padengti projekto išlaidas, vykdyti įsipareigojimus, sugeneruoti pakankamą grąžą privačiam subjektui kompleksinis vertinimas. Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į investicijų projekto skaičiuoklės 7.2 darbalapį.

¹⁵ Atlygis suprantamas, kaip suteikiančiosios institucijos mokėjimas koncesininkui arba bet kurios rūšies finansinė nauda, įskaitant kompensacijas už viešųjų paslaugų teikimą ar investicijų subsidijas. Taikoma tik koncesijos atveju.

¹⁶ VPSP projekto veiklos pelno grąža skaičiuojama prieš nusidėvėjimą ir amortizaciją (angl. k. EBITDA)

| | |
|--|--|
| 9.6. VPSP projekto finansinis prieinamumas ¹⁷ | KU visu VPSP sutarties laikotarpiu turės užtriktini sporto salės išlaidų, kurių nepadengs iš sporto salės nuomos gaunamos pajamos, finansavimą. KU jokio atlygio atrinkam privačiam subjektui mokėti neplanuoja. |
| 9.7. Kita | - |
| <p>CPVA išvada</p> <p>I. VPSP projekto finansinio gyvybingumo iki pelno mokesčio vertinimas Atlikus finansinio gyvybingumo vertinimą apskaičiuota bendra privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma yra 7.7%, atsipirkimo laikotarpis – 16 metų.</p> <p>II. Mokestiniai klausimai (atleidimas / mokėjimas) Daroma prielaida, kad privatus subjektas bus atleistas nuo nekilnojamojo turto, turto nuomos ir žemės nuomos mokesčių.</p> <p>III. VPSP projekto patrauklumo rinkai vertinamas, atsižvelgiant į grąžos rodiklius Galima daryti išvadą, kad Projekto įgyvendinimas būtų galimas, tačiau apskaičiuota privataus subjekto grąža – sąlyginai maža.</p> <p>IV. Viešojo subjekto galimybių mokėti mokėjimus privačiam subjektui už veiklų vykdymą ir priimti kitus finansinius įsipareigojimus vertinimas KU visu VPSP sutarties laikotarpiu turės užtriktini sporto salės išlaidų, kurių nepadengs iš sporto salės nuomos gaunamos pajamos, finansavimą. KU jokio atlygio atrinkam privačiam subjektui mokėti neplanuoja.</p> | |

10. VPSP projektą įgyvendinančio viešojo subjekto pasirengimas įgyvendinti

| | | |
|--|---|--|
| 12.1. Rinkos suinteresuotumas VPSP projektu | Projektas inicijuotas privačios iniciatyvos būdu | |
| 12.2. Viešojo subjekto turima kompetencija / patirtis | KU yra sudariusi Projekto valdymo grupę, yra paskirti už Projekto įgyvendinimą, administravimą ir koordinavimą atsakingi asmenys. | |
| <p>CPVA išvada</p> <p>I. Rinkos tyrimas Projektas inicijuotas privačios iniciatyvos būdu. Be to, Projektas buvo pristatytas VPSP mugėje, organizuotoje CPVA 2020 m. rugsėjo 8 d.</p> | | |

¹⁷ Viešasis subjektas turi užtikrinti pakankamą finansavimą (jei aktualu), savo finansiniams įsipareigojimams vykdyti, jog VPSP projektas galėtų būti įgyvendintas.

II. KU atsakingų asmenų kompetencija

KU paskirti atsakingi asmenys neturi patirties rengiant ir įgyvendinant VPSP projektus, todėl KU turi iš anksto nuspręsti dėl išorės ekspertų / konsultantų paslaugų įsigijimo.

Galutinė CPVA vertinimo išvada

1. IP paklauskos ir pasiūlos analizė tik dalinai pagrindžia projekto poreikį. IP daroma prielaida, kad KU studentų skaičius Projekto atskaitiniu laikotarpiu išliks stabilus nors pastarųjų 5 metų kontekste pastebimas pastovus studentų ir bendras gyventojų skaičiaus mažėjimas.
2. IP pasirinkta optimali įgyvendinimo alternatyva yra neatsiperkanti finansiškai bet atsiperkanti ekonomiškai.
3. Projekto apimtyje privačiam subjektui planuojama perduoti KU poreikiams reikalingos sporto infrastruktūros (sporto salės) rangos darbų ir priežiūros veiklas. Planuojama, kad KU pasiliks tik sporto salės operavimo veiklą. KU visu VPSP sutarties laikotarpiu turės užtriktini sporto salės išlaidų, kurių nepadengs iš sporto salės nuomos gaunamos pajamos, finansavimą.
4. Privačiam subjektui bus sudaryta galimybė savo rizika ir savo lėšomis pastatyti dar du sporto objektus, t. y. dengtą futbolo maniežą ir ledo areną. KU atlygio atrinkam privačiam subjektui mokėti neplanuoja.
5. Atlikus Projekto finansinio gyvybingumo vertinimą nustatyta, kad Projekto įgyvendinimas būtų galimas, tačiau tikėtina privataus subjekto grąžą sąlyginai maža. Bendra privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma galėtų siekti ~7.7%, atsipirkimo laikotarpis – 16 metų.
6. Atsižvelgiant į tai, kad Projektas yra kompleksinis, paslaugos poreikis yra ilgalaikis, KU pagrindines Projekto rizikas - statybos, tinkamumo, paklauskos, finansavimo rizikas planuoja perduoti privačiam subjektui, todėl Projektui įgyvendinti pasirinktas tinkamas VPSP būdas – koncesija.
7. Siekiant užtikrinti Koncesijų įstatymo reikalavimą dėl koncesijos sutarties termino apskaičiavimo, rekomenduojama VPSP sutartyje numatyti, kad privatus subjektas mokės koncesijos mokesčių KU arba dalinsis pajamomis su KU, jeigu privataus subjekto pajamos viršytų privataus subjekto pasiūlyme ir VPSP sutartyje nustatytą pajamų ribą.
8. Šiuo metu visą žemės sklypą panaudos teise valdo KU. Siekiant žemės sklypo dalį perduoti privačiam subjektui, KU, pasirašęs VPSP sutartį, turės kreiptis į NŽT dėl panaudos sutarties pakeitimo. Rekomenduojama šiuos klausimus iš anksto, privataus subjekto atrankos vykdymo metu, susiderinti su NŽT.
9. KU paskirti atsakingi asmenys neturi patirties rengiant ir įgyvendinant VPSP projektus, todėl KU turi iš anksto nuspręsti dėl išorės ekspertų / konsultantų paslaugų įsigijimo.

Atskiri ir detalūs pastebėjimai dėl Projekto pateikiami atskirose šios išvados dalyse aukščiau.

Vertinimą atlikusių ekspertų vardas, pavardė, ir parašas

1. Neringa Pažūsiene
2. Dominykas Pošiūnas
