



## ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Šiaulių rajono savivaldybės tarybai

### IŠVADA

#### DĖL TIKSLINGUMO PROJEKTĄ „ŠIAULIŲ RAJONO SPORTO IR SVEIKATINGUMO KOMPLEKSO SUKŪRIMAS“ ĮGYVENDINTI VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS BŪDU

2025 m. birželio 26 d. Nr. VA-9(5.1E)

Šiauliai

Šiaulių rajono savivaldybės administracija 2025 m. birželio 9 d. raštu<sup>1</sup> kreipėsi į Šiaulių savivaldybės kontrolės ir audito tarnybą su prašymu pateikti išvadą dėl projekto „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso įkūrimas“ (toliau -Projektas) įgyvendinimo viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu, tikslingumo.

Pagal investicinį projektą<sup>2</sup>, projekto tikslas – gerinti Šiaulių rajono savivaldybės sveikatinimo paslaugų kokybę ir didinti sporto infrastruktūros prieinamumą Šiaulių rajono gyventojams bei Kuršėnų miesto svečiams. Projektui taikomas viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdas – valdžios ir privataus subjektų partnerystė (toliau - VžPP). Viešojo ir privataus sektorių partnerystės sutarties laikotarpis numatytas iki 18 metų.

Pagal Vietos savivaldos įstatymo 67 straipsnio 1 dalies 4 punktą, savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 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 išpareigojimus pagal viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektą, teises galimybes privačiam subjektui perduoti viešojo subjekto funkcijoms priskirtos veiklos ir (ar) ekonominės veiklos vykdymą ir šioms veikloms vykdyti reikalingą savivaldybės turta. Sprendimus dėl valdžios ir privataus subjektų partnerystės projektų įgyvendinimo tikslingumo

<sup>1</sup> Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2025 m. birželio 9 d. raštas Nr. S-1550(3,15Mr) „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės Projekto išvados pateikimo“.

<sup>2</sup> Investicinis projektas „Šiaulių rajono savivaldybės sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ sudarytas UAB „Eurointegracijos projektai“ 2025 m.

priima savivaldybės taryba<sup>3</sup>.

Šiaulių rajono savivaldybės kontrolieriaus pavedimu<sup>4</sup> atliktas tikslingumo vertinimas, dėl projekto „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso įkūrimas“ (toliau – Projektas), įgyvendinimo valdžios ir privataus subjektų partnerystės būdu. Atliekant vertinimą buvo vadovaujamosi Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (toliau – ŠRSA) pateiktais dokumentais su prielaida, kad juose pateikti duomenys yra tikri ir teisingi.

Šiaulių rajono savivaldybės 2024–2030 m. strateginio plėtros plane<sup>5</sup> numatytas II prioritetas – sumani, pilietiška, kūrybinga, saugi ir sveika visuomenė. Šio prioriteto 2.3 tikslas – gyventojų sveikatos ir sveikatingumo gerinimas bei fizinio aktyvumo skatinimas. Tikslas įgyvendinimui keliamas uždavinys – skatinti sveikatinimą, fizinį aktyvumą ir aukšto meistriškumo sportą. Numatytos priemonės orientuotos į fizinio aktyvumo ir aukšto meistriškumo sporto infrastruktūros atnaujinimas ir plėtra Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje. Priemonės įgyvendinimo rodiklis – sukurti arba atnaujinti infrastruktūros objektai. Vienas iš prioritetinių projektų – Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas.

Pagrindiniai vertinimo klausimai:

- Ar savivaldybė, užtikrindama atsiskaitymą su Privaćiu subjektu, turi galimybę prisiimti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus;
- Ar yra teisinės galimybės Privaćiam subjektui perduoti vykdyti numatytas viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto veiklas;
- Ar yra teisinės galimybės perduoti savivaldybės turtą Privaćiam subjektui.

Viešojo ir privataus sektorių partnerystė suprantama kaip įstatymuose nustatytas viešojo sektoriaus subjekto ir privataus sektoriaus subjekto ilgalaikis bendradarbiavimas, kai viešojo ir privataus sektorių partnerystės sutartimis: viešasis subjektas suteikia privaćiam subjektui teisę vykdyti viešojo subjekto funkcijoms priskirtą veiklą ir (ar) teisę vykdyti ekonominę veiklą, kai vykdomos veiklos rezultato naudotojai yra visuomenė ar jos grupės arba viešasis subjektas; privatus subjektas privaćias lėšas investuoja į vykdomą veiklą ir (ar) jai vykdyti reikalingą turtą, prisiimdamas su perduodamos veiklos vykdymu susijusią riziką, už šios veiklos vykdymą iš viešojo subjekto gaudamas atlygį ir (ar) gaudamas ekonominės veiklos pajamų<sup>6</sup>.

Vertinimo metu galiojantis teisinis reglamentavimas nustatė, kad:

1. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdus nustato Investicijų įstatymas, Koncesijų

---

<sup>3</sup> LR Vietos savivaldos įstatymo 1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533 (suvestinė redakcija nuo 2025-04-15) 15 straipsnio 2 dalies 22 punktas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimas Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ (LRV 2024 m. gruodžio 4 d. nutarimo Nr. 1035 redakcija) 19 p.

<sup>4</sup> Šiaulių rajono savivaldybės kontrolieriaus 2025 m. birželio 9 d. pavedimas Nr. PP-4(1,8E)

<sup>5</sup> Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2024-02-06 sprendimas Nr. T-1 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės strateginio plėtros plano 2024-2030 metams patvirtinimo“.

<sup>6</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>1</sup> straipsnio 1 dalis 1-2 punktai.

įstatymas, kiti įstatymai.

2. Valdžios ir privataus subjektų partnerystė (toliau – VŽPP) yra viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdas, kai valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nustatytais sąlygomis privatus subjektas vykdo valdžios subjekto funkcijoms priskirtas veiklas ir investuoja į šioms veikloms vykdyti reikalingą valstybės, savivaldybės ar jų kontroliuojamo juridinio asmens turtą, prisiimdamas visą arba didžiąją dalį su tokiomis veiklomis susijusios rizikos ir gaudamas už veiklų vykdymą atlygį, mokamą valdžios subjekto<sup>7</sup>.

3. Savivaldybės atveju valdžios subjektu veikia savivaldybės tarybos įgaliota savivaldybės institucija, įstaiga arba savivaldybės kontroliuojamas juridinis asmuo<sup>8</sup>.

4. Privatus subjektas – investuotojas arba valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarčiai vykdyti investuotojo įsteigtas juridinis asmuo, jeigu reikalavimas įsteigti tokį asmenį nustatytas privataus subjekto atrankos dokumentuose<sup>9</sup>.

5. Jeigu valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nurodytai veiklai vykdyti reikalinga valstybinė ar savivaldybės žemė, valstybinės ar savivaldybės žemės sklypai privačiam subjektui išnuomojami valstybinės ir savivaldybės žemės sandorių sudarymą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties galiojimo laikotarpiui. Valstybinė arba savivaldybės žemė, reikalinga pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį naujam turtui sukurti arba užstatyta pagal šią sutartį naujai sukurtu turtu, valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties galiojimo laikotarpiu privačiam subjektui negali būti perduodama ar kitaip perleidžiama nuosavybėn<sup>10</sup>.

6. Vadovaujantis galiojančiomis LR investicijų įstatymo nuostatomis, privatus subjektas gali įsipareigoti sukurti naują turtą, kuris partnerystės sutarties galiojimo metu gali priklausyti jam nuosavybės teise, jeigu tai neprieštarauja galiojantiems įstatymams. Pasibaigus sutarčiai, sukurtas ar perduotas turtas perduodamas ar grąžinamas valstybei, savivaldybei arba jos kontroliuojamam juridiniam asmeniui. Visas partnerystės laikotarpiu privataus subjekto sukurtas arba perimtas turtas (išskyrus žemę ar kitą nedraudžiamą turtą) turi būti apdraustas nuo visų galimų rizikų, laikantis partnerystės sutartyje nustatytų sąlygų<sup>11</sup>.

7. Viešieji subjektai, atlikdami privataus subjekto atrankos procedūras ir vykdydami sudarytas viešojo ir privataus sektorių partnerystės sutartis, turi užtikrinti, kad būtų laikomasi

---

<sup>7</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>3</sup> straipsnio 1 dalis.

<sup>8</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>3</sup> straipsnio 2 dalis 1 punktas.

<sup>9</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>3</sup> straipsnio 2 dalis 2 punktas.

<sup>10</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>4</sup> straipsnio 2 dalis.

<sup>11</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>4</sup> straipsnio 5, 6, 7 dalys.

lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo, efektyvumo ir skaidrumo principų<sup>12</sup>.

8. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimą, teikimą, vertinimą, sprendimų dėl jų įgyvendinimo priėmimą, įgyvendinimą bei partnerystės procese dalyvaujančių institucijų teises, pareigas ir atsakomybę reglamentuoja Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės<sup>13</sup>, savivaldybės skolinimosi galimybės - Lietuvos Respublikos Fiskalinės sutarties įgyvendinimo konstitucinio įstatymas<sup>14</sup>.

## VERTINIMO REZULTATAI

### 1. Dėl savivaldybės galimybės prisiimti ilgalaikius finansinius išpareigojimus

ŠRS tarybos sprendimo projekte<sup>15</sup> nurodyta kad, įgyvendinant projektą, maksimalūs Šiaulių rajono savivaldybės turtiniai išpareigojimai grynąja dabartine verte sudarytų 49 479,23 tūkst. Eur, realia verte 70 937,97 tūkst. Eur. įskaitant PVM. Maksimalių turtinių išpareigojimų suma apskaičiuojama kaip visa per 15 metų investicijų projekto įgyvendinimo, paslaugų teikimo ir rizikos vertė su PVM, jei paslaugas teiktų pati Šiaulių rajono savivaldybė. Apskaičiuoti maksimalūs mokėjimai privačiam subjektui grynąja dabartine verte 45 331,52 tūkst. Eur (su PVM), realia verte - 65 644,82 tūkst. Eur (su PVM).

Pagal ŠRS tarybos sprendimo aiškinamąjį raštą bei pateiktus investicinio projekto skaičiavimus, tikėtinas ŠRS metinis mokėjimas realia verte Privačiam subjektui sudarytų 3400,0 tūkst. Eur su PVM, maksimalus mokėjimas gali siekti 4370,4 tūkst. Eur. Tikėtinas ŠRS skolos dydis, jei, vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais, sukurtas turtas būtų apskaitomas viešojo sektoriaus balanse, sudarytų 22 064,0 tūkst. Eur (be PVM) realiąja verte.

Pagal ŠRSA finansinių galimybių įgyvendinti šį projektą vertinimo duomenis<sup>16</sup>, nuo 2030 m. (nuo mokėjimo Privačiam subjektui pradžios) metinė pinigų suma, kuria gali disponuoti savivaldybė yra teigiama<sup>17</sup> (teigiamas rezultatas parodo, kad Viešojo subjekto finansinės galimybės įgyvendinti partnerystės projektą yra pagrįstos). Reikia atkreipti dėmesį, kad skaičiavimuose, pajamų trūkumui padengti yra planuojama skolintis, darant prielaidą, kad grynojo skolinimosi

<sup>12</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>1</sup> straipsnio 7 dalis.

<sup>13</sup> LR Vyriausybės 2009-11-11 nutarimas Nr. 1480. „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos fiskalinės sutarties įgyvendinimo konstitucinis įstatymas 2014-11-06 Nr. XII-1289 (aktuali redakcija nuo 2024-12-13)

<sup>15</sup> Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2025-06-23 sprendimo Nr. TSP-195 „Dėl tikslingumo įgyvendinti projektą „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu“, 1.7 ir 1.8 punktai.

<sup>16</sup> Skaičiavimai atlikti pagal Viešojo ir privataus sektorių partnerystės tikslingumo vertinimo ir partnerystės klausimyno rengimo metodinių rekomendacijų, patvirtintų CPVA direktoriaus 2014-12-31 įsakymu Nr. 2014/8-337 (2023-05-11 redakcija) 8 punktą.

<sup>17</sup> Finansinių galimybių įgyvendinti investicijų projektą taikant VPSP vertinimo lentelė 8 p. (Disponuojamos lėšų sumos ir turimų sutartinių išpareigojimų skirtumas (galimybė prisiimti naujus išpareigojimus (Skaičiavimai, atlikti pagal aukščiau nurodytą metodiką )

limitas bus 1,5 proc. visą atsiskaitymo už investicijas laikotarpį. Tuo atveju, jei numatomas produkcijos atotrūkis nuo potencialo būtų teigiamas<sup>18</sup> (nebūtų nustatyta 1,5 proc. grynojo skolinimosi limitas), Savivaldybė galėtų užtikrinti pakankamą lėšų srautą, mokėjimams Privačiam subjektui atlikti, tik tuo atveju, jei būtų peržiūrėti finansavimo prioritetai. (1 priedas)

Pagal Fiskalinės sutarties įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje apibrėžtą taisyklę (taikomą ir ŠRS biudžetui), nustatyta, kiekvienas valdžios sektoriui priskiriamas biudžetas, kurio planuojami asignavimai neviršija 0,3 procento praėjusių metų BVP to meto kainomis, turi būti planuojamas, tvirtinamas, keičiamas ir vykdomas taip, kad to biudžeto asignavimai neviršytų jo pajamų, išskyrus metus, kuriais pagal Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos viešai paskelbtą ekonominės raidos scenarijų, dėl kurio tvirtinimo kontrolės institucija paskelbė savo išvadą, numatomas neigiamas produkcijos atotrūkis nuo potencialo. Pastaruoju atveju asignavimai negali viršyti pajamų daugiau kaip 1,5 procento.

Pagal patvirtinto ŠRS 2025 metų biudžeto pajamų ir išlaidų rodiklius, asignavimai viršija biudžeto pajamas. Skirtumą planuojama finansuoti skolintomis lėšomis. Pagal Lietuvos Respublikos Biudžeto sandaros įstatymą, ŠRS Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka gali imti ilgalaikes paskolas investicijų projektams finansuoti ir ankstesniems skolinimams įsipareigojimams vykdyti. Pagal pateiktus duomenis, ŠRS skolinimosi limitai 2025 m. sausio 1 d. neviršyti, bet dėl nuolat keičiamų teisės aktų, neaišku kokie reikalavimai planuojamiems prisiimti įsipareigojimams būtų atsiskaitymo už investicijas laikotarpiu.

Jeigu VžPP sutartis būtų pripažinta balansine ir vadovaujantis fiskalinės drausmės ir Eurostato reikalavimais sukurtas turtas būtų apskaitomas viešojo sektoriaus balanse 22 064,0 tūkst. Eur, Savivaldybės skola sudarytų 28 144,0 tūkst. Eur. Savivaldybės skolos limitas būtų panaudotas 53 procentais ir neviršytų teisės aktais nustatytų limitų.

## **2. Dėl teisinės galimybės privačiam subjektui perduoti vykdyti numatytas viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto veiklas.**

Pagal Investicinio projekto duomenis Šiaulių rajono savivaldybėje neužtikrinamas kokybiškų sporto paslaugų prieinamumas. Šią problemą lemia kelios priežastys: Šiaulių rajone nėra baseino, o artimiausi baseinai nutolę ir pasižymi ribota infrastruktūra, esamos sporto bazės perpildytos ir dauguma jų yra pasenusios, neatitinka šiuolaikinių standartų, Savivaldybės lėšų trūkumas sporto infrastruktūros vystymui<sup>19</sup>.

Problemos sprendimo būdas – didinti kokybiškos sporto ir sveikatinimo paslaugų

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos fiskalinės sutarties įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 4 str. 4-5 dalys

<sup>19</sup> Investicijų projektas “Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas” 1.3. p. 41 psl.

infrastruktūros prieinamumą įrengiant universalią daugiafunkcinę sporto areną su plaukimo baseinu Šiaulių rajono savivaldybėje, įgyvendinant projektą „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu<sup>20</sup>.

Siekiami rezultatai - sukurtas Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo kompleksas (viena korpuse – universali sporto salė talpinanti iki 1000 žiūrovų, kitame korpuse – 25 m ilgio 6 takai sportinio baseino, SPA zona (3 pirtys, vandens masažų baseinas, sūkurinė vonia), vaikų mokomasis baseinas, treniruoklių salė)<sup>21</sup>.

Įgyvendinamas projektas sudarys prielaidas gerinti Šiaulių rajono savivaldybės teikiamų sporto ir sveikatingumo paslaugų kokybę bei jų prieinamumą gyventojams.

Vadovaujantis LR investicijų įstatymu<sup>22</sup> sudarydamas VPSP sutartis, subjektas suteikia privačiam subjektui teisę vykdyti viešojo subjekto funkcijoms priskirtą veiklą ir (ar) teisę vykdyti ekonominę veiklą, kai vykdomos veiklos rezultato naudotojai yra visuomenė ar jos grupės arba viešasis subjektas. Pagal ŠRS tarybos sprendimo projektą privačiam subjektui, laimėjusiam konkursą, numatoma perduoti vykdyti šias veiklas:

- sporto ir sveikatingumo komplekso projektavimas;
- sporto ir sveikatingumo komplekso statyba;
- infrastruktūros priežiūra, eksploatacija;
- įvairių sporto, sveikatingumo ir laisvalaikio paslaugų teikimas;
- neformalus ugdymas (vaikų mokymas plaukti) ir kt.;
- sporto ir sveikatingumo komplekso administravimas, komunalinių mokesčių mokėjimas ir kita operavimo veikla, komercinio pobūdžio veiklos.

Investiciniame projekte numatyta, kad Privačiam subjektui, laimėjusiam konkursą, bus suteikiamas teisė baseine vykdyti ūkinę komercinę veiklą: maitinimo paslaugų organizavimą, su plaukimu ir SPA paslaugomis susijusio inventoriaus pardavimą, kitų su sporto klubų, SPA bei baseino paslaugomis susijusių veiklų organizavimą bei kitas, pajamas generuojančias veiklas.

Kaip pažymėta tarybos sprendimo projekto aiškinamajame rašte, Savivaldybėje didėjant sportuojančių asmenų skaičiui, augant jų poreikiams, aktualia problema tampa esama sporto infrastruktūra. Savivaldybėje nėra nė vieno sporto ir sveikatingumo komplekso, kuriame būtų galima užtikrinti viešąsias savivaldybės funkcijas – vykdyti vaikų mokymo plaukti programas, užtikrinti neformaliojo ugdymo kokybę ir prieinamumą, skatinti profesionalų sportą, suteikti galimybę su nuolaida lankytis neįgaliesiems, senjorams ir kitoms remiamoms gyventojų grupėms. Projekto tikslas

---

<sup>20</sup> Ten pat.

<sup>21</sup> Investicijų projektas „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ 2.5 p. 45 psl.

<sup>22</sup> Investicijų įstatymo 15<sup>1</sup> straipsnio 1 dalis 1 punktas.

yra užtikrinti šių paslaugų prieinamumą ir kokybę, pastatant naują sporto ir sveikatingumo kompleksą Kuršėnuose

Privatus subjektas be projektavimo, statybos ir priežiūros veiklos turės užtikrinti, kad būtų teikiamos kokybiškos sporto ir laisvalaikio viešosios ir komercinės paslaugos, kurių poreikis yra ilgalaikis. Pažymėtina, kad kūno kultūros ir sporto plėtojimas, gyventojų poilsio organizavimas yra savarankiškoji savivaldybės funkcija<sup>23</sup>.

Centrinė projektų valdymo agentūra (toliau-CPVA) savo išvadoje nurodė, kad Projekto įgyvendinimui tikslinga taikyti VPSP būdą. Be to pagal Vietos savivaldos įstatymo nuostatas, Savivaldybė negali vykdyti komercinių veiklų, savivaldybė neturi tiek finansinių išteklių, kad investicijas galėtų vykdyti nuosavomis lėšomis, o 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 neprieštarauja Investicijų įstatymo nuostatai, kad pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį privačiam subjektui gali būti suteikta teisė vykdyti vykdyti viešojo subjekto funkcijoms priskirtą veiklą ir (ar) teisę vykdyti ekonominę veiklą, kai vykdomos veiklos rezultato naudotojai yra visuomenė ar jos grupės, arba viešasis subjektas. Privačiam subjektui perdavus nurodytas veiklas viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu, projekto įgyvendinimo rizikas prisiimtų Privatus subjektas.

Atkreipiame dėmesį, kad investiciniame projekte ir tarybos sprendimo projekto aiškinamajame rašte yra nurodyta, kad savivaldybei viešosioms paslaugoms teikti turėtų būti numatyta 6 906 takvalandės per metus, naudojant 5 baseino takus, tačiau kiek valandų ir kokiomis sąlygomis savivaldybė naudosis universalia sporto arena<sup>24</sup> ir kita infrastruktūra nėra apspręsta.

### **3. Dėl teisinės galimybės perduoti savivaldybės turtą**

Pagal ŠRS tarybos sprendimo projektą, privačiam subjektui, laimėjusiam viešojo ir privataus sektorių partnerystės konkursą, visuomeninės paskirties žemės sklypas (unikalus Nr.), 4400-2192-5984 bendras plotas 10,4882 ha, esantis adresu Ventos g. 11D, Kuršėnų m. Šiaulių rajono savivaldybėje, bus išnuomotas. Toks perduoto žemės sklypo valdymo būdas atitinka Investicijų įstatymo<sup>25</sup> nuostatas. Žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jį apsaugos zonoje), kurioms nustatomos žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų tvarkymo ir naudojimo

<sup>23</sup> Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 29 dalis.

<sup>24</sup> Investicijų projektas "Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas" 4.3.3 p. 71 psl.

<sup>25</sup> Investicijų įstatymas 15<sup>4</sup> straipsnis 2 dalis.

specialiosios sąlygos. Investiciniame projekte ir CPVA Išvadoje <sup>26</sup> nurodyta, kad projekto vystytojui bus perduota tik dalis nurodyto sklypo. Tarybos sprendimo projekte nenumatyta kad projekto vystytojui bus perduota tik dalis nurodyto sklypo.

Šiuo metu nurodytą žemės sklypą patikėjimo teise valdo Šiaulių rajono savivaldybė.

Pagal nekilnojamojo turto registro Nr. 44/1437817 išrašo duomenis, žemės sklype, kurį numatoma išnuomoti privačiam subjektui, Projektui įgyvendinti, yra įregistruota 11 nekilnojamojo turto objektų, nuosavybės teise priklausančių Šiaulių rajono savivaldybei. Reikėtų įvertinti, kokiomis sąlygomis savivaldybė naudosis turtu, išnuomojus žemės sklypą, ar nurodyti nekilnojamojo turto objektai (ar jų dalis) nepateks į statyboms naudojamą sklypo dalį ir nebus sunaikinti.

Siekiant, kad VŽPP procedūros ir projektas būtų pradėti numatytu laiku ir vyktų sklandžiai, reikia įvertinti, ar projekto vystymui netrukdyt teisės aktais nustatyti paveldosaugos reikalavimai kultūros paveldo objektams, jų teritorijoms, vietovėms ir apsaugos zonoms, išspręsti sklypo atidalinimo, sklype esančio turto valdymo bei naudojimo, reikalui esant turto, kuris bus sunaikintas, nurašymo klausimus.

Atkreiptinas dėmesys, kad Tarybos sprendimo projekte nenurodyta, kieno nuosavybe sukurtas turtas bus registruotas. CPVA išvadoje<sup>27</sup> atkreipė dėmesį, kad priėmus sprendimą naujai sukurtą turtą registruoti privataus subjekto vardu, siekiant užtikrinti viešą interesą ir privataus subjekto sutartinių prievolių vykdymą, rekomenduojama naujai sukurtą sporto ir sveikatingumo komplekso infrastuktūrą įkeisti Savivaldybei ir VPSP sutartyje numatyti hipoteką. Parengtame Investicijų projekte ir ŠRS tarybos sprendimo projekte nurodyta, kad pasibaigus sutarčiai, visas nekilnojamas ir kilnojamas turtas pereina Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise. Tarybos sprendimo projekte nenurodyta, ar ŠRS turės atlyginti Privačiam subjektui už turto likutinę vertę, ar jis bus perduotas neatlygintinai. Pagal pateiktus projekto vykdymo skaičiavimus investicijų likutinė vertė pasibaigus projektui sudarys apie 5005,2 tūkst. Eur realiąja verte.

Įvertinus pateiktus pastebėjimus, ŠRS nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto ir valstybinio žemės sklypo Ventos g. 11D, Kuršėnų mieste, Šiaulių rajono savivaldybėje perdavimas privačiam subjektui atitiktų teisėtumo reikalavimus.

---

<sup>26</sup> Centrinės projektų valdymo agentūros išvada dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės taikymo tikslingumo įgyvendinant „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ projektą. 2025-06-05 Nr. 2025/2-7944 6 psl. I dalis 4 skyrius, 4.1 p.

<sup>27</sup> Ten pat, II dalis, 13 psl. 4 p.

#### 4. Kiti pastebėjimai

Atkreiptinas dėmesys, kad Investiciniame<sup>28</sup> projekte nurodyta, kad planuojamos teritorijos užstatymo ir naudojimo režimas nustatytas detaliojo plano, kuris buvo patvirtintas 2009 m. spalio mėn. 08 d. Šiaulių rajono tarybos sprendimu Nr. T-267, sprendiniais. Detalusis planas parengtas prieš 15 metų ir jis neatitinka statytojo šiandieninių poreikių. Jame numatoma įrengti lauko sporto aikštynus ir tik vieną pastatą – klubą, kurio išoriniai matmenys 10x15. Norint statyti nagrinėjamą sporto kompleksą, detalųjį planą reikės keisti kitu detalioju planu techninio projekto rengimo metu ir jame reikės nurodyti užstatymo zoną ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus. Atsižvelgiant į tai, Savivaldybė turėtų įvertinti visas aplinkybes, galinčias turėti įtakos sklandžiam detaliojo plano koregavimui.

Investiciniame projekte<sup>29</sup> pažymėta, kad Transporto susisiekimo požiūriu teritorijos lokacija pakankamai gera. Nuo magistralinio kelio teritorija pasiekama asfaltuota gatve. Tačiau prie tokio dydžio komplekso turėtų būti bent 2-3 privažiavimai/išvažiavimai, kad didesnio renginio metu, arba po jo, nesusidarytų spūstys. Nagrinėjamu atveju privažiavimas/išvažiavimas yra vienas ir jis baigiasi akligatviu ir tai yra vienas iš planuojamos teritorijos trūkumų. Todėl įgyvendinus Investicinį projektą atsiras poreikis, papildomai įrengti susisiekimo infrastruktūrą, kad būtų sudaryta galimybė patogiai pasiekti pastatytą objektą. Galimai, iškilus papildomų lėšų poreikis infrastruktūros objektams ir viešojo transporto maršrutų išvystymui.

Krizių valdymo ir civilinės saugos įstatyme yra nustatyti reikalavimai, kad statant naują visuomenės poreikiams naudojamą pastatą (išskyrus religinės paskirties), kuriame vienu metu gali būti daugiau kaip 100 žmonių, jame ar jo priklausinyje turi būti suprojektuota ir įrengta įstatymų reikalavimus atitinkanti patalpa (priedanga)<sup>30</sup>. Savivaldybė turėtų įvertinti priedangos įrengimo poreikį objekte pagal įstatymo reikalavimus ir atitinkamai koreguoti investicijų vertę, esant poreikiui.

Parengtame projekte galimos rizikos identifikuotos, išskirtos ir aprašytos rizikų grupės. Jas įvertino CPVA ir Išvadoje<sup>31</sup> pateikė pastebėjimus:

- Numatyta rizika - „Įgyvendinant projektą paaiškėja, kad reikalinga nustatyti ar pakeisti specialiąsias žemės sklypo ir /ar perduodamo turto naudojimo sąlygas“ priskirta viešajam subjektui<sup>32</sup>, tačiau Investiciniame projekte nurodyta, jog ši rizika visa apimtimi perduodama privačiam partneriui. CPVA savo išvadoje pažymėjo, kad rizikos pasireiškimą gali lemti, tiek

<sup>28</sup> Investicinio projekto 48 psl.

<sup>29</sup> Investicijų projektas “Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas” 3,1 p. 46 psl.

<sup>30</sup> Krizių valdymo ir civilinės saugos įstatymo (1998-12-15 Nr. VIII-971, aktuali redakcija nuo 2024-11-15) 28 str. 4 d.

<sup>31</sup> CPVA Išvada I dalis 5 p.

<sup>32</sup> VPSP skaičiuoklės 6.3 darbalapis 1.6 punktas.

privataus subjektų veiksmai, todėl būtų tikslinga, kad viešasis subjektas ir privatus subjektas dalintųsi šią riziką.

- Rizika dėl tarpbankinių paskolų palūkanų normos pasikeitimo, iki VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi, viešasis subjektas ir privatus subjektas dalinasi, tačiau atkreiptinas dėmesys, kad praktikoje, VPSP sutarčių atveju, įprastai privatus subjektas prisiima šią riziką po VPSP sutarties įsigaliojimo visa apimtimi.

- Paklausos rinkoje rizika priskirta privačiam subjektui. Viešasis subjektas prisiima paklausos riziką pagal naudojimosi dalies sporto ir sveikatingumo komplekso valandų skaičių, kitomis (ne viešojo subjekto poreikiams skirtomis) valandomis. Privatus subjektas vykdydys komercinę ūkinę veiklą ir prisiimdamas atitinkamą paklausos rizikos dalį. Atsižvelgus į tai, jog tai VžPP projektas, viešasis subjektas ir privatus subjektas turėtų dalinti paklausos riziką, pvz. privatus subjektas neturėtų prisiimti demografinių veiksnių pasikeitimo rizikos. Galima situacija, kai paklausa pasikeičia dėl vartotojų skaičiaus, jų sudėties, gyvenamosios vietos, ir kitų pokyčių, demografiniai veiksniai gali lemti tiek paklausos išaugimą, tiek jos sumažėjimą, ši rizika netinkamai viešojo subjekto priskirta privačiam subjektui.

CPVA Išvadoje<sup>33</sup> taip pat pažymėjo, kad investicinis projektas socialiniu – ekonominiu aspektu yra ribinis (ENIS<sup>34</sup>>1,03), tai reiškia, kad esant net mažesniems nukrypimams VPSP projektą būtų nenaudinga įgyvendinti (kaštai būtų didesni už kuriamą naudą visuomenei), tą indikuoja ir ekonominių rodiklių, apskaičiuotų įvertinus rizikas, reikšmės (EGDV<sup>35</sup><0 (-9 436 785), ENIS mažiau už 1(0,74)).

Investicinio projekto skaičiavimuose nurodyta, kad Privatus subjektas numatomoms investicijoms planuoja naudoti 70 proc. skolintų lėšų ir 30 proc. investuotojo lėšų. Skolintoms lėšoms paskaičiuota 8 proc., nuosavoms lėšoms - 12 proc. palūkanų norma. Pagal Lietuvos banko informaciją 2025-04 mėn. paskolų palūkanos siekė 4,6 proc. ir turėjo tendenciją mažėti<sup>36</sup>. Yra tikimybė, kad investuotojas, gali turėti gerą kreditingumo reitingą ir gauti finansavimą palankesnėmis sąlygomis. Todėl naudojant labiau realistinę ir šių dienų tendencijas atspindinčią skolinto kapitalo kainą, gražos rodiklis galėtų būti kiek didesnis arba mažesnis viešojo subjekto mokėjimas. Parengtame sprendimo projekte nėra numatyta galimybė sumažinti metinius mokėjimus. Atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu paskolų palūkanų dydis yra ženkliai mažesnis, nei naudojamas investiciniame projekte, siūlytume įtraukti šią sąlygą į Konkurso sąlygas ir VPSP sutartį.

<sup>33</sup> CPVA išvada II dalis 9 p.

<sup>34</sup> (ENIS- ekonominės naudos ir sąnaudų santykis)

<sup>35</sup> (EGDV- ekonominė grynoji dabartinė vertė)

<sup>36</sup> <https://www.lb.lt/lt/paskolu-palukanu-normos>

Atkreiptinas dėmesys, kad investiciniame projekte ir CPVA išvadoje nurodyta, kad Projektas, pagal investiciniame projekte prognozuojamus finansinius srautus, t. y. įvertinant tik iš paslaugų vartotojų gaunamas pajamas, nebūtų finansiškai gyvybingas. Finansiniam gyvybingumui užtikrinti numatomas Savivaldybės metinis mokėjimas 3 400,0 tūkst. Eur (realia verte su PVM). Jeigu mokėjimas derybų metu būtų nustatytas didesnis, yra rizika, kad Projektas būtų neatsiperkantis.

*Iš pateiktų dokumentų galima spręsti, kad viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės taikymo būdas – valdžios ir privataus subjektų partnerystė, yra pagrįstas, atitinka Investicijų įstatymo reikalavimus, galimybė privačiam subjektui perduoti vykdyti numatytas viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto veiklas ir savivaldybės turtą atitinka teisėtumo reikalavimus. Savivaldybės taryba, įvertinusi aukščiau pateiktas pastabas dėl savivaldybės galimybės priimti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus ir kitus pastebėjimus, galėtų pasinaudoti galimybe nustatyti, kad projektą „Šiaulių rajono sporto ir sveikatingumo komplekso sukūrimas“ tikslinga įgyvendinti valdžios ir privataus subjekto partnerystės būdu.*

Savivaldybės kontrolierius

Saulius Mickus

## 1 Priedas

Finansinių galimybių įgyvendinti Projektą VPSP būdu vertinimas tūkst. Eur

Eil. Nr.	Metai	Metinė pinigų suma, kuria disponuoja Viešasis subjektas,	Skolinimosi suma, jei taikomas grynojo skolinimosi limitas 1,5 proc.	Skolinimosi suma, jei netaikomas grynojo skolinimosi limitas 1,5 proc.	Lėšų poreikis vertinamam investicijų projektui įgyvendinti (Tikėtini mokėjimai)	Lėšų poreikis vertinamam investicijų projektui įgyvendinti (Max. mokėjimai)	Esant grynojo skolinimosi limitui 1,5 proc.		Nesant grynojo skolinimosi limitu	
							Valdžios subjekto disponuojamos lėšos, įvertinus tikėtinas planuojamo investicijų projekto išlaidas (4-6)*	Valdžios subjekto disponuojamos lėšos, įvertinus max. planuojamo investicijų projekto išlaidas (4-7)*	Valdžios subjekto disponuojamos lėšos, įvertinus tikėtinas planuojamo investicijų projekto išlaidas (5-6)*	Valdžios subjekto disponuojamos lėšos, įvertinus max. planuojamo investicijų projekto išlaidas (5-7)*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2025	87 477,3	4 000,0	2 699,7	0,0	0,0	4 000,0	4 000,0	2 699,7	2 699,7
2	2026	90 101,6	4 120,0	2 780,7	0,0	0,0	4 120,0	4 120,0	2 780,7	2 780,7
3	2027	92 804,7	4 243,6	2 864,1	0,0	0,0	4 243,6	4 243,6	2 864,1	2 864,1
4	2028	95 588,8	4 370,9	2 950,0	0,0	0,0	4 370,9	4 370,9	2 950,0	2 950,0
5	2029	98 456,5	4 502,0	3 038,5	0,0	0,0	4 502,0	4 502,0	3 038,5	3 038,5
6	2030	101 410,2	4 637,1	3 129,6	3 400,0	4 376,3	1 237,1	260,8	-270,4	-1 246,7
7	2031	104 452,5	4 776,2	3 223,5	3 502,0	4 507,6	1 274,2	268,6	-278,5	-1 284,1
8	2032	107 586,0	4 919,5	3 320,2	3 607,1	4 642,8	1 312,4	276,7	-286,8	-1 322,6
9	2033	110 813,6	5 067,1	3 419,9	3 715,3	4 782,1	1 351,8	285,0	-295,4	-1 362,3
10	2034	114 138,0	5 219,1	3 522,4	3 826,7	4 925,6	1 392,4	293,5	-304,3	-1 403,1
11	2035	117 562,2	5 375,7	3 628,1	3 941,5	5 073,4	1 434,1	302,3	-313,4	-1 445,2
12	2036	121 089,0	5 536,9	3 737,0	4 059,8	5 225,6	1 477,2	311,4	-322,8	-1 488,6
13	2037	124 721,7	5 703,0	3 849,1	4 181,6	5 382,3	1 521,5	320,7	-332,5	-1 533,2
14	2038	128 463,4	5 874,1	3 964,5	4 307,0	5 543,8	1 567,1	330,3	-342,5	-1 579,2
15	2039	132 317,3	6 050,4	4 083,5	4 436,2	5 710,1	1 614,1	340,3	-352,7	-1 626,6
16	2040	136 286,8	6 231,9	4 206,0	4 569,3	5 881,4	1 662,6	350,5	-363,3	-1 675,4
17	2041	140 375,4	6 418,8	4 332,2	4 706,4	6 057,9	1 712,4	361,0	-374,2	-1 725,7
18	2042	144 586,6	6 611,4	4 462,1	4 847,6	6 239,6	1 763,8	371,8	-385,5	-1 777,5
19	2043	148 924,2	6 809,7	4 596,0	4 993,0	6 426,8	1 816,7	383,0	-397,0	-1 830,8
20	2044	153 392,0	7 014,0	4 733,9	5 142,8	6 619,6	1 871,2	394,4	-408,9	-1 885,7
	Viso	x	x	x	63 236,3	81 394,8	x	x	x	x

\*Teigiamas rezultatas parodo, kad Valdžios subjekto finansinės galimybės įgyvendinti IP yra pagrįstos

Kontrolės ir audito tarnybos parengta informacija pagal pateiktą informaciją ir galiojančių teisės aktų nuostatas

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA 188694543
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	IŠVADA DĖL TIKSLINGUMO PROJEKTĄ „ŠIAULIŲ RAJONO SPORTO IR SVEIKATINGUMO KOMPLEKSO SUKŪRIMAS“ ĮGYVENDINTI VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIŲ PARTNERYSTĖS BŪDU
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2025-06-26 Nr. VA-9(5.1E)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Saulius Mickus, Savivaldybės kontrolierius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	SAULIUS MICKUS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-06-26 15:50:36 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-X-L
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2025-06-26 15:50:58 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2021-05-04 12:49:41 – 2026-05-03 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Šiaulių rajono savivaldybės administracija, į.k. 188726051 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:42:09 iki 2027-12-18 11:42:09
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.79.2
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Metaduomens „Sudarytojo adresas“ reikšmė turi būti nurodyta Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-15 08:30:37)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2025-07-15 08:30:37 Dokumentų valdymo sistema Avilys