

TVIRTINU

Viešosios įstaigos Centrinės projektų
valdymo agentūros
Viešosios ir privačios partnerystės skyriaus
Vadovė Jekaterina Šarmavičienė

2020 m. lapkričio 3 d.

**(VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS PROJEKTO PAGRINDINIŲ DUOMENŲ IR IŠVADOS DĖL
PROJEKTO IR PARTNERYSTĖS SOCIALINĖS EKONOMINĖS NAUDOS FORMA)**



CENTRINĖ PROJEKTŲ VALDYMO AGENTŪRA

VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS PROJEKTO
Raudonės pilies valdymo, naudojimo ir priežiūros investicijų projektas (toliau – Projektas)
Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) projekto pavadinimas

ĮGYVENDINAMO

Jurbarko rajono savivaldybės administracijos (toliau – JRSA)
Institucija, įgyvendinanti VPSP projektą

PAGRINDINIAI DUOMENYS IR IŠVADA DĖL PROJEKTO IR PARTNETRYSTĖS SOCIALINĖS EKONOMINĖS NAUDOS

I DALIS

INFORMACIJA APIE INVESTICIJŲ PROJEKTĄ

1. Informacija apie investicijų projektą	
1.1. Strateginis dokumentas, pagrindžiantis projekto poreikius	<p>Inicijuojamas investicinis projektas (toliau – Projektas) numatytas Jurbarko rajono 2020-2022 m. strateginio veiklos plano, patvirtinto Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 27 d. sprendimu Nr. T2-59, 03 programos „Smulkaus ir vidutinio verslo ir turizmo skatinimo programa“ tikslo „Skatinti rajone smulkaus ir vidutinio verslo ir turizmo veiklas“ 01 uždavinyje „Remti smulkaus ir vidutinio verslo įmones, skatinti verslą“.</p> <p>Projektas atitinka Jurbarko rajono savivaldybės 2016-2026 m. strateginio plano, patvirtinto Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2014 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T2-1, I prioriteto „Ekonominio konkurencingumo didinimas“ tikslo 1.2. „Efektyviai išnaudoti rajono turistinę potencialą“ uždavinio 1.2.1. „Atnaujinti ir plėsti viešąją turizmo paslaugų infrastruktūrą“ priemonę 1.2.1.1. „Rekreacijai ir turizmui pritaikyti rajono kultūros paveldo, gamtos išteklius ir objektus“.</p>
1.2. Sprendžiama problema / projekto poreikis	JRSA, įgyvendindama Vietos savivaldos įstatymu priskirtą sąlygų verslo ir turizmo plėtrai sudarymo funkciją, sprendžia problemą – nepakankamai išnaudojamas Raudonės pilies turistinis potencialas siekiant tapti konkurencinga turizmo vietoje Lietuvoje.
1.3. Tikslas ir siekiamas rezultatas	<p>Projekto tikslas – didinti Raudonės pilies veiklos efektyvumą užtikrinant aukštą teikiamų turizmo paslaugų kokybę ir skatinant papildomus lankytojų srautus Jurbarko rajone.</p> <p>Uždavinys – pritaikyti Raudonės pilies, adresu Pilies g. 1, Raudonė, Jurbarko raj. sav., vidaus patalpas turizmo paslaugoms teikti.</p> <p>Siekiami minimalūs kiekybiniai ir kokybiniai rezultatai:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Veiklą vykdančias viešbutis, turintis mažiausiai 3+ žvaigždučių; 2) Minimalus teikiamų paslaugų kiekis – 3; 3) Apgyvendintų turistų skaičius per metus – 8000 asm.; 4) Įveiklintas patalpų plotas – 2000 kv. m; 5) Viešbučio numerių užimtumas – 53,3 proc./metus.
1.4. Nagrinėtos investicijų projekto įgyvendinimo alternatyvos	<p>I alternatyva – Infrastruktūros modernizavimas, pritaikant ją 4+* viešbučio veiklai (esamo pastato patalpų paprastas remontas A variantas);</p> <p>II alternatyva – Infrastruktūros modernizavimas, pritaikant ją 3+* viešbučio veiklai (esamo pastato patalpų paprastas remontas B variantas).</p>
1.5. Projekto ataskaitinis laikotarpis	15 metų

1.6. Pasirinkta alternatyva	I alternatyva – Infrastruktūros modernizavimas, pritaikant ją 4+* viešbučio veiklai (esamo pastato patalpų paprastas remontas A variantas).
CPVA išvada	
I. Paklausos ir pasiūlos / poreikio / prielaidų pagrįstumas	Projekto poreikis nulemtas siekio pritaikyti Raudonės pilies patalpas turizmo ir verslo plėtrai (šiuo metu pilies patalpos tuščios, naudojamas ir lankymui atvertas tik bokštas), siekiant pritraukti daugiau lankytojų į Jurbarko rajoną ir taip išnaudoti jo turimą turizmo potencialą, tuo pačiu užtikrinant pilies patalpų būklės palaikymą.
II. Tikslų ir rezultato atitikimas sprendžiamai problemai	Projekte aiškiai įvardinta sprendžiama problema, o projekto tikslas bei uždaviniai suformuluoti pagrindinei problemai spręsti. Tačiau dalis siekiamų minimalių rezultatų nėra orientuoti į paslaugos prieinamumo pokytį tikslinės grupės atžvilgiu („įveiklintas patalpų plotas – 2 000 kv. m.“). Kadangi IP aiškiai apibrėžta problema (nepakankamai išnaudojamas Raudonės pilies turistinis potencialas siekiant tapti konkurencinga turizmo vietoje), numatytas problemos sprendimo būdas, todėl neišklaidos apibrėžta dalis siekiamų rezultatų nelaikoma esminiu trūkumu.
III. Pasirinkto analizės metodo pagrįstumas ir principo pasirinkimas	Tinkamai pasirinktas sąnaudų-naudos analizės metodas ir efektyvumo principas.
IV. Nagrinėtų alternatyvų korektiškumas. Pasirinktos alternatyvos pagrįstumas	Projekto alternatyvų analizė atlikta vadovaujantis Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinių paramos ir/ ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodikos (toliau – Metodikos) nuostatomis. Vadovaujantis Metodika privalomai nagrinėtinos alternatyvos: naujų pastatų statyba, nuotolinis tikslinių grupių aptarnavimas, patalpų nuoma, įsigijimas, optimizavimas, kooperacija, atmetos kaip negalimos (neatitinkančios tikslo), nagrinėjami tik esamo pastato/patalpų techninių savybių gerinimo variantai. Projekte nagrinėjamos alternatyvos skiriasi patalpų pritaikymo pobūdžiu, kuriuo remiantis pozicionuojama paslaugos paklausa ir tikslinė vartotojų grupė. Alternatyvos iš esmės siekia tu pačių minimalių rezultatų ir yra panašios vertės. Įgyvendinama alternatyva pasirinkta ta, kuri sukuria tiek finansinę, tiek ekonominę naudą (II Alternatyva tiek finansiskai, tiek ekonomiškai neatsiperkanti).

2. Investicijų projekto finansiniai duomenys (realios vertės)			
	Finansinio srauto vertė (be PVM)	Rizikų vertė (be PVM)	Finansinio srauto su rizika vertė (be PVM)
2.1. Kapitalo išlaidos	2 212 850	699 805	2 912 655

2.1.1. Investicijos	2 150 388	681 719	2 832 107
2.1.2. Reinvesticijos	62 462	18 086	80 548
2.2. Investicijų likutinė vertė	249 130	82 008	331 138
2.3. Veiklos pajamos	13 927 826	3 651 880	17 579 706
2.4. Veiklos išlaidos	10 289 029	3 386 939	13 675 968
2.4.1. Žaliavos	5 694 369	1 874 470	7 568 839
2.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	3 605 840	1 186 969	4 792 809
2.4.3. Elektros energijos išlaidos	80 360	26 453	106 813
2.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	162 400	53 459	215 859
2.4.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	168 000	55 302	223 302
2.4.6. Kitos išlaidos	578 060	190 286	768 346
2.5. Grynasis lėšų srautas (2.1 - 2.2 - 2.3 + 2.4)	- 1 675 077	352 856	- 1 322 221

CPVA išvada

I. Kapitalo išlaidų, veiklos pajamų (įskaitant pajamų kainodarą, jei taikoma) ir veiklos išlaidų pagrįstumas.

Pastebėjimai dėl kapitalo išlaidų

Investicijų vertė suplanuota preliminariai, kadangi techninis projektas nebuvo rengiamas. Statybos darbai apima paprastojo remonto darbus siekiant pritaikyti patalpas viešbučio/restorano/konferencijų centro veiklai (remonto sąmata ~626 Eur/kv. m. įskaičiuojant 10 proc. rezervą), tačiau Projekte nenumatyti papildomi darbai gali turėti reikšmingos įtakos investicijų poreikiui: paveldosaugos specialieji reikalavimai dėl privalomų tyrimų atlikimo ir/ar restauravimo apimties, pastato pritaikymas universalaus dizaino principams, poreikis remontuoti fasadus ir/ar langus, lauko inžinerinių tinklų būklė bei pajėgumas, ir pan.

Pastebėtina, kad alternatyvų investicijų vertė skiriasi minimaliai (~50 tūkst. Eur dėl žemesnio standarto baldų/įrangos įsigijimo bei 3+* viešbučiui nereikalingos įrangos pagal viešbučių klasifikavimo reikalavimus), tačiau realybėje 4+* viešbučio įrengimo investicijos gali būti ženkliai aukštesnės priklausomai nuo apdailos standarto ir baldų/įrangos kokybės bei išskirtinumo.

Projekto analizei taikomas 15 m. ataskaitinis laikotarpis, veiklos tęstinumui užtikrinti abiejų alternatyvų atveju numatytos reinvesticijos į baldus ir įrangą, apskaičiuota likutinė vertė. Skaičiavimuose naudojamas remonto darbų nusidėvėjimo normatyvas – 15 metų, numatytos pastato/įrangos būklę palaikančios priežiūros išlaidos (~ 12 000 Eur per metus), kad pastatas visą laikotarpį galėtų pilnai funkcionuoti ir atitiktų nustatytus normatyvus.

Pastebėjimai dėl pajamų

Pasirinktos alternatyvos atveju pajamos vertinamos optimistiškai, planuojamas aukštesnis nei panašių objektų užimtumas bei intensyvus panaudojimas renginiams.

Pastebėjimai dėl veiklos išlaidų

Veiklos išlaidos išsamiai detalizuotos, suplanuotos racionaliai, tačiau dėl viešos informacijos trūkumo gana sudėtinga įvertinti jų pagrįstumą. Bendrasis veiklos pelningumas pasirinktos alternatyvos atveju atitinka Statistikos departamento pateikiamus duomenis apie vidutinį Lietuvos viešbučių ir panašių buveinių bendrąjį veiklos pelningumą (26 proc. vs. 20-24 proc.) 2015-2018 m. (II Alternatyvos atveju ženkliai mažesnis (12,7 proc.) dėl taikomų kainos bei užimtumo prielaidų).

II. Rizikos identifikavimo ir poveikio įvertinimo korektiškumas

Apskaičiuojant rizikas Projekte naudojami standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai, kurie Projekto skaičiuoklėje yra integruoti, o skaičiavimo veiksmams atliekami automatiškai, todėl laikoma, kad rizikos vertinimo duomenys apskaičiuoti korektiškai, tačiau pagrįsti tik tiek, kiek pagrįstos skaičiavimams naudojamos anksčiau minėtos investicijų, pajamų ir išlaidų prielaidos.

3. Investicijų projekto finansinė, socialinė-ekonominė nauda			
3.1. Finansiniai rodikliai ¹	FGDV investicijoms ²	FVGN investicijoms ³	FNIS ⁴
	635 157	7,85%	1,07
3.2. Socialinio-ekonominio poveikio naudos (žalos) ir išorinis poveikis	Projekto socialinei ekonominei naudai įvertinti taikomi šie komponentai: 1. Vietinio turisto vidutinės dienos išlaidos 2. Iš užsienio atvykusio turistų vidutinės dienos išlaidos		
3.3. Ekonominiai rodikliai	EGDV ⁵	EVGN ⁶	ENIS ⁷
	677 205	8,68%	1,08

CPVA išvada

I. Išorinio socialinio-ekonominio poveikio apskaičiavimo pagrįstumas. Rodiklių vertinimas.

Finansinėje ir ekonominėje analizėje naudojamos pagrįstos diskonto normos, atitinkamai 4% ir 5%. Projekte pasirinktos alternatyvos FGDV investicijoms rodiklis yra teigiamas, t. y. Projektas – finansiskai atsiperkantis.

¹ Skaičiuojami, naudojant nominalius pinigų srautus, t. y. įvertinant infliacijos įtaką.

² Finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV) – būsimų projekto pajamų ir (investicijų ir veiklos) išlaidų skirtumo dabartinė vertė.

³ Finansinė vidinė grąžos norma (FVGN) – tai tokia projekto grąžos norma, kuriai esant FGDV lygi nuliui.

⁴ Finansinės naudos ir išlaidų santykis (FNIS) – būsimų projekto pajamų ir veiklos išlaidų dabartinių verčių santykis.

⁵ Ekonominė grynoji dabartinė vertė (EGDV) – būsimų projekto socialinės ekonominės naudos ir patiriamų išlaidų dabartinė vertė.

⁶ Ekonominė vidinė grąžos norma (EVGN) – projekto socialinė-ekonominė grąžos norma, kuriai esant EGDV lygi nuliui.

⁷ Ekonominės naudos ir išlaidų santykis (ENIS) – būsimos projekto socialinės ekonominės naudos išlaidų dabartinių verčių santykis.

Projekto socialinei ekonominei naudai įvertinti taikomi komponentai pasirinkti tinkamai, apskaičiuotas poveikis atspindi projekto sukuriama naudą, tačiau daroma gana optimistinė prielaida dėl užsienio turistų (taikomas aukštesnis naudos įvertis) proporcijos – vertinama, kad 70 proc. pritrauktų turistų sudarys užsienio piliečiai, prilyginant Raudonės pilies patrauklumą Kauno miesto viešbučiams (vid. užsienio turistų proporcija 67,4% 2014-2019 m.), kai tuo tarpu Klaipėdos m. 51,9%, o Tauragės apskrityje 18,1%.

Taikomos komponentų reikšmės yra mažesnės nei aktualios reikšmės (neaktualizuotos poveikio pradžios datai). Pritaikius aktualias reikšmes projekto socialinė-ekonominė nauda būtų šiek tiek didesnė (ENIS 1,11 vs. 1,08).

II DALIS

INFORMACIJA APIE PARTNERYSTĖS TAIKYMĄ TIKSLUS, PP APIMTĮ IR IŠVADA APIE PARTNERYSTĖS TAIKYMĄ
TIKSLINGUMĄ IR NAUDĄ

4. VPSP pagrindiniai duomenys	
4.1. VPSP taikymo priežastys	<p>Nepakankamai išnaudojamas Raudonės pilies turistinis potencialas. Viešasis sektorius dėl finansinių išteklių trūkumo ir komercinės patirties trūkumo neturi galimybės finansuoti Raudonės pilies vidaus patalpų tvarkybos ir remonto darbus bei tinkamai įveikinti Raudonės pilies, kurioje būtų sukurtas šiuolaikinius turistų poreikius atitinkantis 3+ žvaigždučių viešbutis su papildomomis turizmo paslaugomis.</p> <p>JRSA neturi pakankamai patirties suplanuoti, suprojektuoti ir įrengti rinkos poreikius atitinkančią apgyvendinimo, konferencijų organizavimui ar turistų pramogoms skirtą viešbutį. Šiuo atveju dėl efektyvesnio Projekto rizikų valdymo ir kompleksinių paslaugų įgyvendinimo siekiama privačiam subjektui viešojo ir privatus sektorių partnerystės (toliau – VPSP) būdu perduoti statybos, paslaugų tinkamumo ir pasiūlos rizikas.</p> <p>Taikant VPSP tikimasi, kad privatus partneris pasidalins savo profesinėmis žiniomis, vadybos įgūdžiais, inovatyviu požiūriu, bus motyvuotas efektyviai įveikinti Raudonės pilies vidaus patalpas ir sukurs patrauklų bei konkurencingą turizmo produktą.</p>
4.2. Pasirinktas VPSP būdas	Koncesija
4.3. Privatus subjekto atrankos būdas	Skelbiamos derybos
4.4. VPSP projekto pasirengimo terminai	
4.5. VPSP sutarties laikotarpis	15 metų
4.5.1. projektavimo / statybų (remonto) laikotarpis	2 metai
4.5.2. paslaugų teikimo laikotarpis	13 metų
CPVA išvada I. VPSP taikymo tikslingumas Pagal pateiktą informaciją, dėl privatus subjekto turimų profesinių žinių, patirties, VPSP taikymas leistų įveikinti, pritaikyti kompleksinio turizmo plėtojimui, prižiūrėti planuojamą remontuoti / renovuoti Raudonės pilį efektyvesniu būdu, siekiant pagerinti teikiamų turizmo paslaugų kokybę.	

Vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 9 str. 3 d., JRSA planuoja perduoti viešųjų paslaugų teikimą, kai viešosios paslaugos teikimas yra ūkinė veikla, kaip ji apibrėžta Lietuvos Konkurencijos įstatymo 9¹ straipsnyje. Šiuo atveju, JRSA negali vykdyti ūkinės komercinės veiklos, kad nebūtų diskriminuojami kiti ūkio subjektai. Tokia veikla turi būti perduodama privačiam subjektui, atrinktam laikantis lygiateisiškumo, skaidrumo ir kitais įstatymuose nustatytais principais. Atsižvelgiant į tai, kad privatus subjektas teiks ne tik viešąsias paslaugas, tačiau vykdys ir ūkinę komercinę veiklą, o taip pat į tai, kad šiuo metu Koncesijų įstatyme nėra nustatyta tvarka ir atvejai, kada savivaldybė gali pavesti jos kontroliuojamam juridiniam asmeniui teikti viešąsias paslaugas, Projekte nurodytų ūkinių komercinių veiklų perdavimas privačiam subjektui yra pagrįstas.

II. VPSP būdas

Pagal pateiktą partnerystės klausimyną galima daryti išvadą, kad pasirinktas tinkamas VPSP būdas – koncesija, kadangi:

- pagal šiuo metu atliktus skaičiavimus ir numatytus VPSP tikslus, privačiam subjektui perduodama statybos rizika, bus suteikiama teisė vykdyti ūkinę komercinę veiklą naudojant JRSA turta, kurio vidaus patalpas reikės remontuoti, pritaikant patalpas viešbučio, maitinimo veiklai vykdyti. Reikės jį įrengti, t. y. privačiam subjektui planuojama perduoti statybos riziką;
- privatus subjektas bus atsakingas už tinkamą paslaugų teikimą, t. y. sukurta infrastruktūra turi būti tinkamai sukurta ir prižiūrima per visą VPSP sutarties laikotarpį, t. y. privačiam subjektui planuojama perduoti tinkamumo riziką;
- privatus subjektas bus atsakingas už Raudonės pilies įveiklinimą vykdamas ekonominio-komercinio pobūdžio veiklas, kurių negali tinkamai įgyvendinti JRSA: lankytojų (Lietuvos ir užsienio turistų) apgyvendinimo (ne mažiau kaip 3+ žvaigždučių viešbučio įrengimą), konferencijų, renginių organizavimo, maitinimo paslaugų užtikrinimo, automobilių nuomos paslaugas, suvenyrų prekybos ir kt. Privatus subjektas gaus pajamas iš tiesioginių paslaugų naudotojų. Viešojo sektoriaus mokėjimai nėra numatomi.

Privatus subjektas turės užtikrinti Raudonės pilies bokšto prieinamumą visiems suinteresuotiems lankytojams visus kalendorinius metus, kadangi bilietų pardavimo paslaugos ir gautinos pajamos perduodamos privačiam subjektui. Atkreiptinas dėmesys, kad dėl viešųjų paslaugų kainos lankytojams, t. y. rinkliavos dydžio už pakilimą į Raudonės pilies bokštą Koncesijos konkurso metu bus deramasi su dalyviais.

Darytina išvada, kad VPSP būdas atitinka koncesijos požymius, kadangi statybos, tinkamo ir paklausos rizikos perduodamos privačiam subjektui.

III. VPSP sutarties terminas

Pagal pateiktą informaciją, privatus subjektas investuos (atliks projektavimo ir vidaus patalpų remonto / renovavimo darbus) per pakankamą terminą – 2 metus, o paslaugas teiks 13 metų, t. y. maksimalus VPSP sutarties terminas yra 15 metų. Vadovaujantis Koncesijų įstatymo 17 str., VPSP sutarties terminas negali būti ilgesnis už laikotarpį, per kurį privatus subjektas pagrįstai gali tikėtis atgauti atliekant darbus ir teikiant paslaugas įdėtas investicijas ir būtų gauta investuoto kapitalo grąža. Atsižvelgiant į IP ir PK pateiktą informaciją bei šios išvados skyriuje „9. VPSP projekto finansinis gyvybingumas“ pateiktus duomenis, nurodytas maksimalus VPSP sutarties terminas (15 metų) yra pagrįstas. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad esant konservatyvesniam nei IP nurodytam pajamų planui ir atitinkamai didesniai investicijų poreikiui ir jų atsipirkimo laikui, privataus subjekto atrankos procedūrų metu gali iškilti poreikis keisti maksimalų VPSP sutarties terminą.

5. Turtas	
5.1. Perduodamas turtas	Raudonės rezidencinės pilies komplekso Raudonės rezidencinė pilis, unikalus Nr. 9455-0000-1012, nuosavybės teise priklausantis JRSA, esanti adresu Jurbarko rajono sav., Raudonė, Pilies g. 1, perduodamas nuomos teise VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu. Bendras plotas - 2768,31 kv. m.; aukštų skaičius – 2, tūris – 18818 kub. m, turto paskirtis – mokslo, unikalus kultūros paveldo objekto numeris – 22713.
5.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius.	1. Nekilnojamasis turtas - atnaujinta ir turizmo veiklai pritaikyta Raudonės pilis (išskyrus žemę), kuris atitinka ne mažiau kaip 3+ žvaigždučių viešbučio klasifikavimo reikalavimus, pritaikyta apgyvendinimo, maitinimo ir konferencijų organizavimo paslaugoms teikti. VPSP sutarties vykdymo laikotarpiu privatus subjektas turėtų valdyti ir naudoti nuomos teise, o pasibaigus VPSP sutarčiai, bus perduodamas JRSA. 2. Kilnojamasis ilgalaikis turtas – apgyvendinimo (30 vnt. įvairaus dydžio apgyvendinimo kambarių), maitinimo (planuojamas plotas – 282 kv. m). ir konferencijų centro organizavimo (planuojamas plotas – 297 kv. m.) paskirties baldai ir įranga, kurie VPSP sutarties galiojimo metu privačiam subjektui priklausys nuosavybės teise. Pasibaigus VPSP sutarties galiojimui turtas bus perduodamas JRSA.
5.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika.	Privatus subjektas, jei pageidauja, nuosavomis investicijomis ir nuožiūra gali sukurti kilnojamąjį ilgalaikį turtą. Kilnojamas turtas turi atitikti Kultūros paveldo apsaugos teisinės normos, viešbučių ir kitoms privataus subjekto vykdytinoms veikloms taikomus teisinius reikalavimus.
CPVA išvada	
I. Turto perdavimas	
Nurodyto savivaldybei nuosavybės teise priklausancio nekilnojamojo turto (išskyrus žemę) perdavimo būdas – nuoma – yra galimas pagal Koncesijų įstatymą. Atkreiptinas dėmesys, kad nuosavybės teise priklausantį turtą perduodant nuomos teise, galės būti atlikti statybos rangos darbai. Perduoto turto savininkė VPSP sutarties galiojimo metu ir jai pasibaigus išliks JRSA. Naujai sukuriamas kilnojamasis (ilgalaikis) turtas VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu privačiam subjektui priklausys nuosavybės teise. Pasibaigus VPSP sutarčiai naujai sukuriamas, įgytas privataus subjekto lėšomis kilnojamas (ilgalaikis) turtas bus neatlygintinai perduodamas JRSA.	
II. Apribojimai	
Partnerystės klausimyne (PK) nurodyta, kad nekilnojamasis turtas yra įtrauktas į kultūros paveldo objektų registrą, todėl vykdomas patalpų tvarkybos (rekonstrukcijos, remonto) darbus privatus subjektas įsipareigoja laikytis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir statybos techninio reglamento STR 1.01.01:2005 „Kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentai“ reikalavimų. Raudonės pilies tvarkomieji darbai atliekami tik pagal paveldo apsaugos technologijų reikalavimus ir/arba atliekami šio statinio paprastojo remonto	

statybos darbai, apibrėžti statybos techniniame reglamente STR 1.01.08:2002 ir vadovaujamosi Kultūros ministro patvirtintais paveldo tvarkybos reglamentais.

Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu (pastato) paskirtis yra mokslo, todėl rekomenduotina privataus subjekto atrankos dokumentuose nurodyti, jog JRSA įsipareigoja bendradarbiauti pakeičiant pastatą paskirtį į viešbučio. Viešbučių paskirties pastatams keliami papildomi reikalavimai nurodyti Turizmo įstatyme, higienos normoje (toliau tekste HN) 118:2002, paslaugų paskirties reikalavimai – HN 71:2003 ir HN 117:2002.

6. Veiklos		
6.1. Veiklų perdavimas privačiam subjektui		
6.1.1. Privačiam subjektui perduodamos vykdyti veiklos (viešosios paslaugos ir / ar ūkinė komercinė veikla)	<div>1. Projektavimo paslaugos.</div> <div>2. Statinio projekto ekspertizės paslaugos esant poreikiui.</div> <div>3. Rangos ir tvarkybos darbai.</div> <div>4. Statinio statybos techninės priežiūros paslaugos, esant poreikiui.</div> <div>5. Įrangos ir baldų įsigijimas pritaikant pilį 3+ žvaigždučių viešbučio veiklai</div> <div>6. Pilies bokšto lankomumo pritaikymas visiems suinteresuotiems turistams/lankytojams.</div> <div>7. Naujai suremontuotos ir įrengtos infrastruktūros eksploatacija ir priežiūra.</div>	
6.1.2. Veiklos, kurias privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika	<div>1. Raudonės pilies maitinimo paslaugų organizavimas bei jų teikimas;</div> <div>2. Raudonės pilies konferencijų paslaugų organizavimas bei jų teikimas, sutarčių administravimas;</div> <div>3. Apžvalgos bokšto eksploatacija ir prieinamumo organizavimas visiems lankytojams;</div> <div>4. Vidaus patalpų higienos normų užtikrinimas;</div> <div>5. Komunalinių ir kitų su pastato eksploatacija susijusių paslaugų apmokėjimas;</div> <div>6. Kitų Raudonės pilies lankytojams viešbučio svečiams skirtų produktų/paslaugų teikimas (ekskursijų organizavimo, automobilių nuomos tarpininkavimo ir suvenyrinių prekių pardavimo paslaugas).</div>	
6.2. Perduodamų / pasiliekamų veiklų pasiskirstymas biudžeto eilutėse (realios vertės)		

	Viešojo subjekto pasiliekamų veiklų, kurios neįtrauktos į VPSP projektą, finansinio srauto vertė (be PVM)	VPSP projekte perduodamų veiklų privačiam subjektui finansinio srauto vertė (be PVM)
6.2.1. Kapitalo išlaidos:	0	2 150 388
6.2.1.1. Žemė	0	0
6.2.1.2. Nekilnojamasis turtas	0	0
6.2.1.3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	0	1 681 999
6.2.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	0	331 061
6.2.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	0	137 327
6.2.1.6. Kitos paslaugos ir išlaidos	0	0
6.2.1.7. Reinvesticijos	0	62 462
6.2.2. Veiklos pajamos	0	14 495 826
6.2.3. Veiklos išlaidos:	0	10 930 469
6.2.3.1. Žaliavos	0	5 694 369
6.2.3.2. Darbo užmokesčio išlaidos	0	4 032 080
6.2.3.3. Elektros energijos išlaidos	0	126 760
6.2.3.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	0	306 400
6.2.3.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	0	168 000
6.2.3.6. Kitos išlaidos	0	602 860
6.2.4. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 6.2.1. + 6.2.3. – 6.2.2.).	0	1 560 140

Eilutė pildoma tik jei pinigų srautai nurodomi be PVM.	
CPVA išvada	
<p>I. Veiklų perdavimo logistikumas, teisėtumas, pagrįstumas ir efektyvumas</p> <p>Iš JRSA pateiktų dokumentų darytina išvada, kad viešasis subjektas neturi pakankamai įgūdžių ir patirties tokio dydžio ir sudėtingumo infrastruktūros objekto atnaujinimo bei priežiūros srityje, siekiant užtikrinti tinkamą Raudonės pilies kompleksinių paslaugų (apgyvendinimo, maitinimo, konferencijų organizavimų, turistinių paslaugų) įgyvendinimą. JRSA projektavimą, remontą ir įrengimą, o vėliau eksploataciją ir priežiūrą perduoda privačiam subjektui. Be to, planuojama privačiam subjektui perduodama veikla apima ne tik viešąsias paslaugas, tačiau ir ūkinę komercinę veiklą. Atsižvelgiant į Vietos savivaldos įstatymo 9 straipsnio ir Koncesijų įstatymų reguliavimą, kad tik viešąsias paslaugas savivaldybės gali perduoti savo kontroliuojamam juridiniam asmeniui. Šiuo atveju JRSA galėtų viešąsias paslaugas ir ūkines komercines veiklas perduoti savo kontroliuojamam juridiniam asmeniui, jeigu atitinkamas reguliavimas ir tvarka bus nustatyti Koncesijų įstatyme. Pagal dabartinį teisinį reguliavimą Projekte numatytas veiklų perdavimas privačiam subjektui yra pagrįstas.</p>	
<p>II. Apribojimai, susiję su veiklų perdavimu / vykdymu</p> <p>Pagal pateiktą informaciją, apribojimų dėl veiklos perdavimo privačiam subjektui nėra.</p>	
<p>III. Pinigų srautų, susijusių su veikla, įtrauktų į Projekto apimtį ir neįtrauktų, tačiau susijusių su Projekto rezultatų pasiekimu, vertės detalizacija biudžetinėse eilutėse</p> <p>IP ir Projekto apimtis sutampa.</p>	

7. Rizikų paskirstymas				
Rizikų grupės	Veiklos, kurios neįtrauktos į VPSP projektą	Viešasis subjektas		
		VPSP projektas		Privatus subjektas
		VPSP projekte pasilieka veiklos	VPSP projekte perduodamos veiklos	
7.1. Statybos rizika				x
7.2. Tinkamumo rizika				x
7.3. Paklauso rizika				x
CPVA išvada				
<p>I. Statybos rizika</p> <p>Projekto apimtyje nagrinėjamos statybos rizikos – projektavimas, rangos darbai, vidaus patalpų remontas, esant galimybėms išorės fasado remonto ir įrengimo darbai bei įrangos įsigijimas ir montavimas, t. y. apgyvendinimo veiklos vykdymo, maitinimo, renginių organizavimo ir suvenyrinių prekių pardavimo paslaugų vykdymui reikalingos įrangos įsigijimas, eksploatacija ir priežiūra perduodama privačiam subjektui.</p>				

Atsižvelgiant į veiklų pasidalinimą tarp VPSP sutarties šalių, statybos rizikos, numatytos Projekto apimtyje, perdavimas privačiam subjektui iš esmės yra pagrįstas ir logiškas.

Atkreiptinas dėmesys, kad vykdant Projektą galimi statybos darbų (vidaus patalpų remonto) laikini sustabdymai dėl Raudonės pilies unikalumo, įtraukimo į kultūros vertybių registrą ir taikomų papildomų apribojimų, susijusių su kultūros paveldui taikytiniais apsaugos reikalavimais. Įvertinęs šias aplinkybes privatus subjektas derybų metu gali reikalausti šio veiksnio rizika dalintis su JRSA.

II. Tinkamumo rizika

Projekte privačiam subjektui perduodamos veiklos susijusios su tinkamu infrastruktūros objektų projektavimu, rekonstrukcija (vidaus patalpų remontu) bei atitinkamų patalpų įrengimu ir šios infrastruktūros objektų eksploatacija bei priežiūra. Infrastruktūros objektų ir jos eksploatacijos bei priežiūros paslaugų tinkamumo rizika perduodama privačiam subjektui.

III. Paklausos rizika

JRSA paklausos riziką perduoda privačiam subjektui – infrastruktūros poreikio ir jos apimties riziką, kainodaros pokyčius. Privatus subjektas pajamas generuos iš trečiųjų asmenų (lankytojų, Lietuvos ir užsienio turistų), rizikos priskyrimas atitinka Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) reikalavimus ir Koncesijų įstatymo nuostatas.

Įvertinus pateiktą informaciją, galima daryti išvadą, kad rizikos Projekte įvertintos pagrįstai ir priskirtos tai šaliai, kuri geriau gali ją valdyti. Statybos, tinkamumo ir paklausos rizikos didžiąja dalimi perduodamos privačiam subjektui, kas atitinka Koncesijų įstatymo ir Eurostato reikalavimus, kadangi atnaujintas turtas ir įsigyta įranga nebūtų apskaitoma viešojo sektoriaus balanse, nedingintų JRSA skolos dydžio.

8. Partnerystės finansiniai rodikliai, Eur			
	Diskontuota vertė	Realioji vertė	Nominalioji vertė ⁸
8.1. Valdžios ir privataus subjektų partnerystės Koncesijos projektas			
8.1.1. Maksimalūs viešojo subjekto turtingumui įsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ⁹	7 507 605	10 039 426	11 764 085

⁸ Nominalioji vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvieną analizuojamą laikotarpį esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 2 proc.

⁹ Privačiam subjektui perduodamų veiklų vykdymo išlaidos kartu su šių veiklų vykdymu susijusia rizika.

8.1.2. Maksimalūs Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ¹⁰ (su PVM)	6 164 737	8 282 999	9 727 222
8.1.3. Prisiimami viešojo subjekto turtiniai įsipareigojimai pp ¹¹ (su PVM)	1 342 869	1 756 427	2 036 863
8.1.4. VPSP sutarties vertė (aktuali tik koncesijos atveju)	15 680 301	21 411 284	22 617 953
8.1.5. Tikėtinas skolos dydis viešojo subjekto biudžete (be PVM) ¹²	2 143 083	2 212 850	2 251 379
8.1.6. Pridėtinės vertės mokesčio (PVM) dalis, skaičiuojant maksimalius viešojo subjekto turtinius įsipareigojimus ¹³	1 069 913	1 437 545	1 688 196
Kita:			
8.1.7. Viešojo subjekto išlaidų ir rizikų, susijusių su VPSP projekto įgyvendinimu, tačiau kurios nėra įtrauktos į VPSP projekto apimtį, vertė.	0	0	0
8.1.8. Kita	0	0	0
CPVA išvada			
I. VPSP projekto finansinių rodiklių vertinimas			
Projekto finansiniai rodikliai apskaičiuoti korektiškai, naudojant standartinę VPSP skaičiuoklę. 8.1.1 – 8.1.3 ir 8.1.6 – 8.1.7. eilutėse suskačiuotų rodiklių dydžiai yra įvertinti su rizika. Apskaičiuojant Projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Realų pinigų srautų konvertavimui į nominalius taikomas rekomenduojamas indeksas – 3 proc. Skaičiuojant VPSP finansinius rodiklius IP rengėjas neįtraukė 15 000 Eur tvarkybos darbų projekto parengimo išlaidų į investicijų vertę. Rodikliai perskačiuoti įtraukiant nurodytas išlaidas.			

¹⁰ Privačiam subjektui perduodamos veiklos vykdymo išlaidos kartu su perduodamomis rizikomis.

¹¹ Viešojo subjekto prisiimamų rizikų, susijusių su privačiam subjektui perduodamomis veiklomis, vertė.

¹² Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) reikalavimus.

¹³ Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.

Pastebėtina, kad prognozuojama paklausa yra pagrįsta optimistinėmis, lyginant su panašių objektų duomenimis, prielaidomis, o investicijų vertę gali padidinti papildomos tvarkybos bei pritaikymo išlaidos, todėl apskaičiuotos rodiklių reikšmės gali keistis.

II. Tikėtino skolos dydžio, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaičiuojamas viešojo sektoriaus balansu, vertinimas

Tikėtinas JRSA skolos dydis, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaičiuojamas viešojo sektoriaus balanse – 2 212 849 Eur (be PVM) realiąja verte.

9. VPSP projekto finansinis gyvybingumas ¹⁴	
9.1. Metinis atlyginimas	Netaikoma
9.2. Koncesijos mokestis	Netaikoma
9.3. Atlygis (jei taikoma) ¹⁵	Netaikoma
9.4. Mokesčiai	Nekilnojamojo turto, turto nuomos mokesčiai netaikomi.
9.5. VPSP projekto grąža ¹⁶	Privataus subjekto vidinė grąžos norma 8,7%, diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – 13 metų. Esminės prielaidos: - finansavimo struktūra: 30% investicijų finansuojama nuosavu kapitalu, 70 % - paskolos lėšomis; - privataus subjekto nuosavo kapitalo metinė grąža po mokesčių – 12 %; - skolinto kapitalo palūkanų norma – 4,0 %; - papildomos privataus subjekto veiklos pajamos (nominalia verte) – 83 530 Eur (5 000 Eur realia verte per metus).
9.6. VPSP projekto finansinis prieinamumas ¹⁷	Planuojama, kad dėl teisės naudoti infrastruktūrą paslaugų teikimui suteikimo privačiam subjektui, Projekto įgyvendinimas nereikalaus JRSA biudžeto lėšų.
9.7. Kita	-
CPVA išvada	
I. VPSP projekto finansinio gyvybingumo iki pelno mokesčio vertinimas	
Projekto finansiniam gyvybingas: bendra privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma 8,7%, diskontuotas atsipirkimo laikotarpis – 13 metų.	

¹⁴ Angl. k. (financial viability) – finansinių galimybių padengti projekto išlaidas, vykdyti įsipareigojimus, sugeneruoti pakankamą grąžą privačiam subjektui kompleksinis vertinimas. Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į investicijų projekto skaičiuoklės 7.2 darbalapį.

¹⁵ Atlygis suprantamas, kaip suteikiančiosios institucijos mokėjimas koncesioninkui arba bet kurios rūšies finansinė nauda, įskaitant kompensacijas už viešųjų paslaugų teikimą ar investicijų subsidijas. Taikoma tik koncesijos atveju.

¹⁶ VPSP projekto veiklos pelno grąža skaičiuojama prieš nusidėvėjimą ir amortizaciją (angl. k. EBITDA)

¹⁷ Viešasis subjektas turi užtikrinti pakankamą finansavimą (jei aktualu), savo finansiniams įsipareigojimams vykdyti, jog VPSP projektas galėtų būti įgyvendintas.

II. Mokestiniai klausimai (atleidimas / mokėjimas)
Nekilnojamojo turto, nuomos mokesčių taikyti neplanuojama.
III. VPSP projekto patrauklumo rinkai vertinamas, atsižvelgiant į grąžos rodiklius
Projekto grąža pakankamai aukšta, projektas patrauklus rinkai.
IV. Viešojo subjekto galimybių mokėti mokesčius privačiam subjektui už veiklą vykdymą ir pristinti kitus finansinius išpareigojimus vertinimas
Planuojama, kad Projekto įgyvendinimas nereikalaus JRSA biudžeto lėšų.

10. VPSP projektą įgyvendinančio viešojo subjekto pasirengimas įgyvendinti		
12.1. Rinkos suinteresuotumas VPSP projektu	Išsamus rinkos tyrimas nebuvo atliktas. Projekto rengimo metu buvo vykdoma kelių potencialių investuotojų apklausa. Atsakymus į pateiktą klausimyną pateikė vienas potencialus investuotojas.	
12.2. Viešojo subjekto turima kompetencija / patirtis	Pagal PK nurodytą informaciją, JRSA paskirti darbuotojai neturi pakankamai kompetencijos įgyvendinant VPSP projektus, tačiau planuojama pasitelkti išorės ekspertus. Projekto vadovas nepaskirtas.	

CPVA išvada

I. Rinkos tyrimas

Rengiant Projektą nebuvo atliktas išsamus rinkos tyrimas, t. y. nebuvo konsultuotasi su suinteresuotomis grupėmis dėl turizmo paslaugų paklausos, nebuvo ištirtos finansuotojų ir investuotojų finansinės galimybės finansuoti Projektą. JRSA vykdė anketinę apklausą, kurią išsiuntė keletui viešbučių komercinę veiklą vykdančių įmonių. JRSA organizuotame rinkos tyrime sudalyvavo tik vienas potencialus investuotojas. Pažymėtina, kad Projektas viešai buvo pristatytas rinkos dalyviams 2020 m. rugsėjo 8 d. Viešosios įstaigos Centrinės projektų valdymo agentūros (toliau-CPVA) organizuotoje Viešosios ir privačiosios partnerystės mugėje.

II. Savivaldybės atsakingų asmenų kompetencija

Pagal pateiktus dokumentus nustatyta, kad šiuo metu JRSA administracijos direktorius nėra priėmęs sprendimo dėl Projekto vadovo ir Projekto komandos sudarymo. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimo Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ 5 punktą ir CPVA direktoriaus įsakymu patvirtintų metodinių rekomendacijų dėl Investicinio projekto bei VPSP

klausimyno vertinimo nuostatas, Projekto vadovas ir kiti atsakingi asmenys privalo būti paskirti iki Projekto pateikimo CPVA vertinimui. Pastebėtina, kad Projekto komandos sudėtis nurodyta PK, tačiau Projekto komandai trūksta patirties ir kompetencijos VPSP projektų srityje (rengiant privataus subjekto atrankos dokumentus, vykdant atrankos etapą, vedant derybas, vertinant gautus pasiūlymus ar administruojant VPSP sutartį). Pažymėtina, kad JRSA planuoja kreiptis į CPVA dėl teisinės ir finansinės pagalbos suteikimo bei išorės konsultantų įsigijimo.

Galutinė CPVA vertinimo išvada

1. Projektas teikia socialinę-ekonominę naudą ir jį tikslinga įgyvendinti VPSP būdu, tačiau dėl paslaugos paklausos optimistinių prielaidų bei investicijų dydžio neapibrėžtumo apskaičiuotos VPSP rodiklių reikšmės gali keistis.
2. Dėl pakankamai aukštos Projekto gražos Projekto turėtų būti patrauklus rinkai. Konservatyvesnis pajamų planas, kaip ir ženkliai didesnis investicijų poreikis bei jų atsipirkimo laikas gali sąlygoti ilgesnio VPSP sutarties laikotarpio poreikį.
3. JRSA pagrindines Projekto rizikas: statybos, tinkamumo, paklausos, finansavimo rizikas planuoja perduoti privačiam subjektui, todėl Projektui įgyvendinti pasirinktas tinkamas VPSP būdas – koncesija.
4. Projekte numatyta, jog privačiam subjektui perduodama teisė vykdyti ūkinę komercinę veiklą, rinkti mokesčius už suteiktas paslaugas (apgyvendinimo, maitinimo, patalpų nuomos konferencijoms/renginiams, pakilimą į apžvalgos bokštą ir kt.), kurie padengs investicinius kaštus. Atkreipiamas dėmesys, kad nėra numatyti jokie JRSA mokėjimai privačiam subjektui už Projekto įgyvendinimą.
5. Projekto rengimui ir įgyvendinimui Projekto vadovas ir Projekto valdymo komanda turi būti paskirta iki Projekto pateikimo CPVA vertinimui pagal Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimo Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ 5 punktą bei remiantis CPVA patvirtintomis VPSP metodinėmis rekomendacijomis dėl Investicinio projekto bei VPSP klausimyno vertinimo. Siekiant sėkmingo Projekto įgyvendinimo rekomenduojama JRSA paskirti Projekto vadovą ir sudaryti kompetentingą Projekto įgyvendinimo komandą, kurios nariai būtų sukaupę: techninių, teisinių, finansinių, derybinių kompetencijų bei patirties VPSP projektų valdymo srityje.

Vertinimą atlikusių ekspertų vardas, pavardė, ir parašas

1. Irma Dargė

2. Sigita Vingrienė