



**CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA**

IŠVADA

**DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS TAIKymo TIKSLINGUMO
ĮGYVENDINANT PROJEKTĄ „VILNIAUS MIESTO BASEINO KOMPLEKSO SUKŪRIMAS RASŲ G. 50B“**

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

1. VPSP projekto planavimas	
1.1. Investicijų projekto tikslas	Projekto tikslas – gerinti Vilniaus miesto savivaldybės sveikatinimo paslaugų kokybę ir didinti baseinų infrastruktūros prieinamumą Vilniaus miesto gyventojams, profesinio meistriškumo siekiantiems sportininkams bei miesto svečiams. Projekto uždavinys – išplėsti sporto ir sveikatingumo paslaugų infrastruktūrą Vilniaus mieste.
1.2. Viešasis subjektas	Vilniaus miesto savivaldybės administracija. (toliau – Viešasis subjektas).
1.3. VPSP pasirinkimo priežastys	Vilniaus mieste išlieka poreikis plėtoti baseinų ir sporto infrastruktūrą, didinant jos prieinamumą gyventojams, profesinio meistriškumo siekiantiems sportininkams ir miesto svečiams. Atsižvelgiant į projekto apimtį ir kompleksiskumą, apimančią sporto komplekso projektavimą, statybą, finansavimą, eksploatavimą ir priežiūrą, galima vertinti, kad VPSP modelio pasirinkimą lemia siekis efektyviai paskirstyti projekto rizikas, užtikrinti privataus subjekto atsakomybę už visą infrastruktūros gyvavimo ciklą ir ilgalaikę paslaugų kokybę. Investicijų projekte atlikta analizė rodo, kad pasirinktas VPSP modelis sudaro prielaidas pasinaudoti privataus sektoriaus kompetencija, technine patirtimi ir veiklos organizavimo efektyvumu, užtikrinant tvarų sporto infrastruktūros valdymą ir eksploatavimą visą sutarties laikotarpį.
1.4. Planavimo dokumentas, numatantis IP įgyvendinimą ir VPSP taikymą	Projekto įgyvendinimas atitinka Vilniaus miesto 2021-2030 m. strateginio plėtros plano 3.4 prioritетinės srities „Į žmogų orientuota moderni, aukštos kokybės sveikatos sistema“ 3.1.2. uždavinio „Kurti sveikai gyvensenai palankią darbo, laisvalaikio ir gyvenamoji aplinką“ 3.1.2.1 priemonę „Funkcionalių ir patrauklių erdvių, skirtų sveikatinimo veikloms (erdvės fiziniam aktyvumui, susitikimų kambariai paskaitoms įvairiomis sveikatos stiprinimo temomis, maisto gaminimo vietos), įrengimas.“. Projektu taip pat yra prisidedama prie Vilniaus miesto savivaldybės 2023-2025 m. strateginio veiklos plano Sveikatos ir sveikatingumo srities tikslo „Sveikas, judrus ir ilgiau kokybiškai gyvenantis vilnietis“ rodiklio „Įrengtų sporto objektų skaičius“.
1.5. Investicijų projekto vertė	VPSP sutarties vertė grynąja dabartine verte (toliau – GDV) – 22 921 431 Eur be PVM, realia verte – 34 933 179 Eur be PVM. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui GDV verte - 13 088 037 Eur su PVM, realia verte – 19 862 046 Eur su PVM.

1.6. Viešojo subjekto galimybė finansuoti investicijų projektą	Vadovaujantis kartu su VPSP projekto dokumentais pateiktame 4 priede – Finansinių galimybių įgyvendinti investicijų projektą vertinimo lentelėje – pateiktais duomenimis, nustatyta, kad Viešasis subjektas yra finansiškai pajėgus vykdyti planuojamus ilgalaikius finansinius įsipareigojimus pagal VPSP sutartį tiek pasiliekamų, tiek perduodamų veiklų apimtyje (šiuo atveju visos veiklos bus perduotos privačiam subjektui). Plačiau aprašyta šios išvados II dalies 5 punkte.
--	---

2. IP ir VPSP projekto veiklos			
	Veiklos, kurias vykdys Viešasis subjektas	Veiklos, kurias įpareigotas vykdyti privatus subjektas	Veiklos, kurias privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika
2.1. Turto sukūrimas	☐	☒	☐
2.1.1. Projektavimas	☐	☒	☐
2.1.2. Statybos rangos darbai	☐	☒	☐
2.1.3. Baldų ir (ar) įrangos įgijimas / sukūrimas	☐	☒	☐
2.1.4. Baldų ir (ar) įrangos įdiegimas / montavimas	☐	☒	☐
2.2. Turto priežiūra	☐	☒	☐
2.2.1. Nekilnojamo turto priežiūra	☐	☒	☐
2.2.2. Baldų ir (ar) įrangos priežiūra	☐	☒	☐
2.2.3. Kito turto, nenurodyto 2.2.1 ir 2.2.2 papunkčiuose, priežiūra	☐	☒	☐
2.3. Kitos veiklos	☐	☒	☐

2.3.1. Sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimas. Viešasis subjektas organizuos neformaliojo švietimo veiklas savo rizika, o privatus subjektas užtikrins šioms veikloms vykdyti reikalingos infrastruktūros prieinamumą	☒	☒	☒
2.3.2. Patalpų valymas	☐	☒	☐
2.3.3. teritorijos tvarkymas, priežiūra, įskaitant automobilių stovėjimo aikštelę, (tvarkymas, viešųjų paslaugų apmokėjimas)	☐	☒	☐
2.3.4. atliekų tvarkymas	☐	☒	☐
2.4. Komercinio pobūdžio veiklos	☐	☐	☒
2.4.1. Turto įveiklinimas (pvz., maitinimo, renginių organizavimas, sporto salių bei inventoriaus nuoma ir kt.)	☐	☐	☒
VPSP projekto dokumentuose identifikuotos pagrindinės veiklos, susijusios su VPSP projekto įgyvendinimu: baseino komplekso projektavimas, statyba, įrangos įsigijimas ir įdiegimas, sukurtos infrastruktūros techninė priežiūra, remontas, reinvesticijos, valymo paslaugos, lankytojų aptarnavimas bei sporto ir sveikatinimo paslaugų organizavimas. Viešasis subjektas vykdys neformaliojo švietimo veiklą organizavimo funkciją. VPSP projekte numatyta, kad privatus subjektas užtikrins baseino komplekso projektavimą, finansavimą, statybą, įrengimą, eksploatavimą ir priežiūrą visą VPSP sutarties laikotarpį. Privačiam subjektui taip pat bus suteikta teisė savo rizika vykdyti komercinę veiklą (abonentų pardavimą, infrastruktūros nuomą, reklamos ir renginių veiklą), siekiant efektyvaus komplekso įveiklinimo.			

VPSP projekto aprašyme numatytas projektavimo, statybos, finansavimo, eksploatavimo, priežiūros, lankytojų aptarnavimo ir komercinio įveiklinimo veiklų perdavimas privačiam subjektui yra logiškas ir pagrįstas pagal VPSP projekto pobūdį bei pasirinkto VPSP modelio tikslus. Apribojimų perduoti minėtas veiklas privačiam subjektui nenustatyta.

3. Perduodamų / pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė		
	Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė (be PVM)	Privačiam subjektui perduodamų veiklų finansinio srauto vertė (be PVM)
	Realia verte	Realia verte
3.1. Investicijos, iš viso	-	9 693 199
3.1.1. Žemė	-	-
3.1.2. Nekilnojamasis turtas	-	-
3.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	-	8 824 790
3.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	-	459 726
3.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	-	408 683
3.1.6. IP / VPSP projekto administravimas ir vykdymas (investicijų laikotarpiu)	-	-
3.1.7. Kitos paslaugos ir išlaidos	-	-
3.2. Reinvesticijos	-	281 873

3.3. Veiklos pajamos	-	34 933 179¹
3.4. Veiklos išlaidos, iš viso	-	19 214 585
3.4.1. Žaliavos	-	4 841 219
3.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	-	9 987 840
3.4.3. Elektros energijos išlaidos	-	2 135 805
3.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	-	1 013 416
3.4.5. Infrastruktūros (turto) būklės palaikymo išlaidos	-	697 910
3.4.6. Kitos išlaidos (su turto paskirtimi susijusių veiklų (žr. 2.3.1 p.), išlaidos)	-	538 394
3.5. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 3.1 + 3.2)	-	2 094 765
Vertinant investicijų projekte pateiktus duomenis ir informaciją, darytina išvada, kad Viešasis subjektas, siekdamas padidinti baseinų infrastruktūros prieinamumą Vilniaus miesto gyventojams, profesinio meistriškumo siekiantiems sportininkams ir miesto svečiams, pasirinko VPSP modelį, kuris sudaro prielaidas pritraukti privataus sektoriaus finansavimą, efektyviai paskirstyti VPSP projekto įgyvendinimo rizikas bei užtikrinti sporto komplekso projektavimą, statybą, finansavimą, eksploatavimą ir priežiūrą visą sutarties laikotarpį. Numatoma, kad privačiam partneriui bus perduotos sporto komplekso projektavimo, statybos, įrengimo, eksploatavimo, priežiūros ir valdymo veiklos. Toks veiklų paskirstymas atitinka VPSP modelio esmę, kadangi privačiam subjektui perduodama atsakomybė už visą infrastruktūros gyvavimo ciklą ir su juo susijusių rizikų valdymą, o Viešasis subjektas užtikrins viešosios paslaugos organizavimą. Atsižvelgiant į tai, investicijų projekte numatytas veiklų paskirstymas laikytinas logišku ir atitinkančiu projekto tikslus bei pasirinkto VPSP modelio principus.		

¹ Veiklos pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos pagal VPSP skaičiuoklės duomenis be PVM – 21 928 181 Eur, Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui (be Viešojo subjekto prisiimamų rizikų vertės ir be PVM) pagal VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas – 13 005 000 Eur.

4. VPSP projekto turtas	
4.1. Privačiam subjektui perduodamas esamas turtas ir kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą	Žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-0486-7854, esantis adresu Rasų g. 50B, Vilnius, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso valstybei, o Vilniaus miesto savivaldybė jį valdo patikėjimo teise. Privačiam subjektui kartu su žemės sklypu bus perduotas šis, Vilniaus savivaldybei nuosavybės teise priklausantis, nekilnojamas turtas: 1. tualetų pastatas, unikalus numeris 1099-3007-4025 2. teisėjų pastatas, unikalus numeris 1099-3007-4036 3. sandėlis, unikalus numeris 1099-3007-4047 4. kiti inžineriniai kiemo statiniai, unikalus numeris 1099-3007-4058 Vadovaujantis Koncesijų įstatymo 16 straipsnio nuostatomis, pagal koncesijos sutartis koncesininkams gali būti perduotas valdyti ir (ar) naudoti valstybės, savivaldybės ir (arba) valstybės ar savivaldybės kontroliuojamų asmenų nuosavybės, patikėjimo teise valdomas ir (ar) naudojamas turtas. Jeigu koncesijos, kuri suteikiama atviro viešo konkurso būdu, VPSP projektui įgyvendinti reikalinga valstybinė ar savivaldybės žemė ir (ar) kitas valstybės ar savivaldybės turtas ir tai numato konkurso sąlygos, koncesijos suteikimo laikotarpiu teisės į šios žemės sklypus ir (ar) kitą valstybės ar savivaldybės turtą koncesininkui gali būti suteikiamos be atskiro konkurso, sudarant su juo nuomos ar kitas įstatymų numatytas sutartis. VPSP projekto aprašyme nurodyta, kad projekto įgyvendinimui reikalingo žemės sklypo turtinės teisės yra apribotos - dėl žemės sklypo vyksta civilinis procesas, susijęs su nutraukta panaudos sutartimi, todėl žemės sklypo teisinis statusas nėra galutinai išspręstas. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-07-23 raštu pateiktais paaiškinimais, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. 1-630 nuspręsta nutraukti 17 051 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo Rasų g. 50B (unikalus Nr. 4400-0486-7854, kadastro Nr. 0101/0073:964) 2007 m. gruodžio 3 d. valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. K01/2007-1526, sudarytą su Lietuvos aeroklubu. 2024 m. rugsėjo mėn. Lietuvos aeroklubas pateikė ieškinį teisme dėl nesutikimo su panaudos sutarties nutraukimu, teisminiai procesai tebevyksta. Privataus subjekto atrankos konkursą planuojama skelbti nutraukus minėtą panaudos sutartį.

	Įvertinus VPSP projekto dokumentuose pateiktą informaciją, darytina išvada, kad projekto įgyvendinimui numatytas perduoti turtas atitinka planuojamo projekto poreikius. Neišspręstas žemės sklypo teisinis statusas sudaro teisinę riziką tinkamam koncesijos projekto įgyvendinimui, todėl iki koncesijos konkurso paskelbimo Viešasis subjektas turėtų užtikrinti teises prielaidas perduoti žemės sklypą koncesininkui valdyti ir (ar) naudoti VPSP sutarties vykdymo laikotarpiu.
4.2. Naujai kuriamas turtas pagal Viešojo subjekto poreikius ir kam nuosavybės teise priklausys turtas bei kas jį valdys VPSP sutarties laikotarpiu.	Vadovaujantis VPSP projekto dokumentais, įgyvendinant projektą bus sukurtas naujas sporto ir sveikatingumo kompleksas Rasų g. 50B, Vilniuje. Privačiam subjektui bus nustatyta pareiga suprojektuoti, pastatyti ir įrengti baseino kompleksą, kuriame numatomas 25 m ilgio, 8 takelių baseinas, 100 vietų žiūrovų tribūnos, treniruoklių salė, pirčių ir vandens pramogų zona, patalpos papildomoms paslaugoms teikti bei visa baseino veiklai reikalinga įranga, įskaitant kilnojamą baseino dugną, pirčių įrangą, vandens kaskadas, masažinę vonią ir vaikų baseiną su čiuožykla. Taip pat privatus subjektas įsigis ir įdiegs kitą sporto komplekso eksploatavimui būtiną įrangą. VPSP projekto dokumentuose numatyta, kad naujai sukurtas nekilnojamas ir kilnojamasis turtas, sukurtas vykdant VPSP sutartį, pasibaigus VPSP sutarties galiojimo terminui nuosavybės teise priklausys Viešajam subjektui. VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu naujai sukurtą turtą valdys, naudos ir prižiūrės privatus subjektas, kuris bus atsakingas už sporto komplekso eksploatavimą, techninę priežiūrą, remontą, reinvesticijas ir kitų VPSP sutartyje numatytų paslaugų teikimą. Įvertinus Investicijų projekte ir VPSP projekto aprašyme pateiktą informaciją, darytina išvada, kad numatomas sukurti turtas atitinka projekto tikslą – gerinti sporto ir sveikatinimo paslaugų kokybę bei didinti baseinų infrastruktūros prieinamumą Vilniaus mieste. Numatytas turto valdymo modelis atitinka VPSP projektams būdingą praktiką, kai privatus subjektas VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu atsako už turto sukūrimą, valdymą, priežiūrą ir eksploatavimą, o pasibaigus VPSP sutarties terminui turtas perduodamas Viešajam subjektui geros būklės.
4.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika ir kam nuosavybės teise priklausys turtas VPSP sutarties laikotarpiu ir jai pasibaigus.	Nenumatyta galimybės privačiam subjektui sukurti turtą savo rizika.

5. VPSP projekto rizikos, kurios įtakoja VPSP taikymą, VPSP pasirinkimą, turto apskaitymą valstybės balanse		
Rizikų grupės	Viešojo subjekto pasilieamos rizikos	Privačiam subjektui perduodamos rizikos
5.1. Projektavimo	☐	☒
5.2. Statybos	☐	☒
5.3. Finansavimo prieinamumo	☒	☒
5.4. Paslaugų kokybės	☐	☒
5.5. Tinkamumo	☐	☒
5.6. Paklausos rizika	☐	☒
5.7. Turto likutinės vertės rizika	☐	☐
5.8. Teisės aktų pasikeitimo	☒	☒
Investicijų projekte projektavimo, statybos, paslaugų kokybės, tinkamumo ir paklausos rizikos perduodamos privačiam subjektui. Finansavimo prieinamumo bei teisės aktų pasikeitimo rizikos paskirstomos tarp Viešojo ir privataus subjektų. Atkreiptinas dėmesys, kad projekto įgyvendinimui reikalingo žemės sklypo teisinis statusas nėra galutinai išspręstas. Dėl žemės sklypo vykstantys teisminiai procesai, susiję su nutraukta panaudos sutartimi, priskirtini Viešojo subjekto rizikai ir turėtų būti išspręsti iki koncesijos konkurso paskelbimo. Įvertinus Investicijų projekte numatytą rizikų paskirstymą, darytina išvada, kad reikšmingiausios projekto rizikos perduodamos privačiam subjektui arba paskirstomos tarp VPSP sutarties šalių pagal jų galimybes efektyviausiai valdyti atitinkamą riziką. Galutinis projekto metu sukurto turto apskaitymas viešojo sektoriaus finansinėse ataskaitose priklausys nuo galutinio rizikų paskirstymo, nustatyto VPSP sutartyje.		

6. VPSP būdas ir VPSP sutarties terminas	
6.1. VPSP būdas, tinkamas VPSP projektui įgyvendinti	Koncesija
6.2. Optimalus VPSP sutarties terminas	18 metų (investicijos: 1 – 3 metais, o 15 metų paslaugų vykdymas)

Atsižvelgiant į tai, kad projekto veiklos yra ekonominio pobūdžio, o privataus subjekto atlygį sudarys tiek pajamos iš galutinių paslaugų gavėjų, tiek Vilniaus miesto savivaldybės mokėjimai, projekto įgyvendinimui pasirinktas koncesijos būdas laikytinas tinkamu. Privatus subjektas prisiims atsakomybę už sporto komplekso projektavimą, statybą, finansavimą, eksploatavimą, priežiūrą ir valdymą, o jo pajamas sudarys pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos bei Viešojo subjekto mokėjimai pagal VPSP sutartį. Pagal VPSP skaičiuoklės duomenis didžiąją privataus subjekto pajamų dalį sudarys pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos, todėl pagrindinė projekto finansinė sėkmė priklausys nuo privataus subjekto gebėjimo užtikrinti planuojamas pajamas iš vykdomos veiklos ir prisiimtos paklausos rizikos valdymo. Kartu pažymėtina, kad pasikeitus prielaidoms (pvz., paklausai, investicijų vertei ar Viešojo subjekto mokėjimų apimčiai) turėtų būti iš naujo įvertinta, ar projektas ir toliau atitinka Koncesijų įstatyme nustatytus koncesijos požymius.

7. VPSP projekto finansiniai rodikliai. Turto apskaitymas valstybės balanse

	GDV	Realioji vertė
7.1. VPSP projektas (Koncesija)		
7.1.1. Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ²	15 645 205	23 435 577
7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ³ (su PVM)	13 088 037	19 862 046
7.1.3. Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė ⁴ (su PVM)	2 557 168	3 573 531
7.1.4. VPSP sutarties vertė (kai taikoma koncesija) (be PVM)	22 921 431	34 933 179

² Viešojo subjekto finansiniai įsipareigojimai kartu su jo pasiliekamų rizikų verte.

³ Viešojo subjekto mokėjimų suma privačiam subjektui, už privačiam subjektui perduotas veiklas ir privataus subjekto prisiimtas rizikas.

⁴ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų VPSP projekte, vertė.

7.1.5. Privataus subjekto mokėjimai Viešajam subjektui (su PVM)	-	-
7.1.6. Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM) ⁵ , jeigu Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse	8 941 069	9 975 071
7.1.7. Pridėtinės vertės mokesčio dalis, skaičiuojant Viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ⁶	4 063 448	5 994 328

Atlikus VPSP projekto finansinį vertinimą nustatyta, kad pagal VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas privataus subjekto atlygį sudarys pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos ir Viešojo subjekto mokėjimai. Nors VPSP projekto finansiniams rodikliams apskaičiuoti buvo naudojama standartinė VPSP skaičiuoklė, tačiau dėl šio projekto specifikos, dalis 7 skyriaus finansinių rodiklių perskaičiuojama siekiant tinkamai atspindėti Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų ir mokėjimų apimtį:

1. Šios išvados 7.1.2 papunktyje „Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui (su PVM)“ pateikiama perskaičiuota Viešojo subjekto mokėjimų suma. Kadangi privataus subjekto atlygį sudaro du pajamų šaltiniai – pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos ir Viešojo subjekto mokėjimai, šios išvados 7.1.2 papunktyje pateikiami tik Viešojo subjekto mokėjimai, o pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos įtraukiamos apskaičiuojant bendrą VPSP sutarties vertę, pateikiamą 7.1.4 papunktyje.

Perskaičiuotą Viešojo subjekto mokėjimų sumą sudaro:

- pagal VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas apskaičiuoti Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui (be Viešojo subjekto prisiimamų rizikų vertės ir be PVM) – 8 569 607 Eur GDV ir 13 005 000 Eur realiąja verte;
- Viešojo subjekto prisiimamų rizikų vertė apskaičiuota pagal VPSP skaičiuoklėje integruotus standartinius rizikos tikimybių skirstinius – 2 246 953 Eur GDV ir 3 409 914 Eur realiąja verte;
- pridėtinės vertės mokestis, apskaičiuotas nuo aukščiau nurodytų sumų – 2 271 478 Eur GDV ir 3 447 132 Eur realiąja verte.

Bendra perskaičiuota Viešojo subjekto mokėjimų suma sudaro 13 088 037 Eur GDV ir 19 862 046 Eur realiąja verte.

2. Šios išvados 7.1.1 papunktyje „Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM)“ prie 7.1.2 papunktyje apskaičiuotos Viešojo subjekto mokėjimų sumos papildomai įtraukiama Viešojo subjekto pasiliekančių rizikų vertė, todėl bendra Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų suma sudaro 15 645 205 Eur GDV ir 23 435 577 Eur realiąja verte.

⁵ Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) reikalavimus.

⁶ Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.

3. Šios išvados 7.1.4 papunktyje „VPSP sutarties vertė (kai taikoma koncesija)“ pateikiama visa privataus subjekto atlygio vertė. Ji apskaičiuojama prie Viešojo subjekto mokėjimų (šios išvados 7.1.2 papunktis) pridėjus pajamas iš vykdomos ekonominės veiklos, kurios sudaro 14 351 824 Eur GDV ir 21 928 179 Eur realiąja verte. Todėl bendra VPSP sutarties vertė (šios išvados 7.1.4 papunktis) sudaro 22 921 431 Eur GDV ir 34 933 179 Eur realiąja verte.

Tikėtinas Viešojo subjekto skolos dydis, jeigu, vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaitomas viešojo sektoriaus balanse, pateikiamas šios išvados 7.1.6 papunktyje. Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstiniai ir jų parametrai, integruoti į VPSP skaičiuoklę. Realųjų pinigų srautų diskontavimui taikyta 4 proc. diskonto norma.

8. VPSP projekto patrauklumas rinkai	
8.1. Investuotojų suinteresuotumas VPSP projektu	Nėra duomenų, kad iki šios išvados parengimo būtų atlikta rinkos konsultacija ar kita investuotojų bei finansuotojų apklausa dėl VPSP projekto patrauklumo.
8.2. VPSP projekto grąža	Pagal VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapyje pateiktas prielaidas, pasirinkus II alternatyvą ir nustatius 867 000 Eur metinį mokėjimą be PVM (1 049 070 Eur su PVM), projektas privataus subjekto požiūriu pagal taikytas prielaidas laikomas finansiškai gyvybingu ir atsiperkantis – atsipirkimo laikotarpis 16 metų, projektas generuos 9,1 proc. projekto vidinę grąžos normą (VGN) ir 12,5 proc. nuosavo kapitalo pinigų srautų vidinę grąžos normą privataus investuotojo atžvilgiu. Taip pat nurodoma, kad apskaičiuotas metinis mokėjimas neviršija VPSP skaičiuoklėje įvertinto maksimalaus Viešojo subjekto metinio mokėjimo privačiam subjektui. Atsižvelgiant į tai, laikytina, kad pagal taikytas prielaidas projektas sudaro prielaidas privataus sektoriaus suinteresuotumui dalyvauti projekte.
8.3. Mokesčių taikymas	VPSP projekto aprašyme numatyta, kad privačiam subjektui nebus taikomi turto ir valstybinės žemės nuomos mokesčiai, taip pat planuojama jį atleisti nuo savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos ir nekilnojamojo turto mokesčio arba šias išlaidas kompensuoti.

II DALIS. IŠVADA DĖL VPSP TAIKymo TIKSLINGUMO

Projekto „Vilniaus miesto baseino komplekso sukūrimas Rasų g. 50 B“ įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP:

- VPSP projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais:**

- 1.1. VPSP projekto įgyvendinimas numatytas Vilniaus miesto 2021–2030 metų strateginio plėtros plano 3.1 prioriteto „Į žmogų orientuota moderni, aukštos kokybės sveikatos sistema“, 3.1.2 uždavinio „Kurti sveikai gyvensenai palankią darbo, laisvalaikio ir gyvenamąją aplinką“, 3.1.2.1 priemonėje „Funkcionalių ir patrauklių erdvių, skirtų sveikatinimo veikloms (...), įrengimas“. Projektas taip pat prisideda prie Vilniaus miesto savivaldybės strateginio veiklos plano Sveikatos ir sveikatingumo srities tikslo „Sveikas, judrus ir ilgiau kokybiškai gyvenantis vilnietis“, rodiklio „Įrengtų sporto objektų skaičius“.
- 1.2. VPSP projektas atitinka VPSP sampratą, numatytą Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme.
- 1.3. Viešasis subjektas atitinka Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytą suteikiančiosios institucijos apibrėžimą.
2. **Atsižvelgiant į rizikų pasiskirstymą tarp sutarties šalių ir privataus subjekto pajamų struktūrą, VPSP projektui pasirinktas būdas – koncesija.** Pagal VPSP skaičiuoklės duomenis didžiąją privataus subjekto pajamų dalį sudarys pajamos iš paslaugų gavėjų, t. y. galutinių vartotojų, o Vilniaus miesto savivaldybės mokėjimai sudarys mažesniąją pajamų dalį.
3. **VPSP projekto prielaidų pagrįstumas:**
 - 3.1. **Dėl investicijų dydžio.** Investicijų projekte nurodyta, kad investicijų vertė nustatyta remiantis analogiško Fabijoniškių sporto komplekso projekto duomenimis, įvertinus pasikeitusius projektinius sprendinius, konsultuojantis su rangos įmone, taikant atskirų investicijų pozicijų kainų aktualizavimą bei investicijų indeksavimą iki planuojamos statybos pradžios. Projektavimo, statybos ir kitų su projekto įgyvendinimu susijusių paslaugų vertės pagrįstos investicijų projekte pateiktais skaičiavimais, o atskirų įrangos pozicijų vertės – rinkos dalyvių apklausa ir kitais investicijų projekte nurodytais informacijos šaltiniais. VPSP skaičiuoklėje investicijų vertė indeksuota, įvertinant planuojamą VPSP sutarties įgyvendinimo pradžią, siekiant atspindėti tikėtiną statybos kainų pokytį iki projekto įgyvendinimo pradžios. Pažymėtina, kad investicijų vertės yra apskaičiuotos remiantis vertinimo metu taikytomis prielaidomis, todėl vykdant privataus subjekto atranką faktinė investicijų vertė gali skirtis nuo Investicijų projekte ir VPSP skaičiuoklėje numatytos vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų.
 - 3.2. **Dėl VPSP sutarties trukmės ir planuojamo investicijų atlikimo laikotarpio.** Investicijų projekte numatyta 18 metų VPSP sutarties trukmė, kurią sudaro iki 3 metų projektavimo, statybos ir infrastruktūros sukūrimo laikotarpis ir 15 metų infrastruktūros eksploatavimo, priežiūros ir paslaugų teikimo laikotarpis. Toks terminas atitinka perduodamų veiklų pobūdį ir investicijų mastą, sudaro prielaidas privačiam subjektui efektyviai planuoti investicijų atsiperkamumą, o Viešajam subjektui – užtikrinti ilgalaikį infrastruktūros prieinamumą ir reikalaujamos kokybės paslaugų teikimą.
4. **Įgyvendinant VPSP projektą bus sukurtas turtas** – naujas sporto ir sveikatingumo kompleksas Rasų g. 50B, Vilniuje, kurį sudarys 25 m ilgio 8 takelių plaukimo baseinas, mokomasis ir vaikų baseinai, vandens pramogų ir pirčių zona, treniruoklių salė, 100 vietų žiūrovų tribūnos, patalpos papildomoms sporto ir sveikatinimo paslaugoms teikti bei kita sporto komplekso veiklai reikalinga inžinerinė infrastruktūra, įranga, baldai ir technologiniai įrenginiai. Taip pat bus sutvarkyta teritorija, įrengtos automobilių stovėjimo vietos, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai ir kita sporto komplekso funkcionavimui reikalinga infrastruktūra. Vadovaujantis Investicijų įstatymu

naujai sukurtas turtas gali būti registruojamas tiek Viešojo subjekto vardu (privačiam subjektui valdant turtą patikėjimo teise), tiek privataus subjekto vardu (nuosavybės teises perduodant Viešajam subjektui VPSP sutarties pabaigoje). Atsižvelgus į tai, privataus subjekto atrankos sąlygose galėtų būti numatytas reikalavimas, kad sukūrus sporto paskirties infrastruktūrą, privatus subjektas ją registruoja Vilniaus savivaldybės nuosavybei, o VPSP sutarties galiojimo laikotarpiui ji būtų perduodama privačiam subjektui patikėjimo teise. Pasibaigus VPSP sutarties galiojimo terminui, privatus subjektas neįgyja nuosavybės teisės, sukurta sporto paskirties infrastruktūra turi būti perduota Viešajam subjektui.

5. **Viešojo subjekto įsipareigojimai VPSP projekte.** Atsižvelgiant į tai, kad privataus subjekto atlygį sudarys tiek pajamos iš vykdomos ekonominės veiklos, tiek Viešojo subjekto mokėjimai, šios išvados 7.1.1, 7.1.2 ir 7.1.4 papunkčiuose pateikti rodikliai perskaičiuoti siekiant tinkamai atspindėti Viešojo subjekto turtinių įsipareigojimų apimtį, Viešojo subjekto mokėjimų dydį ir bendrą koncesijos vertę. Viešojo subjekto planuojami turtiniai įsipareigojimai pateikti šios išvados 7.1.1 papunktyje, Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui – 7.1.2 papunktyje, o bendra koncesijos vertė, apimanti tiek Viešojo subjekto mokėjimus, tiek privataus subjekto pajamas iš vykdomos ekonominės veiklos, – 7.1.4 papunktyje. Rodikliai apskaičiuoti įvertinus VPSP projekto rizikas, naudojant VPSP skaičiuoklėje integruotus standartinius rizikos tikimybių skirstinių parametrus. Vertinant kartu su VPSP projekto dokumentais pateiktą 4 priedą „Finansinių galimybių įgyvendinti viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektą vertinimas“, nustatyta, kad Viešasis subjektas yra pajėgus vykdyti planuojamus finansinius įsipareigojimus pagal VPSP sutartį. Pažymėtina, kad vertinimas atliktas remiantis Viešojo subjekto pateiktais duomenimis, jų papildomai netikrinant ir netikslinant, todėl atsakomybė už pateiktų duomenų, finansinių prielaidų ir prognozių teisingumą bei pagrįstumą tenka Viešajam subjektui. Viešojo subjekto finansiniai įsipareigojimai gali būti keičiami tik teisės aktų ir būsimos VPSP sutarties nustatyta tvarka.
6. **Esminės rizikos, turinčios įtakos VPSP taikymo tikslingumui,** paskirstomos tarp sutarties šalių taip, kad projektavimo, statybos, finansavimo, turto prieinamumo, eksploatavimo, priežiūros, reinvesticijų ir paslaugų kokybės rizikos perduodamos privačiam subjektui, o žemės sklypo teisinio statuso, teisės naudotis projektu įgyvendinti reikalingu turtu užtikrinimo, teisės aktų pasikeitimo ir kitos Viešojo subjekto kompetencijai priskirtinos rizikos paliekamos Viešajam subjektui arba paskirstomos tarp VPSP sutarties šalių. Toks rizikų paskirstymas atitinka VPSP projektų rengimo principus, pagal kuriuos kiekviena rizika perduodama tai šaliai, kuri gali ją efektyviausiai valdyti. Atsižvelgiant į tai, kad VPSP projekto įgyvendinimui reikalingo žemės sklypo turtinės teisės šiuo metu yra apribotos ir dėl žemės sklypo vyksta civilinis procesas, susijęs su panaudos sutartimi, šios rizikos valdymas tenka Viešajam subjektui. Viešasis subjektas iki koncesijos konkurso paskelbimo turėtų užtikrinti teisinės prielaidas perduoti žemės sklypą koncesininkui valdyti ir (ar) naudoti VPSP sutarties vykdymo laikotarpiu. Taip pat pažymėtina, kad šiame etape įvertinus projekto turinį ir rizikų pasidalijimą tarp sutarties šalių pagal Valdžios sektoriaus deficito ir skolos metodinį vadovą (MGDD – angl. Manual on Government Deficit and Debt), rizikų, kurios galėtų turėti įtakos savivaldybės biudžeto skolos ir deficito rodikliams (t. y. lemti projekto priskyrimą valdžios sektoriaus balansui, angl. On Balance Sheet), nenustatyta.

7. **VPSP projektas yra kompleksiškas**, kadangi privačiam subjektui perduodamos naujo turto sukūrimo (įskaitant projektavimą ir statybą), finansavimo, eksploatavimo, priežiūros, reinvesticijų, sporto ir sveikatinimo komplekso valdymo bei komercinės veiklos vykdymo funkcijos. Viešasis subjektas organizuos neformaliojo švietimo veiklas, o privatus subjektas užtikrins šių veiklų vykdymui reikalingos infrastruktūros prieinamumą.
8. **VPSP projektas gali būti patrauklus rinkai.** Pagal investicijų projekte ir VPSP skaičiuoklėje taikytas prielaidas VPSP projektas gali būti patrauklus rinkai. Atsižvelgiant į VPSP projekto apimtį, privataus subjekto perduodamų veiklų visumą, numatytą pajamų modelį bei VPSP skaičiuoklėje apskaičiuotą investicijų grąžą, galima daryti prielaidą, kad VPSP projektas gali būti patrauklus potencialiems investuotojams ir finansuotojams. Kadangi iki šios išvados parengimo rinkos konsultacija nebuvo atlikta, VPSP projekto patrauklumas rinkai nebuvo patikrintas praktikoje. Atsižvelgiant į tai, iki privataus subjekto atrankos pradžios tikslinga atlikti rinkos konsultaciją, siekiant įvertinti rinkos dalyvių suinteresuotumą ir, prireikus, patikslinti VPSP projekto įgyvendinimo sąlygas.
9. Atkreiptinas dėmesys, jeigu po šios išvados pateikimo, pasikeistų VPSP projekto finansiniai rodikliai ar sąlygos, kurios turi įtakos Viešojo ir privataus sektorių partnerystės rengimo ir įgyvendinimo taisyklių⁷ 8 arba 19 punkte nurodytam sprendimui, VPSP projekto dokumentai turėtų būti patikslinti pagal pasikeitusias VPSP projekto sąlygas ir teikiami vertinti Viešojo ir privataus subjektų partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių nustatyta tvarka.
10. Atsižvelgiant į tai, kad VPSP projekto įgyvendinimui reikalingo žemės sklypo atžvilgiu vyksta civilinis procesas, susijęs su panaudos sutarties nutraukimu, išlieka rizika, jog neišspręstas žemės sklypo teisinis statusas gali turėti neigiamos įtakos VPSP projekto įgyvendinimui, įskaitant privataus subjekto atrankos procedūrų eigą ir būsimos VPSP sutarties vykdymą. Dėl šios priežasties iki koncesijos konkurso paskelbimo Viešasis subjektas turėtų užtikrinti, kad būtų galutinai išspręsti žemės sklypo teisinio statuso klausimai ir sudarytos visos teisinės prielaidos perduoti VPSP projekto įgyvendinimui reikalingą turtą koncesininkui valdyti ir (ar) naudoti visą VPSP sutarties galiojimo laikotarpį.

Išvados rengėjai:

1. Evelina Baranauskaitė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
2. Ilona Budvytienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė

⁷ patvirtinta [Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl Viešojo ir privataus sektorių partnerystės“](#)