



**CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA**

IŠVADA

DĖL PRIVATAUS SUBJEKTO ATRANKOS DOKUMENTŲ ATITIKIMO METODINIŲ DOKUMENTŲ REIKALAVIMAMS

I. IŠVADA

Įvertinus Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos pateiktus viešojo ir privataus sektorių partnerystės (toliau – VPSP) projekto „Baseino komplekso infrastruktūros sukūrimas Vilkaviškyje“ privataus subjekto atrankos dokumentus (toliau – Pirkimo dokumentai) teikiama išvada, kad Pirkimo dokumentai atitinka Centrinės projektų valdymo agentūros metodinius dokumentus (metodines rekomendacijas privataus subjekto atrankai viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektuose ir standartinius privataus subjekto atrankos dokumentus).

Be to, atsižvelgus į Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostat) sprendimus ir šios tarnybos rengiamo Valdžios sektoriaus deficito ir skolos vadovo, skelbiamo interneto svetainėje <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>, nuostatas, VPSP sutarties projekto nuostatos turės įtakos turto, kuris bus sukurtas įgyvendinant VPSP sutartį, apskaitymui viešojo sektoriaus balanse. Detalūs pastebėjimai dėl preliminaraus VPSP sutarties projekto statistinio vertinimo yra pateikti šios išvados VI dalyje.

Toliau šioje išvadoje vartojamos sąvokos iš didžiosios raidės atitinka Pirkimo dokumentuose ir VPSP sutarties projekte pateiktų sąvokų reikšmes, jeigu išvadoje aiškiai nenurodyta kitaip.

II. SKELBIAMŲ DERYBŲ SĄLYGŲ VERTINIMAS

1. Standartinių dokumentų naudojimas	
2. Bendrosios nuostatos	<p>Sąlygose vartojamas „viešųjų paslaugų“ terminas, todėl Sąlygų 1 priede <i>Naudojamos sąvokos</i> turi būti apibrėžta šio termino sąvoka ir paaiškinta reikšmė, kaip pvz. „Viešosios paslaugos – reiškia Privataus subjekto ar Subtiekėjo teikiamas Valdžios subjekto poreikiams, nurodytiems Specifikacijose, skirtas paslaugas, susijusias su Objekto naudojimu sporto, laisvalaikio, kultūros veikloms (pvz.: neformaliai ugdymui)“;</p> <p>4.4 punktą siūloma koreguoti ir atsisakyti nuostatos „<i>Planuojamas sukurti Naujas turtas reiškia ilgalaikį kilnojamą turtą, nenurodytą Specifikacijose, įgytą Privataus subjekto nuožiūra, siekiant užtikrinti savalaikį ir tinkamą Paslaugų teikimą, kurio sąrašą iki eksploatacijos pradžios Privatus subjektas pateikia Valdžios subjektui, ir, kuris Sutarties laikotarpiu nuosavybės teise priklausys Privačiam subjektui</i>“, kadangi ji perteklinė ir dubliuoja Sąlygų 1 priede <i>Naudojamos sąvokos</i> apibrėžtą sąvokos <i>Naujas turtas</i> reikšmę.</p> <p>4.6 ir 10 punktuose turi būti patikslinta, kad už Projekto įgyvendinimą Privatus subjektas taip pat turės teisę gauti komercinės veiklos pajamas ir iš trečiųjų asmenų, atitinkami Sąlygų 1 priede <i>Naudojamos sąvokos</i> taip pat turi būti apibrėžta ir paaiškinta sąvoka „komercinės veiklos pajamos“ pvz., (kavinės patalpų nuoma, prekyba smulkiu sporto inventoriumi, prekėmis, salių nuoma, reklamos plotų nuoma, baseino ir SPA veikla narų bei vienkartinį apsilankymų pagrindais ir t. t.).</p> <p>9 punktą siūloma koreguoti naikinant nuostatą, kad „<i>Kandidatui, pasirašiusiam Konfidencialumo įsipareigojimą, Valdžios subjektas sudarys galimybę susipažinti su Projektu susijusiais dokumentais (investiciniu projektu, žemės sklypo nuosavybės dokumentais, žemės sklypo planu su koordinacinių sistema</i>“, kadangi minėti dokumentai nėra konfidenciali informacija, jie yra Pirkimo dokumentai sudamoji dalis, kuri bus viešai preinama CVP IS.</p> <p>Siūloma papildyti 11 punktą nuostata, kad „<i>Skelbiamos derybos buvo pasirinkta atsižvelgiant į specifinių aplinkybių, susijusių su Darbu ir Paslaugų pobūdžiu, sudėtingumu, teisine ir finansine prigimtimi bei tenkančia rizika, Sutartis negali būti sudaryta nepravėdus</i></p>

	<i>derybų o be to, Valdžios subjektas negali tiksliai apibrėžti perkamo Objekto techninės specifikacijos“ (VPI 63 staipsnio 1 dalies c) punktas).</i>
3. Paraiškų teikimas	
4. Kvalifikacijos vertinimas	
5. Atrankos vykdymas	
6. Pirminio pasiūlymo / Galutinio pasiūlymo teikimas	
7. Derybų etapai, vedimas	
8. Galutinių pasiūlymų vertinimo procesas	
9. Galutinių pasiūlymų vertinimo kriterijai	
10. VPSP sutarties sudarymas	

III. SPECIFIKACIJŲ VERTINIMAS

1. Bendrosios specifikacijos	Atkreipiame dėmesį, kad su Pirkimo dokumentais pateikiamų Specifikacijų priedėlių kompiuterinių failų pavadinimai / numeracija nesutinka su Specifikacijų priedėlių dokumentų pavadinimais / numeracija. Pavyzdžiui, pateikto kompiuterinio failo pavadinimas/numeracija yra „1.2.3 TS <u>2.1. PRIEDELIS</u> . Pastatu, statiniu ir teritorijos specifikacijos“, o šio failo dokumento pavadinimas / numeracija yra „ <u>3 priedėlis</u> "Pastatų, statinių ir teritorijos specifikacijos“. Siūlome suvienodinti Specifikacijų priedėlių numeracijas, kai kompiuterinio failo pavadinime pateikta priedėlio numeracija sutampa su dokumente pateikta priedėlio numeracija.
2. Darbų specifikacijos	
3. Paslaugų specifikacijos	2.2. punkte paminėtas Sąlygų 17 priedo 1 priedėlis <i>Objekto sukūrimo, paslaugų teikimo, komercinių veiklų vykdymo ir sutarties valdymo plano forma</i> , tačiau Sąlygose šis dokumentas numeruojamas kaip Sąlygų 16 priedo 1 priedėlis pavadinimu <i>Objekto</i>

	<p><i>sukūrimo, paslaugų teikimo ir sutarties valdymo plano forma.</i> Būtina peržiūrėti ir sutikslinti (suvienodinti) Sąlygų, Specifikacijose ir (ar) Sutarties priedų numeracijas ir jų pavadinimus.</p> <p>Paslaugų specifikacijų skyriuje „<i>Papildomas viešosios paslaugos poreikis</i>“ nurodoma, kad „<i>Jei Valdžios subjekto poreikiai baseino paslaugoms viršija 5434 val. arba Galutiniame pasiūlyme nurodytą nemokamą paslaugų kiekį, Privatus Subjektas turi sudaryti galimybę Valdžios subjektui išsipirkti papildomą laiką pagal atskiru susitarimu suderintą įkainį</i>“, o Sąlygų 17 priede kaip vienas iš Galutinių pasiūlymų vertinimo kriterijų nurodomas „<i>Siūlomas 1 baseino takelio nuomos įkainis Valdžios subjektui darbo dienomis nuo 9 val. iki 17 val. (P2), Eur be PVM.</i>“ Turi būti apsispręsta ar įkainis fiksuojamas Galutiniame pasiūlyme ar dėl jo susitariama Sutarties įgyvendinimo metu. Tuo pačiu verta pagalvoti ar Sąlygose neturėtų būti nustatomas maksimalus galimas įkainis, jeigu Privatus subjektas pasiūlytų nepagrįstai aukštą įkainį.</p>
4. Specifikacijų priedėliai	<p>Darbų specifikacijose tikslinga teritorijos elementams ir pastato patalpoms priskirti reikšmingumo lygius A, B, C ar D lygius, kadangi vykdant Paslaugas, pagal Valdžios subjekto priskiriamus teritorijos elementų ir pastatų patalpų reikšmingumo lygius (A, B, C ar D lygis) būtų registruojami ir identifikuojami pažeidimai ir pažeidimų ištaisymo laikai kaip nustatyta Sutarties 3 priedo <i>Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka</i> 3 priedėlyje <i>Išskaitų ir baudavimo mechanizmas</i>. Todėl būtina papildyti Specifikacijų 3.Priedėlio „<i>Pastatų, statinių ir teritorijos specifikacijos</i>“ (Excel failas):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 darbalaukyje „<i>Darbai. Teritorija</i>“ įterpti už B excel stulpelio papildomą stulpelį pavadinimu „<i>Teritorijos elementų/ statinio/erdvės reikšmingumo lygis (A; B; C ar D lygis)</i>“ ir teritorijos elementų/statinio/erdvės pavadinimo kiekvienoje eilutėje nurodyti Valdžios subjekto priskiriamą teritorijos elemento/erdvės reikšmingumo lygį (pavyzdžiui B). - 3 darbalaukyje „<i>Pastatų sukūrimas. Poreikiai.</i>“ įterpti už B excel stulpelio papildomą stulpelį įterpti papildomą stulpelį pavadinimu „<i>Patalpos/ erdvės/ funkcinio bloko reikšmingumo lygis (A,B,C ir D)</i>“ ir patalpos/erdvės/funkcinio bloko pavadinimo

	kiekvienoje eilutėje nurodyti Valdžios subjekto priskiriamą patalpos reikšmingumo lygį (pavyzdžiui B).
--	--

IV. VPSP SUTARTIES PROJEKTO VERTINIMAS

<p>1. Sąvokos</p>	<p>Siekiant aiškumo suprasti, kuo skiriasi sąvokų „Komerčinės paslaugos“ ir „Paslaugos“ reikšmės, siūlome sąvokos „Komerčinės paslaugos“ reikšmę patikslinti nurodant, kad Komerčinės paslaugos reiškia Privataus subjekto vykdomą ekonominę veiklą, laikantis Sutarties, Specifikacijų reikalavimų ir Pasiūlymo nuostatų, už kurias Privatus subjektas gauna apmokėjimą iš Naudotojų ar trečiųjų šalių.</p> <p>Manome, kad Paslaugų teikimo planas turti apimti ir komercinių paslaugų teikimą, todėl siūlome tikslinti sąvokos „Paslaugų teikimo planas“ apibrėžimą ir išdėstyti taip: <i>„Paslaugų teikimo ir Komercinių veiklų planas reiškia Privataus subjekto pateiktą techninį, inžinerinį ir organizacinį sprendinį, apimantį Paslaugų teikimo ir Komercinių veiklų veiksmus, veiksmų seką.“</i></p> <p>Sąvokos „Perduotas turtas“ turėtų būti atsisakoma, kadangi ji dubliuoja sąvoką „Žemės sklypas“, o kitas materialus turtas pagal Sutartį Privačiam subjektui nebus perduotas. Atitinkamai peržiūrėti Sutarties ir priedų nuostatas ir jas sutikslinti (suvienodinti / atsisakyti) pagal vartojamą kontekstą, pavyzdžiui Sutarties 8.1 punkto ar 9 skyriaus ir kt. punktus.</p> <p>Sąvokos „Projektinė dokumentacija“ reikšmę būtina patikslinti, kadangi 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo svarbūs Lietuvos Respublikos Statybų įstatymo ir lydinių įstatymų pakeitimai¹, leidžiantys supaprastinti statybos procesus, sumažinti perteklinį reguliavimą. Iki jų įsigaliojimo statinių projektavimas apėmė tris etapus, t. y. (1) projektinių pasiūlymų parengimą, (2) techninio projekto ir (3) darbo projekto rengimą.</p>
-------------------	--

¹ [Lapkričio 1 d. įsigalioja Statybos įstatymo pataisos: atsakymai į dažniausiai užduodamus klausimus - Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija](#)

	<p>Nuo lapkričio 1 d. atsisakyta techninio projekto rengimo ir statinio projektas rengiamas dviem etapais, t. y. (1) projektinių pasiūlymų ir (2) techninio darbo projektu.</p> <p>Sutarties projekto 19.2.1 punkte vartojama terminas „Viešosios“, todėl šiame 1 punkte turi būti apibrėžta šio termino sąvoka ir paaiškinta reikšmė.</p>
2. VPSP sutarties įsigaliojimas ir terminai	
3. Šalių pareiškimai ir garantijos	
4. Turto perdavimas ir grąžinimas	<p>Atsižvelgus į tai, jog Valdžios subjektas planuoja perduoti tik Žemės skypą, tikslinga atsisakyti 9 skyriaus <i>Perduotas turtas</i> nuostatų. Įprastai šio skyriaus nuostatos aktualios, jei perduodama turtą reikėtų įveiklinti ar rekonstruoti ir pan.</p>
5. Darbų vykdymas	<p>10.3.1 punkte numatyta, kad Valdžios subjektas prisiima projektavimo riziką, jei projektavimo paslaugų teikimo metu paaiškėja Valdžios subjekto parengtų poveikio aplinkai vertinimo ar Pirkimo dokumentų netikslumai / trūkumai. Siūlymas pakartotinai įsiverti ar Valdžios subjektas rengs poveikio aplinkai vertinimą, jei ne, šį punktą būtina patikslinti.</p> <p>10.8.1 – 10.8.2 punktus būtina patikslinti atsižvelgiant į 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusius Lietuvos Respublikos Statybų įstatymo ir lydinčiųjų įstatymų pakeitimus (žr. šios lentelės 1. Sąvokos 4 pastabą).</p>
6. Papildomi darbai ar paslaugos	
7. Darbų ar paslaugų pakeitimas	
8. Paslaugų teikimas	
9. Subtiekėjai	
10. Veiksmų derinimas, informacijos teikimas ir kontrolė	
11. Atleidimo atvejai	

12. Kompensavimo įvykiai	
13. Mokėjimai	24.7 punkte aprašant nuostatas dėl Komunalinių paslaugų apmokėjimo, turėtų būti nevartojama terminas „perleidžiamos sąnaudos“, kadangi visu Sutarties galiojimo laikotarpiu už Komunalines paslaugas apmokės Privatus subjektas, todėl šiame punkte taip ir turėtų būti nurodoma.
14. Teisių ir pareigų perleidimas	
15. Prievolių įvykdymo užtikrinimas ir draudimas	<p>Sutarties projekte numatyta, kad Objektas nuo jo sukūrimo (įskaitant neužbaigtą statybą) momento iki Sutarties galiojimo pabaigos dienos nuosavybės teise priklausys Privačiam subjektui, todėl siūlytina Sutarties projekto 31 punkte numatyti Objekto hipoteką Valdžios subjekto naudai (pirmine sąlygine maksimaliąja hipoteka), kuria būtų užtikrinama Privatus subjekto prievolės pagal Sutartį, iš jos atsirandančios palūkanos, netesybos ir nuostoliai, kuriuos Valdžios subjektas gali patirti dėl prievolių pagal Sutartį nevykdymo, Taip pat turėtų būti sąlygos numatančios, kad Privatus subjektas ar Investuotojas negali Objekto įkeisti, juo laiduoti ar kitaip suvaržyti valdomo turto daiktinių teisių trečiųjų asmenų naudai.</p> <p>33.1.1 punkte numatyta pakankamai maža Prievolių įvykdymo užtikrinimo suma, ypač atsižvelgus į tai, kad pirmaisiais Sutarties vykdymo metais vyksta tik Objekto projektavimas. Įprastai rekomenduojama apie 5 (penki) procentai Investuotojo Pasiūlyme nurodytos bendros Investicijų į Turtą sukūrimo vertės (su PVM) nuo Sutarties įsigaliojimo dienos iki Eksploatacijos pradžios.</p> <p>33.1.2 punkte vartojama „Atlygio“ terminas, tačiau nėra apibrėžta šio termino sąvoka ir paaiškinta reikšmė.</p>
16. VPSP sutarties keitimas	
17. VPSP sutarties nutraukimas	
18. Šalių atsakomybė	49.3 ir 49.4 punktuose nurodytos baudos dubliuoja Sutarties projekto 3 priedo <i>Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka</i> 3 priedėlio <i>Išskaitų ir baudavimo mechanizmas</i> 3

	<p>lentelėje <i>Kiti pažeidimai nurodytus</i> 3 ir 4 pažeidimus ir baudas. Be to, 49.3 punkte nurodyta bauda siejama su statybos rangos darbų pradžios vėlavimu, o lentelėje <i>Kiti pažeidimai</i> 3 pažeidimas siejamas su bendrosios projekto ekspertizės akto gavimo data – taip už tą patį pažeidimą (statybos darbų vėlavimą) bauduojama du kartus (neturint ekspertizės akto negalima ir statybos pradžia). Siūlytina Sutarties projekto 49.3 ir 49.4 punktų baudų atsisakyti, paliekant 3 priedo <i>Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka</i> 3 priedėlio <i>Išskaitų ir baudavimo mechanizmas</i> lentelėje <i>Kiti pažeidimai nurodytus</i> 3 ir 4 pažeidimus ir baudas.</p> <p>49.5 punkte nustatyta baudos skaičiavimo taisyklę, kai Sutartis nutraukiama dėl Privataus subjekto kaltės iki Eksploatacijos pradžios, siūlytina apsvarstyti ir koreguoti, kadangi likus atlikti nedaug Investicijų (arba jas visas atlikus), bauda gali būti labai maža arba gali jos visai nebūti.</p> <p>49.6.1 ir 49.6.2. punktuose abi numatytos baudos pakankamai mažos, pvz., 30 000 Eur tesudaro apie 0,3 proc. nuo Investicijų vertės, t. y. numatytos netesybos neskirtos skatinti skolininką laiku ir tinkamai įvykdyti savo įsipareigojimus, be to tikėtina nepadengtų minimalių nuostolių kuriuos patirtų Valdžios subjektas, jei Sutartis būtų nutraukta dėl Privataus subjekto kaltės.</p>
19. Kitos VPSP sutarties nuostatos	
20. Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka (3 priedas)	<p>VI skyriuje <i>Komunalinių mokesčių apskaičiavimas ir mokėjimas</i> aprašant nuostatas dėl Komunalinių paslaugų apmokėjimo, turėtų būti nevartojama sąvoka kaip „perleidžiamos sąnaudos“, kadangi visu Sutarties galiojimo laikotarpiu už Komunalines paslaugas apmoka Privatus subjektas. Taip pat šio skyriaus 25 punkte yra techninio pobūdžio klaida - pateikiama nuoroda į tą patį 25 punktą.</p> <p>27 punkte aprašomas MS dalies indeksavimas. Pažymėtina, kad šiame punkte nustatyta tvarka dėl indeksavimo 1 (vieną) kartą per 12 (dvylikos) mėnesių laikotarpį nesuderinama su 29 punkte nustatyta formule. Pagal 29 punkto formulę imamas pokytis laikotarpiui nuo Pasiūlymo pateikimo iki Eksploatacijos pradžios, indeksacija atliekama tik vieną kartą,</p>

	jeigu minėtas pokytis lygus 5 % (proc.) ar didesnis. Atsižvelgiant į minėtas pastabas, 27 punkte MS dalies indeksavimo tvarka turi būti patikslinta.
21. Išskaitų ir baudavimo mechanizmas (3 priedo 3 priedėlis)	Būtina sutikslinti nurodytų Specifikacijų priedėlių numeraciją ir ištaisyti techninio pobūdžio klaidas, pavyzdžiui 3.4. punkte pateikta informacija į <i>Specifikacijų 2 priedėlyje</i> „Pastatų, statinių ir teritorijos specifikacijos“, tačiau Specifikacijose šis priedėlis yra ne 2, o 3 (3. PRIEDĖLIS „Pastatų, statinių ir teritorijos specifikacijos“ (Excel failai).
22. Rizikų paskirstymo matrica (4 priedas)	2.10 punkto nuostatos turėtų būti tikslinamos, tačiau tik tuo atveju, jei bus tikslinama Sutarties projekto 10.3.1 punkto nuostatos dėl Valdžios subjekto parengtų poveikio aplinkai vertinimo (žr. šios lentelės 5. Darbų vykdymas 1 pastabą). 3.5 punkte rizikų paskirstymas turi būti patikslintas, kadangi nustatytas rizikų paskirstymas (Privačiam subjektui priskiriama rizika, jeigu Pastatų remonto sąnaudų elementų kainų indeksas per 12 (dvylikos) mėnesių laikotarpį, skaičiuojant nuo Galutinio pasiūlymo pateikimo datos, pakyla mažiau nei 5 % (penkis procentus), Valdžios subjektui priskiriama rizika, jeigu Pastatų remonto sąnaudų elementų kainų indeksas per 12 (dvylikos) mėnesių laikotarpį, skaičiuojant nuo Galutinio pasiūlymo pateikimo datos pakyla 5 % (penkis procentus) ir daugiau) nesuderinamas su Sutarties projekto 3 priedo <i>Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka</i> 29 punkte nustatyta formule, pagal kurią imamas pokytis laikotarpiui nuo Pasiūlymo pateikimo iki Eksploatacijos pradžios, indeksacija atliekama tik vieną kartą, jeigu minėtas pokytis lygus 5 % (proc.) ar didesnis (papildomai žr. šios lentelės 20. Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka (3 priedas) 2 pastabą).
23. Išankstinės sutarties įsigaliojimo sąlygos (8 priedas)	
24. Darbų vertinimas ir priėmimas. Turto grąžinimas (11 priedas)	

V. KITŲ PIRKIMO DOKUMENTŲ PRIEDŲ VERTINIMAS

<p>1. Skelbiamų derybų sąlygų 1 priedas <i>Naudojamos sąvokos</i></p>	<p>Sąvokos „Aplinkos kriterijų aprašas“ reikšmė tapati Sąlygų 16 priedo <i>Reikalavimai Objekto sukūrimo, paslaugų teikimo ir sutarties valdymo planui</i> 1 priedėlio <i>Objekto sukūrimo, paslaugų teikimo ir sutarties valdymo plano forma</i> 1.3.2 ir 2.2 punktuose naudojamos sąvokos „Tvarkos aprašas“ reikšmei. Būtina peržiūrėti Sąlygų ir jų priedų, įskaitant Specifikacijų ir Sutarties nuostatas ir sutikslinti (suvienodinti) sąvokas, kuriuose vartojamos sąvokos turi tą patį kontekstą.</p> <p>Sąvokos „Maksimalus Valdžios subjekto mokėjimas“ paaiškinime nurodoma, kad Maksimalus Valdžios subjekto mokėjimas lygus 22 138 395 Eur (dvidešimt du milijonai vienas šimtas trisdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai devyniasdešimt penki eurai), tačiau ši neteisinga suma, kadangi ji atitinka Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2024 m. spalio 25 d. sprendime dėl „Dėl tikslingumo įgyvendinti projektą „Baseino komplekso infrastruktūros sukūrimas Vilkaviškyje“ viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu“ Nr. B-TS-611“ nurodytą sumą, kuri reiškia maksimalius Valdžios subjekto turinius įsipareigojimus kartu su pasiliekamomis rizikomis, su PVM diskontuota verte. Turi būti koreguojama Maksimalaus Valdžios subjekto mokėjimo vertė, nurodant maksimalius Valdžios subjekto turinius įsipareigojimus minusavus Valdžios subjekto pasiliekamų rizikų vertę su PVM, diskontuota verte.</p> <p>Sąvokos „Perduotas turtas“ turėtų būti atsisakoma, kadangi ji dubliuoja sąvoką „Žemės sklypas“, o kito materialaus turto Projekte nėra (nėra jau pastatytų rekonstruotinių pastatų, tvorų ir pan.) ir pagal Sutartį Privačiam subjektui nebus perduotas.</p> <p>Brauktina sąvoka „Duomenų saugykla“, kadangi Sąlygose nenumatyta, kad bus kuriama Duomenų saugykla.</p>
<p>2. Skelbiamų derybų sąlygų 4 priedas <i>Kvalifikacijos reikalavimai</i></p>	<p>Atkreiptinas dėmesys, kad jeigu Pirkimo dokumentai bus paskelbti po 2025 m. sausio 31 dienos, lentelėje <i>Pašalinimo pagrindai</i> turėtų būti papildyta nauju pašalinimo pagrindu, kurį numato Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo Nr. I-1491 46 straipsnio</p>

pakeitimo įstatymas²: „Perkančioji organizacija pašalina tiekėją iš pirkimo procedūros, jeigu tiekėjas yra neatlikęs jam paskirtos baudžiamojo poveikio priemonės – uždraudimo juridiniam asmeniui dalyvauti viešuosiuose pirkimuose.“

Lentelės *Kvalifikacijos reikalavimai* 1 punkte nustatytas finansinio ir ekonominio pajėgumo reikalavimų kvalifikacijos dydis - ne mažesnė nei 8 700 000 Eur be PVM, t. y. Investicijų vertė, neįskaitant Privačiam subjektui tenkančių rizikų. Atkreipiame dėmesį, kad nustatant šio kvalifikacinio reikalavimo dydį, rekomenduotina atsižvelgti į Investicijų lėšų srautą, kaip pvz., privataus subjekto prisiimamos projektavimo ir rangos darbų bei ilgalaikio turto rizikos vertę, visas sumas vertinant be PVM, todėl sūlome pakartotinai įvertinti, ar nustatomas pakankamo dydžio kvalifikacinis reikalavimas siekiant įsitikinti kandidato finansiniu pajėgumu (pagal CPVA pateiktus dokumentus VPSP skaičiuoklėje privataus subjekto rizikos sudaro dar papildomai 2 143 605 Eur be PVM).

Lentelės *Kvalifikacijos reikalavimai* 2.1 punkte nustatytas reikalavimas, kad Kandidatas būtų „užbaigęs negyvenamosios paskirties pastatų statybos (naujos statybos ir (ar) rekonstravimo) bei montavimo darbų <...>“, tačiau Sąlygų 11 priede *Projektavimo, statybos ir montavimo darbų sąrašo forma* nurodoma, kad teikiami duomenys „apie apimtį iš visuomeninės paskirties pastatų“. Sąlygose pateikti prieštaringi reikalavimai. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad negyvenamosios paskirties pastatai apima labai platų pastatų spektrą, todėl siūlytina apsvarstyti, ar kvalifikacijai pagrįsti tinka, pavyzdžiui, gamybos, sandėliavimo pastatai. Galėtų būti pasirinkta vertinti apimtį iš visuomeninės paskirties pastatų statybos.

2.2 punkte nustatytas kvalifikacijos reikalavimas, kad Kandidatas būtų „užbaigęs sporto paskirties pastato su ne mažiau kaip 4 (keturių) 25 metrų ilgio takelių baseinu projektavimo darbų sutartį“. Manytina, kad šis kvalifikacijos reikalavimas - turėti konkrečių parametrų baseino projektavimo sutartį, yra nepagrįstas ir dirbtinai riboja konkurenciją.

² [XIV-3149 Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo Nr. I-1491 46 straipsnio pakeitimo įstatymas](#)

	<p>2.3 punkte nurodyta, kad atitiktis šiame punkte nustatytam kvalifikacijos reikalavimui gali būti grindžiama „įvykdyta arba vykdoma Koncesijos arba Partnerystės sutartimi, bus laikoma, kad kvalifikacijos reikalavimą gali atitikti Koncesijos arba Partnerystės sutartyje nurodyti tiek Investuotojas, tiek Koncesininkas / Privatus partneris.“ Siūloma atsisakyti šios nuostatos, kadangi kiekvienu konkrečiu atveju turėtų būti vertinama, ar Kandidatas atitinka kvalifikacijos reikalavimą, šiuo atveju, ar yra įgijęs reikalaujamos profesinės patirties. Vien buvimas konkrečios sutarties šalimi nepagrindžia ir neįrodo, kad atitinkama kvalifikacija įgyta, pavyzdžiui, dėl to, kad tam tikras veiklas pagal sutartį gali vykdyti subtiekejai ir pan.</p> <p>Kai kuri lentelės <i>Kvalifikacijos reikalavimai</i> atitiktį kvalifikacijos reikalavimams įrodančių dokumentų stulpelyje reikalaujama informacija yra perteklinė, pavyzdžiui, 2.2 punkto kvalifikacijos reikalavimo lentelės dešinėje pusėje prašoma, kad „užsakovų pažymose taip pat turi būti nurodyta atliktų darbų adresas, vertė, laikotarpis, pastatų paskirtis“, tačiau pačiu kvalifikacijos reikalavimu nėra prašoma darbų vertės. Siūlytina atsisakyti perteklinės informacijos reikalavimo.</p> <p>6 punkte nurodoma, kad „Subjektai, kurių kvalifikacija remiasi Kandidatas, privalo atitikti reikalavimus dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo“, o Sąlygų 9 priede Reikalavimai Europos bendrajam viešųjų pirkimų dokumentui nurodoma, kad atskirą EBVPD pildo „Subtiekejai, kurių pajėgumais Kandidatas nesiremia, kad atitiktų Kvalifikacijos reikalavimus, bet pasitelkia sutarties vykdymui.“ Sąlygose turėtų būti aiškiai nustatoma, ar reikalavimus dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo turi atitikti ir Subtiekejai, kurių pajėgumais nesiremiama.</p>
3. Skelbiamų derybų sąlygų 14 priedas <i>Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui</i>	CPVA atnaujintuose standartiniuose privataus subjekto atrankos dokumentuose (VŽPP skelbiamos derybos) ³ 14 priede <i>Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui</i> nurodyti atnaujinti reikalavimai finansiniam veiklos modeliui (naujai standartinei finansinio

³ <https://pplietuva.lt/lt/leidiniai/projektu-igyvendinamu-vzpp-budu-standartiniai-pirkimo-dokumentai>

	<p>veiklos modelio formai, kuri paprastesnė naudotis investuotojams, suderinta su naujausia valdžios ir privataus subjektų projektų praktika). Rekomenduojama vadovautis šiuo priedu ir patikslinti reikalavimus finansiniam veiklos modeliui. Tik atkreiptinas dėmesys, kad šiuose atnaujintuose dokumentuose nėra reikalavimų, susijusių su komercinės veiklos pajamomis, kaip numatyta Skelbiamų derybų sąlygų 14 priedas <i>Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui</i>, todėl juos reikėtų perkelti.</p>
<p>4. Skelbiamų derybų sąlygų 14 priedas <i>Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui</i> 1 priedėlis <i>Finansinis veiklos modelis</i></p>	<p>Rekomenduojama vadovautis nauja standartine finansinio veiklos modelio forma⁴, kadangi ji paprastesnė naudotis investuotojams, suderinta su naujausia valdžios ir privataus subjektų partnerystės projektų praktika.</p>
<p>5. Skelbiamų derybų sąlygų 16 priedas <i>Reikalavimai Objekto sukūrimo, paslaugų teikimo ir sutarties valdymo planui</i> 1 priedėlis <i>Objekto sukūrimo, paslaugų teikimo ir sutarties valdymo plano forma</i></p>	<p>Atsižvelgus į tai, kad Specifikacijų 4 priedėlyje <i>Paslaugų specifikacijos</i> 2.2 skyriuje <i>Paslaugų teikimo principai</i> nustatyti reikalavimai, kad Privataus subjektas, komercinės veiklas turės teisę teikti / vykdyti tik tokias ir tokia apimtimi, kaip bus nurodyta Privataus subjekto pateiktame Paslaugų teikimo ir komercinės veiklos vykdymo plane pagal Sąlygų 17 priedo 1 priedėlį <i>Objekto sukūrimo, paslaugų teikimo, komercinių veiklų vykdymo ir sutarties valdymo plano forma</i>, siūlome papildyti 2.1 punktą <i>Teikiamos Paslaugos</i> naujais 2.1.10 – 2.1.11 punktais ir juos išdėstyti taip:</p> <p>„2.1.10. <i>Komercinių veiklų sąrašas</i></p> <p><i>/Šioje dalyje Kandidatas / Dalyvis detalizuoja visas numatomas vykdyti komercines veiklas, jų vykdymui reikalingą įrangą, darbus. Taip pat pateikiama kita Specifikacijoje reikalaujama arba Kandidato / Dalyvio nuomone svarbi informacija, susijusi su komercinių veiklų teikimu/.</i></p> <p>2.1.11. <i>Komercinių veiklų vykdymo terminai</i></p> <p><i>/Šioje dalyje Kandidatas / Dalyvis nurodo Komercinių veiklų teikimo terminus. Jeigu kartu su Techniniu pasiūlymu nėra teikiamas Komercinių veiklų terminų detalizavimas, tuomet</i></p>

⁴ <https://ppplietuva.lt/lt/leidiniai/projektu-igyvendinamu-vzpp-budu-standartiniai-pirkimo-dokumentai>

	<p><i>šioje dalyje Komercinių veiklų vykdymo terminai / grafikas turi būti nurodomas detaliai. Taip pat pateikiama kita Specifikacijoje reikalaujama arba Kandidato / Dalyvio nuomone svarbi informacija, susijusi su Komercinių veiklų vykdymo terminais, grafiku/.</i>“</p>
<p>6. Skelbiamų derybų sąlygų 17 priedas <i>Pasiūlymų vertinimo tvarka ir kriterijai</i></p>	<p>Projektą pasirinkta įgyvendinti taikant VPSP, taigi projektavimo, statybos, turto tinkamumo rizikos perduodamos Privačiam subjektui ir iš anksto nėra rengiama projektinė dokumentacija ar vykdomas architektūrinis konkursas, o ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo nustatymas tiesiogiai priklauso nuo vertinamų kriterijų ir kiekvienam kriterijui priskirto lyginamojo svorio, todėl rekomenduojama apsvarstyti 7 punkte nustatytus ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus papildyti <i>kokybės</i> kriterijais įvertinti statybos ir paslaugų kokybę (pvz., Objekto sukūrimo tinkamumas, funkcionalumas ir kokybė).</p> <p>7 punkte aprašant Galutinių pasiūlymų vertinimo kriterijus daroma daug matematinių klaidų, kaip pvz.: Pasiūlymo kainos (C) formulėje įrašytas minuso ženklas, mažiausios pasiūlytos Kainos (Atlygio) (Cmin) ir vertinamo pasiūlymo Kainos (Atlygio) (Cp) santykis dauginamas iš 0,9, tačiau lyginamasis svoris - 90, kriterijaus (Ti) balas apskaičiuojamas šio kriterijaus parametru įvertinimų (Ps) suma padauginant iš vertinamo kriterijaus lyginamojo svorio (Li), tačiau Li yra subparametru lyginamasis svoris, o ne kriterijaus, neaprašoma kaip ekonominio vertinimo apskaičiavime dalyvauja X ir Y balai ir t. t., todėl šis punktas turi būti atidžiai peržiūrėtas ir patikslintas taip, kad Sąlygos būtų aiškios, tikslios, nedviprasmiškos tiek Dalyviams, rengiant Pirminius / Galutinius pasiūlymus, kad netektų abejoti, kokius pasiūlymo aspektus vertins Komisija, o Komisija galėtų ne tik tinkamai įvertinti jų atitikimą Sąlygoms bet ir nustatyti ekonomiškai naudingiausią pasiūlymą.</p>
<p>7. Skelbiamų derybų sąlygų 24 priedas <i>Ataskaitos apie faktinius pastebėjimus dėl Finansinio veiklos modelio patikrinimo pagal sutartas procedūras forma</i></p>	<p>Atsižvelgus į tai, kad šis priedas Sąlygų tekste nėra minimas, o identiškas priedas su tokiomis pačiomis nuostatomis yra Sutarties projekto 8 priedo <i>Išankstinių Sutarties įsigaliojimo sąlygos</i> 1 priedėlis <i>Ataskaitos apie faktinius pastebėjimus dėl Finansinio veiklos modelio patikrinimo pagal sutartas procedūras forma</i>, taip pat į tai, kad Finansinio</p>

	veiklos modelio patikrinimas bus atliekamas pasirašius Sutartį, šio priedo Sąlygose turėtų būti atsisakyta.
--	---

VI. PASTEBĖJIMAI DĖL VPSP SUTARTIES PROJEKTO PRELIMINARAUS STATISTINIO VERTINIMO

1. VPSP sutarties priskyrimas valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarčiai	
2. VPSP sutarties šalių sektorių klasifikacija	
3. VPSP sutarties trukmė	
4. Turto tipas	
5. Projektavimas ir statyba	
6. Turto eksploatavimas ir priežiūra	
7. Mokėjimo mechanizmas	
8. Kitos mokėjimo sąlygos	
9. Atleidimo atvejai, kompensavimo įvykiai ir nenugalimos jėgos įvykiai	
10. VPSP sutarties pakeitimai	
11. Teisės aktų pasikeitimas	
12. Draudimas	
13. Garantijos ir žalos atlyginimas	
14. VPSP sutarties nutraukimas prieš terminą	
15. Kompensacijos už išankstinį VPSP sutarties nutraukimą	

16. VPSP sutarties galiojimo pabaiga	
17. Finansavimo susitarimai	
18. Valstybės / savivaldybės finansavimas / garantijos ir kitokia įtaka	<p>Sutarties projekto 3 priedo <i>Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka</i> 10 punkte nurodoma, kad „Valdžios subjektas turi teisę pasinaudoti galimybe iš anksto sumokėti Metinio atlyginimo M1 dalį (visą ar iš dalies) pagal šio priedo 4 priedėlyje Susitarimas dėl išankstinio metinio atlyginimo M1 dalies mokėjimo iš anksto numatytą tvarką.“. Pagal Sutarties projektą M1 dalis apibrėžiama kaip: „(Kredito srautai) – Metinio atlyginimo dalis, skirta Finansuotojo suteikiamos paskolos, skirtos sukurti Objektą apmokėjimui“. Eurostato Valdžios deficito ir skolos vadovo (angl. <i>Manual on Government Deficit and Debt</i>) 6.4.3.3 skyriaus 55 punkto nuostatoje nurodyta, kad jei valdžios sektorius padengia didžiąją dalį kapitalo finansavimo išlaidų (įvairiomis formomis, pvz., investicijų dotacijos, paskolos, garantijos ir kt.), laikoma, kad valdžios sektorius prisiima didžiąją dalį statybos rizikos, todėl turtas turi būti apskaitomas valdžios sektoriaus balanse. Taip pat nustatant kokio lygio įtaką statistiniam vertinimui darytų išankstinis M1 dalies sumokėjimas, būtų taikomos Eurostat statistinio vertinimo VPSP projektuose vadovo (angl. <i>A guide of the statistical treatment of PPPs</i>) 14.4 skyriaus nuostatos, pavyzdžiui, jeigu Valdžios subjektas iš anksto sumokėtų 50 ar daugiau procentų Metinio atlyginimo M1 dalies, Sutartis būtų laikoma balansine.</p>

Išvados rengėjai:

1. Almutė Globienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
2. Darius Mītka, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertas