



**CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA**

IŠVADA

**DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS TAIKymo TIKSLINGUMO
ĮGYVENDINANT NEMENČINĖS MIESTO SPORTO, SVEIKATINGUMO IR REKREACIJOS KOMPLEKSO INVESTICIJŲ
PROJEKTĄ**

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

1. VPSP projekto planavimas	
1.1. Investicijų projekto tikslas	Projekto tikslas – gerinti Vilniaus rajono savivaldybės sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų kokybę ir didinti baseinų infrastruktūros ir krepšinio arenos paslaugų prieinamumą Vilniaus rajono gyventojams, profesinio meistriškumo siekiantiems sportininkams bei rajono svečiams.
1.2. Viešasis subjektas	Vilniaus rajono savivaldybės administracija (toliau – viešasis subjektas).
1.3. VPSP pasirinkimo priežastys	Vilniaus rajono savivaldybėje nėra išplėtotos kompleksinės sporto infrastruktūros pasiūlos, o šalia esančių miestų infrastruktūra yra perpildyta. Įvertinus projekto specifiką, dydį, bei tai, kad planuojama infrastruktūra apima daugialypius sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio elementus, galima vertinti, kad VPSP modelio pasirinkimą lemia poreikis užtikrinti pakankamą finansinį patikimumą viso statybų ciklo metu ir efektyviai valdyti su projekto įgyvendinimu susijusias rizikas. Tikėtina, kad viešajam subjektui būtų sudėtinga savarankiškai įgyvendinti projektą dėl ribotų biudžeto galimybių, todėl privataus partnerio įsitraukimas leidžia perduoti finansavimo riziką bei užtikrinti įsipareigojimus dėl VPSP projekto užbaigimo laiku ir pagal suplanuotą sąmatą. Be to, vertinant atitiktį VPSP principams, galima daryti išvadą, kad VPSP taikymas leistų išvystyti ir prižiūrėti infrastruktūrą inovatyvesniu ir efektyvesniu būdu dėl privačių investuotojų turimų profesinių žinių, patirties, techninių ir žmogiškųjų išteklių įrengiant ir eksploatuojant panašios infrastruktūros objektus. Tai atitinka VPSP logiką, kai siekiama užtikrinti geresnę paslaugų kokybę, veiklos efektyvumą ir tvarų infrastruktūros panaudojimą, sudarant sąlygas platesniam fizinio aktyvumo ir sveikatinimo skatinimui įvairiose gyventojų grupėse.
1.4. Planavimo dokumentas, numatantis IP įgyvendinimą ir VPSP taikymą	Projekto įgyvendinimas ir VPSP taikymas suplanuotas ir atitinka Vilniaus rajono savivaldybės 2025-2027 m. strateginio veiklos plano 8 uždavinį „Puoselėti rajono kultūrines ir sporto tradicijas“ ir priemonę „Nemenčinės m. sporto ir laisvalaikio komplekso statyba“ (patvirtinta Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2025 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T3-66(1.6 E) „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės 2025–2027 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“).
1.5. Investicijų projekto vertė	Bendra investicijų projekto vertė (viešojo subjekto įsipareigojimai perduodamų ir pasiliekamų veiklų apimtyje) grynąja dabartine verte (toliau – GDV) – 51 425 550 Eur su PVM, realia verte – 77 143 553 Eur su PVM.

1.6. Viešojo subjekto galimybė finansuoti investicijų projektą	Viešasis subjektas yra pajėgus finansuoti investicijų projekto įgyvendinimą tiek pasiekiamų, 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. Su turto paskirtimi susijusi veikla, nustatyta teisės aktuose ir kurią įprastai vykdo viešasis subjektas ar jo	☐	☒	☐

kontroliuojamas juridinis asmuo (sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimas, įskaitant neformalaus švietimo paslaugas, suaugusiųjų sportinės veiklos paslaugas ir sporto renginių organizavimu)			
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 ir kt.)	☐	☐	☒
2.4.2. Turto, reklaminio ploto nuoma	☐	☐	☒
VPSP projekto dokumentuose identifikuotos visos veiklos, susijusios su VPSP projekto įgyvendinimu – sporto ir sveikatingumo komplekso projektavimas, statyba, infrastruktūros priežiūra, įveiklinimas, įvairių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimas, neformalus ugdymas (vaikų mokymas plaukti) ir kt. Taip pat, siekiant mažinti viešojo subjekto turtinius išpareigojimus bei sporto ir sveikatingumo komplekso eksploatacinius kaštus, privačiam subjektui bus suteikiama teisė vykdyti komercines veiklas ir gauti pajamas iš sporto ir sveikatingumo komplekso lankytojų. VPSP projekto aprašyme pateiktas veiklų – projektavimo, turto sukūrimo, priežiūros, įveiklinimo, įvairių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų tiekimo, perdavimas privačiam subjektui logiškas ir pagrįstas pagal VPSP projekto specifiką. Apribojimų perduoti privačiam subjektui aukščiau nurodytas veiklas nėra.			

3. Perduodamų / pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika		
	Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika (be PVM)	Privačiam subjektui perduodamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika (be PVM)
	Realia verte	Realia verte
3.1. Investicijos, iš viso	-	22 737 671
3.1.1. Žemė	-	
3.1.2. Nekilnojamasis turtas	-	
3.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	-	20 219 646
3.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	-	753 521
3.1.5. Projektavimo, techninės prižiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	-	1 010 982
3.1.6. IP / VPSP projekto administravimas ir vykdymas (investicijų laikotarpiu)	-	-
3.1.7. Kitos paslaugos ir išlaidos	-	-
3.2. Reinvesticijos	-	753 521
3.3. Veiklos pajamos	-	9 864 021
3.4. Veiklos išlaidos, iš viso	-	21 145 528
3.4.1. Žaliavos	-	0
3.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	-	5 558 482
3.4.3. Elektros energijos išlaidos	-	467 805

3.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	-	977 815
3.4.5. Infrastruktūros (turto) būklės palaikymo išlaidos	-	11 485 309
3.4.6. Kitos išlaidos (su turto paskirtimi susijusių veiklų (žr. 2.3.1 p.), išlaidos)	-	2 656 118
3.5. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 3.1 + 3.2)	-	4 933 150
Vertinant IP pateiktus duomenis ir informaciją, darytina išvada, kad viešasis subjektas, siekdamas užtikrinti kompleksinių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų prieinamumą gyventojams, ieško sprendimų ne tik pritraukti alternatyvius finansavimo šaltinius, bet ir užtikrinti projekto įgyvendinimo efektyvumą, investicijų patikimumą bei infrastruktūros kokybę. Todėl sporto, sveikatingumo ir rekreacijos komplekso infrastruktūros projektavimą, statybą, įrengimą bei vėlesnę eksploataciją ir priežiūrą planuojama perduoti privačiam subjektui. Toks veiklų perdavimas VPSP projekto apimtyje, pagal viešojo subjekto pateiktą informaciją, yra logiškas ir pagrįstas. Ilgalaikė VPSP sutartis leis įsitikinti, ar privataus subjekto pasiūlyti techniniai sprendiniai ir projektų valdymo metodai užtikrina efektyvius išlaikymo ir eksploataavimo kaštus bei suteikia kokybiškas, gyventojų poreikius atitinkančias sporto ir sveikatinimo paslaugas.		

4. VPSP projekto turtas	
4.1. Privačiam subjektui perduodamas esamas turtas ir kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą	Žemės sklypas, kurio unikalus numeris 4400-5624-4643, adresu Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Kranto g. 23 A. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo paskirtis – visuomeninės paskirties objektų teritorija. Sklypo plotas – 9184 kv. m. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso valstybei, o viešasis subjektas šiuo metu žemės sklypą valdo patikėjimo teise. Privačiam subjektui planuojama perduoti žemės sklypą, tačiau Investiciniame projekte nenurodyta koku būdu bus perduota privačiam subjektui. Žemės sklypo, kuriame planuojama vykdyti sporto ir sveikatingumo komplekso statybą, teisėtas valdymas ir naudojimas yra sąlyga, be kurios nėra galimas privataus subjekto, kaip statytojo teisės įgyvendinimas, kadangi jis tuo pačiu vykdys statytojo (užsakovo) funkcijas, kaip tai apibrėžta

	Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 3 straipsnyje. Siekiant, kad privatus subjektas galėtų įgyvendinti statytojo teisę, kaip apibrėžta Statybos įstatymo 3 straipsnio, žemės sklypas privačiam subjektui turėtų būti išnuomojamas statybos laikotarpiu. Atsižvelgus į tai, kad žemės sklypą patikėjimo teise valdo viešasis subjektas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo (toliau – Investicijų įstatymas) 15⁴ straipsnio 2 dalies ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 1 dalies 1 punkto bei 6 dalies 6 punkto nuostatomis, viešasis subjektas, gavęs Vilniaus rajono savivaldybės tarybos pritarimą, gali išnuomoti privačiam subjektui žemės sklypą iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi. Toks pritarimas turi būti įtrauktas į Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimą dėl tikslingumo IP įgyvendinti VPSP būdu. Taip pat, siekiant sumažinti viešojo subjekto išlaidas, siūloma numatyti, kad žemės sklypas privačiam subjektui būtų išnuomojamas tik statybos darbų vykdymo laikotarpiui iki sukurto infrastruktūros eksploatacijos pradžios.
4.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius ir kam nuosavybės teise priklausys turtas bei kas jį valdys VPSP sutarties laikotarpiu.	Naujos kompleksinės sporto paskirties infrastruktūros sukūrimas dviem etapais: I etapas – baseino pastato (5 000 kv. m) statyba su įrengimais ir baldais. Pastate turi būti įrengiamas holas su kavine, persirengimo kambariai, baseino ir SPA zonos patalpos. Baseinas – 8 takeliai 50 metrų ilgio, atitinka FINA reikalavimus, 400 kv. m SPA zonoje – 4 pirtys, sūkurinė vonia, vaikų baseinas, persirengimo patalpos 200 lankytojų, 2 šeimos rūbinės, žiūrovų tribūnos, funkcinų užsiėmimų salės, administracinės patalpos, konferencijų salė ir kt. II etapas – sporto salės pastato (2 350 kv. m.) statyba su sporto ir treniruoklių salės įrengimais ir baldais. Pastate turi būti įrengiama sporto salė rankiniui, salės futbolui, krepšiniui, tenisui ir tinkliniui, 500 vietų mobilios žiūrovų tribūnos, 4 sportininkų, 2 trenerių/teisėjų rūbinės – 1400 kv. m, treniruoklių salė – 450 kv. m. II etapą planuojama pradėti įgyvendinti užbaigus I etapą. Taip pat privatus subjektas turės įrengti pėsčiųjų takus ir pastato prieigas, automobilių parkavimo aikštelę. Investiciniame projekte nurodyta, jog sukurto infrastruktūros valdymo ir priežiūros teisės viešojo subjekto sprendimu bus pavestos privačiam subjektui, tačiau nenurodyta kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą. 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.
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

VPSP projekto dokumentuose rizikos priskirtinos tai šaliai, kuri sugeba jas valdyti geriausiai. Pagal taikytiną VPSP būdą – Valdžios ir privataus subjekto partnerystė (toliau – VžPP), privačiam subjektui turėtų būti perduodamos projektavimo, statybos, tinkamumo rizikos, o taip pat atsižvelgus į tai, kad dalis VPSP projekte numatytų veiklų yra komercinio pobūdžio, todėl pagrįsta ir tikslinga, kad paklausos riziką viešasis subjektas ir privatus subjektas dalinsis.

Vadovaujantis Eurostato rengiamo VPSP statistinio vertinimo vadovo nuostatomis, rizikų dalinimasis neįtakotų VPSP sutarties įgyvendinimo metu sukurto turto apskaitymą viešojo sektoriaus balanse.

Rizikų grupės	Viešojo subjekto pasiliekančios 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	☒	☒

6. VPSP būdas ir VPSP sutarties terminas

Atsižvelgus į tai, kad VPSP būdą – VžPP ar koncesija – iš esmės apsprendžia privačiam subjektui perduodamų paslaugų pobūdis bei paklausos rizikos pasidalinimas, t. y. pagal tai, kuri iš VPSP sutarties šalių prisiima didesnę paklausos rizikos dalį, ir vertinat tai, kad privataus subjekto didesnę pajamų dalį sudarytų viešojo subjekto mokėjimai, galima teigti, kad paklausos riziką didesne dalimi prisiima viešasis subjektas, todėl – pasirinktas teisingas VPSP būdas – VžPP.

Pasirinktas VPSP sutarties įgyvendinimo terminas yra optimalus, tačiau planuojamas investicijų laikotarpis – 5 metai, skaidant jį į 2 etapus – yra per ilgas. Vertinant planuojamos infrastruktūros techninių sprendinių sudėtingumą, šis VPSP projektas nėra priskirtinas prie sudėtingų VPSP projektų, t. y. įprastinėje VPSP praktikoje analogiškos apimties investicijos įgyvendinamos per maždaug 3 metų laikotarpį. Ilgesnis laikotarpis tiesiogiai didina statybų kaštus dėl darbo jėgos, medžiagų, palūkanų ir kitų finansavimo sąnaudų augimo, taip pat padidina infliacijos riziką ir administravimo kaštus, o tai neefektyvu tiek viešajam subjektui, tiek privačiam subjektui. Be to, vertinant, kad privačiam subjektui numatoma suteikti teisę vykdyti ūkinę komercinę veiklą ir teikti viešąsias paslaugas, už kurias mokės vartotojai, jam yra finansiškai palankiau anksčiau pradėti teikti paslaugas pilna apimtimi. Taip pat trumpesnis investicijų įgyvendinimo laikotarpis mažina riziką dėl nenumatytų techninių, rinkos ar finansinių pokyčių, infliacijos, efektyviau panaudoja kapitalą. Todėl privačiam subjektui racionaliau planuoti VPSP projektą taip, kad statybos būtų vykdomos vienu etapu, optimizuojant investicijų trukmę. Vykdamas VPSP projektą vienu etapu, viešasis subjektas įgytų papildomų privalumų – sumažėtų turtiniai įsipareigojimai, infrastruktūra būtų pradėta naudoti anksčiau ir pilna apimtimi, greičiau patenkinant gyventojų poreikius vandens sporto, treniruoklių salės, vaikų neformalaus užimtumo paslaugoms, renginių ir sporto varžybų organizavimui. Atsižvelgiant į tai, rekomenduotina pakartotinai įvertinti planuojamų investicijų trukmę ir svarstyti trumpesnę investicijų įgyvendinimo laikotarpio sutrumpinimą iki 3 metų, atsisakant skaidymo į 2 etapus.

6.1. VPSP būdas, tinkamas VPSP projektui įgyvendinti	VžPP
6.2. Optimalus VPSP sutarties terminas	18 metų (investicijos: 1 – 3 metais – I etapas, 4 – 5 metais – II etapas, o 15 metų paslaugų vykdymas)

7. VPSP projekto finansiniai rodikliai. Turto apskaitymas valstybės balanse

	GDV	Realioji vertė
7.1. VPSP VžPP projektas		

7.1.1. Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ¹	51 425 550	77 143 553
7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ² (su PVM)	47 118 556	71 024 930
7.1.3. Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė ³ (su PVM)	4 306 994	6 118 624
7.1.4. VPSP sutarties vertė (kai taikoma koncesija) (be PVM)	-	-
7.1.5. Privataus subjekto mokėjimai viešajam subjektui (su PVM) (kai taikoma)	-	-
7.1.6. Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM) ⁴ , jeigu Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse	19 846 690	22 737 671
7.1.7. Pridėtinės vertės mokesčio dalis, skaičiuojant viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ⁵	8 925 095	13 388 550
Nurodytos rodiklių vertės atitinka VPSP skaičiuoklės 6.4 darbalapyje apskaičiuotas rodiklių reikšmes. Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstiniai ir jų parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Realųjų pinigų srautų diskontavimui taikoma – 4 proc. diskonto norma.		

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

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

³ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų VPSP projekte, vertė.

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

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

8. VPSP projekto patrauklumas rinkai	
8.1. Investuotojų suinteresuotumas VPSP projektu	VPSP projekto aprašyme pateikta informacija, kad buvo atlikta rinkos konsultacija dėl privataus sektoriaus suinteresuotumo dalyvauti projekte pagal VPSP modelį. Atliekant rinkos tyrimą buvo kreiptasi į potencialius rinkos dalyvius – rangovus ir paslaugų teikėjus – su tikslu įvertinti jų motyvaciją bei galimybes įgyvendinti projektą. Konsultacijos metu buvo gauti 2 konkretūs pasiūlymai. Nėra duomenų, jog buvo organizuota apklausa dėl VPSP projekto patrauklumo investuotojams, finansuotojams.
8.2. VPSP projekto grąža	Pagal VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapyje pateiktas prielaidas, privataus subjekto vidinė grąžos norma siekia apie 7,2 %, o diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – maždaug 17 metų. Atsižvelgiant į šias prielaidas, VPSP projekto grąža teoriškai gali būti vertinama kaip pakankama, numatytas metinis mokėjimas užtikrina stabilius pinigų srautus. Tačiau būtina pažymėti, kad šiuo metu rinkoje taikoma skolinto kapitalo kaina yra didesnė, nei numatyta prielaidose (3,5%). Dėl to VPSP projekto finansinės prognozės gali tapti mažiau palankios, nes didesnė skolinto kapitalo kaina tiesiogiai didina privataus partnerio finansavimo sąnaudas ir mažina projekto grąžą, todėl siekiant užtikrinti VPSP projekto įgyvendinimą gali prireikti atitinkamai padidinti viešojo subjekto metinį mokėjimą.
8.3. Mokesčių taikymas	VPSP projekto aprašyme pateikta informacija, kad planuojama privatų subjektą atleisti nuo šių mokesčių: žemės nuomos, turto ir nekilnojamojo turto nuomos, savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos. Visi šių mokesčių atleidimai gali būti svarstomi Vilniaus rajono savivaldybės ir priėmus teigiamą sprendimą būtų užtikrintas didesnis paslaugų prieinamumas ir palankesnė kainodara vartotojams (paslaugų gavėjams).

II DALIS. IŠVADA DĖL VPSP TAIKymo TIKSLINGUMO

Projekto „Nemenčinės miesto sporto, sveikatingumo ir rekreacijos komplekso investicijų projektas“ įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP:

- VPSP projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais**, t. y. Projekto įgyvendinimas ir VPSP taikymas suplanuotas ir atitinka Vilniaus rajono savivaldybės 2025-2027 m. strateginio veiklos plano 8 uždavinį „Puoselėti rajono kultūrinės ir sporto tradicijas“ ir priemonę „Nemenčinės m. sporto ir laisvalaikio komplekso statyba“. VPSP projektas atitinka VPSP sampratą bei požymius, nurodytus Investicijų

įstatyme. Viešasis subjektas atitinka Investicijų įstatymo 153 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytą viešojo subjekto apibrėžimą – jis yra savivaldybės tarybos įgaliota savivaldybės institucija.

2. **Atsižvelgiant į rizikų padalinimą ir privataus subjekto pagrindinį pajamų šaltinį, VPSP projektui taikomas būdas – VŽPP.**

3. **VPSP projekto prielaidų pagrįstumas:**

3.1. **Dėl investicijų dydžio.** Investicijų dydžiai įvertinti remiantis rinkos dalyvių vykdytų apklausų kainomis, papildomai indeksuojant atsižvelgiant į faktinę planuojamos VPSP sutarties įgyvendinimo pradžią. Tokie veiksmai yra logiški, nes leidžia minimizuoti investicijų kaštų augimo riziką, užtikrinti planuojamų investicijų patikimą kontrolę. Be to, tai mažina riziką, kad privataus subjekto atrankos metu gauti pasiūlymai viršytų apskaičiuotus maksimalius viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus.

3.2. **Dėl VPSP sutarties trukmės ir planuojamo investicijų atlikimo laikotarpio.** VPSP sutarties termino – 18 metų – pasirinkimą galima vertinti kaip pagrįstą: jis trumpesnis nei investicijų naudingo tarnavimo laikotarpis ir sudaro galimybes Privačiam subjektui gauti nustatytą investicijų grąžą, tačiau planuojamas investicijų laikotarpis – 5 metai, skaidant jį į 2 etapus – yra per ilgas. Vertinant planuojamos infrastruktūros techninių sprendinių sudėtingumą, šis VPSP projektas nėra priskirtinas prie sudėtingų VPSP projektų, t. y. įprastinėje VPSP praktikoje analogiškos apimties investicijos įgyvendinamos per maždaug 3 metų laikotarpį. Ilgesnis laikotarpis tiesiogiai didina statybų kaštus dėl darbo jėgos, medžiagų, palūkanų ir kitų finansavimo sąnaudų augimo, taip pat padidina infliacijos riziką ir administravimo kaštus, o tai neefektyvu tiek viešajam, tiek privačiam subjektui. Be to, vertinant, kad privačiam subjektui numatoma suteikti teisę vykdyti ūkinę komercinę veiklą ir teikti viešąsias paslaugas, už kurias mokės vartotojai, jam yra finansiškai palankiau anksčiau pradėti teikti paslaugas pilna apimtimi. Taip pat trumpesnis investicijų įgyvendinimo laikotarpis mažina riziką dėl nenumatytų techninių, rinkos ar finansinių pokyčių, infliacijos, efektyviau panaudoja kapitalą. Todėl privačiam subjektui racionaliau planuoti VPSP projektą taip, kad statybos būtų vykdomos vienu etapu, optimizuojant investicijų trukmę. Vykdam VPSP projektą vienu etapu, viešasis subjektas įgytų papildomų privalumų – sumažėtų turtiniai įsipareigojimai, infrastruktūra būtų pradėta naudoti anksčiau ir pilna apimtimi, greičiau patenkinant gyventojų poreikius vandens sporto, treniruoklių salės, vaikų neformalaus užimtumo paslaugoms, renginių ir sporto varžybų organizavimui. Atsižvelgiant į tai, rekomenduotina pakartotinai įvertinti planuojamų investicijų trukmę ir svarstyti trumpesnę investicijų įgyvendinimo laikotarpio sutrumpinimą iki 3 metų atsisakant skaidymo į 2 etapus.

4. **Įgyvendinant VPSP projektą bus sukurtas turtas** – sporto paskirties infrastruktūra 2 etapais: I etapas – baseino pastatas (5 000 kv. m), II etapas – sporto salės pastatas (2 350 kv. m.). 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 rajono savivaldybės nuosavybei, o VPSP sutarties galiojimo laikotarpiui ji būtų perduodama privačiam subjektui patikėjimo teise. Taip pat atkreiptinas dėmesys, jei viešojo subjekto bus priimtas sprendimas naujai sukurtą turtą registruoti privataus subjekto vardu, siekiant užtikrinti viešą interesą ir privataus

subjekto sutartinių prievolių vykdymą, rekomenduojama naujai sukurta sporto ir sveikatingumo komplekso infrastruktūrą įkeisti viešajam subjektui ir VPSP sutartyje numatyti hipoteką. Pasibaigus VPSP sutarties galiojimo terminui, sukurta sporto paskirties infrastruktūra turi būti perduota viešajam subjektui.

5. **Viešojo subjekto įsipareigojimai VPSP projekte.** Viešojo subjekto planuojami turtiniai įsipareigojimai per visą VPSP sutarties laikotarpį GDV ir realia verte (su PVM) apskaičiuoti ir atvaizduoti šios išvados 7 dalies 7.1.1. eilutėje, viešojo subjekto mokėjimų suma privačiam subjektui per visą VPSP sutarties laikotarpį GDV ir realia verte (su PVM) pateikti šios išvados 7 dalies 7.1.2. eilutėje. Šiose eilutėse, pagal pateiktas prielaidas, suskaičiuotų rodiklių dydžiai yra įvertinti su rizika. Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Pagal numatomą paslaugų vykdymo pobūdį, visos veiklos bus perduodamos privačiam subjektui, todėl papildomų viešojo subjekto įsipareigojimų VPSP sutarties vykdymo etape nėra numatyta. Vertinant kartu su VPSP projekto dokumentais pateiktame 4 priede – finansinių galimybių įgyvendinti investicijų projektą vertinimo lentelėje pateiktus duomenis nustatyta, kad viešasis, subjektas būtų pajėgus vykdyti įsipareigojimus. Atkreipiamo dėmesį, kad vertinimas dėl viešojo subjekto galimybių finansuoti investicijų projektą atliktas vadovaujantis minėtame 4 priede pateikta informacija. Pažymėtina, kad viešasis subjektas išlieka visiškai atsakingas už pateiktos informacijos teisingumą, taip pat už visų finansinių srautų tinkamą įvertinimą. Vertinimas atliktas remiantis pateiktų duomenų turiniu, jų nepildant ir netikslinant. Galutinė atsakomybė už finansinių prognozių pagrįstumą tenka viešajam subjektui. Šie finansiniai įsipareigojimai ir mokėjimai privačiam subjektui gali būti keičiami teisės aktuose ir VPSP sutartyje nustatyta tvarka.
6. **Esminės rizikos, įtakančios VPSP taikymo tikslingumą, perduodamos privačiam subjektui,** t. y. statybos (įskaitant projektavimo), turto tinkamumo ir paslaugų kokybės, paklausos, finansavimo prieinamumo ir turto likutinės vertės rizikos perduodamos privačiam subjektui. Vadovaujantis Eurostato rengiamo VPSP statistinio vertinimo vadovo nuostatomis, rizikų dalinimasis neįtakotų VPSP sutarties įgyvendinimo metu sukurto turto apskaitymo viešojo sektoriaus balanse.
7. **VPSP projektas yra kompleksiškas,** kadangi privačiam subjektui yra perduodamos naujo turto sukūrimo (įskaitant projektavimą), priežiūros, įvairių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimo ir kt. veiklos.
8. **VPSP projektas yra patrauklus rinkai.** Vertinant apskaičiuotą VPSP projekto grąžą, jo įgyvendinimas iš esmės gali būti laikomas patraukliu rinkai. Tačiau, nesuvaldžius su nepagrįstai ilgu planuojamų investicijų laikotarpiu susijusių rizikų (numatoma VPSP projekto investicijas vykdyti 5 metus, skaidant į 2 etapus), rinkos vertinimas dėl VPSP projekto patrauklumo gali būti priešingas. Papildomi pastebėjimai dėl rizikų susijusių su VPSP projektui planuojamų investicijų trukme pateikti šios išvados I dalies 6 punkte. Taip pat, atsižvelgus į tai, kad viešasis subjektas vykdė rinkos konsultaciją tik su potencialiais rangovais, todėl, ypač atsižvelgus į tai, jog privačiam subjektui planuojama perduoti komercinę veiklą, kuri įprastai pritraukia mažesnę atrankos dalyvių skaičių, rekomenduojama imtis aktyvesnių veiksmų iki privataus subjekto atrankos procedūrų pradžios supažindinant kuo platesnį potencialių investuotojų ratą (investuotojus, finansuotojus, rangovus, paslaugų teikėjus) su VPSP projektu – skelbti informaciją apie VPSP projektą viešai ar, esant galimybei, aptarti VPSP projekto įgyvendinimą organizuojant tikslinius susitikimus.

9. Papildomai 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 taisyklių⁶ 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.

Išvados rengėjai:

1. Almutė Globienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
2. Ilona Budvytienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė

⁶ patvirtinta [Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“](#)