

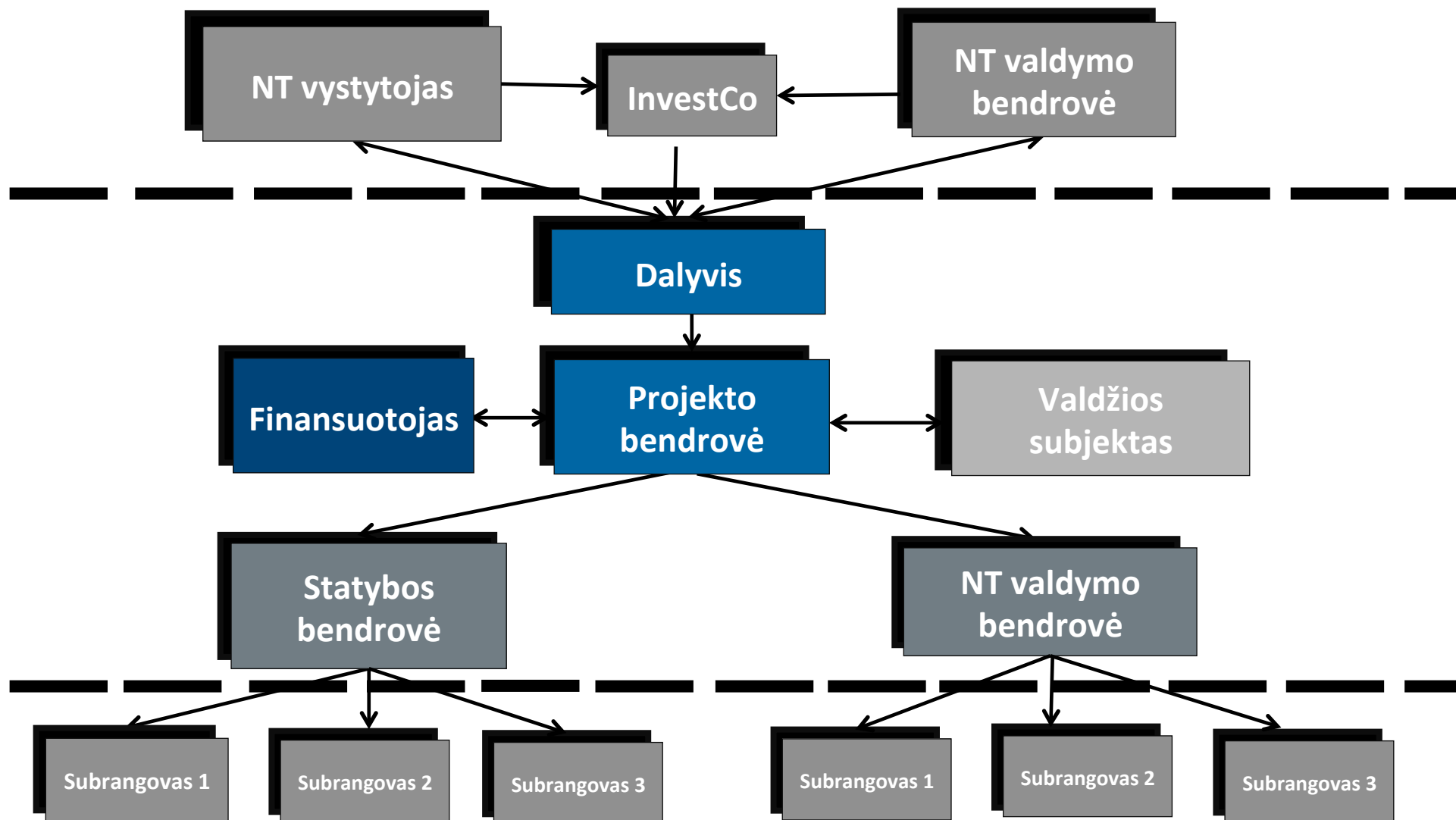
VIEŠOJO IR PRIVATAUS SUBJEKTŲ PARTNERYSTĖ. PRIVATAUS INVESTUOTOJO POŽIŪRIS

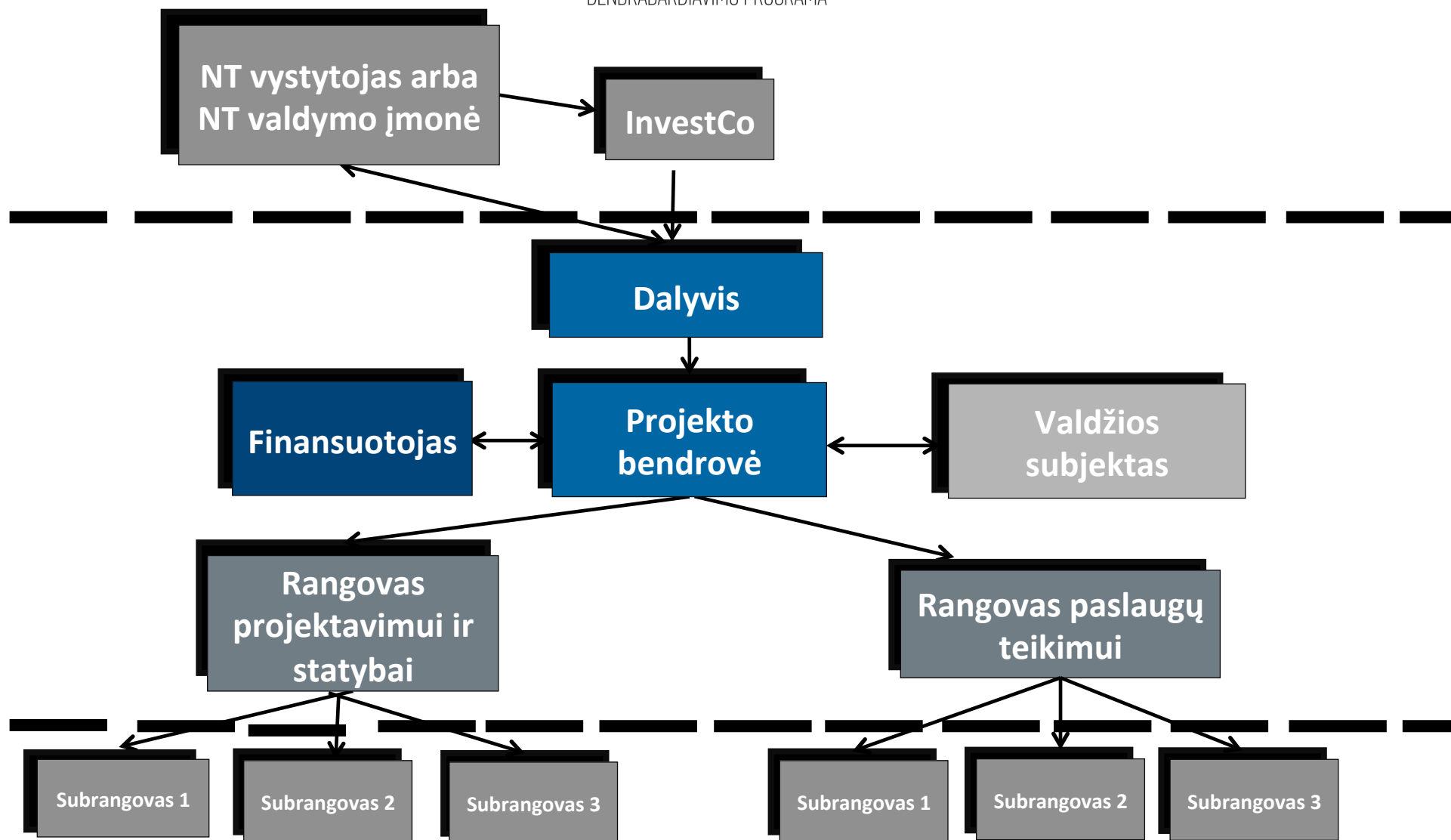
Turinys

1. Projekto įgyvendinimo schema
2. Kvalifikacinė atranka
3. Konkurencinis dialogas
4. Esminės partnerystės/koncesijos sutarčių nuostatos

VPSP projekto įgyvendinimo schemos:

- Du lygiaverčiai partneriai:
 - Vienas partneris, atsakingas už objekto sukūrimą (Projektavimo ir statybos dalis)
 - Kitas partneris atsakingas už paslaugų teikimą (Valdymo ir priežiūros dalis)
- Nelygiaverčiai partneriai
 - Nepagrindinis partneris pasitelkiamas subrangos pagrindu





Esminiai Lygiaverčių partnerių modelio momentai (1):

- Jungtinės veiklos sutartis/ketinių protokolai:
 - Pagrindinės akcininkų sutarties nuostatos dėl Dalyvio valdymo;
 - Pagrindinės subrangos sutarčių nuostatos:
 - rinkos sąlygos plus marža
 - kito partnerio pirmumo teisė

Esminiai Lygiaverčių partnerių modelio momentai (2) Išėjimas iš Projekto

- Partnerio dalies perleidimas kitam partneriui (dalinis išėjimas: *put/call option*)
- Partnerio dalies perleidimas išeinant kitam partneriui (bendras išėjimas: *drag/tag along rights*)
- Partnerio – Subrangovo išėjimas iš Projekto

Pasirengimas ir dalyvavimas atrankos procedūrose

- Dalyvavimas projekto dokumentų konsultacijose
- Kvalifikacinė atranka ir konkurencinis dialogas
 - Projekto dalyvių schemos parengimas: atsakomybės pasidalijimas tarp partnerių, subrangovų
 - Projekto finansavimo galimybių analizė
 - Konkurencinio dialogo komanda (technikai, finansininkai, teisininkai)
- Prašymų paaiškinti sąlygas terminų laikymasis

Projekto užduoties techninis detalumas

- Parengtas techninis projektas be keitimo galimybės
- Parengtas techninis projektas su galimybe iš esmės jį koreguoti
- Techniniai parametrai pateikiami techninėje specifikacijoje

Siūlytinios alternatyvos:

- Detalūs projektiniai pasiūlymai, architektūrinė koncepciją arba
- Techninė užduotis ir papildoma motyvacija investuoti į techninių sprendinių konkretizavimą (premijos ar pan.)

Kvalifikaciniai reikalavimai

- Įmonės veiklos
- Susiję su statybos pajėgumais ir patirtimi
- Susiję su paslaugų teikimo pajėgumais ir patirtimi
- Subrangovams
- Projekto personalui (vadovams)

Reikalavimai Dalyviui

- Reikalavimai, kuriuos galėtų atitikti nauja įmonė

Pastaba: Neturėtų būti papildomų reikalavimų, pvz.:
kokybės valdymo sistema ir pan.)

Kvalifikaciniai reikalavimai statybos pajėgumų pagrindimui

- Turėtų būti aiškiai nustatyta kokio subjekto patirties reikalaujama (statytojo/statybos valdytojo/rangovo):

Pastaba: Jei reikalaujama statytojo, t.y. nekilnojamojo turto vystymo patirties, neturėtų būti reikalaujama užsakovo patvirtinimų

Kvalifikaciniai reikalavimai paslaugų pajėgumų pagrindimui

- Kvalifikaciniai reikalavimai paslaugų pajėgumų pagrindimui neturėtų būti užkelti (pvz.: 1,250 mln. Lt metinė apyvarta)
- Turėtų būti leidžiama dalyvauti NT vystytojams, kurie patys atlieka priežiūrą (neturėtų būti reikalaujama užsakovo rekomendacijų)

Reikalavimai subrangovams:

- Dalyvio kvalifikacijos pagrindimas subrangovo pajėgumais (turėtų būti aiškiai numatyta, ar užtenka vieno, ar reikia visų subrangovų pajėgumų)
- Subrangovai privalo atitikti bendruosius reikalavimus
- Turi būti pasirašytos preliminarios sutartys su subrangovais pagal nurodytus reikalavimus

Reikalavimai projekto personalui:

Neturėtų būti apjungiamą patirtis:

- Statybos darbų vadovo
- Valdymo/administravimo vadovo

Konkurencinio dialogo esminiai momentai (1)

- Techniniai sprendiniai
- Finansiniai sprendiniai
- Sutarties komentarai

Pastabos:

- Sutarties pakeitimų skaičius nėra vertinamas
- Tikslinant sprendinius yra didelė sąlyginių/alternatyvių pasiūlymų rizika
- Rizika, kad dalyvių skaičiaus mažinimas, neaptarus Sutarties sąlygų, gali būti neobjektyvus

Konkurencinio dialogo esminiai momentai (2)

- Atkreipti dėmesį dėl kokių klausimų dialogas neleidžiamas
- Vėliau negalima bloginti pasiūlymo

Užsitęsusių procedūrų rizika

- Partnerių/subrangovų pakeitimas
- Pasiūlymų kainos indeksavimas
- Valdžios subjekto kompensacija bei regresas į kaltąją šalį

Vertinimo kriterijai

- Kaina - 70 proc.
- Ekonominiai kriterijai – 30 proc.:
 - Techninis objekto efektyvumas
 - Veiklos vykdymo efektyvumas
 - Projekto valdymo plano aiškumas ir efektyvumas

Pastabos:

- Ekonominiai kriterijai galėtų būti apibrėžti detaliau
- Pasiūlyme būtina naudoti formuluotes maksimaliai atsakančias į vertinimo kriterijų klausimus

Esminės sutarties sąlygos

Dalyvio išėjimo galimybės:

- Ar Dalyvio išėjimas iš sutarties neprieštarauja Viešųjų pirkimų įstatymui ? Jei neprieštarauja, tai:
 - Koks neišėjimo terminas ?
 - Kokie reikalavimai naujam Dalyviui (atitikimas visiems/daliai kvalifikacinių reikalavimų)?
- Ar yra apribojimų Dalyvio akcininkų išėjimui:
 - Koks neišėjimo terminas ?
 - Ar yra apribojimai perleisti akcijas kitam akcininkui ?
 - Ar yra kitų reikalavimų naujam akcininkui ?

Diskutuotinos sutarties nuostatos (1)

Reikalavimai Dalyviui ir Dalyvio patvirtinimai

- Dalyvis privalo atitikti Pirkimo sąlygose numatytus reikalavimus visą Sutarties laikotarpį
- Dalyvį pakeitęs subjektas privalo atitikti visus Pirkimo sąlygose numatytus reikalavimus, nepaisant to, kad pvz.: statybos etapas gali būti senai užbaigtas
- Dalyvis patvirtina, kad atliko savarankiškus patikrinimus

Diskutuotinos sutarties nuostatos (2) Turtas

- Turto sukūrimas
 - Valdžios subjektas turi būti saistomas savo patvirtinimų
- Turto naudojimas:
 - Turtas turi būti naudojamas pagal naudojimo instrukcijas
 - Saugumo ir trečiųjų asmenų rizikos perkėlimas
Privačiam subjektui
- Reikalavimai grąžinamam Turtui Sutarties pasibaigimo atveju

Diskutuotinos sutarties nuostatos (3)

Sutarties įvykdymo užtikrinimai

- Garantija už paslaugų laikotarpį
- Garantija už grąžinamo Turto būklę

Diskutuotinos sutarties nuostatos (4)

- Sankcijų už investicijų nepasiekimą pagrįstumas
- Būtų tikslinga aiškiai nurodyti, kad bet kokios išskaitos neturėtų paliesti atlyginimo M1 dalies

Diskutuotinos sutarties nuostatos (5)

Privataus subjekto investicinės grąžos užtikrinimas

- Kompensavimo ir atleidimo atveju statybos laikotarpiu, sutartis nėra pratęsiama t.y. Privataus subjekto investicinė grąža mažėja.
- Kompensavimo ir atleidimo atveju statybos paslaugų laikotarpiui visais atvejais turi būti mokama atlyginimo M1 dalis.

Diskutuotinos sutarties nuostatos (6)

Sutarties nutraukimo dėl nuo šalių nepriklausančių priežasčių

- Esminis teisės aktų pasikeitimas

Diskutuotinos sutarties nuostatos (7)

Sutarties nutraukimo pagrindai ir kompensacija nutraukimo atveju

- Neturėtų būti formalių pagrindų: pareiškimų pažeidimo, investicijų nepasiekimo
- Sutarties nutraukimo atveju turėtų būti kompensuojama 100 proc. finansavimo ir jo grąžinimo sąnaudų
- Kompensacija turėtų būti išmokama per protingą laikotarpį
- Sutarties nutraukimo dėl valdžios subjekto kaltės atveju turi būti atlyginami Privataus subjekto patirti visi tiesioginiai nuostoliai

Ačiū!

Vidas Rudokas

Partneris, advokatas

tel. +370 614 000 35

vidas.rudokas@akj.lt

A. Goštauto g. 40A, 03163 Vilnius