CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA

IŠVADA

DĖL PRIVATAUS SUBJEKTO ATRANKOS DOKUMENTŲ ATITIKIMO METODINIŲ DOKUMENTŲ REIKALAVIMAMS

I. IŠVADA

Įvertinus Nidos savivaldybės administracijos pateiktus viešojo ir privataus sektorių partnerystės (toliau – VPSP) projekto „Nidos modernaus meno muziejus įkūrimas“ privataus subjekto atrankos dokumentus – „Koncesininko atrankos viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės projekto Nidos modernaus meno muziejus įgyvendinimui konkurso suteikti koncesiją sąlygos“ (toliau – Pirkimo dokumentai) teikiama išvada, kad Pirkimo dokumentai iš dalies atitinka Centrinės projektų valdymo agentūros metodinius dokumentus (metodines rekomendacijas privataus subjekto atrankai VPSP projektuose ir standartinius privataus subjekto atrankos dokumentus).

Be to, atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) sprendimus ir šios tarnybos rengiamo Valdžios sektoriaus deficito ir skolos vadovo, skelbiamo interneto svetainėje http://epp.eurostat.ec.europa.eu (toliau – MGDD), nuostatas bei įvertinus VPSP sutarties projekto nuostatas, darytina preliminari išvada, kad turtas, kuris bus sukurtas įgyvendinant VPSP sutartį, turės būti apskaitymas 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. SĄLYGŲ VERTINIMAS

Sąlygų skyrius / dalis / punktas	Pastabos
I. Informacija apie įgyvendinamą projektą 1.1 punktas	Nurodyta, kad Koncesininkui bus perduotas panaudos teise valdyti ir naudotis Žemės sklypas, tačiau pagal Sutarties projekto 8.2 ir 8.4 punktų nuostatas numatyti įsipareigojimai Koncesininkui kreiptis į kompetentingą instituciją dėl Žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo. Investiciniame projekte buvo nurodyta, jog privačiam subjektui bus perduotas patikėjimo teise. 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 9 straipsnio 1 dalies 1 punkto bei 6 dalies 6 punkto nuostatomis, viešasis subjektas, gavęs Nidos savivaldybės tarybos pritarimą, gali išnuomoti privačiam subjektui žemės sklypą iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi. Taip pat, siekiant sumažinti viešojo subjekto išlaidas, siūloma Sąlygose numatyti, kad žemės sklypas privačiam subjektui būtų išnuomojamas tik statybos darbų vykdymo laikotarpiui iki sukurtos infrastruktūros eksploatacijos pradžios.
4.1 punktas	Nurodyta, kad Projekto veiklos apima tik Nidos modernaus meno muziejaus įkūrimą, tačiau 7.2 punkte, Investiciniame projekte bei Nidos savivaldybės tarybos 2024 m. balandžio 25 d. sprendimo Nr. T1-117 „Dėl pritarimo tikslingumui projektą „Nidos modernaus meno muziejaus įkūrimas“ įgyvendinti viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu“ (toliau – Sprendimas) 1.5 punkte nurodyta platesnės apimties leidimas vykdyti veiklas Koncesininkui. Būtina peržiūrėti ir suvienodinti, aiškiai ir tiksliai, nurodant išsamiai informaciją dėl Projekto visų veiklų taip, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios. Ši informacija būtina, kad Koncesininkas galėtų įsivertinti, siūlydamas koncesijos Sutarties sąlygas.
7.1 punktas	Nurodyta, kad Sutarties trukmė – 20 metų nuo jos įsigaliojimo visa apimtimi momento – nuo tos dienos, kai ją pasirašo visos Sutarties Šalys, tačiau Sutarties projekto 3.1 punkte nurodyta, kad Sutartis, išskyrus Sutarties 3.2 punkte nurodytą apimtį, įsigalioja nuo tos dienos, kai ją pasirašo visos Sutarties Šalys, o 3.2 punkte nurodyta, kad Sutartis visa savo apimtimi, susijusia su įsipareigojimais atlikti Darbus, teikti Paslaugas ir mokėti Atlygį įsigalioja kitą Darbo dieną po to, kai įvykdomos visos Sutarties 5 priede Išankstinės sutarties įsigaliojimo sąlygos numatytos sąlygos. Išankstinės sutarties įsigaliojimo sąlygos privalo būti įvykdytos ne vėliau, kaip praėjus 90 dienų, nuo Sutarties pasirašymo dienos, nebent Šalys susitartų dėl Išankstinių sutarties įsigaliojimo sąlygų įvykdymo termino pratęsimo. Siekiant išvengti

	prieštaravimų tarp Sąlygose ir Sutarties projekte nustatytų Sutarties įsigaliojimo terminų, būtina sutikslinti ir suvienodinti informaciją taip, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios.
7.2 punktas i papunktis	Būtina patikslinti, papildant – „*įskaitant projektavimą*“, kadangi Nidos savivaldybės tarybos Sprendimo 1.5.1 punkte nustatyta, kad privačiam subjektui perduodamos vystyti veiklos apima Nidos modernaus meno muziejaus projektavimą. Taip pat ir atsižvelgiant į Sąlygų 2 priede Specifikacijos skyriuje „*ARCHITEKTŪRINĖ INFORMACIJA*“ pateikimą informaciją, kad veikla susijusi su projektavimu, perduodama Koncesininkui.
7.2 punktas ii, iii, iv papunkčiai	Nurodyta, kad Koncesininkui suteikiamos veiklos, susijusios su Objekto infrastruktūros *„administravimo paslaugų“*, „*priežiūros paslaugų*“ ir „*būklės užtikrinimo*“ paslaugų teikimu. Tačiau vertinant Pirkimo dokumentų visumos turinį, nėra aišku, kas įeina į minėtas paslaugas ir kokios tai paslaugos (pavyzdžiui, ar tai techninės priežiūros paslaugos, patalpų valymo paslaugos, teritorijos priežiūros paslaugos ir ar pan.). Sąlygų 1 priede *Naudojamos sąvokos* yra pateikta ir apibrėžta sąvoka „Paslaugos“. Atsižvelgiant į minėtų paslaugų informacijos neapibrėžtumą ir neaiškumą, siūlome tikslinti šiuose 7.2 punkto papunkčiuose informaciją susiejant su Paslaugomis, t. y. Koncesininkui yra suteikiamas leidimas vykdyti veiklą susijusią su Objekto infrastruktūros Paslaugų teikimu.
7.2 punktas v papunkčiai	Nurodyta, kad Koncesininkui suteikiama veikla, susijusi su „*Projektui aktualių pajamas generuojančių paslaugų*“ teikimu. Sąlygų 1 priede *Naudojamos sąvokos* yra pateikta ir apibrėžta sąvoka „Komercinė veikla“. Siekiant, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios, būtina sutikslinti ir suvienodinti šiame 7.2 punkto papunktyje informaciją susiejant su Sąlygų 1 priede *Naudojamos sąvokos* pateikta sąvoka „Komercinė veikla“.
7.4 punktas b papunktis	Minima, kad Paslaugos apibūdinamos Specifikacijoje, tačiau vertinant Sąlygų 2 priedo *Specifikacijos* turinį, šiame priede nėra pateikta informacijos apie Paslaugas. Būtina papildyti Specifikacijas arba patikslinti, kur yra pateikiama informacija dėl Paslaugų.
7.14 punktas	Pateikta informacija, kad „*Minimalūs reikalavimai Projekto įgyvendinimo priežiūrai ir stebėjimui yra numatyti Specifikacijose“*, tačiau vertinant Sąlygų 2 priedo *Specifikacijos* turinį, šiame priede nėra pateikta informacijos apie minimalius reikalavimus Projekto įgyvendinimo priežiūrai ir stebėjimui. Būtina papildyti Specifikacijas arba patikslinti, kur yra pateikiama informacija dėl minimalių reikalavimų Projekto įgyvendinimo priežiūrai ir stebėjimui.

7.5 punktas	Atsižvelgus į šios dalies 1.1 punkte, pateiktą pastabą, šiame punkte būtina patikslinti kokia teise bus perduotas valdyti ir naudotis Žemės sklypas.
II. Bendrosios nuostatos 8 punktas	Rekomenduotina papildyti šį punktą nurodant, kad Suteikiančioji institucija įgyvendina Projektą vadovaudamasi Nidos savivaldybės tarybos Sprendimu jai suteiktomis teisėmis.
33 punktas	1. Atsižvelgus į tai, kad Konkursą vykdo Komisija šiame punkte patikslintina informacija, kad informaciją praneš suinteresuotiems Dalyviams Komisija. 2. Būtina šio punkto lentelėje peržiūrėti nustatytus terminus ir patikslinti, kadangi pvz.: - galutinis terminas Dalyviams pateikti Prašymus dėl Kvalifikacijos patikrinimo ir kvalifikacinės atrankos, ar galutinis terminas pateikti Prašymus dėl šio Konkurso – 8 dienos iki paraiškų pateikimo termino pabaigos, tačiau Sąlygų 3 priede *Prašymų pateikimas* nustatyta, kad prašymus susijusius su konkrečia procedūra galima pateikti atitinkamai ne vėliau kaip likus 10 dienų iki galutinio termino pabaigos; - Išsamių pasiūlymų vertinimas truks ne daugiau kaip 90 Darbo dienų po Išsamių pasiūlymo pateikimo termino, tačiau Sąlygų 59 punkte nustatytas terminas – 90 dienų. Taip pat manome, kad nurodytas 90 dienų Išsamių pasiūlymų vertinimo laikotarpis yra labai ilgas ir dirbtinai prailgina Konkurso terminus. Praktika rodo, kad tokio tipo pasiūlymai yra įvertinami per 30 – 45 dienų. 3. Atsižvelgiant į Projekto apimtį ir Objektų specifiką, akivaizdu, kad nustatytas per trumpas derybų terminas – 10 dienų. Tikėtina, kad Komisija susidurs su iššūkiu derybas įvykdyti per tokį trumpą terminą. Atkreipiame dėmesį, kad, įprastai derybas sudaro pakopos, kurios gali susidėti iš keleto susitikimų ir kuriose bus aptariamas Išsamus pasiūlymas, siekiant jį optimizuoti ir užtikrinti kuo geresnį suteikiančiųjų institucijų poreikių įgyvendinimą, bei pasiekti, kad dalyvis Išsamaus pasiūlymo ir derybų rezultatų pagrindu galėtų pateikti išsamų ir parengtą įgyvendinti Galutinį pasiūlymą. Rekomenduojame įvertinti deryboms numatyti ne trumpesnį, kaip 30 – 45 dienų terminą. 4. Šio punkto lentelėje nurodyta, kad bus teikiamas kvietimas pateikti Preliminarų pasiūlymą, bei prieigos prie Duomenų saugyklos (jeigu tokia reikalinga) suteikimas, tačiau iš Sąlygų turinio aišku, kad Konkurse nenumatyta preliminarių pasiūlymų pateikimo etapas ir Duomenų saugykla nebus kuriama. Būtina šiame ir kituose Sąlygų punktuose (pvz. 45 punktas, Sąlygų 1 priedas *Naudojamos sąvokos*, 3 priedas *Prašymų pateikimas*) peržiūrėti ir ištaisyti techninio, redakcinio pobūdžio klaidas, suvienodinant informaciją taip, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios.

34 punktas	Rekomenduotina papildyti ir šiame punkte nurodyti sąlygas, kad ūkio subjektui, teikiančiam paraišką savarankiškai ar kaip ūkio subjektų grupės nariui, nedraudžiama būti kito ūkio subjekto (ar kitos ūkio subjektų grupės) Subtiekėju ar ūkio subjektu, kurio pajėgumais remiamasi kitas ūkio subjektas (ar kita ūkio subjektų grupė), šiame Konkurse. Paraišką teikiantys skirtingi ūkio subjektai gali pasitelkti tuos pačius Subtiekėjus, tačiau tai negali sąlygoti draudžiamų susitarimų.
45 punktas	Žr. komentarą prie šios dalies 33 punkto 4 pastabos dėl preliminarių pasiūlymų pateikimo ir tikslinti informaciją taip, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios.
III. Konkurso vykdymas 54 punkto lentelė	3 punkte – ištaisyti techninio pobūdžio klaidingą nuorodą į Sąlygų 0 priedą, teisinga nuoroda turėtų būti į Sąlygų 15 priedą. 6 punkte nurodyta, kad su Išsamiu pasiūlymu turi būti pateikta Verslo planas, tačiau iš Pirkimo dokumentų konteksto neaišku kokį dokumentą Dalyvis turi pateikti, kadangi Pirkimo dokumentuose niekur nėra nustatyta reikalavimų ar paaiškinta. Tikslinti informaciją taip, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios.
59 punktas	Žr. komentarą prie šios dalies 33 punkto 2 pastabos dėl Išsamių pasiūlymų vertinimo terminų trukmės ir, atitinkamai, jei bus koreguotas Išsamių pasiūlymų vertinimo terminas, šiame turi būti patikslintas Išsamių pasiūlymų vertinimo terminas.
69 punktas	Atsižvelgus į komentarą prie šios dalies 33 punkto 3 pastabos dėl derybų vykdymo pakopomis, rekomenduojame apsvarstyti derybas vykdyti tokiomis pakopomis: - I pakopa, kurioje aptariama ir deramasi dėl techninių Išsamaus pasiūlymo aspektų (pvz., inžinerinių ir techninių sprendimų, Projekto rezultatų pagal Specifikacijas, Objekto sukūrimo, Paslaugų teikimo ir Komercinių veiklų vykdymo ir kitų su techniniais Išsamaus pasiūlymo aspektais susijusių klausimų); - II pakopa, kurioje deramasi dėl finansinių Išsamaus pasiūlymo aspektų (finansavimo šaltinių ir finansavimo sąlygų; atsiskaitymų ir mokėjimų tvarkos, mokestinių klausimų, pasiūlyto Atlygio, Sutarties vertės ir kitų su finansiniais Išsamaus pasiūlymo aspektais susijusių klausimų); - III pakopa, kurioje deramasi dėl teisinių Išsamaus pasiūlymo aspektų (Sutarties projekto, rizikų pasidalijimo tarp šalių, Pažeidimų registravimo / fiksavimo ir išskaitų mechanizmo, Sutarties įgyvendinimui reikalingo ir Sutarties įgyvendinimo metu sukurtino turto, jo naudojimo bei grąžinimo sąlygų; Objekto sukūrimo, Paslaugų teikimo ir Komercinių veiklų vykdymo plano ir kitų su teisiniais Išsamaus pasiūlymo aspektais susijusių klausimų).

79 punktas	Atsižvelgiant į tai, kad CPVA vertina galutinį Sutarties projektą ir teikia išvadą Finansų ministerijai, šiame punkte po žodžių „Finansų ministerija“ reikia įrašyti žodžius „*ir CPVA*“.
84 punktas	Rekomenduojame šį punktą papildyti ir nustatyti sąlygas, kad jeigu per nustatytą laiką Dalyvis nepateiks Galutinio pasiūlymo arba jį pateiks netinkama forma, ar ne CVP IS priemonėmis, Komisija laikys, kad toks Dalyvis atsisako toliau dalyvauti Konkurse. Tuo atveju, jeigu į derybas Komisija kviečia daugiau nei vieną Dalyvį, Galutinius pasiūlymus turės pateikti visi Dalyviai.

III. SPECIFIKACIJŲ VERTINIMAS

Specifikacijų / priedo / priedėlio / skyrius / dalis / punktas[1]	**Pastabos[2]**
Sąlygų 2 priedas Specifikacijos	1. Sąvokos „*Paslaugos*“ apibrėžime pateikiama informacija, reikalavimai dėl Paslaugų pateikiami Specifikacijose, Sąlygų 7.14. punkte pateikta informacija, kad „*Minimalūs reikalavimai Projekto įgyvendinimo priežiūrai ir stebėjimui yra numatyti Specifikacijose“*. Tačiau Sąlygų 2 priedo *Specifikacijos* turinį, šiame priede nėra pateikta informacijos apie Paslaugas ir minimalius reikalavimus Projekto įgyvendinimo priežiūrai ir stebėjimui. Būtina papildyti Specifikacijas ir aiškiai tiksliai detalizuoti. 2. Taip pat Pirkimo dokumentuose pateikiama informacija, kad Specifikacijose pateikiama informacija dėl Komercinių veiklos, tačiau Specifikacijose šios informacijos nepateikiama. Būtina papildyti Specifikacijas ir aiškiai tiksliai detalizuoti . 3. Mūsų nuomone tikslinga Specifikacijose pateikti reikalavimus Koncesininko veiklos stebėsenai dėl sukurto Objekto ir Paslaugų teikimo, Specifikacijose pateikti minimalius reikalavimus pvz.: - veiklai būtinos ir svarbios dokumentacijos valdymui ir kaupimui; - priemones Koncesininko pagrindinių veiklų rodiklių stebėjimui; - Paslaugų teikimo apimtys ir įpareigojimai (techninė priežiūra, patalpų valymas, teritorijos priežiūra ir valymas); - Komunalinių paslaugų priežiūra ir teikimas;

[1] Informacija šioje skiltyje gali būti koreguojama nurodant pagal pateiktų dokumentų turinį.
[2] Pildoma tik tuo atveju, jeigu yra pastebėjimai.

	- Komercinių paslaugų apimtys ir įpareigojimai; - kita aktuali Koncesininko veiklos informacija (pavyzdžiui internetinis tinklapis ir registravimas internetu ir pan.).

IV. VPSP SUTARTIES PROJEKTO VERTINIMAS

VPSP sutarties / priedo / priedėlio / skyrius / dalis / punktas[3]	**Pastabos[4]**
II. Sutarties sąvokos ir jų aiškinimas	1. Būtina sutikslinti sąvokas ir jų apibrėžimus Sąlygose ir Sutarties projekte, kadangi pateikiami skirtingi apibrėžimai sąvokoms pvz., „*Atlygis*“, „*Darbai*“, „*Finansinis veiklos modelis*“, „*Investicijos*“, „*Paslaugos*“, „ *Žemės sklypas*“ ir t. t. 2. Sąvokos „Eksploatacijos pradžia“ apibrėžimas turi būti tikslinamas, kadangi jame pateikta klaidinga nuoroda, jog Suteikiančioji institucija ir Koncesininkas pasirašo Sutarties 12 priede *Darbų vertinimas ir priėmimas* numatytą patvirtinimą dėl Darbų atitikimo. Teisinga nuoroda turėtų būti į Sutarties 11 priedą *Darbų vertinimas ir priėmimas*. Atitinkamai būtina Sutarties visas nuostatas peržiūrėti ir ištaisyti. 3. Siekiant aiškumo vertinant Sutartį fiskalinės drausmės atžvilgiu, siūlome pateiktą Investicijų sąvoką papildyti sakiniu *„Preliminarios Investicijos pagal Pasiūlymą į Turtą yra [nurodoma suma skaičiais ir žodžiais] EUR be PVM“*. 4. Pagal sąvokos „*Perduotas turtas*“ apibrėžimą numatyta, kad Suteikiančioji institucija Koncesininkui pagal panaudos teise sutartį perduos valdyti ir naudoti ir nekilnojamąjį turtą (pastatą – estradą (unikalus Nr. 2397-2000-9014), reikalingą Darbams atlikti ir Paslaugoms teikti. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad „*Valstybei, savivaldybei ir (ar) suteikiančiajai institucijai nuosavybės teise priklausantis turtas, reikalingas koncesijos sutarčiai įgyvendinti, įskaitant turtą, kuris pagal Lietuvos Respublikos Konstituciją išimtine nuosavybės teise priklauso valstybei, koncesininkui koncesijos sutarties galiojimo laikotarpiu be atskiro konkurso gali būti*

[3] Informacija šioje skiltyje gali būti koreguojama nurodant pagal pateiktų dokumentų turinį.
[4] Pildoma tik tuo atveju, jeigu yra pastebėjimai.

	perduotas valdyti, naudoti ir juo disponuoti patikėjimo teise pagal patikėjimo sutartį arba nuomos teisėmis.“. Atsižvelgus į tai ir tai, kad Sutarties dalyką sudarančių Darbų vykdymui ir Paslaugų teikimui Koncesininkas galėtų tinkamai įgyvendinti teises, tikslinga nekilnojamąjį turtą perduoti Koncesininkui valdyti, naudotis ir disponuoti VPSP sutarties galiojimo laikotarpiui patikėjimo teise. 5. Sąvokos „Projektinė dokumentacija“ reikšmę būtina patikslinti, kadangi 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo svarbūs Statybų įstatymo ir lydinčiųjų įstatymų pakeitimai[5], 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. Įsigaliojus minėtiems teisės aktų pakeitimams, atsisakyta techninio projekto rengimo ir statinio projektas rengiamas dviem etapais, t. y. (1) projektinių pasiūlymų ir (2) techninio darbo projektu. 6. Atsižvelgus į tai, kad Koncesininko nuožiūra įgytas Naujas turtas yra sudedamoji dalis Turto dalis, sąvoka „Turtas“ turi būti tikslinama taip: „*Turtas – reiškia Perduotą turtą, Naują turtą ir Objektas.*“.
IV. Sutarties galiojimo ir vykdymo laikotarpis 4. *Darbų atlikimo trukmė ir Paslaugų teikimo pradžia ir trukmė* 4.2 punktas	Neaišku kokiu pagrindu vadovaujantis šiame punkte nustatytos papildomų Objektų plėtros sąlygos, kadangi Nidos savivaldybės tarybos Sprendime 1.5 punkte aiškiai nustatyta kokia apimtimi privačiam subjektui (Koncesininkui) gali būti perduodamos vystyti Projekto veiklos. Būtina peržiūrėti ir suvienodinti, aiškiai ir tiksliai, nurodant išsamiai informaciją dėl Projekto visų veiklų taip, kad atitiktų Sprendime 1.5 punkte nustatytą apimtį. Be to, šiame punkte pateikta informacija dėl prie Pasiūlymų pridedamo *Valdymo plano*. Atkreipiame dėmesį, kad Sutartyje ir Sąlygose bei Sąlygų prieduose nėra pateikta informacijos dėl Valdymo plano – šio dokumento sudėtis, paskirtis ar aktuali informacija, koks tai planas. Iš pateiktos informacijos nėra aišku, kokią aktualią informaciją Dalyvis turi pateikti su Pasiūlymu pridedamame Valdymo plane.
4.3 punktas	Nelogiškai nustatytas Paslaugų terminas, kadangi skaičiuojant 16 metų nuo Sutarties įsigaliojimo dienos, kadangi pagal Sutarties projekto 4.4 punkto nuostatas Paslaugos Objekte privalo būti pradėtos teikti visa apimtimi, nurodyta Specifikacijose ir Pasiūlyme, Eksploatacijos pradžios dieną, kuri negali būti vėlesnė nei 30 dienų, o pagal vartojamas sąvokas Eksploatacijos pradžia reiškia sekančią Darbo dieną po to, kai atlikus Darbus Suteikiančioji institucija ir Koncesininkas pasirašo 12 priede *Darbų vertinimas ir priėmimas* numatytą patvirtinimą dėl Darbų atitikimo. Rekomenduojame peržiūrėti ir aiškiai ir tiksliai nurodyti šiame punkte koks maksimalus Paslaugų teikimo terminas. Be to, šiame punkte paminėta informacija dėl Pirmojo

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

	Etapo Objektų Darbų užbaigimo. Atkreipiame dėmesį, kad Sutartyje ir Sąlygose bei Sąlygų prieduose nėra pateikta informacijos dėl Pirmojo Etapo Darbų – šio etapo sudėties, paskirties aktualios informacijos.
4.4 punktas	Neaišku kokiu pagrindu vadovaujantis šiame punkte nustatyta, kad Paslaugos Objekte ar atitinkamoje jo dalyje privalo būti pradėtos teikti visa apimtimi nuo Pirmojo Etapo Objektų Darbų užbaigimo ir atitinkamai Antrojo Etapo Objektų Darbų užbaigimo teisės aktų nustatyta tvarka dienos, kadangi Sąlygose nėra numatytų reikalavimų, jog Objekto sukūrimo Darbai galėtų būti atliekami etapais, nėra pateikta informacijos dėl Pirmojo ir Antro Etapų Darbų – šių etapų sudėtis, paskirtis ar aktuali informacija. Be to vadovaujantis Sutarties projekto 4.1. nuostatomis Darbai privalo būti atlikti ne vėliau kaip per 4 (keturis) metus nuo Sutarties įsigaliojimo visa apimtimi dienos.
V. Šalių pareiškimai ir garantijos 6. *Suteikiančiosios institucijos pareiškimai ir garantijos* 6.1.5 punktas	Žr. komentarą prie II dalies 1.1 punkto ir tikslinti informaciją dėl perduodamo Žemės sklypo, nurodant išsamiai informaciją kokiomis teisėmis, kokia apimtimi, kokiam laikotarpiui, bus perduodama Žemės sklypas Koncesininkui.
VI. Perduoto turto ir žemės sklypo perdavimas, objekto sukūrimas ir grąžinimas 8. *Perduotas turtas ir Žemės sklypas* 8.1, 8.2, 8.4, 8.6 punktai	Žr. komentarą prie II dalies 1.1 punkto ir jei reikia atitinkamai tikslinti informaciją dėl perduodamo Žemės sklypo, nurodant kokiomis teisėmis, bus perduodama Žemės sklypas Koncesininkui.
8.11 punktas	Žr. komentarą prie šios dalies II. *Sutarties sąvokos ir jų aiškinimas* 4 punktą ir tikslinti informaciją dėl perduodamo Perduoto turto panaudos sutarties.
9. *Darbų atlikimas, Naujo turto įsigijimas ar sukūrimas. Koncesininko teisės ir pareigos valdant ir naudojant Turtą* 9.3 punktas	Siūlome šiame punkte papildyti nuostatomis dėl Suteikiančiosios institucijos prisiimamų rizikų, susijusių su projektavimo rizika, jei Koncesininkas Konkurso metu pasiūlė patikslinti nustatytus netikslius reikalavimus Objektui, tačiau Suteikiančioji institucija nepatikslino atitinkamų reikalavimų. Tokių rizikų aprašymai yra CPVA parengtose standartiniuose VPSP dokumentuose.
9.8.1 – 9.8.3 punktas	Žr. komentarą prie šios dalies *Sutarties sąvokos ir jų aiškinimas* 5 punktą ir tikslinti informaciją dėl Projektinės dokumentacijos rengimo.

9.12 punktas	Žr. komentarą prie šios dalies II. *Sutarties sąvokos ir jų aiškinimas* 4 punktą ir tikslinti informaciją dėl perduodamo Perduoto turto panaudos sutarties.
VII. Šalių įsipareigojimai 18. *Paslaugų keitimas* 18.4 punktas	Siekiant aiškumo, siūlome šiame punkte išvardinti visas Paslaugas ir Komercines veiklas, kurias Koncesininkas privalės ar galės teikti / vykdyti.
18.5 punktas	Tikslinti šį punktą, kadangi Koncesininkas teikti Paslaugas privalės ne Turto buvimo vietoje, o Objekte.
19. *Subtiekėjai* 19.6 punktas	Nelogiškai nustatyta Koncesininko teisė pasitelkti naują Subtiekėją ar ūkio subjektą ir be išankstinio raštiško sutikimo. Atkreiptinas dėmesys, jog VSPS praktikoje sudaroma galimybė Koncesininkui pasitelkti naują Subtiekėją be Suteikiančiosios institucijos sutikimo. Taip pat šiame punkte nustatytos nepagrįstai didelės sumos. Rekomenduojama pakartotinai įvertinti nustatytus sumų limitus.
20. *Veiksmų derinimas su Suteikiančiąja institucija* 20.2 punktas	Siūlome papildyti šį punktą nauju papildomu papunkčiu, kad Koncesininkas visais atvejais privalo gauti išankstinį rašytinį Suteikiančiosios institucijos sutikimą dėl sudaromų Draudimo sutarčių sąlygų ir jį išdėstyti taip: „*sudaromų Draudimo sutarčių sąlygų (pateikiami Draudimo sutarčių projektai) pagal Sutarties 5 priedą Privalomų draudimo sutarčių sudarymo sąrašas*“.
VIII. Atleidimo atvejai ir Kompensavimo įvykiai 21. *Atleidimo atvejai* 21.1punktas	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, siūlome papildyti šį punktą nauju papildomais papunkčiais ir išdėstyti taip: - „ *dėl nuo Suteikiančiosios institucijos priklausančių aplinkybių ilgiau kaip 30 (trisdešimt) dienų negauna priklausančio atitinkamo mėnesio Atlygio mokėjimo už Sutarties vykdymą“;* - *„per 1 (vienerius) metus vėluojamo Atlygio suma viršija pusės 1 (vieno) mėnesio Atlygio mokėjimo sumą“.*
IX. Mokėjimai 23. *Mokėjimai ir jų tvarka* 23.1 punktas	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, būtina patikslinti, papildant šį punktą žodžiais „*Atlygį iš Suteikiančiosios institucijos*“. Taip pat turėtų būti papildyta nuostatomis kokiais atvejais Koncesininkui mokamas Atlygis sumažinamas arba padidinamas ir kokiais dydžiais.
23.3 – 23.6 punktas	Šiuose punktuose nustatytos sąlygos, kad Suteikiančioji institucija už Koncesininkui suteiktą teisę teikti Paslaugas ir gauti už atlygį iš Koncesininko gauna Mokestį, tačiau atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, būtina šiuos punktus patikslinti.
XI. Teisių ir pareigų perleidimai 28. *Teisių ir pareigų perleidimas*	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, siūlome papildyti šį punktą nauju papildomais papunkčiais ir išdėstyti taip:

	- *„Laikino Koncesininko įsipareigojimų perdavimo tretiesiems asmenims metu Atlygis nemokamas. Jeigu Koncesininkas teikia dalį Paslaugų, tokiu atveju jam mokamas Atlygis tik už teikiamų Paslaugų dalį.“;* - *„Jeigu iki laikino Koncesininko įsipareigojimų perėmimo ar perdavimo tretiesiems asmenims laikotarpio dėl Koncesininko kaltės negalima buvo teikti Paslaugų Objekte iki įsipareigojimų grąžinimo / perdavimo Koncesininkui, Atlygis Koncesininkui visai nemokamas“.*
XII. Prievolių Valdžios subjektui ir tretiesiems asmenims įvykdymo užtikrinimas 31. *Prievolių Suteikiančiajai institucijai įvykdymo užtikrinimas* 31.1 punktas	Sąlygose nėra numatytų reikalavimų, jog Objekto sukūrimo Darbai galėtų būti atliekami etapais, todėl neaišku kokiu pagrindu vadovaujantis šiame punkte nustatyta, kad Koncesininkas, vykdydamas Išankstines Sutarties įsigaliojimo sąlygas, privalo pateikti Prievolių įvykdymo užtikrinimą dėl Pirmojo Etapo Darbų atlikimo ir Antrojo Etapo Darbų atlikimo. Be to, net jei ir būtų, planuojama Sąlygose nustatyti jog Objekto sukūrimo Darbai galėtų būti atliekami etapais, vis tiek lieka atviras klausimas kodėl Koncesininkas, vykdydamas Išankstines Sutarties įsigaliojimo sąlygas, privalo pateikti Prievolių įvykdymo užtikrinimą ir dėl Antrojo Etapo Darbų atlikimo, o ne kai užbaigs Pirmojo Etapo Darbus.
XV. Sutarties keitimas 38. *Sutarties keitimas dėl 37.2 punkte nurodytų atvejų*	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, siūlome papildyti šį punktą nauju papildomu papunkčiu ir išdėstyti taip: *„Šalims patvirtinus aplinkybes, nurodytas Sutarties 37.2 punkte, Koncesininkas privalo ne vėliau kaip per 15 (penkiolika) Darbo dienų pateikti Suteikiančiajai institucijai pakeistą Finansinį veiklos modelį. Siekiant išvengti abejonių, jeigu dėl atsiradusių aplinkybių, nurodytų Sutarties 37.2 punkte sumažėja reikalingų atlikti Investicijų ir (ar) Sąnaudos, Atlygis turi būti keičiamas taip, kad Suteikiančioji institucija nemokėtų Koncesininkui už atitinkamus sutaupymus. Tuo atveju, jei dėl aplinkybių, nurodytų Sutarties 37.2 punkte padidėja reikalingų atlikti Investicijos ir (ar) Sąnaudos, Atlygis turi būti keičiamas taip, jog Koncesininkui būtų kompensuojamos padidėjusios Investicijos ar Sąnaudos“.*
XVI. Sutarties nutraukimas / pasibaigimas 40. *Sutarties nutraukimo dėl nuo Suteikiančiosios institucijos priklausančių aplinkybių pagrindai*	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, siūlome papildyti šį punktą nauju papildomu papunkčiu ir išdėstyti taip: *„Jei Suteikiančioji institucija Koncesininkui moka Atlygį Suteikiančioji institucija daugiau kaip 60 (šešiasdešimt) dienų vėluoja mokėti Koncesininkui bet kokius pagal Sutartį privalomus mokėjimus“.*
42. *Nenugalimos jėgos aplinkybės*	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, siūlome papildyti šį punktą nauju papildomu papunkčiu ir išdėstyti taip:

	„Jeigu Koncesininkas neteikia Paslaugų ar jų dalies dėl nenugalimos jėgos aplinkybių, Suteikiančioji institucija sustabdo Atlygio [nurodyti Atlygio dalis, kurių nemoka] mokėjimą už Paslaugas, kurios neteikiamos, iki tokių aplinkybių išnykimo dienos“.
43. *Kompensacija Sutartį nutraukus dėl nuo Koncesininko ar Investuotojo priklausančių aplinkybių*	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, siūlome patikslinti formulę ir vietoj: „NK = TV – D – B – DIGN – VN, kur: D – Koncesininko dėl Sutarties nutraukimo gaunamos pagal Sutartį privalomo draudimo išmokos“ išdėstyti taip: „*NK = TV – A – B – DIGN – VN, kur: A – Suteikiančiosios institucijos iki Sutarties nutraukimo sumokėta Atlygio dalis už Objekto sukūrimą*“.
XVII. Šalių atsakomybė 47. *Šalių tarpusavio atsakomybė* 47.2 punktas	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, turėtų būti atsisakyta reikalavimų dėl Koncesininko pareigos mokėti Mokestį.
47.3 punktas	Sąlygose nėra numatytų reikalavimų, jog Objekto sukūrimo Darbai galėtų būti atliekami etapais, todėl šiame punkte turi būti ir tikslinama informacija dėl delspinigių skaičiavimo.
XVIII. Kitos nuostatos 49. *Sutarties viešinimas ir konfidenciali informacija* 49.4.6 punktas	Atsižvelgus į tai, kad planuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį, šiame papunktyje turėtų būti tikslinama kokia informacija gali būti skelbiama viešai.
Sutarties 3 priedo *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka*	Vertinimui nėra pateikta Sutarties 3 priedas *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka*, todėl nevertinome ir pastabų neteikiame.
Sutarties 4 priedas *Rizikos paskirstymo tarp šalių matrica*	Būtina iš esmės peržiūrėti, patikslinti ir užpildyti rizikų kategorijas, aprašymus ir paskirstymą kaip šalys dalinasi. Pavyzdžiui, neaišku kodėl šiame priede nėra nustatyta svarbi rizikų kategorija Žemės sklypo tinkamumo rizika, arba kodėl pasireiškus rizikos nustatytos 1.2 punkte „*Projekto tikslai ir suplanuoti rezultatai neišsprendžia problemos, dėl kurios inicijuojamas Projektas“* veiksniams (kai įgyvendinant Projektą paaiškėja, kad nebus naudojamasi sukurtais rezultatais arba jais bus naudojamasi kitokia nei planuota apimtimi arba naudotojai nebus Projekto tikslinės grupės, taip pat esant kompetencijų trūkumui gali būti neužtikrintas Projekto rezultatų tęstinumas, Projekto įgyvendinimas neturės ilgalaikio poveikio) ši rizika priskirta Suteikiančiajai institucijai, nors rizikos veiksnio pasireiškimą gali lemti Koncesininko

	veiksmai, nes būtent jis atsakingas kuriamus rezultatus ir t. t. Rizikų aprašymai yra CPVA parengtose standartiniuose VPSP dokumentuose.
Sutarties 5 priedo 1, 2 punktai	Žr. komentarą prie šios dalies II. *Sutarties sąvokos ir jų aiškinimas* 4 punktą ir tikslinti informaciją dėl perduodamo Perduoto turto panaudos sutarties.

V. SĄLYGŲ / PIRKIMO DOKUMENTŲ KITŲ PRIEDŲ VERTINIMAS

Sąlygų / Pirkimo dokumentų priedo / skyrius / dalis / punktas	**Pastabos[6]**
Sąlygų 1 priedas *Naudojamos sąvokos*	1. Atsižvelgus į II dalyje prie 33 punkto pateiktą 4 pastabą dėl Duomenų saugyklos, turėtų būti atsisakyta sąvokos „Duomenų saugykla“. 2. Atsižvelgus į I dalyje prie 33 punkto pateiktą 4 pastabą dėl preliminarių pasiūlymų pateikimo etapo, turėtų būti atsisakyta sąvokos „*Preliminarus pasiūlymas*“, atitinkamai peržiūrėta Sąlygos ir atsisakyta nuorodų į ją, sutikslinta naudojamos sąvokas „*Išsamus pasiūlymas“ ir „Galutinis pasiūlymas“* ir t. t. 3. Būtina sutikslinti sąvokas ir jų apibrėžimus Sąlygose ir Sutarties projekte, kadangi pateikiami skirtingi apibrėžimai sąvokoms pvz., „*Atlygis“, „Darbai“, „Finansinis veiklos modelis“, „Investicijos“, „Paslaugos“* ir t. t. 4. Atsižvelgiant į Konkurso sąlygų kontekstą rekomenduojame tikslinti sąvokos „Komercinė veikla“ apibrėžimą taip: „ *Komercinė veikla reiškia kultūros ir renginių paslaugų teikimą Objekte*“. 5. Prie sąvokos „Žemės sklypas“ būtina patikslinti pateiktą informaciją apie Žemės sklypą, nurodant detalesnę informaciją apie Žemės sklypo plotą, kokios paskirties, kokia užstatyta teritorija, kadangi nėra galimybės įvertinti koks Koncesininkui planuojamas perduoti Žemės sklypas, yra reikalingas Investicijų atlikimui. Ši informacija taip pat būtina, kad atitinkamai Koncesininkas galėtų žemės mokesčio dydį įsivertinti, siūlydamas koncesijos Sutarties sąlygas.
Sąlygų 4 priedas *Kvalifikacijos reikalavimai*	Nustatyta, kad Komisija taip pat pašalina Dalyvį iš Konkurso procedūrų pagal lentelės *Pašalinimo pagrindai* 3 – 16 punktuose nurodytus pašalinimo pagrindus, tačiau lentelėje *Pašalinimo pagrindai* tokių

[6] Pildoma tik tuo atveju, jeigu yra pastebėjimai.

	punktų nėra. Atsižvelgiant į tai, būtina peržiūrėti ir suvienodinti, aiškiai ir tiksliai išdėstyti informaciją dėl kurių pašalinimo pagrindų Komisija taip pat pašalina Dalyvį iš Konkurso procedūrų. Taip pat šiame priede nustatytas reikalavimas, kad *„Jei Dalyvis yra ūkio subjektų grupė, reikalavimus dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo, finansinio ir ekonominio pajėgumo reikalavimų, kurie nurodyti I – II skyriuose privalo atlikti kiekvienas ūkio subjektų grupės dalyvis“*. Atkreiptinas dėmesys, kad finansinio ir ekonominio pajėgumo reikalavimai nustatyti šio priedo lentelės *Kvalifikacijos reikalavimai* 2.1 punkte. Taip pat manytina, kad minėtas 2.1 punkto apribojimas yra neproporcingas – nėra aišku, kodėl kiekvienas ūkio subjektų grupės dalyvis turi būti finansiškai pajėgus finansuoti Projektą. Įprastai nustatant ekonominės ir finansinės būklės, techninio ir profesinio pajėgumo kvalifikacijos reikalavimus, nustatomi tokie reikalavimai: jeigu paraišką teikia ūkio subjektų grupė – reikalavimą turi atitikti kiekvienas ūkio subjektų grupės narys (-iai), atsižvelgiant į jų prisiimamus įsipareigojimus. Primintina, kad Koncesijų įstatymo 46 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad „Konkrečios koncesijos atveju dalyvis gali remtis kitų ūkio subjektų pajėgumais, kad atitiktų koncesijos dokumentuose nustatytus ekonominio ir finansinio pajėgumo reikalavimus pagal šio įstatymo 43 straipsnio 1 dalies nuostatas ar techninio ir profesinio pajėgumo reikalavimus pagal šio įstatymo 44 straipsnio 1 ir 2 dalių nuostatas <...>“. Taip pat minėtoje Koncesijų įstatymo nuostatoje nurodomos sąlygos, kurių reikia laikytis remiantis pajėgumais. 2014 m. vasario 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl koncesijos sutarčių suteikimo (63) preambulėje nurodoma, kad „proporcingų, nediskriminacinių ir teisingų atrankos kriterijų pasirinkimas ir jų taikymas ekonominės veiklos vykdytojams yra itin svarbus dalykas, siekiant užtikrinti veiklos vykdytojams galimybę veiksmingai pasinaudoti koncesijų teikiamomis ekonominėmis galimybėmis. Visų pirma kandidato galimybė naudotis kitų subjektų pajėgumu gali būti lemiamas veiksnys, sudarantis galimybes dalyvauti MVĮ. Todėl tikslinga nustatyti, kad atrankos kriterijai būtų susiję tik su profesinėmis ir techninėmis subjektų galimybėmis ir jų finansine ir ekonomine būkle, su sutarties dalyku, būtų skelbiami koncesijos skelbime ir negalėtų apriboti ekonominės veiklos vykdytojo galimybių, išskyrus išimtinėmis aplinkybėmis, naudotis kitų subjektų pajėgumu, neatsižvelgiant į jo ryšių su šiais subjektais teisinį pobūdį, jei pastarieji įrodo perkančiajai organizacijai ar perkančiajam subjektui, kad turės būtinų išteklių“. Atsižvelgiant į tai, būtina peržiūrėti ir suvienodinti, aiškiai ir tiksliai išdėstyti informaciją dėl kvalifikacijos reikalavimų dalyvį sudarančios ūkio subjektų grupės nariams.

Lentelė *Kvalifikacijos reikalavimai* 2.1 ir 3.1 punktas	Atsižvelgus į tai, kad pagal analogiją, vadovaujantis Tiekėjo kvalifikacijos reikalavimų nustatymo metodika[7], apibrėžiant finansinio ir ekonominio pajėgumo reikalavimą verte, pirkimo vykdytojas turi nurodyti, kad ji skaičiuojama eurais be PVM, būtina patikslinti šiose punktuose nustatytas vertes – skaičiuoti ir nurodyti eurais be PVM.
3.2 punktas	Atkreiptinas dėmesys, kad šiame punkte nustatyta prieštaringa informacija, kadangi nustatytas reikalavimas, jog, kad „*Dalyvis per pastaruosius 3 (tris) metus arba per laiką nuo Dalyvio įregistravimo dienos (jeigu veikla vykdyta mažiau nei 3 (tris) metus) iki paraiškų pateikimo termino pabaigos turi būti suorganizavęs (įgyvendinęs) ne mažiau kaip 10 parodų, iš kurių ne mažiau kaip 2 tarptautinės parodos*“, tačiau, kilus pagrįstoms abejonėms, Suteikiančioji institucija turėtų kreiptis į Dalyvį dėl dokumentų, patvirtinančių suorganizuotus performansus.
Sąlygų 5 priedas *Paraiškos forma*	1. Atkreiptinas dėmesys, kad šiame priede nustatyta prieštaringa informacija, kadangi Dalyvis teikdamas paraišką pagal kvalifikacinės atrankos 2 kriterijų, turi pateikti informaciją, kad „*Dalyvis per pastaruosius 3 (tris) metus arba per laiką nuo Dalyvio įregistravimo dienos (jeigu veikla vykdyta mažiau nei 3 (tris) metus) iki paraiškų pateikimo termino pabaigos turi būti suorganizavęs (įgyvendinęs) ne mažiau kaip 10 parodų (iš kurių ne mažiau kaip 2 tarptautinės parodos), bei ne mažiau kaip 2 tarptautinius performansų vakarus*“, tačiau Sąlygų 9 priede *Kvalifikacijos vertinimas ir kvalifikacinės atrankos tvarka* dalyvių kvalifikacinei atrankai nustatytas 2 kriterijus – „*Dalyvis per pastaruosius 3 (tris) metus arba per laiką nuo Dalyvio įregistravimo dienos (jeigu veikla vykdyta mažiau nei 3 (tris) metus) iki paraiškų pateikimo termino pabaigos turi būti suorganizavęs (įgyvendinęs) ne mažiau kaip 15 parodų (iš kurių ne mažiau kaip 3 tarptautinės parodos), bei ne mažiau kaip 3 tarptautinius performansų vakarus*“. Atsižvelgiant į tai, kad Sąlygos turi būti tikslios ir aiškios, būtina peržiūrėti ir suvienodinti, aiškiai ir tiksliai išdėstyti informaciją dėl kvalifikacinės atrankos kriterijų šiame priede ir 9 priede *Kvalifikacijos vertinimas ir kvalifikacinės atrankos tvarka.* 2. Šiame priede nustatyta sąlyga – „*jeigu kvalifikacinės atrankos metu keletas Dalyvių surinks vienodą balų sumą, teikti Preliminarų pasiūlymą arba Išsamų pasiūlymą bus pakviestas tas Dalyvis, kuris paraišką pateikė anksčiau*“, tačiau, atsižvelgus į tai, kad iš Sąlygų turinio aišku, kad Konkurse nenumatyta

[7] 1S-105 Dėl Tiekėjo kvalifikacijos reikalavimų nustatymo metodikos patvirtinimo

	preliminarių pasiūlymų pateikimo etapas (žr. komentarą prie II dalies 33 punkto), būtina tikslinti informaciją šiame priede taip, kad Sąlygos būtų tikslios ir aiškios.
Sąlygų 12 priedas *Kultūros paslaugų sąrašas*	Šiame priede nustatyta prieštaringa informacija ir neproporcingi reikalavimai, kadangi Skelbiamų derybų sąlygų 4 priedo *Kvalifikacijos reikalavimai* lentelės *Kvalifikacijos reikalavimai* 3.2 punkte nustatytas reikalavimas, jog, kad „*Dalyvis per pastaruosius 3 (tris) metus arba per laiką nuo Dalyvio įregistravimo dienos (jeigu veikla vykdyta mažiau nei 3 (tris) metus) iki paraiškų pateikimo termino pabaigos turi būti suorganizavęs (įgyvendinęs) ne mažiau kaip 10 parodų, iš kurių ne mažiau kaip 2 tarptautinės parodos*“, o šio kvalifikacijos reikalavimo atitikimui bei kvalifikacinės atrankos (P2) kriterijaus reikšmei pagrįsti Dalyvis, teikdamas duomenis apie apimtis iš kultūros paslaugų, turi pateikti informaciją apie suteiktų paslaugų vietą, nurodyti pastato pavadinimą, paskirtį ir bendras plotą, bei suteiktų paslaugų vertę Eur be PVM. Atrankos kriterijai turėtų būti susiję tik su profesinėmis ir techninėmis subjektų galimybėmis bei su sutarties dalyku.
Sąlygų 14 priedas *Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui*	Pagrindiniai pastebėjimai: 1. Neaiški šio priedo punktų ir papunkčių numeracija, neturinti loginės bei navigacinės sąsajos. 2. Punkte „Pagrindinės datos, periodiškumas“ būtina įsivertinti bei atsižvelgti į visus su Projekto pirkimu susijusius procesus, įskaitant Dalyvių atranką bei pasikoreguoti Bazinę ir Sutarties pasirašymo datas, taip pat, atsižvelgiant į tai, kad planuojama kurti infrastruktūra nėra technologiniu ar funkciniu aspektu sudėtingai įgyvendinama, todėl rekomenduojame papildomai įsivertinti ir susitrumpinti investicijų atlikimo terminą. 3. Punkte „Indeksavimas“ nurodyti, kad Objekto sukūrimo (tik statybos ir įrengimo) Sąnaudos nebus indeksuojamos. 4. Punkte „Finansinė diskonto norma“ rašoma apie indeksavimą, kas neturi nieko bendro apie diskontavimą. Įprastai, skaičiavimo ir Pasiūlymo pateikimo tikslais, rengiant FVM daroma prielaida, kad reali finansinė diskonto norma (FDN) lygi 4,00 proc., tačiau jei FVM rengiamas numatant finansinių srautų indeksavimą (išskyrus statybos ir įrengimo Sąnaudas), taikoma nominali diskonto norma, įvertinus 3 proc. infliaciją – 7,12 proc. 5. Punkte „Vidutinė svertinė kapitalo kaina“, formulės aprašyme, neaišku V dalyje kas laikoma Objektas 1 ir Objektas 2.

	6. Punkte „Finansinio veiklos modelio formatas“ l) dalis yra perteklinė, kadangi dokumentai, teikiami, vertinami bei saugojami el. laikmenoje.
Sąlygų 14 priedas *Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui* 1 priedėlis *Finansinis veiklos modelis*	Vertinimui nėra pateikta Sąlygų 14 priedo *Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui* 1 priedėlis *Finansinis veiklos modelis* (excel versija), todėl nevertinome ir pastabų neteikiame.
Sąlygų 16 priedo 1 priedėlis	Dokumento turinio ir dokumento tekstinėje atskirų punktų numeracija nesutampa. Būtina tinkamai sunumeruoti dokumento atskirus punktus pagal turinio numeraciją.
Sąlygų 17 priedas *Pasiūlymų vertinimo tvarka ir kriterijai*	1. Nurodoma, kad pasiūlytas Atlygis turi neviršyti Neringos savivaldybės tarnybos Sprendime nurodytų maksimalių turtinių įsipareigojimų minusavus Suteikiančiosios institucijos pasiliekamų rizikų vertę, kuri lygi 4 620 799 Eur, įskaitant PVM, tačiau ši neteisinga suma, kadangi ji atitinka Neringos savivaldybės tarnybos Sprendime nurodytą sumą, kuri reiškia maksimalius Suteikiančiosios institucijos turtinius įsipareigojimus kartu su pasiliekamomis rizikomis, su PVM diskontuota verte. 2. Ekonominio naudingumo vertinimo lentelėje pateikta informacija, kad vertinama pagal ***Techninių aspektų vertinimo ir lyginimo kriterijus (T),*** tačiau šio priedo II skyriuje „*VERTINIMO KRITERIJŲ APRAŠYMAS“ suformuluotas (T) kriterijaus pavadinimas – „**Architektūrinių aspektų vertinimo ir lyginimo kriterijai (T)“.*** Būtina naudoti vienodą kriterijaus pavadinimą. 3. Šio priedo II skyriuje nustatytas reikalavimas, kad su Išsamiu pasiūlymu Dalyvis turi pateikti techninį sprendinį ir pridedamas privalomų dokumentų sąrašas (3 D vaizdai, brėžiai, schemos ir t. t.). Tačiau nėra informacijos, ar šiuos paminėtus dokumentus Dalyviai turi pateikti ir su Galutiniu pasiūlymu. Mūsų nuomone, paminėti techninės informacijos dokumentai turėtų būti vertinami ekonominio naudingumo kriterijais ir Galutinių pasiūlymų etape, t. y. šie dokumentai (techninė informacija) turėtų būti pateikiami ir su Galutiniu pasiūlymu. Taip pat atkreipiame dėmesį, kad Sąlygose yra pateikiamas atskiras 13 priedas „*REIKALAVIMAI TECHNINEI INŽINERINEI INFORMACIJAI*“, kuriame yra pateikiami reikalavimai architektūrinių sprendinių pateikimui teikiant Išsamų ir Galutinį pasiūlymus. Mūsų nuomone, visus reikalavimus techninei informacijai pateikti tikslinga Sąlygų 13 priede, kad aktuali informacija būtų viename dokumente. 4. Vertinant pateiktą ekonominio naudingumo vertinimo tvarką atkreiptinas dėmesys, kad pasirinkti Objekto vertinimo kriterijai šiam projektui nėra pagrindiniai, esminiai ir vieninteliai, kadangi vertinami tik

	architektūriniai sprendiniai, ir visiškai nevertinamos Koncesininko siūlomos galimo visuomeninės paslaugos, veiklos ir komercinės paslaugos Objekte. Pažymime, kad su Išsamiu / Galutiniu pasiūlymu pateikti architektūriniai sprendiniai bus tik pirminių projektinių pasiūlymų koncepcinio lygio, ir atsižvelgiant į Neringos teritorijai taikomus projektavimo aukščiausios kokybės reikalavimus ir projekto derinimo procedūras, yra labai didelė rizika, kad su Pasiūlymu pateikti pirminiai projektiniai sprendiniai keistųsi projektinės dokumentacijos rengimo etape iki statybą leidžiančių dokumentų išdavimo. Mūsų nuomone tikslinga papildyti ekonominio naudingumo vertinimą kitais kriterijais: siūlomų komercinių ir (ar) visuomeninių paslaugų kiekis, skirtingų paslaugų kiekis. Taip pat galima būtų papildyti kriterijumi, kai Dalyvis galėtų pasiūlyti planuojamų investicijų įgyvendinimo terminą trumpesnį nei numatyta Sąlygose.

VI. PASTEBĖJIMAI DĖL VPSP SUTARTIES PROJEKTO PRELIMINARAUS STATISTINIO VERTINIMO[8]

1. VPSP sutarties priskyrimas valdžios ir privataus subjektų partnerystės / koncesijų sutarčiai	Pagal Sąlygose pateiktą informaciją dėl Projekto veiklų neapibrėžtumo ir neaiškumo, nėra galimybės nustatyti kokia imtimi Koncesininkui planuojamas suteikti leidimas vykdyti veiklą, susijusią su Objekto infrastruktūros Paslaugų teikimu. Pagal Sąlygas ir Sutarties nuostatas yra akcentuojama, jog Suteikiančioji institucija Koncesininkui mokės Atlygį. Sutarties projekto 23 punkte nurodyta, kad Koncesininkas už Paslaugų teikimą gaus atlygį iš Paslaugų vartotojų. Atsižvelgiant į tai, kad vertinimui nėra pateikta Sutarties 3 priedas *Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka*, todėl nėra galimybės įvertinti ar Sutarties projektas atitinka MGDD 6.3.1.5. skyriaus *Koncesijos* 15 punkte pateiktą koncesijos aprašymą, kad didžiąją dalį mokėjimų koncesininkas turi gauti iš galutinių vartotojų, priešingu atveju, Sutartį reikėtų vertinti pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės taisykles (MGDD 6.4 skyrius). Be to, jeigu Suteikiančioji institucija kompensuoja Koncesininkui didesnę dalį Objekto sukūrimo kainos, pagal MGDD 6.3.1.5.2 dalies 28 punktą turtas turės būti apskaitomas viešojo sektoriaus balanse (angl. *On Balance Sheet*).

[8] Jeigu statistinio vertinimo tikslais sutartis laikytina ne VPSP sutartimi, tuomet ši dalis nepildoma.

2. VPSP sutarties šalių sektorių klasifikacija	
3. VPSP sutarties trukmė	
4. Turto tipas	
5. Projektavimas ir statyba	Sutarties projekte aprašomas rizikų perdavimas ir situacijos, kai galimai koncesininkas *de facto* nepatirs nuostolių.
6. Turto eksploatavimas ir priežiūra	
7. Mokėjimo mechanizmas	MGDD (6.3.1.5.3 dalies. 41 punktas) paaiškinta, kad jeigu paklausa nėra tokia, kad padengtų kapitalo išlaidas, gali būti mokamas prieinamumo mokestis (*availability payment*), tačiau, atsižvelgiant į aukščiau pateiktas pastabas, kyla pagrįsta abejonė, kad Suteikiančioji institucija mokės ne tik už Paslaugas bet ir už Objekto infrastuktūros sukūrimą. Preliminariai vertinama, kad Sutarties projekte yra nuostatų, neatitinkančių teisės aktų, reglamentuojančių VPSP, reikalavimų ir įtakojančių statistinį vertinimą.
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. Valstybės / savivaldybės finansavimas / garantijos ir kitokia įtaka	

Išvados rengėjai Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertai:

1. Almutė Globienė
2. Darius Mitka
3. Egidijus Šerkšnas

Dokumentą elektroniniu parašu pasirašė EGIDIJUS,ŠERKŠNAS
Data: 2025-12-12 08:14:24

Dokumentą elektroniniu parašu pasirašė DARIUS,MITKA
Data: 2025-12-12 07:46:01

Dokumentą elektroniniu parašu pasirašė ALMUTĖ,GLOBIENĖ
Data: 2025-12-12 07:27:07