

Raudonės pilies valdymo, naudojimo ir priežiūros investicijų projektas



Jurbarkas
2020 m.



Projekto santrauka

Projekto vykdytojas	Jurbarko rajono savivaldybės administracija
Projekto problema	Nepakankamai išnaudojamas Raudonės pilies turistinis potencialas siekiant tapti konkurencinga turizmo vietoje Lietuvoje
Projekto tikslas	Didinti Raudonės pilies veiklos efektyvumą užtikrinant aukštą teikiamų turizmo paslaugų kokybę ir skatinant papildomus lankytojų srautus Jurbarko rajone
Modelis	Koncesija (<i>Design, Build, Operate and Finance</i>)
Trukmė	Iki 15 metų • 2 metai investicijų laikotarpis • 13 metai valdymo ir priežiūros laikotarpis
Planuojamos kapitalo investicijos	Apie 2,6 mln. € su PVM
Komercinių pajamų potencialas	• Leidimas vykdyti ūkinę komercinę veiklą susijusią su pilies naudojimu • Kita ekonomiškai pagrįsta veikla susijusi su įgyvendinamu projektu

Projekto aktualumas

Raudonės pilis priklauso Raudonės rezidencinės pilies kompleksui, kurį sudaro:

- 1) Raudonės rezidencinės pilies komplekso Raudonės rezidencinė pilis. Savininkas – Jurbarko rajono savivaldybė.
- 2) Raudonės rezidencinės pilies komplekso malūnas. Savininkas – privatus asmuo.
- 3) Raudonės rezidencinės pilies komplekso parkas. Savininkas – Lietuvos Respublika.



Projekto aktualumas

Projektui aktualus objektas yra tik Raudonės pils, kurios statybos pradžia datuojama 1550 m., paskutiniai rekonstrukcijos metai – 2004 m. Bendras pilies plotas – 2768,31 kv. m, aukštų skaičius – 2, fizinio nusidėvėjimo procentas – 67 proc. Pilies vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis, dailės, inžinerinis, istorinis, kraštovaizdžio. Pilies fasado būklė yra gera, sienos neaptrupėjusios, stogo, langų ir komunikacijų būklė tvarkinga.

Nuo 2018 m. išsikėlus mokyklą ir Raudonės pilies administravimą pavedus Raudonės seniūnijai, atsirado galimybė Raudonės pilies patalpas nuomot. Pilyje šiuo metu organizuojami įvairūs renginiai, vykdoma pasikėlimo į Raudonės bokštą veikla.

Jurbarko rajono savivaldybės administracija yra parengusi Raudonės pilies investicinį pasiūlymą potencialiems investuotojams lietuvių, anglų ir vokiečių kalbomis (patalpinta Jurbarko rajono savivaldybės tinklalapyje). Šiame pasiūlyme pateikiama detali informacija apie pilies patalpų išplanavimą, vertingąsias savybes, į kompleksą įeinančius objektus.

Projekto sąsajos

Planuojamas investicijų projektas turi sąsajas su 2020-2021 m. įgyvendinamu projektu „Raudonės (rezidencinės) pilies parko tvarkymas ir pritaikymas lankymui“, kurio tikslas – išsaugoti 25 ha Raudonės rezidencinės pilies parko vertingąsias savybes ir sudaryti sąlygas visuomenei pažinti ir naudotis parko vertybėmis. Projektas finansuotas ES struktūrinių fondų lėšomis. Projekto vertė apie 1 mln. Eur, už kuriuos numatomi šie tvarkomieji statybos darbai:

- 1) Pilies kiemo ir teritorijos apie pilį teritorijos sutvarkymas, pagal archeologinių tyrimų išvadas pažeminant kiemo lygį iki buvusio istorinio ir įrengiant naujas dangas.
- 2) Mašinų stovėjimo aikštelės įrengimas šiaurinėje parko dalyje.
- 3) Kelio į ūkinį kiemą ir mašinų stovėjimo aikštelę įrengimas.
- 4) Mažųjų architektūros elementų įrengimas: pavėsinių, informacinių stendų ir rodyklių, šviestuvų, suoliukų, šiukšlių dėžių, dviračių stovų, apsauginių stulpelių, viešųjų erdvių paslaugų stotelės, aikštelių nuotekų valymo įrenginiams, atliekų konteineriams parinkimas.
- 5) Prie ūkinio pastato numatomi 2 biotualetai, vienas iš jų skirtas žmonėms su negalia.

Jurbarko rajono savivaldybės administracija 2020 m. birželio mėn. sudarė rangos sutartį su UAB „Jurmelsta“, pagal kurią darbus planuojama atlikti per 12 mėn.

Geografinė padėtis



Panemunės pilių padėtis Lietuvos Respublikos teritorijoje



Panemunės pilių atstumai nuo didžiųjų šalies miestų

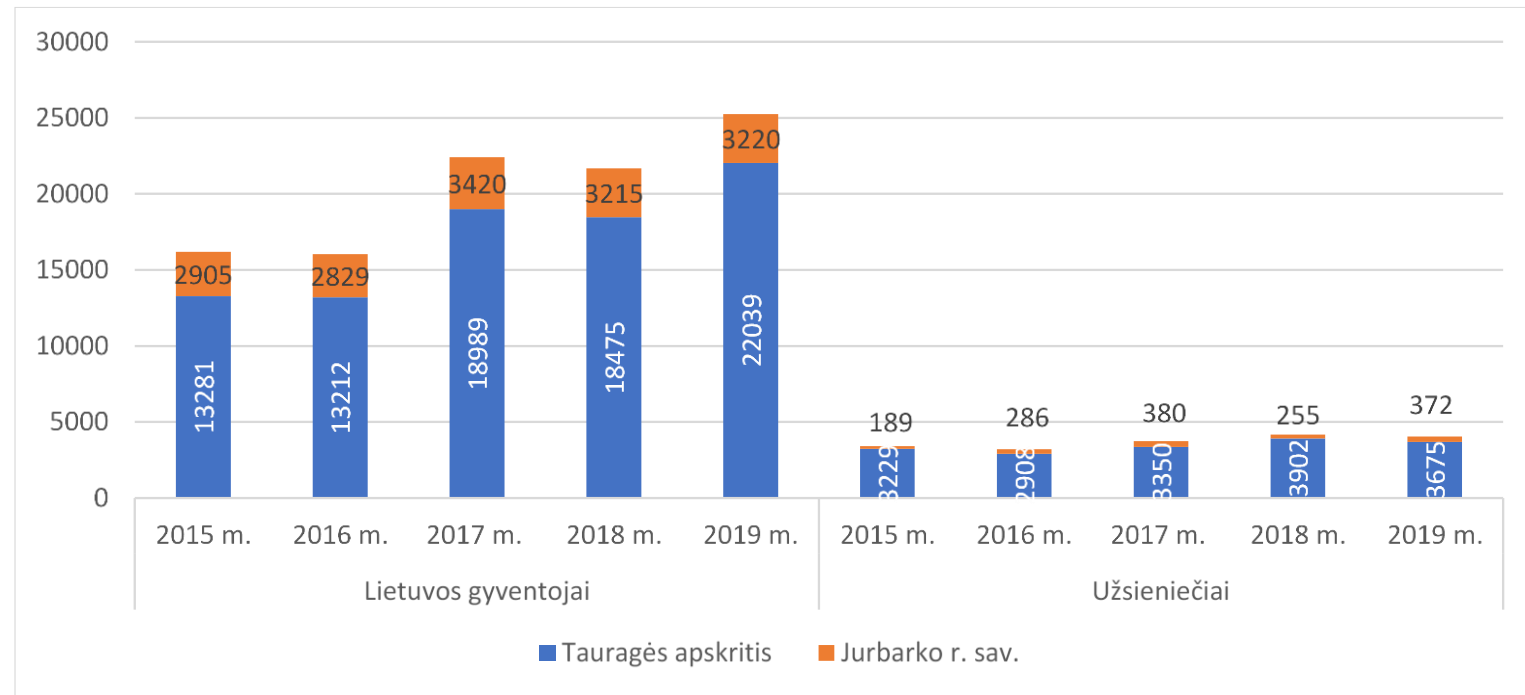
Rinkos paklausos ir pasiūlos analizė

Gausiausiai Jurbarko rajone turistų lankomos yra Panemunės pilis ir Raudonės pilis. Pastarąsias atitinkamai per metus aplanko apie 31500 ir 27000 turistų. Jurbarko dvare veikia Jurbarko krašto muziejus, jo lankomumo rodikliai pateikiami lentelėje nr. 12.

Lentelė nr. 1. Jurbarko rajone esančių pilių/dvarų, pritaikytų lankymui, lankomumas 2015-2019 m.

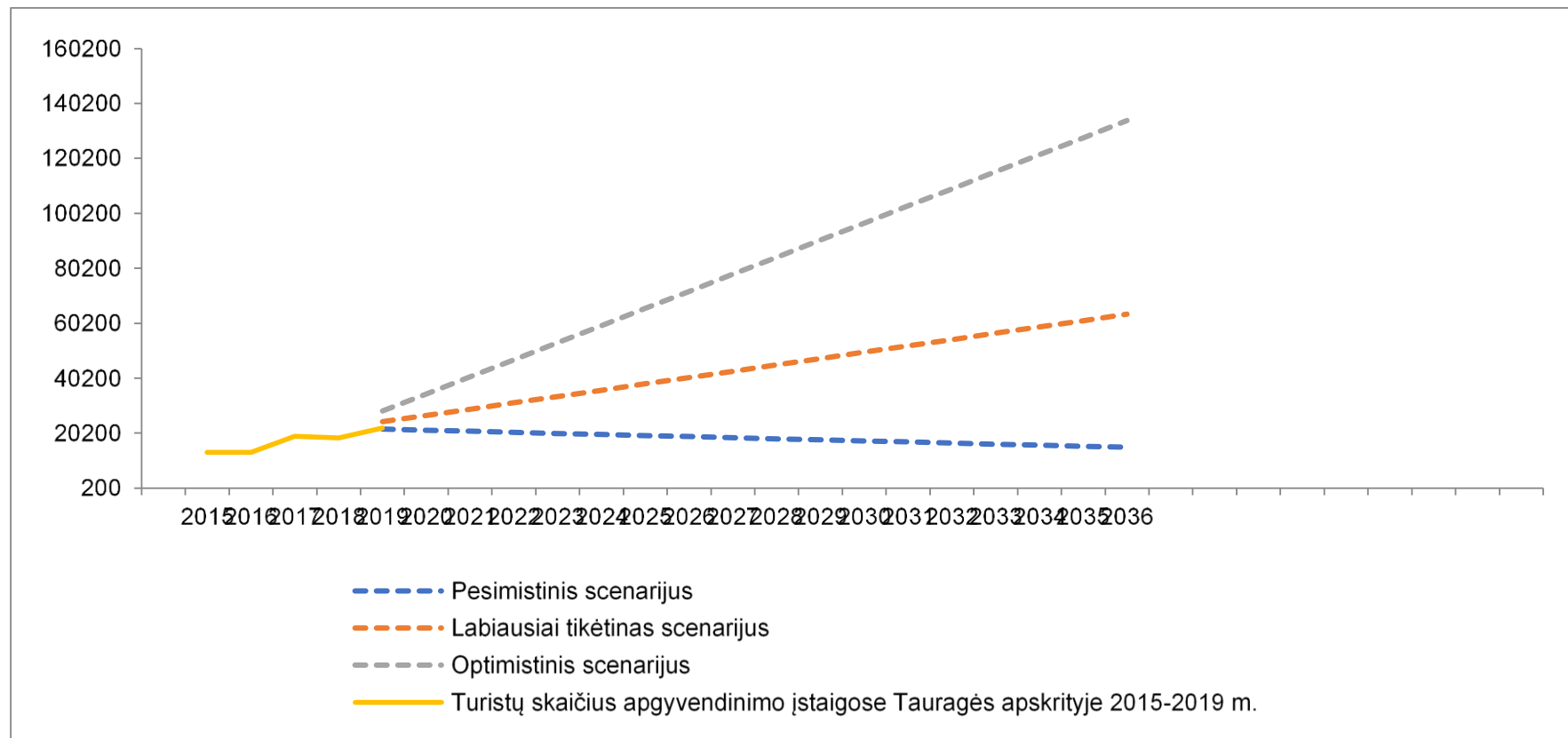
Objektas	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.
Panemunės pilis	37279	26771	31913	31 750	30412
Raudonės pilis	17000	25000	16000	37900	26980

Rinkos paklausos ir pasiūlos analizė



pav. 1. Turistų skaičius viešbučiuose ir panašiose laikinose buveinėse Jurbarko rajone ir Tauragės regione 2015-2019 m.

Rinkos paklausos ir pasiūlos analizė



pav. 1. Apgyvendinimo paslaugų paklausos prognozė 2020-2035 metams

Projekto įgyvendinimo VPSP būdu trukmė

- Planuojama VPSP sutarties trukmė – 15 metų, iš jų 2 metai investicijų atlikimo laikotarpis, įskaitant ir reikiamos techninės dokumentacijos parengimą. Pagal panašių projektų įgyvendinimo patirtį tokia darbų trukmė yra pakankama, kad būtų įgyvendintos numatytos veiklos priemonės.

Lentelė nr. 1. Projekto įgyvendinimo etapai

Eil. Nr.	Veikla	Atsakingas	Numatomi veiklos terminai		
			Trukmė	Pradžia	Pabaiga
1.	Privataus subjekto (partnerio) atrankos konkurso dokumentų parengimas ir suderinimas su atsakingomis institucijomis	Projekto vykdytojas (Savivaldybė)	3 mėnesiai	2021.01	2021.03
2.	Privataus subjekto (partnerio) atrankos konkurso organizavimas bei sutarties pasirašymas		9 mėnesiai	2021.04	2021.12
3.	Techninės dokumentacijos parengimas ir darbų pagal ją atlikimas	Privatus subjektas (partneris)	24 mėnesiai	2022.01	2023.12
4.	Įrengto objekto eksploatavimas, administravimas ir priežiūra		VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu	VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu	
5.	VPSP sutarties įgyvendinimo stebėseną bei kontrolė	Projekto vykdytojas	VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu	VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu	

Planuojamų investicijų dydis

Bendra investicijų vertė nagrinėjamos 4+ žvaigždučių viešbučio įrengimo alternatyvos atveju sudarys apie 2,6 mln. Eur su PVM.

Siekiamos pagerinti turto savybės:

- Estetinės charakteristikos – privataus subjekto įrengiamos vidaus patalpos, pritaikant jas apgyvendinimo, maitinimo ir konferencijų organizavimo paslaugoms teikti, sudarys sąlygas pagerinti bendrą pilies vidaus patalpų estetinį vaizdą.
- Veiklos efektyvumas – privatus subjektas, įrengęs ir pritaikęs pilies vidaus patalpas apgyvendinimo, maitinimo ir konferencijų organizavimo paslaugoms teikti, taip pat pritaikęs sąlygas visiems lankytojams apsilankyti pilies bokšte, užtikrins įvairiapusišką pilies įveiklinimą.

Investuotojui perduodamos komercinės veiklos

Projektą svarstoma įgyvendinti viešos ir privačios partnerystės būdu (VPSP), kur Jurbarko rajono savivaldybė atliktų tik privataus investuotojo atrankos konkursą ir perduotų tiesiogines inicijuojamo projekto veiklų įgyvendinimo funkcijas atrinktam privačiam subjektui. Šiuo atveju Jurbarko rajono savivaldybė perduotų projektavimo, statybų, įrengimo ir eksploatacijos funkcijas privačiam subjektui.

- Koncesininkui bus perduodama teisė rinkti mokesčius už suteiktas paslaugas (apgyvendinimo, maitinimo, patalpų nuomos konferencijoms/renginiams, pakilimą į apžvalgos bokštą ir pan.), kurie atpirks eksploatacines objekto sąnaudas.
- Atlikti skaičiavimai pagal preliminarinius viešbučio išlaikymo, maitinimo paslaugų ir kitų paslaugų organizavimo tikėtinus kaštus atskleidžia, kad tikėtinas paslaugų naudojimo intensyvumas padengtų investicinius kaštus. Taip pat numatoma teisė teikti komercines ekskursijų organizavimo, automobilių nuomos tarpininkavimo ir suvenyrinių prekių pardavimo paslaugas.

Infrastruktūros įrengimas

Statybos objektai išskirti į objektus – kambarių įrengimas, inžinerinių sistemų įrengimas, bendrojo naudojimo patalpų ir vestibulio įrengimas, restorano patalpų įrengimas, konferencijų centro įrengimas, personalo patalpų įrengimas. Pažymėtina, kad investiciniame projekte pateikiamos tik preliminarios investicijų sumos, kadangi tikrosios statybinės veiklos apimtys ir sprendimai gali paaiškėti tik parengus detalų techninį projektą.

- **Kambarių įrengimas.** 30 vnt. įvairaus ploto kambarių planuojama įrengti I ir II pastato aukštuose. Kambariams preliminariai siūloma skirti 750 kv. m pastato ploto.
- **Inžinerinių sistemų įrengimas.** Atnaujinamos šildymo-vėdinimo sistema, vandentiekio ir nuotekų sistema, elektros instaliaciją, silpnų srovių instaliacija ir priešgaisrinė signalizacija.
- **Bendro naudojimo patalpos ir vestibulis.** Bendro naudojimo patalpos – tai koridoriai, viešbučio priimamasis, kitos bendrosios patalpos..
- **Restorano patalpų įrengimas.** Restoraną siūloma įrengti I aukšto pietiniame flange, panaudojant 282 kv. m patalpų.
- **Konferencijų centras.** Šiai paskirčiai siūloma išnaudoti patalpas šiaurinėje pastato dalyje per 2 pastato aukštus. Preliminarus plotas – 297 kv. m.
- Šiaurės-vakarų pastato dalyje siūloma įrengti **personalo kambarius** darbuotojams.
- **Nuotekų tinklai.** Nuotekų tvarkymui būtina įrengti nuotekų surinkimo ir valymo įrenginį.

Preliminarus projekto įgyvendinimo grafikas

PRELIMINARUS PROJEKTO ĮGYVENDINIMO GRAFIKAS	
I. Pirkimo dokumentų rengimas ir derinimas	2021 m. I ketvirtis
II. Konkurso paskelbimas	2021 m. II ketvirtis
III. Privataus partnerio atranka	2021 m. II ketvirtis
IV. Sutarties projekto derinimas Finansų ministerijoje	2021 m. IV ketvirtis
V. Sutarties su koncesinininku pasirašymas	2022 m. I ketvirtis
VI. Projekto įgyvendinimas ir priežiūra	2022 m. I ketvirtis

Pritarimas dėl Raudonės pilies veiklų patvirtintas 2019 m. sausio 31 d. tarybos sprendimu Nr. T2-38 (vykdyti viešbučių, restoranų ir modernių konferencijų salių veiklą). Rengiamas investicijų projektas

Dėkoju už dėmesį.
Iki susitikimo Raudonės pilyje

