



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Vilniaus miesto savivaldybės tarybai

IŠVADA DĖL KONCESIJOS SUTEIKIMO IR VYKDYMO SUTARTIES „DĖL PROJEKTO „EKSTREMALIOJO SPORTO CENTRO SUKŪRIMAS“ ĮGYVENDINIMO PROJEKTO SĄLYGŲ

2025-03-14 Nr. R-11-3
Vilnius

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 22 punktą numato, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija - įstatymų nustatyta tvarka gavus savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos išvadą, pritarimas galutinėms viešojo ir privataus sektorių partnerystės sutarties sąlygoms, jeigu jos skiriasi nuo sprendime dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų įgyvendinimo tikslingumo nurodytų partnerystės projekto sąlygų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 67 straipsnio 1 dalies 4 punktu, savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, prižiūradama, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai, rengia ir savivaldybės tarybai teikia išvadą dėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu ir (ar) Koncesijų įstatymu parengto viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto įgyvendinimo tikslingumo, šioje išvadoje įvertina savivaldybės galimybes prisiimti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus pagal viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektą, teisinės galimybes privačiam subjektui perduoti viešojo subjekto funkcijoms priskirtos veiklos ir (ar) ekonominės veiklos vykdymą ir šioms veikloms vykdyti reikalingą savivaldybės ir (arba) savivaldybės kontroliuojamų juridinių asmenų turtą, viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų konsolidavimo (jeigu toks konsolidavimas numatomas) sąlygas, taip pat teikia išvadą dėl pritarimo galutinėms viešojo ir



Vilnius 700

Biudžetinė įstaiga
Kodas 188649078
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. +370 5 2136557

El. p. kontrolė@vilnius.lt
E. pristatymo dėžutės adresas – 188649078
www.vilniuskontrolė.lt

privataus sektorių partnerystės sutarties sąlygoms, jeigu jos skiriasi nuo sprendime dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto įgyvendinimo tikslingumo nurodytų partnerystės projekto sąlygų.

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba (toliau – Tarnyba) 2022 m. balandžio 6 d. pateikė patikslintą išvadą Nr. R-11-5 „Dėl tikslingumo projektą „Ekstremalaus sporto sukūrimas“ įgyvendinti koncesijos būdu“. Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2022 m. balandžio 27 d. priėmė sprendimą Nr. 1-1417 „Dėl tikslingumo projektą „Ekstremaliojo sporto sukūrimas“ įgyvendinti koncesijos būdu“.

Vilniaus miesto savivaldybės administracija (toliau – VMSA) 2025 m. vasario 27 d. raštu Nr. A51-34002/25(3.3.2.29E-PAS) kreipėsi į Tarnybą, pateikdama Vilniaus miesto savivaldybės tarnybos sprendimo projektą „Dėl pritarimo koncesijos suteikimo ir vykdymo sutarties dėl projekto „Ekstremaliojo sporto centro sukūrimas“ įgyvendinimo projektui“ su priedais ir prašydama teisės aktų nustatyta tvarka pateikti išvadą.

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolieriaus 2025 m. kovo 3 d. pavedimu Nr. B-02-4 Tarnyba atliko pateiktų dokumentų vertinimą. Pagrindiniai vertinimo klausimai:

– Ar yra teisinės galimybės privačiam subjektui, laimėjusiam koncesijos konkursą, perduoti vykdyti numatytas veiklas;

– Ar yra teisinės galimybės privačiam subjektui perduoti numatytoms veiklos vykdyti reikalingą savivaldybės turtą;

– Ar savivaldybė gali priiimti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus pagal pateiktą projektą.

Vertinimo metu galiojantis teisinis reglamentavimas numatė:

1. Viešojo ir privataus sektorių partnerystė – valstybės arba savivaldybės institucijos ir privataus subjekto įstatymuose nustatyti bendradarbiavimo būdai, kuriais valstybės arba savivaldybės institucija perduoda jos funkcijoms priskirtą veiklą privačiam subjektui, o privatus subjektas investuoja į šią veiklą ir jai vykdyti reikalingą turtą, už tai gaudamas įstatymų nustatytą atlyginimą¹.

2. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdus nustato Investicijų įstatymas, Koncesijų įstatymas, kiti įstatymai.

3. Sprendimus dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų įgyvendinimo tikslingumo ir pritarimo galutinėms viešojo ir privataus sektorių partnerystės sutarties sąlygoms, jeigu jos skiriasi nuo sprendime dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų įgyvendinimo tikslingumo nurodytų partnerystės projekto sąlygų, priima savivaldybės taryba, tai išimtinė jos kompetencija².

¹ Investicijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalis.

² Vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 22 punktą.

4. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimą, teikimą, vertinimą, sprendimų dėl projektų įgyvendinimo tikslingumo priėmimą, partnerystės projektų įgyvendinimą, partnerystės procese dalyvaujančių institucijų teises ir pareigas reglamentuoja Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės³.

5. Koncesija – suteikiančiosios institucijos koncesininkui pagal Koncesijų įstatymą ir sudaromą sutartį suteikiamas leidimas vykdyti ekonominę veiklą, apimančią paslaugų teikimą ir (ar) darbų vykdymą, ir (ar) viešųjų paslaugų teikimą, kai koncesininkas prisiima visą ar didžiąją dalį su tokia veikla susijusios rizikos bei atitinkamas teises ir pareigas, o jo atlygį už tokią veiklą sudaro tik teisės užsiimti atitinkama veikla suteikimas ir pajamos iš tokios veiklos arba tokios teisės suteikimas ir pajamos iš tokios veiklos kartu su atlygiu, mokamu koncesininkui suteikiančiosios institucijos, atsižvelgiant į jos prisiimtą riziką⁴.

6. Sutartis gali būti kvalifikuojama kaip koncesijos sutartis tuo atveju, jeigu ji atitinka Koncesijų įstatyme nustatytus reikalavimus dėl koncesijos sutarties subjektų, dalyko, sudarymo (koncesijos suteikimo) tvarkos ir kt.⁵ Koncesija reiškia maksimalų rizikų perdavimą koncesininkui⁶.

7. Pagrindinė koncesijos ypatybė – teisė eksploatuoti darbus ar paslaugas – visada reiškia, kad koncesininkui perkeliama ekonominio pobūdžio vykdymo rizika, įskaitant tai, kad jis gali nesusigrąžinti įdėtų investicijų ir darbų ar paslaugų, kurie yra sutarties objektas, vykdymo sąnaudų įprastomis eksploatavimo sąlygomis, net jei rizikos dalis ir tektų perkančiajai organizacijai ar perkančiajam subjektui. Taikyti koncesijos sutarčių suteikimą reglamentuojančias specialias taisykles būtų nepagrįsta, jeigu perkančioji organizacija ar perkantysis subjektas apsaugotų ekonominės veiklos vykdytoją nuo galimų nuostolių užtikrindamas minimalias pajamas, prilygstančias įdėtoms investicijoms ir sąnaudoms, kurias ekonominės veiklos vykdytojas patirtų arba jas viršytų vykdant sutartį. Kartu turėtų būti aiškiai nustatyta, kad tam tikri susitarimai, pagal kuriuos išimtinai atlygina perkančioji organizacija ar perkantysis subjektas, turėtų būti laikomi koncesijomis, kai subjektui tenkančių investicijų ir sąnaudų už atliktus darbus ar suteiktas paslaugas susigrąžinimas priklauso nuo paslaugos ar turto faktinės paklausos ar pasiūlos⁷.

8. Valstybei, savivaldybei ir (ar) suteikiančiajai institucijai nuosavybės teise priklausantis turtas, reikalingas koncesijos sutarčiai įgyvendinti, įskaitant turtą, kuris pagal Lietuvos Respublikos Konstituciją išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybei, koncesininkui koncesijos sutarties

³ Patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 (taikoma redakcija, galiojusi iki 2024 m. lapkričio 30 d.)

⁴ Koncesijų įstatymo 3 straipsnio 10 dalis.

⁵ LAT 2017-11-22 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-396-969/2017

⁶ LAT 2018-07-19 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-312-1075/2018

⁷ 2014-03-28 Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/23/ES preambulės 18 dalis

galiojimo laikotarpiu be atskiro konkurso gali būti perduotas valdyti, naudoti ir juo disponuoti patikėjimo teise pagal patikėjimo sutartį arba nuomos teisėmis⁸.

9. Jeigu koncesijos sutarčiai įgyvendinti reikalinga valstybinė ar savivaldybės žemė ir tai numatyta koncesijos dokumentuose, koncesijos sutarties galiojimo laikotarpiui koncesijos sutarčiai įgyvendinti reikalingi valstybinės ar savivaldybės žemės sklypai koncesininkui išnuomojami su teise juos subnuomoti tretiesiems asmenims, kiek tai numatyta koncesijos sutartyje ir reikalinga joje numatytai veiklai vykdyti, teisės aktų, reglamentuojančių valstybės ir savivaldybių žemės sandorių sudarymą, nustatyta tvarka⁹.

VERTINIMO REZULTATAI

1. Dėl teisinės galimybės privačiam subjektui perduoti vykdyti numatytas projekto veiklas.

Pagal VMS tarybos sprendimą dėl tikslingumo¹⁰ ir aiškinamuosius raštus, Koncesijos sutarties nuostatas projekto tikslas – didinti ekstremaliojo sporto, ekstremalaus laisvalaikio praleidimo būdų ir sveikatingumo paslaugų kokybę bei prieinamumą Vilniaus mieste bei Lietuvoje; sudaryti galimybę ir sąlygas užsiimti aukšto meistriškumo sporto šakomis, rengti aukšto meistriškumo sporto varžybas Vilniaus mieste. Pagal šio sprendimo 1.5 punktą, privačiam subjektui, laimėjusiam koncesijos konkursą, yra suteikiamas leidimas vykdyti veiklą, susijusią su:

- ekstremaliojo sporto arenos su lauko zona projektavimu, statyba;
- ekstremaliojo sporto centro eksploatavimo ir priežiūros paslaugų teikimu;
- komunalinių paslaugų teikimu ir sistemų priežiūra;
- ekstremaliojo sporto ir teritorijos valymo ir atliekų tvarkymo paslaugų teikimu;
- automobilių stovėjimo aikštelės paslaugų teikimu.

Pagal 1.6. p. privačiam subjektui, laimėjusiam koncesijos konkursą, yra suteikiamas leidimas ekstremaliojo sporto centre vykdyti ūkinę komercinę veiklą, susijusią su sporto ir laisvalaikio paslaugų teikimu, neformaliojo švietimo organizavimu, sporto, kultūros ir laisvalaikio renginių organizavimu, kavinės (maitinimo) paslaugų teikimu, apgyvendinimo paslaugų teikimu ir kitas ekonomiškai pagrįstas su ekstremaliojo sporto veikla tiesiogiai susijusias veiklas.

Savivaldybė neturi pakankamai finansinių galimybių įgyvendinti projektą, todėl siekdama inovatyvesnių ir efektyvesnių projekto įgyvendinimo būdų, viešųjų paslaugų ir ūkinių komercinių veiklų teikimo užtikrinimo, ketina projektą įgyvendinti kartu su privačiu investuotoju.

⁸ Koncesijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalis

⁹ Koncesijų įstatymo 16 straipsnio 2 dalis

¹⁰ VMS tarybos 2022-04-27 sprendimas Nr. 1-1417

Privačiam subjektui planuojama pavesti teikti ne tik viešąsias paslaugas, bet ir vykdyti ūkinę komercinę veiklą. Savivaldybė organizuodama viešųjų paslaugų teikimą turi laikytis konkurencijos teisės reikalavimų. Savivaldybė negali pati vykdyti ūkinės komercinės veiklos ir negali be konkurso pavesti ūkinės veiklos (viešosios paslaugos) teikimą vykdyti valdomiems juridiniams asmenims, jeigu kiti ūkio subjektai vykdo tokio pobūdžio veiklą¹¹. Todėl siūloma suteikti teisę privačiam subjektui vykdyti komercinę veiklą, kurios negali teikti VMS ir jos kontroliuojami juridiniai asmenys. Privačiam subjektui perdavus nurodytas veiklas viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu, sumažėtų viešųjų pirkimų poreikis, projekto vystymas būtų greitesnis, projekto įgyvendinimo rizikas prisiimtų privatus subjektas.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, apribojimų perduoti privačiam subjektui aukščiau nurodytas veiklas nenustatėme, šių veiklų perdavimas atitinka teisėtumo reikalavimus.

2. Dėl teisinės galimybės perduoti savivaldybės turtą.

Pagal VMS tarybos sprendimą dėl tikslingumo¹², privačiam subjektui, laimėjusiam koncesijos konkursą, visuomeninės paskirties žemės sklypas (unikalus Nr. 4400-5478-3109), esantis Tyzenhauzų g. 97, kurio bendras plotas – 4,1553 ha, bus perduodamas valdyti, naudoti ir disponuoti juo nuomos teisėmis.

Atsižvelgiant į nustatytą teisinį reglamentavimą, valstybinio žemės sklypo perdavimas privačiam subjektui valdyti, naudoti ir disponuoti jį nuomos teisėmis iš esmės atitinka teisėtumo reikalavimą.

Pagal Tarybos sprendimo projekto dėl tikslingumo 1.9-1.10 punktus, Koncesijos sutarties 9.5, 10.1, 10.3 punktus, privataus subjekto sukurtas turtas sporto ir kita infrastruktūra, kitas turtas po jo sukūrimo nuosavybės teise priklausytų privačiam subjektui, išskyrus privataus subjekto sukurtą lauko zoną, kuri po sutarties pabaigos priklausytų VMS. Toks turto perdavimas yra pagrįstas, atitinka Koncesijų įstatymo 16 straipsnio 6 dalį¹³.

Pagal Koncesijos sutarties 8.11 punktą, koncesininkas turi teisę kreiptis į atsakingas institucijas dėl teisės naudotis likusia žemės sklypo dalimi suteikimo, jeigu žemės sklypo dalis bus užstatyta koncesininkui nuosavybės teise priklausančiais ir viešajame registre įregistruotais objektais (išskyrus lauko zonos įrenginius ir statinius) ir bus būtina šiems objektams eksploatuoti. Atkreipiame dėmesį, kad CPVA išvadoje dėl projekto socialinės ir ekonominės naudos¹⁴ teikė pasiūlymą nuomos sutartyje

¹¹ Vietos savivaldos įstatymo 56 straipsnis

¹² VMS tarybos 2022-04-27 sprendimas Nr. 1-1417

¹³ Koncesijos sutartyje gali būti nurodytas koncesininko įsipareigojimas sukurti naują turtą ar valdyti ir (ar) naudoti esamą, koncesininkui priklausančią turtą. Tokio turto valdymo ir (ar) naudojimo ir (ar) nuosavybės teisės į jį perdavimo atitinkamai valstybei, savivaldybei ar suteikiančiajai institucijai ir nuosavybės teisės į tokį turtą išsaugojimo sąlygos, atsižvelgiant į koncesijos konkurso sąlygas, turi būti nustatytos koncesijos sutartyje

¹⁴ 2022-02-22

nustatyti apribojimus nuomotis valstybinės žemės sklypą, jei pasibaigus koncesijos sutarčiai privatus subjektas siektų pakeisti sukurtos infrastruktūros, pastatų paskirtį, nugriauti ar kt. Apribojimus nuomotis valstybinės žemės sklypą siūlome nustatyti ne tik minėtu, bet ir Koncesijos sutarties 43.1.2 atveju, kai Suteikiančioji institucija nutraukia Koncesijos sutartį dėl nuo Koncesininko ir (ar) investuotojo priklausančių aplinkybių ir koncesininkui paliekama nuosavybės teisė į turtą (išskyrus lauko zoną).

3. Dėl savivaldybės galimybės priimti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus

3.1. Pagal Lietuvos Respublikos Fiskalinės sutarties įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje apibrėžtą taisyklę (taikomą ir VMS biudžetui), nustatyta, kad valdžios sektoriui priskiriamas biudžetas, kurio planuojami asignavimai neviršija 0,3 procento praėjusių metų šalies BVP to meto kainomis, turi būti planuojamas, tvirtinamas, keičiamas ir vykdomas taip, kad, sprendžiant pagal to biudžeto struktūrinį balanso rodiklį, apskaičiuotą kaupiamuoju principu, jis būtų perteklinis arba subalansuotas. VMS skola (pagal įsipareigojamuosius skolos dokumentus, įskaitant paskolas, finansinės nuomos (lizingo) sutartis, bet neapsiribojant jomis) negali viršyti 75 proc. valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų finansinių rodiklių patvirtinimo įstatyme nurodytų tiems metams prognozuojamų savivaldybės biudžeto pajamų iš gyventojų pajamų mokesčio ir paskutinių pasibaigusiu metų savivaldybės biudžeto gautų pajamų, išskyrus iš gyventojų pajamų mokesčio gautas pajamas, valstybės biudžeto dotacijas ir Europos Sąjungos ir kitą tarptautinę finansinę paramą, sumos. Savivaldybės metinio grynojo skolinimosi suma gali viršyti pajamas savivaldybės biudžeto balanso cikliškumo dedamosios (komponentės) dydžiu, kurį pagal naujausią paskelbtą ekonominės raidos scenarijų apskaičiuoja LR Finansų ministerija.

VMS ciklinė biudžeto komponentė 2025 metams sudaro – 26 430,0 tūkst. Eur. Pagal patvirtinto VMS 2025 m. biudžeto pajamų ir išlaidų rodiklius, VMS 2025 metų asignavimai viršija 2025 metų biudžeto pajamas, skirtumą planuojama finansuoti apyvartos lėšų likučiais ir skolintomis lėšomis. Pagal Lietuvos Respublikos Biudžeto sandaros įstatymą, Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka VMS gali imti ilgalaikes paskolas investicijų projektams finansuoti ir ankstesniems skoliniams įsipareigojimams vykdyti; trumpalaikes paskolas - biudžetinais metais laikinam pajamų trūkumui padengti. Pagal pateiktus duomenis, VMS skolinimosi limitai 2025 m. sausio 1 d. neviršyti¹⁵, bet dėl nuolat keičiamų teisės aktų ir dėl galimų ekonominės padėties pokyčių, neaišku kokie reikalavimai planuojamiems priimti įsipareigojimams būtų ateityje. Todėl neaišku, ar nebus pažeisti fiskalinių taisyklių reikalavimai ir ar VMS gebės vykdyti mokėjimus pagal visus priimtus įsipareigojimus.

¹⁵ Vilniaus miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos 2025-01-20 raštas Nr. R-11-1 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės 2025 metų skolinimosi galimybių“

Pagal kitų VMS jau numatytų įgyvendinti viešos ir privačios partnerystės projektų dokumentų duomenis, atlikus VMS finansinių galimybių vertinimus, metinė pinigų suma, kuria gali disponuoti VMS jau suplanuotų projektų vykdymui, būtų lygi nuliui (teigiamas rezultatas parodo, kad Viešojo subjekto finansinės galimybės įgyvendinti partnerystės projektą yra pagrįstos, t. y. mokėjimų vykdymui nereikia prisiimti skolinių įsipareigojimų). Vertinimo rezultatai parodė, kad VMS galės užtikrinti pakankamą lėšų srautą kitų VMS jau suplanuotų ar vykdomų projektų privatiems subjektams mokėjimams atlikti tik tuo atveju, jei bus peržiūrėti finansavimo prioritetai ar skolinamasi papildomai, nes per visą projektų vykdymo laikotarpį VMS išlaidos viršys pajamas (apie VMS finansines galimybes įgyvendinti investicijų projektus informacija pateikta Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2025 m. vasario 11 d. išvadoje Nr. R-11-2¹⁶).

Pagal VMS tarybos sprendimo projekto¹⁷ 2.1. punktą, maksimalūs VMS turtiniai įsipareigojimai grynąja dabartine verte sudaro 16 119 889 Eur, įskaitant PVM. Maksimalių turtinių įsipareigojimų suma apskaičiuojama kaip visa per 17 metų investicijų projekto įgyvendinimo, paslaugų teikimo ir rizikos vertė ir PVM, jei paslaugas teiktų pati VMS. Pagal investicinį projektą numatyta, kad Projekto investicijų vertė sudarys 11 497 500 Eur be PVM. Pagal šio projekto 2.2. punktą VMS metinis mokėjimas privačiam subjektui už infrastruktūros sukūrimą, priežiūrą, valymą, atliekų tvarkymą, komunalinių paslaugų organizavimą ir apsaugos organizavimą, paslaugų teikimą nenumatomas.

LR finansų ministerija, vadovaudamasi Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų LR Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480, 30¹ punkto nuostatomis, pateikė išvadą dėl Sutarties projekto finansinių sąlygų vertinimo fiskalinės drausmės reikalavimų požiūriu. LR finansų ministerija, išnagrinėjusi VMS pateiktą Sutarties projektą, savo rašte¹⁸ nurodė, kad atsižvelgiant į tai, kad pagal Sutarties projekto nuostatas didžiąją dalį statybos ir tinkamumo rizikų prisiima koncesininkas, sutarties įgyvendinimo metu nebus atliekami jokie mokėjimai (atlyginimas, atlygis, kompensacijos) koncesininkui, sutartis laikytina neturinčia įtakos savivaldybės skolos bei finansiniams rodikliams.

3.2. Pastebėtina, kad pagal Sutarties sąlygas, pasikeitus esminiems ar bendriems teisės aktams ar pasikeitus kitoms aplinkybėms, gali atsirasti VMS mokėjimai Koncesininkui, kadangi pagal Sutarties sąlygas VMS prisiima dalį Sutarties vykdymo rizikų ir pagal sutartį atskirais atvejais

¹⁶ „Dėl tikslingumo projektą „Automobilių parkavimo erdvių plėtra VŠĮ Vilniaus miesto klinikinės ligoninės ir VŠĮ Antakalnio poliklinikos teritorijose“ įgyvendinti koncesijos būdu ir koncesijos suteikimo ir vykdymo sutarties dėl projekto „Automobilių parkavimo erdvių plėtra VŠĮ Vilniaus miesto klinikinės ligoninės ir VŠĮ Antakalnio poliklinikos teritorijose“.

¹⁷ Tarybos sprendimo projektas „Dėl pritarimo koncesijos suteikimo ir vykdymo sutarties dėl projekto „Ekstremaliojo sporto centro sukūrimas“ įgyvendinimo projektui.

¹⁸ Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2024-05-29 raštas Nr. 6K-24/3120, „Dėl projekto „Ekstremalaus sporto komplekso sukūrimas“ dokumentų pateikimo vertinimui“.

numatoma, kad VMS mokės kompensacijas Koncesininkui. Pagal Sutarties dalies „Kompensacija Sutartį nutraukus dėl nuo Koncesininko ir (ar) Investuotojo priklausančių aplinkybių“ 43 punkto sąlygas, numatyta, kad VMS nutraukus Sutartį dėl Koncesininko ar Investuotojo kaltės ir (ar) dėl nuo jų priklausančių aplinkybių VMS turi besąlyginę teisę:

1) perimti nuosavybės teises į Turtą ir (ar) nuomos teises į Žemės sklypą, sumokėdama apskaičiuotą kompensacijos sumą Koncesininkui sutartyje nustatytais sąlygomis; arba

2) arba palikti Koncesininkui nuosavybės teises į Turtą (išskyrus Lauko Zoną, kurios nuosavybės teises VMS perima bet kuriuo Sutarties pabaigos atveju) nemokant Koncesininkui jokios kompensacijos ir (ar) kitų mokėjimų.

VMS sumokamos kompensacijos Koncesininkui, kai sutartis nutraukiama dėl Koncesininko ar Investuotojo kaltės, dydis apskaičiuojamas įvertinus Turto vertės (išskyrus Lauko Zonos vertę) kainą jo perdavimo dieną, kuri nustatoma nepriklausomo turto vertintojo, atėmus VMS patirtus nuostolius ir Koncesininkui skiriamas baudas už sutarties nutraukimą. Baudos dydis apskaičiuojamas pagal sutarties 43.2. punktą ir yra lygus – 3 (trijų) metų nuo Sutarties nutraukimo dienos Koncesininko Finansiniame veiklos modelyje nurodytam nuosavo kapitalo gražos srautui, diskontuotam 6,08% diskonto norma. Sutarties nutraukimo kompensacija skaičiuojama pagal sutarties 43.2. nurodytą formulę ir negali būti didesnė negu VMS perduodamo Turto vertė.

Atkreiptinas dėmesys, kad VMS visu sutarties laikotarpiu gali neturėti pakankamai lėšų užtikrinti kompensacijų mokėjimą Koncesininkui ir VMS tektų skolintis, kas neigiamai paveiktų fiskalinę drausmę. Pažymėtina, kad CPVA pateiktoje nuomonėje dėl Vilniaus miesto savivaldybės parengtų atrankos sąlygų¹⁹ buvo siūloma įvertinti, ar suteikiančioji institucija galėtų sumokėti kompensaciją nutraukus sutartį, ir svarstyti ar nebūtų tikslingiau nustatyti, kad turtas nuosavybės teise priklausys koncesininkui, tačiau koncesininkas ar investuotojas mokės suteikiančiajai institucijai žemės sklypo vertės kainą bei pakankamai didelę baudą, kad nebūtų tikslingai siekiama nutraukti sutartį ir pasilikti sukurtą turtą.

Be to, turi būti užtikrinama, kad būtų vykdomos Sutarties 28 punkto sąlygos, kur numatytos priemonės, kai iškilus Koncesininko ir Investuotojo problemoms, galimas Investuotojo teisių ir pareigų perleidimas. Sutartyje numatyta, kad dėl Investuotojo restruktūrizavimo, reorganizavimo, arba dėl nemokumo visas arba dalį pradinio Investuotojo teisių perima kitas ekonominės veiklos vykdytojas, atitinkantis pradinius Sąlygose nustatytus kvalifikacijos reikalavimus, jeigu dėl to nepasikeičia sutarties pobūdis.

¹⁹ CPVA 2022-05-15 raštas „Dėl projekto „Ekstremalaus sporto centro sukūrimas Vilniaus mieste“ konkurso suteikti koncesiją pirkimo dokumentų atitikties metodiniams dokumentams nuomonės pateikimo“.

3.3. Pagal Sutarties sąlygas Koncesininkas per sutartyje nurodytą terminą įsipareigoja pastatyti: pagrindinę areną, lauko zoną, administracinį korpusą, aptarnaujančią infrastruktūrą. Koncesininkas taip pat įsipareigoja sukurti antruoju etapu papildomas infrastruktūros Objektus: olimpinę areną, sporto viešbutį. Pagal Sutarties 10.20. punkto sąlygas, pasibaigus Sutarčiai VMS turi teisę perimti Turtą už Turto vertę (išskyrus Lauko Zonos vertę) jo perdavimo dieną, nustatomą nepriklausomo turto vertintojo. Taip pat, pagal sutarties sąlygas VMS priskirta pastatytų Objektų likutinės vertės riziką dėl VMS sudarytų sandorių su trečiosiomis šalimis, jeigu dėl jų buvo nustatyti Objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo teisių apribojimai. Atkreiptinas dėmesys, kad VMS koncesijos termino pabaigoje nusprendus perimti Koncesininko turtą už turto vertintojų paskaičiuotą kainą, arba esant nurodytoms aplinkybėms dėl Objektų likutinės vertės rizikos, koncesijos termino pabaigoje gali būti reikalingos papildomos VMS lėšos. VMS, neturint pakankamai nuosavų lėšų ir prireikus skolintis, gali būti pažeisti fiskalinės drausmės reikalavimai.

4. *Kiti pastebėjimai*

4.1. Pagal Koncesijos sutarties sąlygas Darbų apimčiai nepriklauso darbai ir su jais susijusios investicijos bei įsipareigojimai, kurie yra reikalingi inžineriniams tinklams ir susisiekimui komunikacijoms, skirtiems aptarnauti Objektus, už Žemės sklypo ribų, suprojektuoti, nutiesti, pastatyti ir (ar) įrengti. Už šiame Sutarties punkte nurodytų inžinerinių tinklų ir susisiekimui komunikacijų suprojektavimą, nutiesimą, pastatymą ir (ar) įrengimą, tiekėjų ir rangovų parinkimą bei atsiskaitymą su jais yra atsakinga VMS. Už ESO tinklų rangos darbus nuo 15 m nutolusios nuo Žemės sklypo ribos iki prisijungimo taško prie ESO tinklų atlikimą ir atsakomybę prisiima VMS. Taip pat pagal Sutarties sąlygas įvažiavimą į žemės sklypą statybos metu turi įrengti VMS. Tokiu būdu VMS įsipareigoja už savo lėšas įrengti Objektui eksploatuoti būtinus tinklus ir komunikacijas už Koncesininkui priskirtos teritorijos ribų ir šiam projektui vykdyti bus reikalingas papildomas VMS lėšų poreikis.

4.2. Atkreiptinas dėmesys, kad Koncesijos sutarties projekte (Rizikos pasiskirstymo tarp šalių matrica) numatytas galimas būsimų rizikų pasidalinimas, kur esminių teisės aktų bei bendrų teisės aktų pasikeitimas (kai rizikos veiksniai pasireiškus gali padidėti Koncesininko investicijos arba sąnaudos, ar sumažėti pajamos) priskiriama VMS. VMS turės atlyginti susidariusias išlaidas, jeigu Projekto eigoje pasireikš šios rizikos. Manytume, kad VMS neturėtų prisiimti šių rizikų, kadangi pagal Projekto sąlygas sukurtos investicijos (išskyrus lauko zoną) bei Koncesininkui perduotą valstybinį žemės sklypą koncesijos laikotarpio pabaigoje nenumatyta perduoti VMS arba VMS gali perimti Turtą tik atlyginus Koncesininkui jo vertę rinkos kainomis (šiuo atveju, galimai VMS sumokės du kartus už investicijų padidėjimą dėl minėtų rizikų). Todėl minėtas rizikas turėtų prisiimti pats Koncesininkas arba numatyta, kad šiomis rizikomis šalys pasidalina.

4.3. Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Sutarties sąlygų 22.3.-22.6. punktų nuostatas, dėl Kompensavimo įvykio kilę Koncesininko nuostoliai kompensuojami VMS prisiimta rizikos dalimi, tai yra visa apimtimi, jeigu rizika visa apimtimi priskirta VMS. Pagal Rizikų tarp šalių paskirstymo matricos duomenis VMS priskirta rizika: kai VMS neatskleidė visų jai žinomų Žemės sklypo naudojimo sąlygų, kai Žemės sklype randama Viešajame registre neįregistruotų ir (ar) Konkurso metu Privačiam subjektui nežinomų inžinerinių tinklų (jų kolektorių), reikalaujančių jų iškėlimo arba perkėlimo; kai Žemės sklypas (statybvieta) nėra prieinami; kai projektavimo paslaugų teikimo metu paaiškėja VMS parengtų Sąlygų netikslumai (trūkumai); kai VMS projektinės dokumentacijos rengimo etape pakeičia Sąlygose nustatytus reikalavimus Objektui ir kt. Pasireiškus šioms rizikoms, VMS turės sumokėti kompensacijas Koncesininkui jeigu Koncesininkas dėl to turės papildomų išlaidų. Todėl, siekiant išvengti papildomų VMS lėšų naudojimo, atitinkami VMS atsakingi darbuotojai turi užtikrinti tikslesnių dokumentų ir duomenų, susijusių su šio projekto vykdymu, parengimą.

Atsižvelgiant į tai, kad nenustatėme aplinkybių, sudarančių prielaidą nepritarti parengtam Savivaldybės tarybos projektui, Savivaldybės taryba, įvertinusi aukščiau pateiktas pastabas ir pastebėjimus dėl savivaldybės galimybės prisiimti ilgalaikius įsipareigojimus ir kt., galėtų priimti sprendimą dėl pritarimo koncesijos suteikimo ir vykdymo sutarties dėl projekto „Ekstremaliojo sporto sukūrimas“ įgyvendinimo projektui.

Savivaldybės kontrolierius



Gintaras Radavičius