



PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Savivaldybės biudžetinė įstaiga, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. (8~460) 48 706, el. p. kontrolė@palanga.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188637147

Palangos miesto savivaldybės tarybai

IŠVADA DĖL INVESTICIJŲ PROJEKTO „POILSIO NAMŲ „AUSKA“ KOMPLEKSO PANAUDOJIMO GALIMYBIŲ BEI VALDYMO BŪDO PARINKIMAS“ ĮGYVENDINIMO KONCESIJOS BŪDU TIKSLINGUMO

2023 m. lapkričio 16 d. Nr. K10-11

Palanga

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 22 punktu ir 67 straipsnio 1 dalies 4 punktu, Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“, 28 punktu, atlikome Palangos miesto savivaldybės 2023 m. lapkričio 15 dienos raštu Nr. D3-3576 „Dėl poilsio namų „Auska“ komplekso partnerystės projekto įgyvendinimo tikslingumo“ pateikto investicijų projekto „Poilsio namų „Auska“ komplekso panaudojimo galimybių bei valdymo būdo parinkimas“ įgyvendinimo koncesijos būdu tikslingumo vertinimą.

Teikiame šią išvadą Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 22 punkte nurodytu tikslu, t. y. dėl Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimo dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto įgyvendinimo tikslingumo priėmimo.

Palangos miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybės) administracijos užsakymu buvo parengtas investicijų projektas „Poilsio namų „Auska“ komplekso panaudojimo galimybių bei valdymo būdo parinkimas“ (toliau – Projektas), kurio tikslas – įveikinti Savivaldybės iš valstybės perimamų poilsio namus „Auska“, kuriuos sudaro 4,5 tūkst. kv. metrų ploto pagrindinis pastatas ir kiti statiniai (teniso aikštynai, sargo namelis, kelios pavėsinės) bei beveik 22 ha žemės (projektui numatoma 5,8 ha žemės sklypo). Projekte teikiama išvada, kad koncesijos modelis vystant objektą būtų patraukliausias Savivaldybei, pasirenkant alternatyvą „Sveikatinimo paslaugų centras + Senjorų globos namai“. Šios alternatyvos atveju dabartiniame pagrindiniame „Auskos“ pastate įsikurtų Sveikatinimo paslaugų centras, o Senjorų globos namai būtų pastatyti kaip naujas pastatas.

Projekto įgyvendinimo tikslingumui vertinti kėlėme pagrindinius klausimus:

- ar įvertinta Projekto socialinė ekonominė nauda ir galimybė Projektą įgyvendinti partnerystės būdu;
- ar investicijų Projekte apspręsti Savivaldybės ir privataus subjekto turiniai įsipareigojimai.

Atlikdami vertinimą darėme prielaidą, kad visi vertinimui pateikti duomenys yra teisingi ir objektyvūs, dokumentai išsamūs ir galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus.

Vykdamas Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“, 27 punkto nuostatas, parengtas investicijų Projektas ir užpildytas partnerystės klausimynas buvo pateikti viešajai įstaigai Centrinei projektų valdymo agentūrai (toliau – CPVA), kad būtų įvertinta Projekto socialinė ekonominė nauda ir galimybė Projektą įgyvendinti partnerystės būdu.

CPVA išvadoje, pateiktoje 2023 m. lapkričio 14 d. raštu Nr. (1.7.6E) 2023/2-9341 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto „Poilsio namų „Auska“ komplekso panaudojimo galimybių bei valdymo būdo parinkimas“ vertinimo“ teigiama, kad iškeltoms problemoms spręsti pasirinkta investicinio Projekto įgyvendinimo alternatyva socialiniu-ekonominiu požiūriu yra naudingiausia. Atsižvelgiant į Projekte suplanuotą veiklą, rizikų paskirstymą bei Savivaldybės finansinius resursus, kurie riboja jos galimybes visas projekto veiklas įgyvendinti savo pajėgumais, Projektą tikslinga įgyvendinti koncesijos būdu. Išvadoje pastebima, kad Projekte vertinamas investicijų išlaidų kainų lygis atrodo sąlyginai mažas, todėl galima teigti, kad prognozuojant pajamas ir veiklos išlaidas buvo naudojamos labiau optimistinės prielaidos.

Atlikus Projekto finansinio gyvybingumo vertinimą nustatyta, kad bendra privataus subjekto veiklos vidinė grąžos norma yra 8.7%, investicijų atsipirkimo laikotarpis – 22 metai. CPVA išvadoje nurodyta, kad galima vertinti apskaičiuotą vidinės grąžos normą kaip sąlyginai mažą, atsižvelgiant į perduodamų veiklų pobūdį ir privataus subjekto prisiimamą riziką. Nėra planuojama mokėti atlygio privačiam subjektui, o kadangi Savivaldybei atlikus finansinį gyvybingumo vertinimą nustatyta, kad pajamos yra pakankamos Projekto finansiniam gyvybingumui užtikrinti ir nėra poreikio planuoti jokių mokėjimų privačiam subjektui, maksimalius Savivaldybės turtinius išpareigojimus galima prilyginti 5 717 074 Eur diskontuota verte, o maksimalius Savivaldybės mokėjimus galima prilyginti 0 Eur.

Privačiam subjektui numatomas perduoti turtas:

<p>Žemės sklypas bendras protas 22 ha (pagal Projektą globos namams numatyta 1.8 ha, Auskos pastatui 4 ha žemės sklypai).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pastatas-Poilsio pastatas 2. Pastatas – Teniso kortai 3. Pastatas – Pavėsinė (šašlykinė) 4. Pastatas – sargo namelis 5. Pastatas – Pavėsinė 6. Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai
---	--

Žemės sklypą numatoma perduoti valdyti privačiam subjektui nuomos teise, o pastatus – patikėjimo teise. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 12 straipsnio 3 dalyje imperatyviai nustatyta, kad kiti juridiniai asmenys, kuriems savivaldybės turtas perduotas pagal turto patikėjimo sutartį, negali šio turto perduoti nuosavybės teise kitiems asmenims, jo įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į jį, juo garantuoti, laiduoti ar kitu būdu juo užtikrinti savo ir kitų asmenų prievolių įvykdymą, jo išnuomoti, suteikti panaudos pagrindais ar perduoti jį kitiems asmenims naudotis kitu būdu. Šis turtas gali būti naudojamas tik savivaldybių funkcijoms įgyvendinti.

CPVA išvadoje teigiama, kad identifikuotos visos veiklos, susijusios su viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto įgyvendinimu – projektavimas, statyba / rekonstrukcija, infrastruktūros priežiūra, įveiklinimas ir kita. Privačiam subjektui pagrįstai perduodamos veiklos, susijusios su naujo turto Globos namų projektavimu ir sukūrimu, o taip pat esamo turto – poilsio namų Auska projektavimu ir rekonstrukcija.

Veiklos, kurias numato vykdyti privatus subjektas:

Eil. Nr.	Veiklos pavadinimas pagal investicijų Projektą	Veiklos, kurią ketina vykdyti privatus subjektas, pavadinimas
1.	„Sveikatinimo paslaugų centras + Senjorų globos namai“	Dabartinio poilsio namų „Auska“ įveiklinimas: sveikatingumo paslaugos (spa, pirtys, masažai, apgyvendinimas, maitinimas ir kt.). Globos namų įveiklinimą perims Savivaldybės Globos namai.
2.	Su turto sukūrimu susijusios veiklos	
2.1	Projektavimas	Naujo Globos namų pastato techninis projektas, poilsio namų „Auska“ pastato rekonstrukcijos/kapitalinio remonto techninis projektas.
2.2	Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	Naujo Globos namų pastato statyba, poilsio namų „Auska“ pastato rekonstrukcija/ kapitalinio remonto darbai.
3.	Pastatų infrastruktūros priežiūra	Dabartinio poilsio namų „Auska“ ir naujo Globos namų pastatų infrastruktūros priežiūra/administravimas (patalpų valymo, teritorijos ir statinių tvarkymo, komunalinių paslaugų organizavimas).

Sutinkame su CPVA išvadoje pateiktu vertinimu, kad privačiam subjektui perduodamos veiklos yra kompleksinės, jų perdavimas privačiam subjektui yra pagrįstas.

Remiantis CPVA išvada, identifikuotos visos viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektui būdingos rizikos. Atsižvelgiant į veiklas, kurias privatus subjektas vykdys įgyvendinant Projektą, rizikos yra paskirstytos logiškai ir pagrįstai: statybos ir tinkamumo rizikos, susijusių su Globos namų ir poilsio namų Auska sukūrimu bei priežiūra yra perduodamos privačiam subjektui, o paklausos rizika privačiam subjektui yra perduodama poilsio namų Auska atžvilgiu. Paklausos riziką valdant Globos namus pasilieka Savivaldybė. Turto likutinės vertės rizika taip pat perduodama Privačiam subjektui. Rizikų paskirstymas Projekte atitinka Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymo reikalavimą, kad koncesininkui turi būti perduodama visa arba didesnė dalis rizikų.

Svarbu paminėti, kad investicinio Projekto įgyvendinimas prisidėtų prie 2022–2024 metų Savivaldybės strateginio veiklos plano Ekonominės plėtros programos (Nr.04) 2231 priemonės „Vystyti unikalias ir konkurencingas sveikatinimo ir socialines paslaugas pritraukiant investuotojus“ įgyvendinimo.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, išnagrinėjusi Savivaldybės administracijos pateiktą investicijų Projektą, klausimyną, įvertino visus pateiktus dokumentus bei argumentus ir įsitikino, kad Savivaldybės administracija patvirtina, kad viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto įgyvendinimas visiškai atitinka partnerystės projektą įgyvendinančios institucijos interesus, yra aktualus ir generuojantis socialinę ekonominę naudą.

Išvada

Palangos miesto savivaldybės taryba gali priimti sprendimą dėl investicijų projekto „Poilsio namų „Auska“ komplekso panaudojimo galimybių bei valdymo būdo parinkimas“ įgyvendinimo koncesijos būdu tikslingumo.

Savivaldybės kontrolierė



Kristina Vaitilavičė