

**Investuotojo atranka
valdžios ir privataus subjektų partnerystės projekto
„Daugiafunkcio centro Sendvario seniūnijoje statyba ir paslaugų
teikimas“
konkurencinio dialogo būdu**

Pristatymo planas

- 13.00 – 13.05 val. Mero sveikinimo žodis
- 13.05 – 13.45 val. Pristatymas
- 13.45 – 14.00 val. Klausimai ir atsakymai

Sklypo pristatymas



KLAIPĖDOS
RAJONO
SAVIVALDYBĖ

PIRKIMO SĄLYGŲ TECHNINĖ DALIS

Preliminari sklypo išplanavimo schema (specifikacijų 2. PRIEDĖLIS. Preliminari sklypo išplanavimo schema)

Rezervinė teritorija, neperduodama PS

VS įsigyjamas 0,53 ha sklypas, kuriame:

- PS įrengia įvažiavimus
- VS įrengia autobusų stotelę

Darželio zona

Mokyklos zona

Sporto ir kultūros
salės zona

Universalios sporto
aikštelės zona

Bendrojo
naudojimo zona

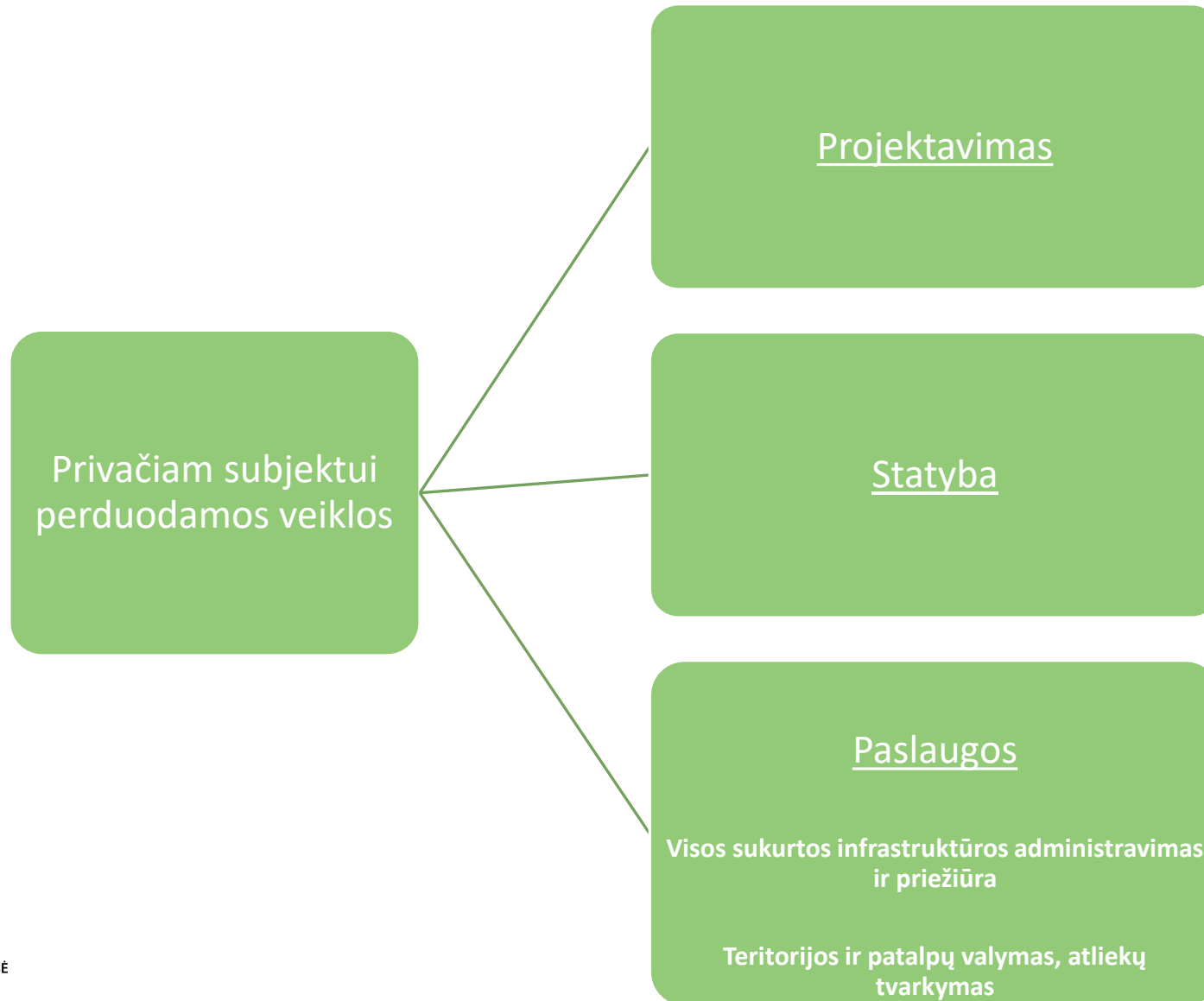
PS pasiūlymų zona

Vaikų žaidimų
aikštelių zona

Bendra informacija

Pagrindas	Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 29 d. sprendimas Nr. T11-390
Projektą įgyvendinanti institucija	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija
Projekto terminas	15 metų: 3 m. darbams, 12 m. – paslaugų teikimas
Privataus subjekto atrankos būdas	Konkurencinis dialogas
Projektui taikoma partnerystės forma	Valdžios ir privataus subjektų partnerystė
Projekto apimtis	Mokslo paskirties objektas ir teritorija Infrastruktūra ikimokyklinio ir priešmokyklinio (230 vietų sk.) bei pradinio ir pagrindinio (iki 10 klasės) (550 vietų sk.) ugdymo, sporto ir kultūros paslaugų teikimui užtikrinti
Plotas	Sklypo plotas – 3,7737 ha, Agilos g. 12, Trušelių k. Nuosavybės teisė – Savivaldybės Perkama papildomai dalis gretimo sklypo – 0,53 ha Bendras infrastruktūros (statinio) plotas - ~ 8 443,63 kv. m
Partnerystės sutarties metu suteikiamos valdymo/naudojimo teisės	Žemės sklypas perduodamas privačiam subjektui nuomos teisės pagrindu tik Objekto sukūrimo laikotarpiui. Sukurtas Objektas priklausys savivaldybei, o privatus subjektas paslaugų teikimo metu Objektą valdys ir naudos patikėjimo teise

Privačiam subjektui perduodamos veiklos



Veiklos objekte (sąlygų 2.1. priedėlis. Darbai)

	Preliminarūs dydžiai
Mokslo paskirties patalpų grupė	3095 kv. m.
Ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo paskirties patalpos	1405 kv. m.
Pradinio ugdymo paskirties patalpos	600 kv. m.
Pagrindinis ugdymas (5 - 10 klasės)	1090 kv. m.
Objekto administracijos ir kitos patalpos	212 kv. m
Maitinimo paskirties patalpos	382 kv. m.
Ūkinės ir kt. paskirties patalpos (garažas, sandėliavimo patalpos)	97 kv. m.
Biblioteka ir skaitykla	400 kv. m.
Sporto ir kultūros paskirties patalpų grupė	915 kv. m.
Universali salė	720 kv. m.
Treniruoklių salė	50 kv. m.
Persirengimo, salės prieigų ir kitos pagalbinės patalpos	145 kv. m.
Kultūros paskirties patalpų grupė	475 kv. m.
Renginių salė	300 kv. m.
Persirengimo, sandėliavimo patalpos	175 kv. m.
<u>Iš viso suplanuotas plotas (be koridorių, sanitarinių mazgų, rūbinių, pagalbinių techninių patalpų)</u>	<u>5626 kv. m.</u>

Pageidautinos papildomos investicijos (specifikacijų 2.2. PRIEDĖLIS Dalyvio siūloma papildoma infrastruktūra)

- Papildomi balai suteikiami už įrengiamą ir prižiūrimą infrastruktūrą:
 - Lauko padelio aikštelę
 - Lauko teniso aikštelę
 - Ekstremalaus sporto aikštelę
 - Lauko treniruoklių aikštelę
 - Atvirą vaikų žaidimų aikštelę

Objekto užimtumas (specifikacijų 3.2. priedėlis)

Objekto vidaus patalpos	Darbo dienomis mokslo metais	Savaitgaliais (val. sk. per metus)	Šv. D. (val.sk. per metus)
Renginių salė lopšelio-darželio zonoje	8.00 - 17.00		
Mažoji sporto salė lopšelio-darželio zonoje	8.00 - 17.00		
Technologijų kabinetas Nr. 1	8.00 - 17.00		6
Technologijų kabinetas Nr. 2	8.00 - 17.00		
Dailės kabinetas	8.00 - 16.00		
Informatikos kabinetas	8.00 - 16.00		
Valgykla	8.00 - 16.30		6
Biblioteka ir skaitykla	8.00 - 20.00	10	
Universali salė	8.00 - 18.00	60	8
Treniruoklių salė	8.00 - 17.00		
Atvira erdvė aktyviai veiklai Nr. 6	9.00 - 16.00	10	4
Renginių salė	15.00-21.00	20	15

Objekto užimtumas (specifikacijų 3.2. priedėlis)

Papildoma infrastruktūra	Darbo dienomis mokslo metais	Savaitgaliais (val. sk. per metus)	Šv. D. (val.sk. per metus)
Padelio teniso aikštelė	14.00-17.00	40	-
Lauko teniso aikštelė	14.00-17.00	40	-
Ekstremalaus sporto aikštelė	14.00-19.00	Nuolat/pagal poreikį	-
Lauko treniruoklių aikštelė	8.00-19.00	Nuolat/pagal poreikį	-
Vaikų žaidimo aikštelė	Nuolat/ pagal poreikį	Nuolat/pagal poreikį	-

- Privatus partneris turi teisę vykdyti komercinę veiklą objekto užimtumo lentelėje nurodomose patalpose laisvu, neužimtu laiku

PIRKIMO SĄLYGŲ FINANSINĖ DALIS

Projekto finansinė informacija

Pagrindiniai partnerystės projekto rodikliai:

Rodiklis / Reikšmė	Grynoji dabartinė vertė (GDV)*	Realinė išraiška	Nominalinė išraiška**
Maksimalūs viešojo subjekto turiniai įsipareigojimai, Eur	16 749 941	22 995 848	29 900 478
Maksimalūs viešojo subjekto mokėjimai, Eur	15 739 765	21 888 243	28 704 785
Maksimalūs viešojo subjekto mokėjimai skaidant pamečiui (12 metų), Eur / metus	N/A	1 824 020	2 392 065

Partnerystės projekto rodikliams apskaičiuoti naudotos šios esminės prielaidos:

- Investicijų dydis – 11 494 676 Eur;
- Įvertintos PVM išlaidos;
- *Realinė diskonto norma – 4 proc. , nominalinė diskonto norma – 7.12 proc.
- **Kainų lygio perskaičiavimui naudojamas indeksavimo rodiklis – 3 proc. / metus;

Pirkimo dokumentai: finansinė dalis

Sąlygos	Sutartis
Sprendinio / Pasiūlymo B dalis. – finansinis pasiūlymas. Kartu su Sprendiniu / Pasiūlymu Dalyvis turi pateikti finansinį veiklos modelį (FVM);	Sutarties 3 priedas – Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka;
Sąlygų 14 priedas – Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui;	Sutarties 3 priedo priedėliai (atlyginimo mokėjimo grafikai, reikalavimai sąskaitoms, išskaitų mechanizmas);
Sąlygų 14 priedo 1 priedėlis – FVM forma.	Sutarties IX skyrius „Mokėjimai“;
	Sąlygų 14 priedo 1 priedėlis (FVM forma) naudojama ir Sutarties laikotarpiu.

Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka

- Atlyginimą sudaro: M1-M3 – skolinto ir nuosavo kapitalo srautai, fin. ir investicinės veiklos pajamos; M4 – paslaugų teikimo pajamos; M5 – administravimo ir valdymo pajamos;
- Atlyginimas mokamas **12 metų** (t. y. nuo Objekto eksploatavimo pradžios);
- Metinis atlyginimas kiekvienais metais nevertinant indeksavimo yra vienodo dydžio;
- Atlyginimo dalys M4 ir M5 indeksuojamos ir perskaičiuojamos kas 12 mėnesių pagal Lietuvos statistikos departamento skelbiamą suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI);
- Jeigu Privatus subjektas teikia nekokybiškas paslaugas - iš atlyginimo išskaičiuojamos išskaitos; jeigu Objektu naudotis negalima arba neteikiamos paslaugos - atlyginimas visiškai nemokamas;
- Komerčinės veiklos pajamos yra dalinamos perpus tarp PS ir VS.

PIRKIMO SĄLYGŲ TEISINĖ DALIS

Pirkimo procesas



Kvalifikacijos reikalavimai

- 2.1. Kandidatas turi būti **finansiškai pajėgus** finansuoti Projektą. Bendra finansavimo suma, įskaitant Finansuotojo indėlį į Projektą, kartu su Kandidato finansiniu indėliu turi būti ne mažesnė nei **9 500 000** (devyni milijonai penki šimtai tūkstančių) Eur.

Kvalifikacijos reikalavimai

- 3.1. Kandidato vidutinė metinė **visuomeninės paskirties pastatų kartu su inžineriniais statiniais** statybos ir montavimo darbų apimtis **per paskutinius 5 (penkerius) metus** iki paraiškų pateikimo termino pabaigos arba per laiką nuo Kandidato įregistravimo dienos (jeigu veikla vykdyta mažiau nei 5 (penkerius) metus) iki paraiškų pateikimo termino pabaigos turi būti ne mažesnė kaip **5 500 000** (penki milijonai penki šimtai tūkstančių) Eur (be PVM) (arba atitinkamai kita valiuta).
- 3.2. Kandidato **visuomeninės paskirties pastatų ir (ar) inžinerinių statinių administravimo bei priežiūros** tinkamai suteiktų paslaugų apimtis per paskutinius 3 (tris) metus iki paraiškų pateikimo termino pabaigos arba per laiką nuo Kandidato įregistravimo dienos (jeigu veikla vykdyta mažiau nei 3 (tris) metus) iki paraiškų pateikimo termino pabaigos turi būti ne mažesnės kaip **310 000** (trys šimtai dešimt tūkstančių) Eur (be PVM) (arba atitinkamai kita valiuta).

Kvalifikacinės atrankos kriterijai

K1
50 balų

- Vidutinė metinė visuomeninės paskirties pastatų kartu su inžineriniais statiniais statybos ir montavimo darbų apimtis per paskutinius 5 (penkerius) metus iki paraiškų pateikimo termino pabaigos.

K2
50 balų

- Visuomeninės paskirties pastatų ir (ar) inžinerinių statinių administravimo bei priežiūros tinkamai suteiktų paslaugų apimtis per paskutinius 3 (trejus) metus iki paraiškų pateikimo termino pabaigos.

Dialogo pakopos

I PAKOPA. Dialogas dėl techninių-inžinerinių sprendinių techninės dalies aspektų pagal kandidatų siūlomų sprendinių techninės dalis (inžineriniai ir techniniai sprendiniai, PS perduodamos veiklos (paslaugos), projekto rezultatai (specifikacijos), objekto sukūrimo, paslaugų teikimo ir sutarties valdymo planas); kiti susiję klausimai)

II PAKOPA. Dialogas dėl pateiktų sprendinių finansinių dalių (finansavimo šaltiniai ir finansavimo sąlygos, mokestiniai klausimai, metinio atlyginimo mažinimas, kiti susiję klausimai)

III PAKOPA. Dialogas dėl teisinių sprendinių aspektų (sąlygų) (sutarties projektas (įskaitant priedus); rizikos pasidalijimas tarp šalių, kiti susiję klausimai)

Dialogas nebus vedamas dėl šių sąlygų (Sąlygų 14 punktas)

- Nuosavybės teisės dėl naujai sukurto turto, žemės sklypo klausimų pasibaigus sutarčiai;
- Maksimalaus Valdžios subjekto metinio mokėjimo (išskyrus sprendinyje nurodytą metinį atlyginimą);
- Ilgesnės darbų atlikimo trukmės nei nurodyta Sąlygose (3 metai);
- Ilgesnės sutarties trukmės nei nurodyta Sąlygose (15 metų);
- Maksimalaus kompensacijos dydžio, mokamo Privačiam subjektui, nustatymo formulės ir principo (turto vertės, kuri nustatoma nepriklausomo turto vertintojo vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais), kai Sutartis nutraukiama dėl Investuotojo ir / ar Privataus subjekto kaltės.

Pasiūlymų vertinimas

Vertinimo kriterijus		Kriterijaus parametro lyginamasis svoris	Lyginamasis svoris ekonominio naudingumo įvertinime
1. Metinis atlyginimas (per visą Sutarties laikotarpį) (C)		A= 70	
2. Turto sukūrimo ir teikiamų Paslaugų kokybė ir efektyvumas (T)		B= 30	
2.1. Turto sukūrimo tinkamumas, funkcionalumas ir kokybė (P ₁)	Maks. R – 100 balų	L ₁ = 0,4	
2.2. Teikiamų Paslaugų kokybė (P ₂)	Maks. R – 100 balų	L ₂ = 0,4	
2.3. Sutarties valdymo plano pagrįstumas, aiškumas ir efektyvumas (P ₃)	Maks. R – 100 balų	L ₃ = 0,2	

Vertinimo kriterijus	Skiriamas papildomas balas
3. Dalyvio pasiūlyta papildoma infrastruktūra. Galimi papildomos infrastruktūros minimalūs reikalavimai nustatyti Specifikacijose (I)	Balas skiriamas tuo atveju, kai pasiūlytas atitinkamas papildomos infrastruktūros vienetas.
3.1. Lauko teniso aikštelė (I ₁)	D ₁ = 0,5
3.2. Padelio teniso aikštelė (I ₂)	D ₂ = 0,5
3.3. Ekstremalaus sporto aikštelė (I ₃)	D ₃ = 0,5
3.4. Vaikų žaidimo aikštelė (I ₄)	D ₄ = 0,5
3.5. Lauko treniruoklių aikštelė (I ₅)	D ₅ = 0,5

Ekonominio naudingumo balas (S) apskaičiuojamas sudedant Dalyvio Pasiūlymo kriterijų (C) ir (T) balus. Jeigu Dalyvis pasiūlo papildomą infrastruktūrą (kriterijus I), už kiekvieną papildomai pasiūlytą infrastruktūros vienetą (I₁, I₂, I₃, I₄, I₅) skiriama po vieną papildomą balą:

$$S = C + T + I$$

- Kviečiame dalyvauti rinkos konsultacijoje paskelbtoje CVP IS ir pateikti savo pasiūlymus ar užduoti klausimus dėl pirkimo dokumentų.
- Pasiūlymai ir klausimai teikiami CVP IS priemonėmis iki 2021 m. vasario 12 d. 10:00 val.
- Nuoroda į paskelbtą rinkos konsultaciją:
<https://cvpp.eviesiejipirkimai.lt/Notice/Details/2021-634133>

- Informacija apie projektą skelbiama adresais:
 - <https://www.klaipedos-r.lt/index.php?130037861>
 - <https://www.ppplietuva.lt/lt/projektai/klaipedos-rajono-savivaldybes-daugiafunkcio-centro-sendvario-seniunijoje-projektas>

- Projekto vadovo kontaktas:

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos
Strateginio planavimo ir projektų valdymo skyriaus
Vyriausiasis specialistas Mindaugas Šatkus

El. p. mindaugas.satkus@klaipedos-r.lt

Tel. +370 683 26073





KLAIPĖDOS
RAJONO
SAVIVALDYBĖ