

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

2021 m. sausio 15 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
„Automobilių parkavimo erdvių plėtra su higienos patalpomis Karklės kaime“ (toliau – Projektas)
Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) projekto pavadinimas**

**ĮGYVENDINAMO
Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybė)
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 (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)	
1.1. Strateginis dokumentas, pagrindžiantis projekto poreikius	Projektas atitinka Klaipėdos rajono plėtros strateginiame plane 2009-2020 m. numatytą strateginės plėtros sritį „Palankios aplinkos verslui, turizmui ir žemės ūkiui kūrimas“ ir šios srities 2.1 tikslo „Efektyviai išnaudotas rajono turizmo potencialas“ 2.1.1 uždavinio „Plėtoti vandens turizmą“ 2.1.1.6 priemonę „Įrengti automobilių stovėjimo aikšteles prie vandens turizmo kelio maršrutų“).
1.2. Sprendžiama problema / projekto poreikis	Investicijų projekte (toliau – IP) nurodytos Karklės kaime sprendžiamos problemos: 1) Nepakankamas automobilių stovėjimo vietų prieinamumas; 2) Nepakankamas higienos (viešojo tualetų) patalpų prieinamumas. Pagrindinės priežastys, kurios sąlygoja nepakankamą stovėjimo vietų pasiūlą: - augantys tikslinių grupių srautai, lemiami demografinių veiksnių; - individualių lengvųjų automobilių skaičiaus didėjimas; Pagrindinė priežastis, sąlygojanti nepakankamą higienos (viešojo tualetų) patalpų prieinamumą, jog šiuo metu higienos patalpų (viešojo tualetų) Karklės kaime nėra, todėl gyventojai ir atvykstantys lankytojai naudojami maitinimo ir kt. įtaigose esančiomis higienos patalpomis.
1.3. Tikslas ir siekiamas rezultatas	Projekto tikslas – užtikrinti automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų prieinamumą Karklės kaime. Siekiami rezultatai: - užtikrinta bent 100 automobilių stovėjimo vietų reikiama infrastruktūra (~ 196 040 apsilankymų automobilių stovėjimo aikštelėje per metus), - higienos patalpos - viešasis tualetas (~1960 apsilankymų higienos patalpose per metus).
1.4. Nagrinėtos investicijų projekto įgyvendinimo alternatyvos	I Alternatyva – „Automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų plėtra“. Šios alternatyvos atveju automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų paslaugų poreikis sprendžiami įrengiant 100 vietų automobilių stovėjimo aikštelę asfalto danga ir higienos patalpas (viešąjį tualetą). II Alternatyva – „Automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų plėtra kitaip“. Šios alternatyvos atveju automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų paslaugų poreikis

	<p>sprendžiami įrengiant 100 vietų automobilių stovėjimo aikštelę akmenimis grįsta danga ir higienos patalpas (viešąjį tualetą).</p> <p>III Alternatyva – „Automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų plėtra kitaip 2“</p> <p>Šios alternatyvos atveju automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų paslaugų poreikis sprendžiami įrengiant 100 vietų automobilių stovėjimo aikštelę azūrinių plytelių danga ir higienos patalpas (viešąjį tualetą).</p>
1.5. Projekto ataskaitinis laikotarpis	15 metai
1.6. Pasirinkta alternatyva	<p>III Alternatyva – „Automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų plėtra kitaip 2“</p> <p>Įrengiant 100 vietų automobilių stovėjimo aikštelę azūrinių plytelių danga ir higienos patalpas (viešąjį tualetą).</p>

CPVA išvada

1. Paklausos ir pasiūlos / poreikio / prielaidų pagrindimas:

Paklausos ir pasiūlos analizė parodė, kad šiuo metu Karklės kaime automobilių stovėjimo vietų infrastruktūros apimtys, kuriose būtų tenkinami vietinių / aplinkinių apylinkių gyventojų ir atvykstančių svečių bei poilsiautojų poreikiai nėra pakankamos, taip pat šiuo metu nėra nei vieno stacionaraus viešojo tualetu, kuriuo galėtų naudotis atvykę lankytojai ir yra priversti naudotis maitinimo įstaigose esančiose higienos patalpomis. Nors didžiausias šių paslaugų poreikis juntamas sezono metu (šiltuoju periodu), tačiau dėl nuolat augančio atvykstančiųjų srauto (2019 m. daugiau nei 100 tūkst.) bei šioje vietovėje populiarių lankytinų vietų, atvykstančiųjų srautas gan intensyvus ir kitais metų laikais. Vertinant esamos infrastruktūros apimtį, jų užimtumą ir lankytojų srautą laikoma, kad papildomos infrastruktūros poreikis ir jos dydis (apie 100 automobilių stovėjimo vietų) yra pagrįstas.

2. Tikslo ir rezultato atitikimas sprendžiamai problemai:

Įvertinus tai, kad šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje tikslinių grupių poreikius užtikrinančios infrastruktūros (automobilių stovėjimo aikštelių) pajėgumai nėra pakankami, bei atsižvelgiant į lankytojams higienos patalpų (viešojo tualetu) poreikio trūkumą, remiantis pateiktais esamos situacijos analizės duomenimis, laikoma, kad planuojamas automobilių stovėjimo aikštelės užimtumas yra realus ir higienos patalpų poreikis pagrįstas.

3. Nagrinėtų alternatyvų korektiškumas:

IP nagrinėjant alternatyvas buvo sudarytas ilgasis veiklų sąrašas apsvairstant tam tikrus galimus variantus susisijusius su automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų (viešojo tualetu) paslaugų prieinamumo didinimu. Detaliau nagrinėtos tik naujos statybos (tiek automobilių stovėjimo aikštelės, tiek viešojo tualetu) alternatyvos, pateikiant skirtingą važiuojamosios dalies medžiagiškumą. Pasigesta platesnės alternatyvų analizės, kuriose būtų pateikti galimi scenarijai dėl esamų automobilių aikštelių praplėtimo galimybių (nėra informacijos apie tai), taip pat dėl naujos automobilių stovėjimo aikštelės vietos pasirinkimo, nes šiuo metu numatomas sklypas, kuriame planuojamos statybos patenka į Karklės

etnokultūrinio draustinio teritoriją, kurioje egzistuoja papildomi teisiniai apribojimai ir suvaržymai vykdant statybų darbus, o tuo pačiu didina riziką vystyti projektą minėtoje sklypo dalyje arba dėl teisinių apribojimų, numatytų darbų pradžia gali užtrukti ir neprasisės planuotu laiku. Rengėjas taip pat galėjo paanalizuoti biotualetų nuomos ir jų eksploatacijos galimybes, arba nurodyti priežastis dėl ko tokių alternatyvų analizė negalima šio Projekto kontekste. Apibendrinant pateiktus duomenis galima teigti, nors ir alternatyvų analizė metodologiniu pobūdžiu išnagrinėta korektiškai, tačiau detaliau neišanalizuoti visi galimi problemos sprendimo būdai arba neatskleista pilnai informacija dėl infrastruktūros pajėgumų / prieinamumo didinimo sprendžiant esamos situacijos problematiką šioje teritorijoje.

4. Pasirinktos alternatyvos pagrindumas:

Įgyvendinama alternatyva pasirinkta ta, kuri sukuria didesnę ekonominę naudą, t. y. III alternatyva, jos EGDV didžiausias. Nagrinėtas socialinis-ekonominis poveikis analizuojamoms alternatyvoms, - įvertintas laiko ir piniginių sąnaudų sumažėjimas. Iš esmės ekonominių rodiklių persvarą nulemia mažesnis III alternatyvos investicijų dydis, kadangi prognozuojamas socialinis-ekonominis poveikis abiejų alternatyvų atveju yra vienodas.

2. Investicijų projekto finansiniai duomenys (realios vertės) (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)			
	Finansinio srauto vertė (be PVM)	Rizikų vertė (be PVM)	Finansinio srauto su rizika vertė (be PVM)
2.1. Kapitalo išlaidos	403 937	126 603	530 540
2.1.1. Investicijos	311 448	99 822	411 270
2.1.2. Reinvesticijos	92 488	26 781	119 269
2.2. Investicijų likutinė vertė	89 301	29 396	118 697
2.3. Veiklos pajamos	704 305	184 669	888 974
2.4. Veiklos išlaidos	170 101	55 994	226 095
2.4.1. Žaliavos	0	0	0
2.4.2. Darbo užmokesčio išlaidos	30 178	9 934	40 112
2.4.3. Elektros energijos išlaidos	138	45	183
2.4.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	0	0	0
2.4.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	0	0	0
2.4.6. Kitos išlaidos	139 785	46 014	185 799
2.5. Grynasis lėšų srautas (2.1 - 2.2 - 2.3 + 2.4)	-219 568	-31 468	-251 036

CPVA išvada

1. Išlaidų ir pajamų apskaičiavimo, prielaidų pagrįstumas, įskaitant pajamų kainodarą (jeigu taikoma):

Įgyvendinus Projektą ir sukūrus infrastruktūrą bus generuojamos pajamos iš automobilių parkavimo bei iš naudojimosi higienos patalpomis (viešojo tualetu). Generuojamos pajamos apskaičiuotos įvertinant lankytojų srautus, jų pasiskirstymą tam tikru paros laiku, išskiriant savaitgalius ir darbo dienas, tačiau neatsižvelgiant į sezoniskumą, rinkliavos įkainio dydis nustatytas remiantis VŠĮ „Klaipėdos kelevinis transportas“ taikoma kainodara „Karklės zonos“ teritorijoje. Svarbu paminėti, kad ištisus metus planuojamas tolygus lankytojų srautas paremtas prognozėmis, o ne faktiniais duomenimis (kitų šioje zonoje veikiančių aikštelių užimtumo informacija), kurie galėtų būti tikslesni ir realistiškesni, minimizuojant rizikas dėl kuriamos infrastruktūros dydžio paklausos ir planuojamų generuoti metinių pajamų.

IP pateikiama išlaidų struktūra, kuri aktuali tokio pobūdžio projektui - tai automobilių aikštelės palaikymo ir eksploatacinės išlaidos, kurios apskaičiuotos remiantis SĮ „Susisiekimo paslaugos“ vidutinėmis metinėmis vienos vietos antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje patiriamomis sąnaudomis. Toks panašaus pobūdžio infrastruktūros išlaidų priskyrimo dydis gali būti naudojamas šio IP analizėje ir yra pagrįstas, tačiau tikslesnius aikštelės palaikymo ir eksploatacijos kaštus atspindėtų faktiniai šioje teritorijoje esamų ir eksploatuojamų aikštelių duomenys.

Viešajam tualetui prižiūrėti bei kitos su jo eksploatacija susijusios ir aktualios išlaidos, - elektros, vandens kainos įvertintos pagal galiojančius tarifus, darbo užmokestis apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos statistikos departamento skelbiamu vidutinio darbo užmokesčio dydžiu. Tačiau svarbu paminėti, kad prognozuojamas viešoju tualetu naudotojų srautas yra sąlyginai nedidelis (~ 1960 apsilankymų per metus, 5-6 į dieną), o išlaidų (suvartoto vandens ir elektros) metinis dydis paremtas ir apskaičiuotas nuo naudotojų apimties ir atitinkamai per metus sudaro: vandens ~ 67 Eur, elektros ~10 Eur. Pažymėtina, kad lankytojų srautas prognozuojamas tolygus ištisus metus, neišskiriant sezoniskumo, todėl siekiant užtikrinti nepertraukiamą viešojo tualetu naudojimą ir šaltuoju metų laiku, būtina įvertinti ir patalpų šildymo išlaidas, kurios šiame IP nėra įtrauktos, taip pat neįtrauktos higienos ir patalpų priežiūros reikmenys, kurios tokio pobūdžio infrastruktūrai yra neišvengiamos, taip pat nenumatytos palaikymo išlaidos (suplanuotos reinvesticijos po 10 m.), todėl tikėtina, kad faktinės šių patalpų eksploatacinės ir priežiūros išlaidos bus didesnės už planuojamas.

2. Investicijų masto atitikimas identifikuotam poreikiui / paklausai:

IP alternatyvoms įgyvendinti suplanuotos investicijos į automobilių stovėjimo aikštelės darbus ir viešąjį tualetą grindžiamos 2020 m. parengtomis objektinėmis sąmatomis, kuriose pateikiamos sustambintos darbų ir medžiagų grupės, pateikiamos nuorodos jų kainai pagrįsti. IP analizei taikomas 15 m. ataskaitinis laikotarpis, veiklos tęstinumui užtikrinti, visų alternatyvų atveju numatytos reinvesticijos į įrangą ir viešąjį tualetą, apskaičiuota likutinė vertė.

Kadangi nepateikta smulkesnė planuojamų atlikti darbų ir medžiagų detalizacija, nėra aišku ar numatytos išlaidos privažiavimo kelio įrengimui, aplinkos tvarkymui (numatytos išlaidos tik inžineriniams tinklams ~ 72 tūkst. Eur), iš pateiktų duomenų nėra aiški numatytų įsigyti užkardų ir vaizdo stebėjimo sistemos komplektų sudėtis ir kiekis, nėra galimybės nustatyti, ar įrangos kiekiai ir kainos yra adekvačios bei racionalios planuojamai sukurti infrastruktūrai, taip pat neaišku ar Savivaldybė įsivertino planuojamos statyti infrastruktūros (transporto

stovėjimo zonos) specifiškumą, atsižvelgiant į Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento nuostatas, pavyzdžiui, šio reglamento 13 punkte sakoma, kad galimai teršiamos teritorijos turi būti padengtos vandeniui nelaidžia kieta danga (asfalto, asfaltbetonio, betono ar pan.) ir įrengtos, kad paviršinės nuotekos nuo jų nenutekėtų ant šalia esančių teritorijų ir ant jų nepatektų vanduo nuo šalia esančių teritorijų.

3. Rizikos identifikavimo ir poveikio įvertinimo korektiškumas:

IP rizika įvertinta standartinėje skaičiuoklėje nuo pateiktų finansinių srautų, todėl apskaičiuotos rizikų vertės nurodytiems pinigų srautams laikomos pagrįstomis. Pasikeitus prielaidoms, t. y. padidėjus Projekto investicijoms, įgyvendinimo išlaidoms ir / ar sumažėjus pajamoms, kistų ir su šiais srautais susijusių rizikų vertės.

3. Investicijų projekto finansinė, socialinė-ekonominė nauda (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)			
3.1. Finansiniai rodikliai ¹	FGDV investicijoms ²	FVGN investicijoms ³	FNIS ⁴
	72 220	7%	1,16
3.2. Socialinio-ekonominio poveikio naudos (žalos) ir išorinis poveikis	Projekto socialinei ekonominei naudai įvertinti taikomas naudos komponentas <i>Laiko</i> (ne darbo reikalais vykstančio keleivio laiko vertė) <i>ir piniginių sąnaudų</i> (išvengtos už neleistinese vietose pastatytų automobilių tvarkos pažeidimų sąnaudos), <i>sumažėjimas</i> .		
3.3. Ekonominiai rodikliai	EGDV ⁵	EVGN ⁶	ENIS ⁷
	197 192	13,07%	1,51

CPVA išvada

1. Rodiklių apskaičiavimo korektiškumas:

Finansinėje ir ekonominėje analizėje naudojamos pagrįstos diskonto normos, atitinkamai 4% ir 5%, IP FGDV investicijoms rodiklis yra teigiamas, o tai reiškia, kad IP per 15 m. ataskaitinį laikotarpį finansiškai atsiperkantis. Tačiau būtina įvertinti faktorius, kurie buvo pateikti dėl investicijų ir išlaidų prielaidų pagrindimo, jog padidėjus jų apimčiai, šiuo metu apskaičiuota FGDV reikšmė gali tapti neigiama, kuri

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 gražos norma (FVGN) – tai tokia projekto gražos 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 gražos norma (EVGN) – projekto socialinė-ekonominė gražos norma, kuriai esant EGDV lygi nuliui.

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

indikuoja, kad Projektas per nustatytą ataskaitinį laikotarpį būtų finansiškai neatsiperkantis, dėl ko sudėtinga būtų pritraukti privačius investuotojus, todėl siekiant, kad Savivaldybei netektų kompensuoti privataus subjekto negautų pajamų, rekomenduojama privataus subjekto atrankos dokumentuose iš anksto nurodyti galimybę dalyviui siūlyti skirtingus paslaugų įkainius atsižvelgiant į sezoniskumą, paros laiką, lankytojų grupes ir kt.

2. IP išorinio socialinio-ekonominio poveikio apskaičiavimo korektiškumas:

IP socialiniam ekonominiam poveikiui įvertinti taikytas naudos komponentas - laiko sutaupymai (ne darbo laiko trukmė) ir išvengtos už tvarkos pažeidimus neleistinoje vietoje pastatyta automobilį, sąnaudos. Vertinama, jog tarp Karklės kaime esančių automobilių stovėjimo aikštelių vietų ir atstumo nuo projekto įgyvendinimo teritorijos bus patirti 2,8 min laiko sutaupymai, kiekvienam automobilių stovėjimo aikštelės naudotojui, taip pat IP nurodoma, jog įgyvendinus Projektą planuojama, kad pažeidimų skaičius už vietinės rinkliavos nesumokėjimą sumažės 30 proc. (2019 m. nustatyta 320 pažeidimų), tačiau skaičiavimuose taikomas 70 proc. sumažėjimas. Nauda - sutaupyta laikas turėtų būti vertinama kaip skirtumas tarp kiek lankytojas sugaištų laiko nuo esamų automobilių stovėjimo aikštelių iki lankytojų objektų ir per kiek juos pasiektų iš naujai kuriamos aikštelės. Tačiau atsižvelgiant į Projekto kontekstą ir problematiką, kad esamos automobilių aikštelės yra nepajėgios aptarnauti visos paklausos, ko pasekoje automobiliai statomi neleistinose vietose, pažeidžiant taisykles ir už tai gaunant baudas, Projekte tikslinga taikyti ir skaičiuoti naudą pasinaudojant Turizmo sektoriuje nurodytu komponentu „Vietinio vienadienio lankytojo vidutinės vienos kelionės išlaidos“, kuris vertinamas kaip atvykusiojo lankytojo pasiryžimas sumokėti už apsilankymą turizmo objekte (kelionių sąnaudų metodas) ir atspindi, kiek lankytojai patiria sąnaudų tam, kad galėtų aplankyti turizmo objektą. Papildomi perskaičiavimai atlikti nebuvo, tačiau vertinant lankytojų mastą (nuolatinį pastarųjų metų jų padidėjimą), naudos komponentų vertes ir jų koregavimo koeficientus (atsižvelgiant į objekte sugaištą laiką), IP socialinė-ekonominė nauda galėtų būti realistiškesnė ir atvaizduotų tikrąjį poveikį nei apskaičiuota IP.

II DALIS

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

4. VPSP pagrindiniai duomenys (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)	
4.1. VPSP taikymo priežastys	Nepakankamas automobilių stovėjimo vietų ir higienos patalpų (viešojo tualetų) (toliau kartu – Turtas) paslaugų prieinamumas; yra rizika, jog viešasis subjektas negalės užtikrinti efektyvaus ir kokybiško paslaugų prieinamumo esamoje infrastruktūroje (jau šiuo metu susiduriama su viešųjų paslaugų prieinamumo trūkumu); Didžioji dalis su Projektu susijusių rizikų perduodamos privačiam investuotojui; Suplanuotas Projektas yra kompleksinis; Teigiamas Projekto naudų vertinimas IP; Apribota galimybė įgyvendinti Projektą nuosavomis lėšomis dėl poreikio papildomai skolintis; Parengtas IP rekomenduoja svarstyti galimybę pritraukti privatų partnerį / investuotoją Projekto vykdymui.
4.2. Pasirinktas VPSP būdas	Koncesija
4.3. Privataus subjekto atrankos būdas	Konkursas
4.4. VPSP projekto pasirengimo terminai	
4.5. VPSP sutarties laikotarpis	15 metų
4.5.1. projektavimo / statybų laikotarpis	2 metai
4.5.2. paslaugų teikimo laikotarpis	13 metų
CPVA išvada	
<p>I. <u>VPSP taikymo tikslingumas:</u> Pagal pateiktą informaciją, dėl privataus subjekto turimų profesinių žinių, patirties viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) taikymas leistų išvystyti, prižiūrėti ir valdyti planuojamą Turtą inovatyvesniu ir efektyvesniu būdu, kas leistų pagerinti Savivaldybės teikiamų viešųjų paslaugų kokybę. Atsižvelgiant į Koncesijų įstatymo reikalavimus, pati Savivaldybė negali vykdyti ūkinės komercinės veiklos ar perduoti jos vykdymą savo valdomam juridiniam asmeniui. Tokia veikla turi būti perduodama privačiam subjektui, atrinktam laikantis lygiateisiškumo, skaidrumo ir kitais įstatymuose nustatytais principais. Atsižvelgiant į tai bei į Koncesijų įstatymo reikalavimus, Projekte nurodytų veiklų perdavimas privačiam subjektui yra teisėtas ir pagrįstas.</p>	

II. VPSP būdas:

Pagal pateiktą partnerystės klausimyną (toliau – PK) galima daryti išvadą, kad pasirinktas teisingas VPSP būdas – koncesija, kadangi: pagal šiuo metu atliktus skaičiavimus ir numatytus VPSP tikslus, privačiam subjektui bus suteikiama teisė vykdyti ūkinę komercinę veiklą sukuriant Turtą, perduodamas Turto eksploatavimo ir priežiūros veiklos. Statybos, paslaugų tinkamumo bei paklausos rizikos iš esmės perduodamos Privačiam subjektui. Viešojo sektoriaus mokėjimai nėra numatomi. Privataus subjekto pajamas sudarys pajamos iš trečiųjų asmenų – mokesčių už automobilių stovėjimo ir naudojimosi viešuoju tualetu paslaugas. Rekomenduojama privataus subjekto atrankos dokumentuose iš anksto nurodyti galimybę dalyviui siūlyti skirtingus paslaugos įkainius atsižvelgiant į sezoniškumą, paros laiką bei lankytojų grupes ir kt.

III. VPSP sutarties terminas:

Pagal pateiktas prielaidas VPSP sutarties termino – 15 metų – pasirinkimą galima vertinti kaip pagrįstą (žr. išvados skyrių „9. VPSP projekto finansinis gyvybingumas“). 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. Todėl rekomenduotina koncesijos konkurso dokumentuose (VPSP sutarties projekte) bei koncesijos konkurso vykdymo metu aiškiai nustatyti, kad VPSP sutarties terminas gali keistis, priklausomai nuo dalyvio / privataus subjekto pasiūlyme nurodytų investicijų dydžio bei VPSP sutarties vykdymo metu faktinio investicijų atsipirkimo laikotarpio.

5. Turtas (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)	
5.1. Perduodamas turtas	Žemės sklypas, unikalus numeris: 4400-5388-3453 (Placio g., Karklės k., Klaipėdos r. sav), nuosavybės teise priklausantis Klaipėdos rajono savivaldybei. VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu privačiam subjektui perduodamas nuomos teise.
5.2. Naujai kuriamas turtas pagal viešojo subjekto poreikius.	Privatus subjektas įpareigojamas sukurti Turtą, kurį sudaro: automobilių stovėjimo aikštelė ir higienos patalpos (viešasis tualetas), automobilių stovėjimo aikštelės įranga. Privačiam subjektui sukūrus Turtą, planuojama, kad Turtas nuosavybės teise priklausys privačiam subjektui iki VPSP sutarties pabaigos. Pasibaigus VPSP sutarčiai, tiek kilnojamasis, tiek kilnojamasis turtas turės būti perduotas Klaipėdos rajono savivaldybės nuosavybėn.
5.3. Naujai kuriamas turtas privataus subjekto rizika.	Privačiam subjektui paliekama galimybė sukurti kitą turtą savo rizika: kilnojamasis prekybos, klientų aptarnavimo, maitinimo vietas (vykdomos veiklos, neprieštaraujančios galimai veiklai žemės sklype). Naujai savo rizika sukurtą turtą privatus subjektas valdys nuosavybės teise iki VPSP sutarties pabaigos. Pasibaigus VPSP sutarčiai, šis turtas pereis Klaipėdos rajono savivaldybės nuosavybėn.

CPVA išvadaI. Turto perdavimas

Nurodytas Klaipėdos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės perdavimo būdas – nuoma yra galimas pagal Žemės įstatymą ir Koncesijų įstatymą. Rekomenduotina privataus subjekto atrankos dokumentuose nustatyti, kad Savivaldybė ves derybas dėl privataus subjekto atleidimo nuo žemės nuomos mokesčio.

Naujai sukuriamas Turtas, įskaitant privataus subjekto rizika sukurtą kitą turtą, VPSP sutarties galiojimo laikotarpiu privačiam subjektui priklausys nuosavybės teise. Pasibaigus VPSP sutarčiai sukuriamas nekilnojamasis Turtas, tiek kilnojamasis Turtas, o taip pat privataus subjekto rizika sukurtas kitas turtas pereis Klaipėdos rajono savivaldybės nuosavybėn, kas atitinka Koncesijų įstatymo reikalavimus.

II. Apribojimai

Projektui įgyvendinti reikalingas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Klaipėdos rajono savivaldybei, todėl iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimti turės būti suderinti žemės sklypo perdavimo (nuomos) privačiam subjektui klausimai.

IP atskiru priedu Nr. 5 pateikta teisinė nuomonė dėl Projekto įgyvendinimo numatomame žemės sklype. Iš šioje nuomonėje pateiktos informacijos matyti, kad žemės sklypo naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, esami teritorijų planavimo dokumentai sukelia teisinius apribojimus dėl galimų veiklų ir statybos žemės sklype vykdymo. Rekomenduojama Savivaldybei ne vėliau kaip iki VPSP sutarties pasirašymo imtis atitinkamų veiksmų (žemės sklypo paskirties keitimas ir t.t.), kurie šiuos apribojimus pašalintų ir Projektas galėtų būti įgyvendintas pilna apimtimi.

6. Veiklos (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)**6.1. Veiklų perdavimas privačiam subjektui**

6.1.1. Privačiam subjektui perduodamos vykdyti veiklos (viešosios paslaugos ir / ar ūkinė komercinė veikla)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projektavimas ir statyba. 2. Įrangos įsigijimas. 3. Pastatų, statinių, įrangos priežiūra. 4. Pastatų, statinių valymas. 5. Teritorijos ir atliekų tvarkymas. 6. Mokamo automobilių stovėjimo paslaugos teikimas.
---	--

6.1.2. Veiklos, kurias privatus subjektas gali vykdyti savo iniciatyva ir rizika	1. Maitinimo. 2. Pramogų. 3. Reklamos ploto nuoma	
6.2. Perduodamų / pasiliekamų veiklų pasiskirstymas biudžeto eilutėse (realios vertės)⁸		
	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	403 937
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	249 751
6.2.1.4. Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	0	41 322
6.2.1.5. Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos	0	20 375
6.2.1.6. Kitos paslaugos ir išlaidos	0	0
6.2.1.7. Reinvesticijos	0	92 488
6.2.2. Veiklos pajamos	0	704 305
6.2.3. Veiklos išlaidos:	1 080	169 021
6.2.3.1. Žaliavos	0	0
6.2.3.2. Darbo užmokesčio išlaidos	0	30 178
6.2.3.3. Elektros energijos išlaidos	138	0
6.2.3.4. Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	0	0
6.2.3.5. Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	0	0
6.2.3.6. Kitos išlaidos	942	138 843

⁸ Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 2%

6.2.4. Pirkimo PVM (PVM nuo eilučių 6.2.1. + 6.2.3. – 6.2.2.). Eilutė pildoma tik jei pinigų srautai nurodomi be PVM.	227	35 494
<p>CPVA išvada</p> <p><u>I. Veiklų perdavimo logiškumas, teisėtumas, pagrįstumas ir efektyvumas:</u> Iš Savivaldybės pateiktų dokumentų bei atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos teisės aktų, įskaitant Koncesijų įstatymo reikalavimus, darytina išvada, kad dėl privataus subjekto turimų žinių ir patirties viešasis subjektas Turto projektavimą, statybą, jos priežiūrą, eksploatavimą bei automobilių stovėjimo paslaugos teikimą perduoda privačiam subjektui. Toks veiklų perdavimas pagal Savivaldybės pateiktą informaciją Projekto apimtyje yra logiškas ir pagrįstas.</p> <p><u>II. Apribojimai, susiję su veiklų perdavimu / vykdymu:</u> Žemės sklypo naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, esami teritorijų planavimo dokumentai sukelia teisinius apribojimus dėl galimų veiklų ir statybos žemės sklype vykdymo. Savivaldybė ne vėliau kaip iki VPSP sutarties pasirašymo turėtų imtis atitinkamų veiksmų (žemės sklypo paskirties keitimas ir t.t.), kurie šiuos apribojimus pašalintų ir privačiam subjektui perduodamos veiklos galėtų būti perduotos pilna apimtimi.</p> <p><u>III. Pinigų srautų, susijusių su veiklų, įtrauktų į Projekto apimtį ir neįtrauktų, tačiau susijusių su Projekto rezultatų pasiekimu, vertės detalizacija biudžetinėse eilutėse:</u> Pagal IP ir PK biudžeto eilutėse detalizuotas vertes, galima daryti išvadą, kad privatus subjektas prisiimdamas visas projektavimo, statybos darbų ir įrangos įsigijimo išlaidas prisiima ir riziką už planuojamo kurti Turto priežiūrą, t. y. privatus subjektas bus atsakingas už sukurto Turto - automobilių stovėjimo aikštelės ir higienos patalpų (viešojo tualetu) darbų ir montavimo kokybę. Savivaldybė pasilieka higienos patalpų (viešojo tualetu) komunalines išlaidas (vanduo, elektra), tačiau vertinant tai, kad visą (tiek automobilių aikštelės, tiek viešojo tualetu) paklauso riziką prisiima privatus partneris, kuris taip pat bus atsakingas ir už tinkamą paslaugų vykdymą, toks sprendimas, pasiliekant faktines tualetu komunalines išlaidas nėra logiškas. Rekomenduojame visas komunalines išlaidas (susijusias tiek su automobilių stovėjimo aikšte, tiek su viešuoju tualetu) perduoti privačiam subjektui.</p>		

7. Rizikų paskirstymas		
Rizikų grupės	Viešasis subjektas	
	Privatus subjektas	
	VPSP projektas	

	Veiklos, kurios neįtrauktos į VPSP projektą	VPSP projekte pasiliekomos veiklos	VPSP projekte perduodamos veiklos
7.1. Statybos rizika			X (projektavimas, statyba, įrengimas)
7.2. Tinkamumo rizika			X
7.3. Paklausos rizika			X
CPVA išvada			
<p><u>I. Statybos rizika</u> Projekto apimtyje nagrinėjama statybos rizika – projektavimas, statybos rangos darbai bei įrangos įsigijimas ir montavimas, perduodama privačiam subjektui. Atsižvelgiant į veiklų padalinimą tarp VPSP sutarties šalių, statybos rizikos, numatytos Projekto apimtyje, perdavimas privačiam subjektui iš esmės yra pagrįstas ir logiškas.</p>			
<p><u>II. Tinkamumo rizika</u> Iš Projekto rodiklių skaičiuoklės darytina išvada, kad tinkamumo rizika perduodama privačiam subjektui, kuris bus atsakingas tiek už tinkamą Turto suprojektavimą / sukūrimą bei įrengimą, o taip pat už tinkamų paslaugų teikimą.</p>			
<p><u>III. Paklausos rizika</u> Paklausos rizika perduodama privačiam subjektui, privatus subjektas pajamas generuos iš trečiųjų asmenų (tiesioginių vartotojų), kas atitinka Koncesijų įstatymo ir Eurostato nuostatas dėl VPSP projektų statistinio vertinimo.</p> <p>Pagal pateiktą informaciją, galima daryti išvadą, kad rizikos Projekte įvertintos pagrįstai ir priskirtos tai šaliai, kuri sugeba jas valdyti geriausiai. Rizikų paskirstymas atitinka Koncesijos įstatymo ir Eurostato nuostatas, nurodytas Valdžios sektoriaus deficito ir skolos vadove.</p>			

8. Partnerystės finansiniai rodikliai, Eur (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)			
	Diskontuota vertė	Reali vertė	Nominali vertė⁹

⁹ Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 3%.

8.1. Valdžios ir privataus subjektų partnerystės Koncesijos projektas			
8.1.1. Maksimalūs viešojo subjekto turiniai išsipareigojimai VPSP projekte (su PVM) ¹⁰	370 117	479 531	599 533
8.1.2. Maksimalūs Viešojo subjekto mokėjimai privačiam subjektui ¹¹ (su PVM)	319 911	420 931	532 082
8.1.3. Prisiimami viešojo subjekto turiniai išsipareigojimai PP ¹² (su PVM)	50 206	58 599	67 451
8.1.4. VPSP sutarties vertė (aktualu tik koncesijos atveju)	775 360	1 052 189	1 144 050
8.1.5. Tikėtinas skolos dydis viešojo subjekto biudžete (be PVM) ¹³	364 931	403 937	444 919
8.1.6. Pridėtinės vertės mokesčio (PVM) dalis, skaičiuojant maksimalius viešojo subjekto turinius išsipareigojimus ¹⁴	64 235	83 224	104 051
Kita:			
8.1.7. Viešojo subjekto išlaidų ir rizikų, susijusių su VPSP projekto įgyvendinimu, tačiau kurios nėra įtrauktos į VPSP projekto apimtį, vertė (be PVM).	1 041	1 435	1 858
8.1.8. Kita	0	0	0

¹⁰ Privačiam subjektui perduodamų veiklų vykdymo išlaidos kartu su šių veiklų vykdymu susijusia rizika.

¹¹ Privačiam subjektui perduodamos veiklos vykdymo išlaidos kartu su perduodamomis rizikomis.

¹² Viešojo subjekto prisiimamų rizikų, susijusių su privačiam subjektui perduodamomis veiklomis, vertė.

¹³ Vertinama, atsižvelgiant į fiskalinės drausmės reikalavimus ir Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostato) reikalavimus.

¹⁴ Maksimali PVM mokėtina suma, kuri tikėtina grįš į valstybės biudžetą.

CPVA išvada**1. Projekto finansinių rodiklių apskaičiavimo korektiškumas:**

Projekto finansiniai rodikliai apskaičiuoti korektiškai, naudojant standartinę PP skaičiuoklę. 8.1.1 – 8.1.3 ir 8.1.6 – 8.1.7. eilutėse suskaičiuotų rodiklių dydžiai yra įvertinti su rizika. Apskaičiuojant Projekto rizikas panaudoti standartiniai rizikos tikimybių skirstinių parametrai, kurie skaičiuoklėje yra integruoti. Realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius taikomas rekomenduojamas indeksas – 3 proc.

2. Tikėtino skolos dydžio, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaičiuojama viešojo sektoriaus balanse, vertinimas:

Tikėtinas Savivaldybės skolos dydis, jei vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato nuostatomis dėl VPSP projektų statistinio vertinimo, sukurtas turtas būtų apskaičiuojamas viešojo sektoriaus balanse – 488 764 Eur (su PVM) realiąja verte.

9. VPSP projekto finansinis gyvybingumas¹⁵ (nurodoma pagal Savivaldybės pateiktą informaciją)	
9.1. Metinis atlyginimas (jei taikoma) ¹⁶ (reali vertė ¹⁷)	Metinis atlyginimas nenumatytas, planuojama, kad 15 metų ataskaitiniu laikotarpiu sukurto Turto generuojamos pajamos padengs Projekto investicijas ir su jomis susijusias išlaidas
9.2. Koncesijos mokestis (jei taikoma) ¹⁸ (reali vertė)	-
9.3. Atlygis (jei taikoma) ¹⁹ (reali / vertė)	-
9.4. Mokesčiai	Taikomas nekilnojamojo turto mokestis ir žemės nuomos mokestis..
9.5. VPSP projekto grąža ²⁰	5,4 proc.
9.6. VPSP projekto finansinis prieinamumas ²¹	PK 3 priedas nepateiktas, kadangi neplanuojami Savivaldybės metiniai mokėjimai

¹⁵ 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.

¹⁶ Viešojo subjekto mokėtinas metinis atlyginimas, kai yra įgyvendinamas VžPP projektas.

¹⁷ Nominali vertė suprantama, kaip vertė, kuri atspindi kiekvienu analizuojamu laikotarpiu esamas kainas. Indeksas naudojamas realių pinigų srautų konvertavimui į nominalius – 3%.

¹⁸ Koncesijos mokestis suprantamas kaip privataus subjekto (koncesininko) mokėjimas viešajam subjektui (suteikiančiajai institucijai) už suteiktą koncesiją ir taikomas tik koncesijų atveju. .

¹⁹ Atlygis suprantamas, kaip suteikiančiosios institucijos mokėjimas koncesininkui arba bet kurios rūšies finansinė nauda, įskaitant kompensacijas už viešųjų paslaugų teikimą ar investicijų subsidijas. Taikoma tik koncesijos atveju.

²⁰ VPSP projekto veiklos pelno grąža skaičiuojama prieš nusidėvėjimą ir amortizaciją (angl. k. EBITDA)

²¹ Viešasis subjektas turi užtikrinti pakankamą finansavimą (jei aktualu), savo finansiniams įsipareigojimams vykdyti, jog VPSP projektas galėtų būti įgyvendintas.

9.7. Kita	-
CPVA išvada	
I. <u>Projekto finansinis gyvybingumas.</u> Projekto finansinis gyvybingumas planuojamas užtikrinti tiesiogiai iš lankytojų gaunamomis pajamomis. Projektas yra finansiškai gyvybingas ir taikant Projekte pateiktas prielaidas, papildomų finansavimo iš biudžeto nereikalauja. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad skirtumas tarp planuojamų gauti pajamų ir patirti išlaidų, įskaitant investicijas ir reinvesticijas lyginant su pajamomis yra mažas, Projekto finansinis gyvybingumas yra mažai tvarus. Pasireiškus net ir mažiems pajamų ir/ar išlaidų pokyčiams, Projekto gražos rodikliai labai pasikeistų ar net taptų neigiami ir tai yra pakankamai realu atsižvelgiant į tai, kad numatoma VPSP sutarties trukmė 15 metų. Tikėtina, kad Projektas gali pareikalauti papildomos subsidijos iš Savivaldybės biudžeto arba reikėtų svarstyti dėl VPSP sutarties termino pratęsimo.	
II. <u>Mokestiniai klausimai (atleidimas / mokėjimas).</u> Netaikomi turto nuomos mokesčiai, kadangi Turtas nuosavybės teise priklausys privačiam subjektui iki VPSP sutarties pabaigos. Taikomas nekilnojamojo turto ir žemės nuomos mokestis. Rekomenduojama privataus subjekto atrankos dokumentuose nustatyti, kad Savivaldybė derės su dalyviais dėl atleidimo nuo žemės nuomos mokesčio arba tokio mokesčio kompensavimo, jeigu privatus subjektas nebūtų atleistas nuo jo mokėjimo.	
III. <u>Projekto patrauklumas rinkai, atsižvelgiant į gražos rodiklius.</u> Prie esamų prielaidų Projekto graža yra žemesnė nei rinkoje pagrįsta graža, todėl nepakeitus kainodaros už naudojimąsi automobilių stovėjimo aikštele, patrauklumas rinkoje abejotinas.	

10. VPSP projektą įgyvendinančio viešojo subjekto pasirengimas įgyvendinti	
10.1. Rinkos suinteresuotumas VPSP projektu	PK nurodoma, kad buvo konsultuojamasi su privačiais investuotojais ir finansuotojais, kurie išreiškė palaikymą Projektui ir patvirtino jo kuriamų paslaugų poreikį bei modelio patrauklumą investavimui / finansavimui.
10.2. Viešojo subjekto turima kompetencija / patirtis	Pagal PK pateiktą informaciją šiuo metu dar nėra paskirti už Projekto įgyvendinimą atsakingi asmenys. Nurodoma, kad planuojama paskirti įvairių sričių kompetencijos turinčius specialistus.
CPVA išvada	
I. Rinkos tyrimas. PK nurodoma, kad rinkos tyrimas atliktas IP rengimo etape, tačiau nenurodoma su koku skaičiumi potencialių investuotojų ir finansuotojų konsultuotasi, į kokius duomenis ir pastebėjimus buvo atsižvelgta rengiant IP.	

II. Atsakingų asmenų kompetencija

Šiuo metu nėra paskirti už Projekto įgyvendinimą atsakingi asmenys. Atkreiptinas dėmesys, kad vadovaujantis 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“, 5 punktu turi būti paskirtas už Projektą atsakingas asmuo. Taip pat rekomenduotina į Projekto rengimo / įgyvendinimo procesą įtraukti Savivaldybės darbuotojus, kurie tiesiogiai dalyvavo rengiant ir / ar įgyvendinant ankstesnius VPSP projektus. Savivaldybė, įvertinusi turimas kompetencijas, esant poreikiui iš anksto turi spręsti klausimą dėl išorės konsultantų pasitelkimo.

Galutinė CPVA vertinimo išvada:

1. Iškeltoms problemoms spęsti pasirinkta IP įgyvendinimo alternatyva socialiniu-ekonominiu požiūriu yra naudingiausia, kurią tikslinga įgyvendinti VPSP būdu, tačiau atkreiptinas dėmesys, jog nors Projekto ekonominiai rodikliai yra teigiami ir atitinka keliamus reikalavimus (ENIS>1, EGDV>0), tačiau pasikeitus aplinkybėms (sumažėtų lankytojų srautas, išaugtų investicijos ar papildomos išlaidos) tokio Projekto įgyvendinimas socialiniu ir ekonominiu požiūriu nebūtų naudingas įgyvendinti. Taip pat svarbu atsižvelgti į IP nagrinėjamų alternatyvų teikiamų paskaičiavimų patikimumą, dėl ko privataus subjekto atrankos metu tiekėjų pateiktos pasiūlymų kainos gali skirtis nuo pateiktų IP ir Projekte.
2. Žemės sklypas patenka į Karklės etnokultūrinio draustinio teritoriją, todėl sėkmingam Projekto įgyvendinimui yra nustatyti teisiniai apribojimai - žemės sklypo naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, esami teritorijų planavimo dokumentai sukelia teisinius apribojimus dėl galimų veiklų ir statybos žemės sklype vykdymo. Savivaldybė turi imtis atitinkamų veiksmų (žemės sklypo paskirties keitimas ir t.t.), kurie šiuos apribojimus ne vėliau kaip iki VPSP sutarties pasirašymo pašalintų, ir Projektas galėtų būti įgyvendintas pilna apimtimi.
3. Nepakankamai išsami alternatyvų analizė, kuriose būtų pateikti galimi scenarijai dėl esamų automobilių aikštelių praplėtimo galimybių (nėra informacijos apie tai), taip pat dėl naujos automobilių stovėjimo aikštelės vietos pasirinkimo, kadangi žemės sklypas, kuriame planuojamos statybos patenka į Karklės etnokultūrinio draustinio teritoriją, kurioje egzistuoja teisiniai apribojimai ir suvaržymai vykdant statybų darbus.
4. Atliekant pajamų skaičiavimus planuojamas tolygus (neatsižvelgiant į sezoniskumą) lankytojų srautas paremtas prognozėmis, o ne faktiniais duomenimis (kitų šioje zonoje veikiančių aikštelių užimtumo informacija), kurie galėtų būti tikslesni ir realistiškesni, minimizuojant rizikas dėl kuriamo Turto dydžio paklausos ir planuojamų generuoti metinių pajamų.
5. Neįvertintos visos su viešojo tualetu naudojimu susijusios išlaidos, o kurios įvertintos, jų dydis yra per daug optimistinis, todėl tikėtina, kad faktinės šių patalpų eksploatacinės ir priežiūros išlaidos bus didesnės už planuojamas.
6. Nepateikta smulkesnė planuojamų atlikti darbų ir medžiagų detalizacija, todėl nėra aišku ar lėšų investicijoms poreikis yra pakankamas, nes nėra pilnai atskleista ar:
 - numatytos išlaidos privažiavimo kelio įrengimui ir aplinkos tvarkymui;

- numatytų įsigyti užkardų ir vaizdo stebėjimo sistemos komplektų sudėtis, kiekis ir kainos yra adekvatūs bei racionalūs planuojamai sukurti infrastruktūrai;
 - Savivaldybė įsivertino planuojamo statyti Turto specifiškumą, kuriam turi būti taikomos Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento nuostatos.
7. Atsižvelgiant į tai, kad paklausos riziką prisiima privatus subjektas, kuris taip pat bus atsakingas ir už tinkamą paslaugų vykdymą, todėl Savivaldybės sprendimas pasilikti faktinių tualetų komunalinių išlaidų apmokėjimą nėra logiškas. Rekomenduojame visas komunalines išlaidas (susijusias tiek su automobilių stovėjimo aikšte, tiek su viešuoju tualetu) perduoti privačiam subjektui.
 8. Atsižvelgiant į tai, kad Projekto finansinis gyvybingumas yra mažai tvarus ir pasireiškus net ir mažiems pajamų ir/ar išlaidų-investicijų pokyčiams Projekto gražos rodikliai ženkliai sumažėtų ar net taptų neigiami, todėl siekiant, kad Savivaldybei netektų kompensuoti privataus subjekto negautų pajamų, rekomenduojama privataus subjekto atrankos dokumentuose iš anksto nurodyti galimybę dalyviui siūlyti skirtingus paslaugų įkainius, atsižvelgiant į sezoniškumą, savaitės dienas, paros laiką, lankytojų grupes ir kt. Taip pat rekomenduojama numatyti galimybę privataus subjekto atrankos metu derėtis dėl VPSP sutarties termino pratęsimo, atsižvelgiant į dalyvių pateiktų pasiūlymų finansinius rodiklius.
 9. Savivaldybė pagrindines Projekto rizikas: statybos, tinkamumo, paklausos, finansavimo rizikas planuoja perduoti privačiam subjektui, todėl Projektui įgyvendinti pasirinktas tinkamas VPSP būdas – koncesija.

Vertinimą atlikusių ekspertų vardas, pavardė ir parašas

1. Egidijus Šerkšnas

2. Loreta Juškaitė-Pečul
