



CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA

Vilniaus miesto savivaldybės administracijai

El.p. agne.sataite@vilnius.lt

Į 2022-05-24 Nr. A51-72103/22
(3.3.2.26E-AD27)

DĖL PROJEKTO „EKSTREMALIAUS SPORTO CENTRO SUKŪRIMAS VILNIAUS MIESTE“ KONKURSO SUTEIKTI KONCESIJĄ PIRKIMO DOKUMENTŲ ATITIKTIES METODINIAMS DOKUMENTAMS NUOMONĖS PATEIKIMO

Viešoji įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra (toliau – CPVA), vadovaudamasi Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ (toliau – Taisyklės) 29 punktu, įvertino koncesijos konkurso dokumentus dėl projekto „Ekstremalaus sporto centro sukūrimas Vilniaus mieste“ (toliau – Projektas) įgyvendinimo ir teikia nuomonę dėl šių dokumentų.

Primename, kad vadovaujantis Taisyklių 30 punktu, teikiant dokumentus Viešųjų pirkimų tarnybai dėl skelbimo apie pirkimą paskelbimo, privalote pateikti ir CPVA nuomonę.

Pasiūlymai ir pastabos koncesijos konkurso sąlygoms (toliau – Sąlygos)

1. Sąlygų 1.1 punkte nurodyta: *Suteikiančioji Institucija siekia Konkursą laimėsiančiam Dalyviui ir jo įsteigtam Koncesininkui suteikti koncesiją – leidimą vykdyti ūkinę – komercinę veiklą <...> konkrečiai: **suteikti leidimą atlikti Darbus Žemės Sklype sukuriant ekstremalaus sporto veiklai ir kitai Specifikacijose apibūdintai veiklai skirtus Objektus.** Sutarties projekto 8.2 punkte nurodyta, kad žemės sklypas bus išnuomotas, o ne suteiktas leidimas atlikti darbus.*

2. Sąlygų 3.3 punkte nurodyta: *vykdant Projektą Savivaldybė koncesijos pagrindu numato suteikti teisę Konkursą laimėjusio Dalyvio įsteigtam koncesininkui suprojektuoti, pastatyti bei valdyti ir naudoti ekstremalaus sporto infrastruktūrą (ekstremalaus sporto centrą) Žemės Sklype. Atsižvelgiant į tai, jog koncesininkui gali reikėti objekto dalį išnuomoti (pvz. kavinę), jam turėtų būti suteikta ir teisė nuomoti patalpas, o ne tik valdyti ir naudoti.*

3. Sąlygų 49 punkte nurodyta kokių dokumentus kartu su preliminariu pasiūlymu dalyviai privalo pateikti (pridėti prie Preliminaraus Pasiūlymo). Koncesijų įstatymo 48 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad preliminarių neįsipareigojamųjų pasiūlymų turinio reikalavimai nurodomi koncesijos dokumentuose. Tokie reikalavimai nustatomi vadovaujantis šio įstatymo 50 straipsnyje ir koncesijos dokumentuose nustatytais išsamių įsipareigojamųjų pasiūlymų turinio reikalavimais, tačiau preliminarių neįsipareigojamųjų pasiūlymų reikalaujamas mastas gali būti mažesnis negu išsamių įsipareigojamųjų pasiūlymų mastas. Įstatymo nuostata leidžia suteikiančiajai institucijai reikalauti mažesnio masto preliminarių neįsipareigojamųjų pasiūlymų, nei jos reikalaujamas išsamių įsipareigojamųjų pasiūlymų mastas. T. y. nustatydamas reikalavimus preliminarių neįsipareigojamųjų

pasiūlymų turiniui, suteikiančioji institucija turi teisę leisti dalyviams pateikti ne visą informaciją ar dokumentus, reikalaujamus pateikti su išsamiais įsipareigojamais pasiūlymais (pvz., nereikalauti pateikti tam tikrų atitiktį konkreitiems techninės specifikacijos reikalavimams pagrindžiančių dokumentų¹) ar pateikti juos mažesniu išsamumu ir detalumu (pvz., vietoje projektinių pasiūlymų (jeigu tokie būtų reikalaujami su išsamiais įsipareigojamais pasiūlymais) pateikti tik preliminarius brėžinius ar schemas). Todėl suteikiančiajai institucijai reikėtų įsivertinti, ar tikrai preliminarus pasiūlymo mastas turi būti toks detalus kaip prašant pateikti išsamius pasiūlymus.

4. Sąlygų 49 punkte nurodyta, jog kartu su preliminariu pasiūlymu dalyviai turi pateikti Objektų sukūrimo, Paslaugų teikimo ir Sutarties valdymo planą, parengtą pagal Sąlygų 16 priede [Reikalavimai objekto sukūrimo, valdymo ir paslaugų teikimo ir sutarties valdymo planui] nurodytus reikalavimus, kuriame, be kita ko, turi būti atskirai išskiriama ir nurodoma informacija (duomenys, brėžiniai, informacija, aprašymas) apie: Paslaugų kokybę; Sutarties valdymo planą; Papildomų Objektų plėtros sąlygas. Neaišku kodėl dalyviai turi pateikti planą ir dar atskirai išskirti informaciją apie paslaugų kokybę, sutarties valdymo planą ir papildomų objektų plėtros sąlygas, ši prašoma atskirai išskirti informacija jau yra sutarties valdymo plano formoje, todėl neaišku kodėl dalyvių reikalaujama dar ją atskirai dubliuoti.

5. Sąlygų 52 punkte nurodyta: *Preliminariame Pasiūlyme nurodytus Subtiekėjus Konkursu metu bus galima keisti tik (i) jeigu juos keičiantys Subtiekėjai atitiks Sąlygų 4 priede nustatytus Kvalifikacijos Reikalavimus ir (ii) gavus išankstinį rašytinį Suteikiančiosios institucijos sutikimą, laikantis Sutartyje nustatytos tvarkos. Suteikiančiosios institucijos sutikimas turės būti duodamas per protingą terminą, kuris negali būti ilgesnis, kaip 5 (penkios) Darbo dienos skaičiuojant nuo Dalyvio prašymo gavimo dienos.* Atsižvelgiant į tai jo šiame punkte kalbama apie subtiekėjų teikimo tvarką sutartyje nustatyta tvarka, tikėtina suteikiančioji institucija klaidingai nurodo, jog subtiekėjai keičiami konkurso metu.

6. Sąlygų 75 punkte būtina patikslinti (ištaisyti techninio pobūdžio klaidą) informaciją kada Komisija arba Suteikiančioji institucija, turi teisę paprašyti pratęsti Pasiūlymo galiojimo užtikrinimą, kadangi nurodyta likus „*ne mažiau vėliau*“, kaip 20 (dvidešimt) dienų iki Pasiūlymo galiojimo užtikrinimo termino pabaigos.

7. Sąlygų 4 priedo *Dalyvių pašalinimo pagrindai ir minimalūs kvalifikacijos reikalavimai* 1 punkte keliamas reikalavimas: *Dalyvis (Dalyvių grupės partneriai kartu) turi būti finansiškai pajėgus finansuoti sutartinių įsipareigojimų vykdymą (Projektą) ir turi užtikrinti ne mažesnę kaip 8 000 000,00 Eur (aštuonių milijonų eurų, 00 euro centų), neįskaitant PVM, finansavimo sumą sutartinių įsipareigojimų vykdymui Sutarties pasirašymo metu.* Atkreipiame dėmesį, kad nustatant šio kvalifikacinio reikalavimo dydį, turi būti atsižvelgiama į investicijų lėšų srautą, privataus subjekto prisiimamos projektavimo ir rangos darbų bei ilgalaikio turto rizikos vertę.

Taip pat siūlome šį reikalavimą papildyti: „*Jei Dalyvio finansinis pajėgumas visa apimtimi ar dalinai yra grindžiamas Finansuotojo finansiniu pajėgumu, Komisija vertins Finansuotojo audituotą paskutinių metų finansinę atskaitomybę ir (ar) kitus dokumentus, įrodančius Finansuotojo galimybę suteikti finansavimą ir (ar) realų lėšų turėjimą, pvz. Finansuotojo preliminarus įsipareigojimas skirti finansavimą, Finansuotojo investuotojų (pvz., kai Finansuotojas yra investicijų fondas) preliminarus įsipareigojimas skirti finansavimą. Jei Dalyvis negali pateikti informacijos apie Finansuotojo investuotojus, kadangi tai laikoma konfidencialia informacija, nes investuotojai yra fiziniai asmenys, tai turi būti pažymima pateikiamuose dokumentuose“.*

8. Sąlygų 4 priedo *Dalyvių pašalinimo pagrindai ir minimalūs kvalifikacijos reikalavimai* 2 punkte keliamas reikalavimas teisei verstis veikla. Atsižvelgiant į tai, kad pirkimo procedūros trunka ilgą laiką (gali tęstis nuo 12 iki 24 mėnesių), derybų metu gali pasikeisti darbų bei paslaugų apimtis, todėl rekomenduojama reikalavimą pateikti visus leidimus, licencijas ir sertifikatus, reikalingus VPSP sutarties vykdymui nustatyti, kaip išankstinio VPSP sutarties įsigaliojimo sąlygą, kurie privataus subjekto / subtiekėjų ir / ar jų darbuotojų vardu turės būti pateikiami iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi, kaip patvirtinimas, kad subjektai turi teisę vykdyti reikiamas veiklas.

¹ Praktikoje dažnai nereikalaujama detalaus darbų ir (ar) paslaugų aprašymo, išsamių sąnaudų detalizacijų, (visų dar dalies) brėžinių ir pan.

Taipogi VPSP projektais būna suinteresuoti užsienio šalių ūkio subjektai, kuriems patvirtinti jog turimi leidimai, sertifikatai ar kiti dokumentai suteikia teisę verstis atitinkama veikla Lietuvoje yra dar sudėtingiau.

Taip pat 2 punkte nurodyta, jog suteikiančioji institucija naudodamasi valstybės įmonės Statybos produkcijos sertifikavimo centro (<http://www.spsc.lt>) duomenų registrais, patikrins atitiktį nustatytam reikalavimui. Atkreipiame dėmesį, jog VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centro (toliau - SPSC) vykdytas viešojo administravimo funkcijas nuo 2022 m. gegužės 1 d. vykdo naujai įsteigta viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra.

9. Sąlygų 4 priedo *Dalyvių pašalinimo pagrindai ir minimalūs kvalifikacijos reikalavimai* 3 punkte keliamas techninio ir profesinio pajėgumo reikalavimas, kuriame nurodyta, jog faktiškai atlikti statinio statybos darbai turi būti atlikti Dalyvio (subrangovo ar ūkio subjekto, kurio pajėgumais Dalyvis remiasi), o ne jo subrangovų. Siūlome vartoti tipinę viešųjų pirkimų formuluotę – „atlikęs darbus savo jėgomis“.

10. Sąlygų 4 priedo *Dalyvių pašalinimo pagrindai ir minimalūs kvalifikacijos reikalavimai* 4 punkte keliamas techninio ir profesinio pajėgumo reikalavimas, kuriame nurodyta, jog dalyvis turi turėti patirties teikiant valdymo ir (ar) administravimo paslaugas, į kurias patenka ir pastato inžinerinių sistemų priežiūros paslaugos ir nuolatinio valymo paslaugos. Turėtų būti sukonkretinta kokios paslaugos įeina į valdymo ir (ar) administravimo paslaugas. Taip pat reikalavimas būti teikus valdymo ir (ar) administravimo paslaugas būtinai kartu su valymo ir inžinerinių sistemų priežiūros paslaugomis gali riboti konkurenciją.

11. Suteikiančioji institucija turėtų peržiūrėti Sąlygų 12 priedą *Reikalavimai techniniam sprendiniui* ir jį suderinti su Sąlygų 16 priede *Pasiūlymų vertinimo tvarka ir kriterijai* nurodytais vertinimo kriterijų dalimis, kad būtų užtikrinama, jog visi dalyviai pateiks visą informaciją kartu su techniniu sprendiniu, kadangi dalies pasiūlymo vertinimo parametrų nėra prašoma pateikti Sąlygų 12 priede (pavyzdžiui pasiūlymo kraštovaizdžio saugojimo ir žaliųjų zonų plėtimo).

Pasiūlymai ir pastabos Sąlygų 13 priedui Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui (toliau – FVM)

1. Siekiant išvengti subjektyvumo iš dalyvių pusės ir laikui imlaus vertinimo, rekomenduojame parengti FVM forma, kuri būtų lygiareikšmė visiems dalyviams, paliekant teisę papildyti tam tikras dalis, jei dalyvis matys, kad to reikia.

2. 3.2 skyriaus (f) dalyje siūlome atsisakyti dviejų skaičių po kablelio ir sumas, bei rezultatus nurodyti sveikais skaičiais.

3. FVM popierinis formatas yra nepatogus ir neveiksnius naudojimui ir ar vertinimui, todėl manome, kad tokia sąlyga 3.2 skyriaus (0) dalyje yra perteklinė.

4. Nelabai aišku ką reiškia 3.3. skyriaus (e) dalyje nurodyta „**Detali** Objektų reinvesticijų sąmata“, ar turi būti detalizuota iki Lokalinių sąmatų formato ar tinka ir sustambintos Objektinės sąmatos? Išvengiant dviprasmiškumo ir interpretacijų, siūlome atsisakyti „Detali“ ir nurodyti „Objektų reinvesticijų sąmata, detalizuojanti...>“

5. 3.3. skyriaus (i) dalį tikslinga papildyti ir kitais reikalavimais nurodant (pvz. lėšų išmokėjimo grafiką, terminą, sutarties sudarymo mokesčius ir kt., kurie turi tiesioginę įtaką skolinti kapitalo informacijai ir skaičiavimams grįšti.

6. 3.3. skyriaus (j) dalį tikslinga papildyti / detalizuoti kas sudaro esmines sąlygas, nes dalyviams jos gali atrodyti ir interpretuoti skirtingai.

7. Tikslinga išskirti kas tai yra ir kas sudaro 3.3. skyriaus (m) dalyje „Taikomos bazinės prielaidos rengiant FVM“.

8. 3.6 skyriuje nurodyta, kad „Iki Sutarties įsigaliojimo Dalyvio patirtos išlaidos nekompensuojamos“. Nelabai aišku, kokios **kompensacijos** sudarys išlaidų, kurios bus patirtos po sutarties įsigaliojimo ir kas jas kompensuos?

9. 3.7 dalyje nenurodyta prognozuojama Sutarties įsigaliojimo data.

10. 3.8 dalyje tikslinga nurodyti kokie finansiniai srutai bus indeksuojami, o kokie ne.

11. Indeksavimo procentas jau nurodytas skiltyje "Indeksavimas", todėl neverta kartoti ar rekomenduoti taikyti dar kitas indekso normas (3.13, 3.14, 3.19 dalyse), nes jei bus paliekama "siūloma", tai bus ne prievolė ir teikdamas FVM kiekvienas dalyvis gali nurodyti savo normą, ko pasėkoje gali būti sudėtinga objektyviai įvertinti finansinių pasiūlymų skaičiavimo rezultatus.

Pasiūlymai ir pastabos koncesijos sutarties projektui (toliau – Sutartis)

1. Atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistikos tarnybos (toliau – Eurostato) pateiktas pastabas kitoms partnerystės sutartims, siūlome tikslinti Sutarties 1.1 punkte pateiktą sąvoką „*Specialiųjų teisės aktų pasikeitimas*“ ir ją išdėstyti taip:

„***Specialusis teisės aktas / Specialieji teisės aktai*** – reiškia Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos teisės aktą, susijusį su Darbų atlikimo ir / ar Paslaugų teikimo ir / ar Komercinių veiklų vykdymu reglamentavimu arba Projekto bendrovės akcininkų teisėmis ir pareigomis, kylančiomis dėl Projekto bendrovės veiklos. *Specialiųjų teisės aktų pasikeitimu nelaikomi teisės aktų pasikeitimai, kurie yra bendro pobūdžio, nediskriminaciniai Projekto bendrovės ar Koncesininko atžvilgiu ir taikomi plačiam subjektų ratui (pvz., ūkio subjektų, atsižvelgiant į teisinę formą, veiklos reguliavimo, pelno, gyventojų pajamų mokesčių pasikeitimai ir pan.)*“

2. Siūlome sutarties projekto 16 punkte *Papildomi darbai ir paslaugos* bei 17 punkte *Darbų ir paslaugų keitimas* nustatyti aiškiają perkamų papildomų darbų ir paslaugų bei keičiamų paslaugų ir darbų kainodarą.

3. Sutarties projekto 13.10 punkte papildyti taip: *Finansiniai įsipareigojimai pagal susitarimus su Finansuotoju (įskaitant refinansavimo susitarimus) ar kitu paskolos teikėju, numatyti Finansiniame veiklos modelyje ir sutartys, mokėjimai, garantijos ar laidavimai Darbus (jų dalį) atliekančiam Subtiekėjui, ir Pasiūlyme nurodytam Paslaugas teikiančiam Subtiekėjui, nelaikomi esminiais 13.9.2 punkto prasme, jei jie nedidina Suteikiančiosios institucijos įsipareigojimų.*

4. Sutarties projekto 33.5 punkte yra nustatyta, kad draudimo sutartys gali būti nesudaromos tik tuo atveju ir tik tam laikotarpiui, kai atitinkamos draudimo sutarties nėra galimybės sudaryti dėl situacijos draudimo rinkoje, arba tokios draudimo sutarties sąnaudos viršytų 0,75 procentų Investicijų be PVM sumos. Pažymėtina, kad atvejis, paremtas draudimo sutarties kaštų 0,75 % riba, vertintinas, kaip galinti turėti įtakos statistiniu požiūriu (sutarties nuostatos gali būti balansinės (angl. *on balance sheet*)).

5. Sutarties projekto 43.2 punkte nustatyta, kad nutraukus sutartį dėl koncesininko / investuotojo kaltės suteikiančioji institucija sukurtą turtą po sutarties pabaigos pasilieka savo nuosavybei, o koncesininkui / investuotojui sumokama kompensaciją kuri nebus didesnė nei turto vertė jo perdavimo dieną, nustatoma nepriklausomo turto vertintojo. Pagal partnerystės klausimyno 3 priedo duomenis suteikiančioji institucija visu koncesijos sutarties laikotarpiu neturėtų pakankamai lėšų užtikrinti mokėjimus privačiam subjektui, nes metinė pinigų suma, kuria galėtų disponuoti suteikiančioji institucija, įvertinus skolinimosi limitą yra neigiama, todėl siūloma pakartotinai įvertinti ar suteikiančioji institucija galėtų sumokėti kompensaciją nutraukus sutartį ir priimti sprendimą ar nebūtų tikslingiau nustatyti, kad turtas nuosavybės teise priklausys koncesininkui, tačiau koncesininkas / investuotojas mokės suteikiančiajai institucijai žemės sklypo vertės kainą bei pakankamai didelę baudą, kad nebūtų tikslingai siekiama nutraukti sutartį ir pasilikti sukurtą turtą.

6. Sutarties projekto 44.1 punkte ir 45.1 punkte esant dviems ganėtinai skirtingoms kompensavimo alternatyvoms (kuri iš nurodytų alternatyvų bus taikoma iš esmės priklauso tik nuo suteikiančiosios institucijos pasirinkimo) tikėtina, jog finansuotojai derybų metu reikalaus palikti tik vieną kompensavimo alternatyvą.

Pasiūlymai ir pastabos Sutarties 3 priedui Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka (toliau – Sutarties 3 priedas)

1. 3.1.3 punkte nurodyta „<...> tame tarpe ir į Suteikiančiosios institucijos turimus atlikti mokėjimus...“>, nelabai aišku kas tai per mokėjimai iš Suteikiančiosios institucijos pusės, ar čia Suteikiančiajai institucijai turimi atlikti mokėjimai.
2. rekomenduojame šiame priede įtraukti metinio Mokesčio suteikiančiajai institucijai apskaičiavimo formulę ir jos paaiškinimus.

Egidijus Šerkšnas, tel. (8 5) 263 9757, el. p. e.serksnas@cpva.lt
Ieva Dženkauskaitė, tel. (8 5) 219 1561, el. p. i.dzenkauskaite@cpva.lt

Bylos nr. 17.6 E