



**CENTRINĖ PROJEKTŲ
VALDYMO AGENTŪRA**

IŠVADA

DĖL VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS

**TAIKYMO TIKSLINGUMO ĮGYVENDINANT „ŠIAULIŲ RAJONO SPORTO IR SVEIKATINGUMO KOMPLEKSO SUKŪRIMAS“
PROJEKTĄ**

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

1. VPSP projekto planavimas	
1.1. Investicijų projekto tikslas	Projekto tikslas – gerinti Šiaulių rajono savivaldybės sveikatinimo paslaugų kokybę ir didinti sporto infrastruktūros prieinamumą Šiaulių rajono gyventojams bei Kuršėnų miesto svečiams.
1.1. Viešasis subjektas	Šiaulių rajono savivaldybės administracija.
1.2. VPSP pasirinkimo priežastys	Šiaulių rajono savivaldybė neturi pakankamai lėšų viešosios sporto ir sveikatingumo infrastruktūros plėtrai, todėl turi ieškoti privataus subjekto, kuris galėtų užtikrinti visą reikalingą investicijų sumą per statybos laikotarpį, prisiimdamas finansavimo riziką, užbaigiant statybas laiku, neviršijant planuojamo biudžeto. VPSP įgyvendinimą taip pat nulemia ir tai, kad savivaldybė neturi pakankamai patirties įgyvendinant tokio pobūdžio infrastruktūrą, todėl planuojama, kad privatus partneris pasidalins savo profesinėmis žiniomis, vadybos įgūdžiais, inovatyviu požiūriu, didesniu efektyvumu ir rezultatyvumu sukuriant reikiamą infrastruktūrą, kas leistų užtikrinti sveikatinimo paslaugų kokybę bei didinti sporto meistriskumo rezultatų pasiekimus.
1.3. Planavimo dokumentas, numatantis IP įgyvendinimą ir VPSP taikymą	Projekto įgyvendinimas atitinka Šiaulių rajono savivaldybės strateginio plėtros plano 2024–2030 m. II prioritetinės srities „Sumani, pilietiška, kūrybinga, saugi ir sveika visuomenė“ 2.3. tikslo „Gyventojų sveikatos ir sveikatingumo gerinimas bei fizinio aktyvumo skatinimas“ 2.3.1. uždavinį „Skatinti sveikatinimą, fizinį aktyvumą ir aukšto meistriskumo sportą“ 2.3.1.5. priemonę „Atnaujinti ir plėsti fizinio aktyvumo ir aukšto meistriskumo sporto infrastruktūrą Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje“, kurios vienas iš rodiklių yra naujai sukurtos arba atnaujintos infrastruktūros objektai. Taip pat Projektas prisideda ir prie Šiaulių rajono savivaldybės 2025-2027 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. vasario 11 d. sprendimu Nr. T-1, kuriame numatyta, kad vienas iš 5-os programos įgyvendinamų investicijų projektų – Nr. 26 „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ (Šiaulių rajono savivaldybės 2025-2027 metų strateginio veiklos plano 22 lentelė).
1.4. Investicijų projekto vertė	Bendra investicijų projekto vertė (viešojo subjekto įsipareigojimai perduodamų ir pasiliekamų veiklų apimtyje) grynąja dabartine verte (toliau – GDV) – 49 479 228 Eur su PVM /, realia verte – 70 937 975 Eur su PVM.

1.5. Viešojo subjekto galimybė finansuoti investicijų projektą	Viešasis subjektas yra pajėgus finansuoti investicijų projekto įgyvendinimą tiek pasiekiamų, tiek perduodamų veiklų apimtyje (šiuo atveju visos veiklos bus perduotos privačiam subjektui). Plačiau aprašyta šios išvados II dalies 5 punkte.
--	---

2. IP ir VPSP projekto veiklos

VPSP projekto dokumentuose identifikuotos visos veiklos, susijusios su VPSP projekto įgyvendinimu – sporto sporto ir sveikatingumo komplekso projektavimas, statyba, infrastruktūros priežiūra, įveiklinimas, įvairių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimas, neformalus ugdymas (vaikų mokymas plaukti) ir kt. Taip pat, siekiant mažinti viešojo subjekto turtinius išpareigojimus bei sporto ir sveikatingumo komplekso eksploatacinius kaštus, privačiam subjektui bus suteikiama teisė vykdyti komercines veiklas ir gauti pajamas iš sporto ir sveikatingumo komplekso lankytojų.

VPSP projekto aprašyme pateiktas veiklų – projektavimo, turto sukūrimo, priežiūros, įveiklinimo, įvairių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų tiekimo, perdavimas privačiam subjektui logiškas ir pagrįstas pagal VPSP projekto specifiką.

	Veiklos, kurias vykdys viešasis subjektas	Veiklos, kurias įpareigotas vykdyti privatus subjektas	Veiklos, kurias privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika
2.1. Turto sukūrimas	☐	☒	☐
2.1.1. Projektavimas	☐	☒	☐
2.1.2. Statybos rangos darbai	☐	☒	☐
2.1.3. Baldų ir (ar) įrangos įgijimas / sukūrimas	☐	☒	☐
2.1.4. Baldų ir (ar) įrangos įdiegimas / montavimas	☐	☒	☐
2.2. Turto priežiūra	☐	☒	☐
2.2.1. Nekilnojamo turto priežiūra	☐	☒	☐
2.2.2. Baldų ir (ar) įrangos priežiūra	☐	☒	☐

2.2.3. Kito turto, nenurodyto 2.2.1 ir 2.2.2 papunkčiuose, priežiūra	☐	☒	☐
2.3. Kitos veiklos	☐	☒	☐
2.3.1. Su turto paskirtimi susijusi veikla, nustatyta teisės aktuose ir kurią įprastai vykdo viešasis subjektas ar jo kontroliuojamas juridinis asmuo (pvz.: neformalus ugdymas)	☐	☒	☐
2.3.2. Patalpų valymas	☐	☒	☐
2.3.3. teritorijos tvarkymas	☐	☒	☐
2.3.4. atliekų tvarkymas	☐	☒	☐
2.4. Komercinio pobūdžio veiklos	☐	☒	☐
2.4.1. Turto įveiklinimas	☐	☒	☐
2.4.2. Turto nuoma	☐	☒	☐
2.4.3. Maitinimo paslaugų organizavimas, su plaukimu ir SPA paslaugomis susijusio inventoriaus pardavimas, kitos su sporto klubų, SPA bei baseino paslaugomis susijusių veiklų organizavimas	☐	☐	☒
2.4.4. Kita ūkinė komercinė veikla (pvz. stovyklų organizavimas ir renginių organizavimas ir bei kitos pajamas generuojančios veiklos)	☐	☐	☒

3. Perduodamų / pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika		
	Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika (be PVM)	Privačiam subjektui perduodamų veiklų finansinio srauto vertė su rizika (be PVM)
	Realia verte	Realia verte
3.1. Investicijos, iš viso	-	22 063 955
3.1.1. Žemė	-	-
3.1.2. Nekilnojamasis turtas	-	-
3.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	-	19 047 617
3.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	-	802 370
3.1.5. Projektavimo, techninės prižiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	-	1 235 358
3.1.6. IP / VPSP projekto administravimas ir vykdymas (investicijų laikotarpiu)	-	-
3.1.7. Kitos paslaugos ir išlaidos	-	-
3.2. Reinvesticijos	-	978 611
3.3. Veiklos pajamos	-	6 901 783
3.4. Veiklos išlaidos, iš viso	-	20 620 076
3.4.1. Žaliavos	-	-
3.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	-	9 810 000
3.4.3. Elektros energijos išlaidos	-	3 794 430

3.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	-	1 596 000
3.4.5. Infrastruktūros (turto) būklės palaikymo išlaidos	-	1 216 978
3.4.6. Kitos išlaidos (su turto paskirtimi susijusių veiklų (žr. 2.3.1 p.), išlaidos)	-	4 202 668
3.5. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 3.1 + 3.4 - 3.4.2 – 3.3)	-	5 659 680

Vertinant IP pateiktus duomenis ir informaciją darytina išvada, kad viešasis subjektas neturi pakankamai įgūdžių ir patirties tokio pobūdžio, dydžio ir sudėtingumo infrastruktūros objekto statybos, bei priežiūros srityje, todėl sporto ir sveikatingumo centro projektavimą, statybą bei patalpų įrengimą, o vėliau jų eksploataciją ir priežiūrą perduoda privačiam subjektui. Toks veiklų perdavimas pagal viešojo subjekto pateiktą informaciją VPSP projekto apimtyje yra logiškas ir pagrįstas. VPSP sutarties ilgalaikiškumas leis įsitikinti, ar privataus subjekto pasiūlyti infrastruktūros sukūrimo techniniai sprendiniai ir technologijos gali garantuoti efektyvius pastato išlaikymo ir eksploatavimo kaštus bei užtikrinti kokybišką ir šiuolaikinius poreikius atitinkančią paslaugų kokybę. Identifikuota, kad 2024 m. viešojo subjekto užsakymu pradėtas rengti / parengtas techninis sporto komplekso projektas, tuo pačiu, atsižvelgiant į periodiškai kintančią technologinę pažangą ir sprendinius, siūlome viešajam subjektui, rengiant atrankos dokumentus, juose neįpareigoti privataus subjekto atlikti sporto komplekso darbų vadovaujantis jau parengtu techniniu darbo projektu.

4. VPSP projekto turtas	
4.1. Privačiam subjektui perduodamas esamas turtas ir kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą	Žemės sklypo dalis, kurio unikalus Nr. 4400-2192-5984, adresu Šiaulių r. sav., Kuršėnai, Ventos g. 11 D. Žemės sklypo plotas – 10,4882 ha, užstatyta teritorija – 2,1343 ha, likutinė vertė – 355 000,00 Eur. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso valstybei, o viešasis subjektas šiuo metu žemės sklypą valdo patikėjimo teise. Privačiam subjektui planuojama perduoti neužstatytą žemės sklypo dalį, tačiau Investiciniame projekte nenurodyta koku būdu bus perduota minėto sklypo dalis privačiam subjektui. Žemės sklypo, kuriame planuojama vykdyti sporto ir sveikatingumo komplekso statybą, teisėtas valdymas ir naudojimas yra sąlyga, be kurios nėra galimas privataus subjekto, kaip statytojo teisės

	įgyvendinimas, kadangi jis tuo pačiu vykdys statytojo (užsakovo) funkcijas, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 3 straipsnyje. Atsižvelgus į tai, kad žemės sklypą patikėjimo teise valdo viešasis subjektas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo (toliau – Investicijų įstatymas) 15⁴ straipsnio 2 dalies ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 1 dalies 1 punkto bei 6 dalies 6 punkto nuostatomis, viešasis subjektas, gavęs Šiaulių rajono savivaldybės tarybos pritarimą, gali išnuomoti privačiam subjektui žemės sklypą iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi. Toks pritarimas turi būti įtrauktas į Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimą dėl tikslingumo IP įgyvendinti VPSP būdu. Taip pat, siekiant sumažinti viešojo subjekto išlaidas, siūloma numatyti, kad žemės sklypas privačiam subjektui būtų išnuomojamas tik statybos darbų vykdymo laikotarpiui iki sukurto infrastruktūros eksploatacijos pradžios. Tačiau, atsižvelgus į tai, kad su VPSP projekto dokumentais pateiktame Nekilnojamojo turto registro Nr. 44/1437817 išraše nurodyta, kad <u>žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje), kurioms nustatomos žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų tvarkymo ir naudojimo specialiosios sąlygos</u>, bei į IP pateiktus duomenis, kad planuojamos teritorijos užstatymo ir naudojimo režimas nustatytas detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono tarybos 2009 m. spalio mėn. 08 d. sprendimu Nr. T-267, sprendiniais, neatitinka IP nurodytų poreikių, svarbu pažymėti, kad siekiant išvengti galimų rizikų, susijusių su galimybe sukurti IP nurodytą sporto ir sveikatingumo infrastruktūrą numatytoje žemės sklypo teritorijoje (ar viešojo subjekto nustatyti reikalavimai gali būti realizuoti praktikoje, ar jie suderinami su teisės aktuose nustatytais reikalavimais), viešasis subjektas turėtų pakartotinai įsivertinti Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo nustatytus paveldosaugos reikalavimus kultūros paveldo objektams, jų teritorijoms, vietovėms ir apsaugos zonoms, taip pat Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Statybos įstatyme, Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatyme, Žemės įstatyme ir kitų teisės aktų nustatytus taikomus ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimus, dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo, ketinamos vykdyti konkrečios veiklos (statybos darbų), statinių (aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos), nekilnojamojo kultūros paveldo ir aplinkos apsaugos.
4.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius ir kam	Sporto ir sveikatingumo kompleksas (su 6 takų baseinu, SPA zona, treniruoklių sale bei universalia sporto arena, talpinančia iki 1000 žiūrovų) pilnai įrengtas (baldai, įranga, kitas turtas, nurodytas

nuosavybės teise priklausys turtas bei kas jį valdys VPSP sutarties laikotarpiu.	VPSP projekto aprašymo prieduose) ir perduodamoje žemės sklypo dalyje infrastruktūra (įrengiant takelius, automobilių stovėjimo aikštelę). Numatomas pastato plotas apie 6 300 kv. m, iš kurių 2 300 kv. m – baseino plotas, 4 000 kv. m – universalios sporto arenos plotas, pastato energetinio efektyvumo klasė – A++. Taip pat privatus subjektas planuojamą sporto ir sveikatingumo komplekso pastatą turės pilnai įrengti (baldai, įranga, kitas, paslaugų teikimui reikalingas turtas). Investiciniame projekte nurodyta, jog sukurtos infrastruktūros valdymo ir priežiūros teisės viešojo subjekto sprendimu bus pavestos privačiam subjektui, tačiau nenurodyta kokia teise privatus subjektas turi valdyti turtą. Vadovaujantis Investicijų įstatymu naujai sukurtas turtas gali būti registruojamas tiek viešojo subjekto vardu (privačiam subjektui valdant turtą patikėjimo teise), tiek privataus subjekto vardu (nuosavybės teisės perduodant viešajam subjektui VPSP sutarties pabaigoje).
4.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika ir kam nuosavybės teise priklausys turtas VPSP sutarties laikotarpiu ir jai pasibaigus.	Nenumatoma

5. VPSP projekto rizikos, kurios įtakoja VPSP taikymą, VPSP pasirinkimą, turto apskaitymą valstybės balanse

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

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

Atkreiptinas dėmesys, kad VPSP skaičiuoklės 6.3 darbalapyje 1.6 punkte numatyta rizika „*Įgyvendinant projektą paaiškėja, kad reikalinga nustatyti ar pakeisti specialiąsias žemės sklypo ir /ar perduodamo turto naudojimo sąlygas*“ priskirta viešajam subjektui, tačiau Investiciniame projekte nurodyta, jog ši rizika visa apimtimi perduodama privačiam partneriui. Pažymėtina, kad rizikos pasireiškimą gali lemti, tiek viešojo

subjekto veiksmai (pvz., viešasis subjektas vykdant privatus subjekto atranką neatskleidė visos jam žinomos informacijos apie VPSP projektui įgyvendinti reikalingo žemės sklypo specialiųjų naudojimo sąlygų apribojimus) tiek ir privataus subjekto veiksmai (pvz., viešasis subjektas vykdant privatus subjekto atranką atskleidė visos jam žinomos informacijos apie VPSP įgyvendinti reikalingo žemės sklypo specialiųjų naudojimo sąlygų apribojimus, arba konkretų susitarimą dėl specialiųjų žemės sklypo naudojimo sąlygų šalys pasiekė privataus subjekto atrankos metu, t. y. privatus subjektas turėjo galimybę adekvačiai įvertinti žemės sklypo specialiųjų naudojimo sąlygų apribojimus įgyvendinant VPSP sutartį) todėl tikslinga būtų, kad viešasis subjektas ir privatus subjektas dalintųsi šią riziką.

Rizika dėl tarpbankinių paskolų palūkanų normos pasikeitimo (VPSP skaičiuoklės 6.3 darbalapio 5.4.1 punktas) iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi – viešasis subjektas ir privatus subjektas dalinasi, tačiau atkreiptinas dėmesys, kad praktikoje, VPSP sutarčių atveju, įprastai privatus subjektas prisiima šią riziką po VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi.

Paklausos rinkoje rizika (VPSP skaičiuoklės 6.3 darbalapio 7.6 punktas) priskirta privačiam subjektui. Viešasis subjektas prisiima paklausos riziką pagal naudojimosi dalies sporto ir sveikatingumo komplekso valandų skaičių – 6 906 takvalandžių laikas per metus bus skirtas viešųjų paslaugų teikimui (vaikų mokymui plaukti), kitomis (ne viešojo subjekto poreikiams skirtomis) valandomis privatus subjektas vykdys komercinę ūkinę veiklą ir prisiimdamas atitinkamą paklausos rizikos dalį. Atsižvelgus į tai, jog tai VžPP projektas, viešasis subjektas ir privatus subjektas turėtų dalinti paklausos riziką, pvz. privatus subjektas neturėtų prisiimti demografinių veiksnių pasikeitimo rizikos. Galima situacija, kai paklausa pasikeičia dėl vartotojų skaičiaus, jų sudėties, gyvenamosios vietos, ir kitų pokyčių, demografiniai veiksniai gali lemti tiek paklausos išaugimą, tiek jos sumažėjimą, ši rizika netinkamai viešojo subjekto priskirta privačiam subjektui.

Rizikų grupės	Viešojo subjekto pasilieamos rizikos	Privačiam subjektui perduodamos rizikos
5.1. Projektavimo	☐	☒
5.2. Statybos	☐	☒
5.3. Finansavimo prieinamumo	☐	☒
5.4. Paslaugų kokybės	☐	☒
5.5. Tinkamumo	☐	☒
5.6. Paklausos rizika	☒	☒
5.7. Turto likutinės vertės rizika	☐	☒
5.8. Teisės aktų pasikeitimo	☒	☒

6. VPSP būdas ir VPSP sutarties terminas

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

Pasirinktas VPSP sutarties terminas (18 metų) yra nustatytas atsižvelgiant į didžiąją dalį investicijų naudingo tarnavimo laikotarpį, kuris šiuo atveju yra netgi ilgesnis nei numatytas skaičiavimuose. Vertinant investicijų pobūdį, VPSP sutarties pabaigoje pagrindinė vystoma infrastruktūra dar nebus pilnai nudėvėta, be to, tam tikriems investiciniams elementams, kurių tarnavimo laikotarpis trumpesnis už ataskaitinį laikotarpį, numatytos periodinės reinvesticijos, tai indikuoja apie paslaugų vykdymo nepertraukiamumą, išlaikant planuojamų teikti paslaugų kokybę visu VPSP sutarties vykdymo laikotarpiu. Laikoma, kad skaičiavimuose taikomas ataskaitinis laikotarpis ir tuo pačiu VPSP terminas yra optimalus, bei sudaro galimybes su papildomais viešojo subjekto mokėjimais privačiam subjektui, gauti nustatytą investicijų grąžą.

6.1. VPSP būdas, tinkamas VPSP projektui įgyvendinti	VžPP
6.2. Optimalus VPSP sutarties terminas	18 metų (3 metai sporto infrastuktūros sukūrimas (projektavimas ir rangos darbai), 15 metų – paslaugų teikimas)

7. VPSP projekto finansiniai rodikliai. Turto apskaitymas valstybės balanse

Atlikus VPSP projekto finansinį gyvybingumo vertinimą, pagal nurodytas prielaidas nustatyta, kad iš tiesioginių vartotojų gaunamos pajamos privataus subjekto patirtas sąnaudas kompensuotų tik dalinai, todėl siekiant užtikrinti rinkoje priimtina investicijų grąžą, papildomai reikalingi gan reikšmingi viešojo subjekto finansiniai prisidėjimai (skaičiuoklėje įvertinti viešojo subjekto metiniai mokėjimai).

Nors VPSP projekto finansiniams rodikliams apskaičiuoti buvo naudojama standartinė VPSP skaičiuoklė, tačiau šio projekto specifika ir minėti argumentai reikalauja, kad kai kurie VPSP projekto finansiniai rodikliai būtų perskaičiuoti ir atspindėtų korektišką ir realesnę informaciją, todėl šie rodikliai pasiskirsto sekančiai:

- 7.1.1. „Viešojo subjekto (viešųjų subjektų) turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM)“ rodiklio reikšmė koreguojama, eliminuojant iš tiesioginių vartotojų gaunamas pajamas bei riziką nuo jų su PVM (Realioji vertė: 77 099 456 – ((6 901 783 - 1 809 649)*1,21), GDV vertė: 53 500 500 – ((4 504 427 - 1 181 062)*1,21)).

- 7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui (su PVM) rodiklio reikšmė koreguojama, eliminuojant iš tiesioginių vartotojų gaunamas pajamas bei riziką nuo jų su PVM (Reali vertė: 71 806 306 – ((6 901 783 - 1 809 649)*1,21), GDV vertė: 49 352 787 – ((4 504 427 - 1 181 062)*1,21)).

Tikėtinas viešojo sektoriaus skolos dydis, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas (investicijos) būtų apskaičiuojamas viešojo sektoriaus balanse – 22 063 955 (be PVM) realiąja verte.

Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstiniai ir jų parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Realių pinigų srautų diskontavimui taikoma – 4 proc. diskonto norma.

	GDV	Reali vertė
7.1. VPSP VžPP projektas		
7.1.1. Viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ¹	49 479 228	70 937 975
7.1.2. Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ² (su PVM)	45 331 515	65 644 824
7.1.3. Viešojo subjekto pasiliekamų rizikų vertė ³ (su PVM)	4 147 713	5 293 151
7.1.4. VPSP sutarties vertė (kai taikoma koncesija) (be PVM)	-	-
7.1.5. Privataus subjekto mokėjimai viešajam subjektui (su PVM) (kai taikoma)	-	-
7.1.6. Tikėtinas skolos dydis viešojo sektoriaus biudžete (be PVM) ⁴ , jeigu	19 762 670	22 063 956

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

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

³ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų VPSP projekte, vertė.

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

Turtas būtų apskaitomas valstybės ar savivaldybės balanse		
7.1.7. Pridėtinės vertės mokesčio dalis, skaičiuojant viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ⁵	8 587 304	12 311 549

8. VPSP projekto patrauklumas rinkai	
Nėra duomenų, jog buvo organizuota apklausa dėl VPSP projekto patrauklumo investuotojams todėl nėra galimybės vertinti ar VPSP projektas bendrai patrauklus rinkos dalyviams.	
8.1. Investuotojų suinteresuotumas VPSP projektu	Nėra duomenų, jog buvo organizuota apklausa dėl VPSP projekto patrauklumo investuotojams.
8.2. VPSP projekto grąža	Pagal VPSP skaičiuoklės 7.2 darbalapyje pateiktas prielaidas, privataus subjekto vidinė grąžos norma – 10,5%, diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – 16 metų. Prie esamų prielaidų, bei viešajam subjektui mokant ~3 400 000 Eur metinį atlyginimą (realia verte), VPSP projekto grąža yra optimali ir privatiems subjektams dalyvauti tokio projekto pirkime galėtų būti patrauklu. Pastebėtina, kad skaičiavimuose naudojama sąlyginai aukšta skolinto kapitalo kaina ~8 proc., todėl naudojant labiau realistinę ir šių dienų tendencijas atspindinčią skolinto kapitalo kainą, grąžos rodiklis galėtų būti kiek didesnis arba mažesnis viešojo subjekto mokėjimas
8.3. Mokesčių taikymas	Privataus subjekto atleidimas nuo infrastruktūros mokesčio gali būti svarstomas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos. Privačiam partneriui bus taikomas valstybinės žemės nuomos mokestis.

II DALIS. IŠVADA DĖL VPSP TAIKymo TIKSLINGUMO

Projekto „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP:

- VPSP projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais**, t. y. VPSP projektas atitinka VPSP sampratą bei požymius, nurodytus Investicijų įstatyme. Viešasis subjektas atitinka Investicijų įstatymo 15³ straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytą viešojo subjekto apibrėžimą – jis yra savivaldybės tarybos įgaliota savivaldybės institucija. CPVA direktoriaus įsakymu 2025 m. kovo 4 d. Nr. 2025/8-79 buvo patvirtintos Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto dokumentų rengimo ir vertinimo taisyklės (toliau – Taisyklės),

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

kurių 6 punkte nurodyta, kad prieš rengiant VPSP projektą, projekto finansavimo galimybė taikant VPSP yra vertinama planavimo dokumentuose ir investicijų projekte. Tuo atveju, jei planavimo dokumentuose nėra numatyta galimybė visas ar atskiras veiklas finansuoti taikant VPSP, prieš rengiant investicijų projektą rekomenduojama peržiūrėti planavimo dokumentus ir esant poreikiui ar būtinybei, juos tikslinti. Atsižvelgiant į Taisyklių nuostatas, rekomenduojama peržiūrėti planavimo dokumentus ir juos tikslinti, numatant veiklas finansuoti taikant VPSP.

2. **Atsižvelgiant į rizikų padalinimą ir privataus subjekto pagrindinį pajamų šaltinį, VPSP projektui taikomas būdas** – valdžios ir privataus subjektų partnerystė.
3. **VPSP projekto prielaidų pagrįstumas.** VPSP projektui įgyvendinti pasirinktas optimalus ataskaitinis laikotarpis – 18 metų, iš jų 3 metai investicijoms ir 15 metų veiklos vykdymui, tai reiškia, kad atsižvelgiant į tokio pobūdžio infrastruktūros tarnavimo laikotarpį, ataskaitinio laikotarpio pabaigoje infrastruktūra dar nebus pilnai nudėvėta. Siekiant užtikrinti kokybišką paslaugų vykdymo tęstinumą, numatytos periodinės reinvesticijos įrangai, baldams ir kitam inventoriui. Veiklos išlaidų ir pajamų kainodara bei srautas įvertintas skaičiavimuose naudojant duomenis analogiškų paslaugų teikiamų kitose savivaldybėse, tokio pobūdžio infrastruktūroje. Investicijų dydžiai įvertinti 2025 m. kainomis, be to papildomai indeksuoti, atsižvelgiant į faktinę planuojamos VPSP sutarties įgyvendinimo pradžią. Griežtas ir besąlyginis planuojamų investicijų patyrimo ir projekto įgyvendinimo terminų laikymasis, bei visi aukščiau įvardinti veiksniai mažina riziką, susijusią su privataus subjekto atrankos metu gautinais didesniais privačių subjektų pasiūlymais, viršijančiais apskaičiuotus maksimalius viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus.
4. **Įgyvendinant VPSP projektą bus sukurtas turtas:** Sporto ir sveikatingumo kompleksas (pastatas apie 6 300 kv. m, iš kurių 2 300 kv. m – baseino plotas, 4 000 kv. m – universalios sporto arenos plotas), pilnai įrengtas (baldai, įranga, kitas turtas, nurodytas VPSP projekto aprašymo prieduose), ir perduodamoje žemės sklypo dalyje infrastruktūra (įrengti takeliai, automobilių stovėjimo aikštelė) reikalinga tinkamoms ir kokybiškos paslaugos užtikrinti. Vadovaujantis Investicijų įstatymu naujai sukurtas turtas gali būti registruojamas tiek viešojo subjekto vardu (privačiam subjektui valdant turtą patikėjimo teise), tiek privataus subjekto vardu. Atkreiptinas dėmesys, jei viešojo subjekto bus priimtas sprendimas naujai sukurtą turtą registruoti privataus subjekto vardu, siekiant užtikrinti viešą interesą ir privataus subjekto sutartinių prievolių vykdymą, rekomenduojama naujai sukurtą sporto ir sveikatingumo komplekso infrastuktūrą įkeisti Savivaldybei ir VPSP sutartyje numatyti hipoteką. Naujai sukurtas turtas VPSP sutarties pabaigoje turi būti perduotas viešajam subjektui.
5. **Viešojo subjekto įsipareigojimai VPSP projekte.** Viešojo subjekto planuojami turtiniai įsipareigojimai per visą VPSP sutarties laikotarpį GDV ir realia verte (su PVM) apskaičiuoti ir atvaizduoti šios išvados I dalies 7 punkto 7.7.1. eilutėje, viešojo subjekto mokėjimų suma privačiam subjektui per visą VPSP sutarties laikotarpį GDV ir realia verte (su PVM) pateikti šios išvados I dalies 7 punkto 7.7.2. eilutėje. Šiose eilutėse, pagal pateiktas prielaidas, suskaičiuotų rodiklių dydžiai yra įvertinti su rizika. Apskaičiuojant VPSP projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Pagal

numatomą paslaugų vykdymo pobūdį, visos veiklos, įskaitant komunalines išlaidas bus perduodamos privačiam subjektui, todėl papildomų viešojo subjekto išsipareigojimų VPSP sutarties vykdymo etape nėra numatyta. Vertinant kartu su VPSP projekto dokumentais pateiktame 4 priede – finansinių galimybių įgyvendinti investicijų projektą vertinimo lentelėje pateiktus duomenis pastebėta, kad viešojo subjekto suplanuotas lėšų poreikis 7. „Lėšų poreikis vertinamam investicijų projektui įgyvendinti (Privačiam subjektui perduodamos veiklos)“ yra mažesnis nei šios išvados 7.1.2 dalyje apskaičiuoti viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui (su PVM) indeksuotomis vertėmis (65 644 824 Eur / 15 m. = 4 376 322 Eur (pirmi metai), antri ir kiti sekantys metai indeksuojami 3proc. dydžiu), tačiau atsižvelgiant į viešojo subjekto disponuojamų lėšų likučio dydį po metinio atlyginimo mokėjimo privačiam subjektui, galima teigti, kad viešasis subjektas būtų pajėgus vykdyti išsipareigojimus. Šie finansiniai išsipareigojimai ir mokėjimai privačiam subjektui gali būti keičiami teisės aktuose ir VPSP sutartyje nustatyta tvarka.

6. **Esminės rizikos, įtakančios VPSP taikymo tikslingumą, perduodamos privačiam subjektui**, t. y. statybos (įskaitant projektavimo), turto tinkamumo ir paslaugų kokybės, paklausos, finansavimo prieinamumo ir turto likutinės vertės rizikos perduodamos privačiam subjektui. Vadovaujantis Eurostato rengiamo VPSP statistinio vertinimo vadovo nuostatomis, rizikų dalinimasis neįtakotų VPSP sutarties įgyvendinimo metu sukurto turto apskaitymo viešojo sektoriaus balanse. Papildomi pastebėjimai rizikų pasiskirstymui pateikti šios išvados I dalies 5 punkte.
7. **VPSP projektas yra kompleksiškas**, kadangi privačiam subjektui yra perduodamos naujo turto sukūrimo (įskaitant projektavimą), priežiūros, įvairių sporto, sveikatinimo ir laisvalaikio paslaugų teikimo ir kt. veiklos.
8. **VPSP projekto patrauklumas rinkai**. Projektas su viešojo subjekto metiniais mokėjimais iš esmės gali generuoti rinkoje patrauklią grąžą (~10-11 proc.), tačiau nesuvaldžius rizikų, susijusių su planuojamų investicijų apimtimi, VPSP projektui įgyvendinti reikalingo žemės sklypo specialiųjų naudojimo sąlygų apribojimais, kadangi jis yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje), kurioms nustatomos žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų tvarkymo ir naudojimo specialiosios sąlygos, ir ypač, kai procesai išsitęsia laike, rinkoje gali sąlygoti ir visai priešingą investuotojų VPSP projekto patrauklumo vertinimą. Papildomi pastebėjimai dėl rizikų susijusių su VPSP projektui įgyvendinti reikalingo žemės sklypo specialiųjų naudojimo sąlygų apribojimais pateikti šios išvados I dalies 4.1 punkte. Pateiktuose VPSP projekto dokumentuose nėra duomenų, kad viešasis subjektas atliko rinkos tyrimą, todėl, ypač atsižvelgus į tai, jog privačiam subjektui planuojama perduoti komercinę veiklą, kuri įprastai pritraukia mažesnę atrankos dalyvių skaičių, ir į minėtas rizikas, susijusias su galimybe sukurti IP nurodytą sporto ir sveikatingumo infrastruktūrą numatytoje žemės sklypo teritorijoje dėl žemės sklypo specialiųjų naudojimo sąlygų apribojimų, rekomenduojama imtis aktyvesnių veiksmų supažindinant rinką (investuotojus, finansuotojus, rangovus, paslaugų teikėjus) su VPSP projektu.
9. **Kiti pastebėjimai**. Neatsižvelgiant į šiame IP naudojamas prielaidas pastebėta, kad IP socialiniu – ekonominiu aspektu yra ribinis (ENIS>1,03), tai reiškia, kad esant net mažesniems nukrypimams VPSP projektą būtų nenaudinga įgyvendinti (kaštai būtų didesni už kuriamą naudą visuomenei), tą indikuoja ir ekonominių rodiklių, apskaičiuotų įvertinus rizikas, reikšmės (EGDV <0, (-9 436 785),

ENIS mažiau už 1, (0,74)). Pagrindinės rizikos identifikuotos ankstesnėse šios išvados dalyse, todėl jų suvaldymui turi būti skirtas papildomas dėmesys ir pajėgumai.

Išvados rengėjai:

1. Almutė Globienė, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertė
 2. Egidijus Šerkšnas, Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus ekspertas
-