



2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

TURINYS

SANTRAUKA.....	3
BENDROJI INFORMACIJA.....	4
APIE PROJEKTĄ.....	5
GELEŽINKELIŲ LOGISTIKOS PARKO VALDYMAS	5
Įstaigos valdybos narių pokyčiai.....	5
Įstaigos vadovo pokyčiai	5
INFRASTRUKTŪROS FINANSAVIMAS IR ĮRENGIMAS	6
Inžinerinių tinklų infrastruktūros įrengimo finansavimas.....	7
Inžinerinių tinklų perprojektavimas ir ranga	7
Detaliojo plano keitimas	8
MOKESTINIŲ LENGVATŲ INVESTUOTOJAMS UŽTIKRINIMAS	9
ŽEMĖS SKLYPŲ REALIZAVIMAS IR INVESTUOTOJŲ PRITRAUKIMAS	10
Žemės sklypų realizavimo galimybės.....	10
Investuotojų pritraukimas	11
PROJEKTO ĮVAIZDIS IR REPREZENTACIJA.....	11
PASIEKTI REZULTATAI.....	12
2022 METŲ VEIKLOS TIKSLAI IR UŽDAVINIAI	13
2022 METŲ SVARBIAUSI DARBAI	13
Inžinerinių tinklų techninio projekto A laida.....	13
Inžinerinių tinklų darbų pirkimas ir ranga.....	13
Inžinerinių tinklų finansavimo užtikrinimas ir įsisavinimas.....	13
Detaliojo plano koregavimas ir įgyvendinimas.....	13
Sutartys su investuotojais	14
VEIKLOS IR FINANSINIAI RODIKLIAI.....	14

SANTRAUKA

VšĮ „Geležinkelių logistikos parkas“ (toliau – Įstaiga) 2021 metų veiklos ataskaitoje pateikiami pagrindiniai Įstaigos įvykiai ir atlikti darbai per 2021 metus, taip pat nustatyti pagrindiniai tikslai ir uždaviniai 2022-iems metams.

Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus nutarimą dėl Geležinkelių logistikos parko projekto, nustatyti esminiai valstybei svarbaus projekto reikalavimai: paskirtas projekto vykdytojas (Įstaigos dalininkas) – AB „Lietuvos geležinkeliai“, nustatytas projekto įgyvendinimo terminas ir projekto rodikliai. Siekiant Vyriausybės nutarime nustatytų rodiklių, 2021 m. pagrindinės veiklos kryptys buvo:

- Infrastruktūros (kelių ir inžinerinių tinklų) finansavimo užtikrinimas ir jos įrengimas
- Investuotojų mokestinės bazės parengimas
- Investuotojų pritraukimas
- Projekto įvaizdžio atnaujinimas ir reprezentavimas

Atlikus Geležinkelių logistikos parko projekto analizą, parengtos sklypų realizavimo alternatyvos, įgyvendinimo strategija, parengtas veiksmų planas, nustatyta ir dalininkų susirinkimo patvirtinta kainodara - „įėjimo“ mokesčiai investuotojams. Investuotojų pritraukimui ir projekto viešinimui pasitelkti partneriai – nekilnojamojo turto specialistai Colliers International Advisors.

Vienas iš reikšmingų pasiekimų 2021 m. – Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos patvirtintos mokestinės lengvatos investuotojams, iki 2030 m. užtikrinančios 50 proc. lengvatą nekilnojamojo turto ir žemės nuomos mokesčiams.

2021 m. užtikrintas tęstinis finansavimas iš Kelių priežiūros plėtros programos lėšų leido sėkmingai užbaigti žemės sklypus jungiančios Logistikos g. įrengimo darbus.

Apie projekto pokyčius ir reikšmingus pasiekimus galima spręsti iš atnaujinto Įstaigos logotipo ir internetinės svetainės, kurie parodo dalininkų AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės palaikymą, simbolizuoja šiuolaikišką požiūrį į projekto valdymą, o investuotojams suteikia daugiau patikimumo, naudos ir pridėtinės vertės.

2022 m. kryptingai bus tęsiami pradėti darbai įrenginėjant inžinerinius tinklus žemės sklypuose ir nuosekliai, aktyviai dirbama su investuotojais, siekiant pasirašyti pirmąsias investicines sutartis su jais.

BENDROJI INFORMACIJA

Įstaiga yra pelno nesiekiantis ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo. Įstaigos dalininkės yra AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybė.

Įstaiga įsteigta 2011 m. liepos 7 d., įstaigos kodas 302674602, buveinės adresas Švitrigailos g. 39, Vilnius, LT-03209.

Įstaigos misija – tenkinti viešuosius interesus vykdant visuomenei naudingą veiklą.

VšĮ „Geležinkelių logistikos parkas“ – dalininkų sprendimu viešųjų logistikos centrų projektų įgyvendinimui įsteigtas juridinis asmuo, todėl Įstaiga yra atsakinga už Geležinkelių logistikos parko kūrimą, valdymą, investuotojų pritraukimą, atranką ir sutarčių su investuotojais pasirašymą ir nustatytų įsipareigojimų įgyvendinimą.

Pagrindinis Įstaigos tikslas – pritraukti investuotojus ir sudaryti su jais sutartis dėl investicijų į žemės sklypus. Šiam tikslui pasiekti, Įstaiga įgyvendina šiuos uždavinius:

- kelių ir inžinerinių tinklų infrastruktūros iki sklypo ribos projektavimas ir įrengimas;
- finansavimo, skirto infrastruktūros įrengimui, šaltinių paieška, paraiškų rengimas ir teikimas;
- investuotojų pritraukimas, pateiktų paraiškų vertinimas ir atranka;
- investuotojų konsultavimas įsikūrimo teritorijoje klausimais;
- įsikūrimo procedūrų palengvinimas investuotojams.

Toliau ataskaitoje pateikiami esminiai atlikti darbai 2021 m., siekiant veiklos tikslų, taip pat planuojami atlikti darbai 2022 m.

APIE PROJEKTĄ

2019 m. vasario 20 d. Vyriausybė pritarė Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos siūlymui pripažinti Geležinkelių logistikos parko projektą valstybei svarbiu projektu ir jo įgyvendinimą patikėti AB „Lietuvos geležinkeliai“ (projekto Vykdytojas). Nutarime numatyta, kad Projekto vykdytojas įgyvendina projektą pasitelkdamas partnerius (investuotojus), su kuriais įsipareigojimų sutartis pasirašys projekto vykdytojas arba jo įgaliotas viešųjų logistikos centrų projektams įgyvendinti įsteigtas juridinis asmuo – VšĮ „Geležinkelių logistikos parkas“.

Pagal nutarimo sąlygas, Geležinkelių logistikos parke, kuris plėtojamas šalia Vaidotų geležinkelio skirstymo stoties iki 2030 m. turi būti pasiekti šie tikslai:

- išplėta beveik 26 ha ploto teritorija,
- sukurta ne mažiau kaip 250 naujų darbo vietų;
- pasiekta bendra investicijų vertė, ne mažiau 22 mln. Eur.

Priimtas nutarimas yra esminis įvykis įstaigos vykdomam projektui, kadangi atsirado teisinis pagrindas, vadovaujantis skaidrumo, viešumo principais konkurso būdu atrinktiems investuotojams išsinuomoti valstybinę žemę statinių statybai, o projekto vykdytojams – pasiekti nustatytus valstybei svarbaus projekto tikslus.

GELEŽINKELIŲ LOGISTIKOS PARKO VALDYMAS

Geležinkelių logistikos parko valdymo organai yra visuotinis dalininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – direktorius. 2021 m. Įstaigos dalininkais buvo AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybė.

2021 m. pradžioje Įstaigos valdybos nariai buvo Rokas Janutėnas, Daiva Pivoriūnienė, Julija Abromavičienė, Mindaugas Gudaitis ir Julius Morkūnas. Valdybos pirmininko pareigas užėmė Rokas Janutėnas.

Įstaigos valdybos narių pokyčiai

Vilniaus miesto savivaldybės atstovui Juliui Morkūnui atsistatydinus iš valdybos nario pareigų, nuo 2021 m. kovo 19 d. valdybos nariu išrinktas Raivydas Rakauskas.

Nuo 2021 lapkričio 8 d., AB „Lietuvos geležinkeliai“ atstovui Rokui Janutėnui atsistatydinus iš valdybos nario ir pirmininko pareigų, iki valdybos kadencijos pabaigos valdybos nariu išrinktas Ramūnas Dokšas. Taip pat nuo 2021 lapkričio 8 d., Vilniaus miesto savivaldybės atstovą Raivydą Rakauską atšaukus iš valdybos nario pareigų iki valdybos kadencijos pabaigos išrinkta Lina Melianienė. Valdybos pirmininke išrinkta Daiva Pivoriūnienė.

Įstaigos vadovo pokyčiai

Nuo 2020-10-13 įstaigos direktorės pareigas užima Julija Abromavičienė. Julijos Abromavičienės nėštumo ir gimdymo bei vaiko priežiūros atostogų laikotarpiu nuo 2021 m. balandžio 6 d. iki direktorės Julijos Abromavičienės grįžimo iš vaiko priežiūros atostogų pabaigos, bet ne ilgiau nei iki 2022 m. lapkričio 20 d. (iki 2 metų vadovo kadencijos pabaigos), Įstaigos vadovės pareigoms užimti Įstaigos dalininkų sprendimu paskirta Daiva Pivoriūnienė.

INFRASTRUKTŪROS FINANSAVIMAS IR ĮRENGIMAS

Geležinkelių logistikos parko inžinerinės infrastruktūros objektų (Logistikos g. dalies ir privažiuojamųjų kelių, inžinerinių tinklų) įgyvendinimas yra esminis ir būtinas plėtojant valstybei svarbų projektą, pritraukiant investuotojus į teritoriją, kuri sukuria pridėtinę vertę ir galimybę vykdyti veiklą teritorijoje, todėl 2021 metais pagrindinis dėmesys buvo skiriamas infrastruktūros finansavimui užtikrinti ir jos įrengimui.

Logistikos gatvės ir privažiuojamųjų kelių finansavimas ir įrengimas

Vilniaus miesto teritorijoje Logistikos gatvė su privažiuojamaisiais keliais tęsiasi 1,02 km. Šios gatvės įrengimas yra itin svarbus vystant valstybei svarbų Geležinkelių logistikos parko projektą bei siekiant pritraukti į regioną naujų investuotojų. Įrengus šią gatvės atkarpą, 4 žemės sklypuose, kurie išsidėstę aplink intermodalinį terminalą, bus užtikrintas privažiavimas prie jų ir atsiras galimybė vykdyti logistikos / sandėliavimo / gamybos veiklas.

2020 m. VšĮ „Geležinkelių logistikos parkas“ parengta ir Vilniaus miesto savivaldybės vardu pateikta finansavimo paraiška LR susisiekimo ministerijai dėl Logistikos g. ir privažiuojamųjų kelių infrastruktūros įrengimo finansavimo iš KPPP (Kelių priežiūros plėtros programos) finansavimo lėšų rezervo valstybės ar savivaldybių institucijų kelių objektams, kuriuos vykdant bus įgyvendinami LR Vyriausybės programos įgyvendinimo planas ir prioritetinių darbų sąrašas ir kurie turės teigiamą poveikį saugiam eismui ir naudą visuomenei atitiko 2017-03-13 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“, Vyriausybės programos IV Prioriteto. Darni ir konkurencinga ekonomikos plėtra, 4.4. Kryptį. Infrastruktūros jungčių su ES plėtra, 4.4.1. Darbą. Strateginės ekonominės infrastruktūros plėtojimas. Ypatingos valstybinės svarbos pripažinto projekto Geležinkelių jungties „Rail Baltica“ plėtra ir buvo skirtas dalinis finansavimas – 500.000 Eur, kuris buvo panaudotas einamaisiais metais pilna apimtimi.

Atitinkamai 2021 m. buvo kreiptasi į LR susisiekimo ministeriją dėl tolesnio finansavimo ir darbų tęstinumo užtikrinimo pagal tą pačią finansavimo programą. Paraiška buvo patenkinta ir Logistikos g. rangos darbams buvo skirtas tęstinis finansavimas – 2.732.800 Eur. Tai buvo didžiausia tais metais skirta suma projektui, finansuojamam iš KPPP lėšų.



1 pav. Palyginimas: Logistikos g. 2020/2021 m. IV ketv.

Gautas finansavimas leido atnaujinti ir laiku užbaigti pradėtus Logistikos g. rangos darbus, kurie iš viso truko 10 mėnesių. Dabar kiekvienas žemės sklypas yra pasiekiamas patogiai, greitai ir saugiai. 4-ųjų eismo juostų gatvė yra apšviesta iš abiejų pusių, įrengti šaligatviai pėstiesiems bei pėsčiųjų perėjos, atliktas gatvės ženklavimas ir įrengti kelio ženklai bei įrengti įvažiavimai į kiekvieną žemės sklypą.

Inžinerinių tinklų infrastruktūros įrengimo finansavimas

2021 m. LR ekonomikos ir inovacijų ministerija parengė Investicinio žemės sklypo, iki kurio ribos ir (ar) kurio ribose įrengiama ir (ar) sutvarkoma infrastruktūra, kriterijų ir infrastruktūros iki investicinio žemės sklypo ribos ir (ar) jo ribose įrengimo ir (ar) sutvarkymo ir (ar) investicinio žemės sklypo vystymo valstybės (savivaldybės) lėšomis tvarkos aprašo naująją redakciją. Tačiau kvietimas teikti paraiškas buvo paskelbtas ne metų pradžioje, o tik praėjusių metų II ketv. Atsižvelgiant į tai, Geležinkelių logistikos parko finansavimo paraiška buvo pateikta 2021 m. gegužės 12 d., o sprendimas dėl finansuojamų projektų buvo priimtas III ketv. Geležinkelių logistikos parko paraiška buvo įtraukta į paraiškų prioritetinę eilę ir užėmė 23 vietą, bendras surinktas balų skaičius – 41,33, tačiau projektui finansuoti neužteko 2021 m. priemonei skirtų lėšų. Atsižvelgiant į tai, kad finansavimas Geležinkelių logistikos parko projekto inžinerinei infrastruktūrai įrengti nebuvo skirtas, rangos darbai nebuvo atliekami.

2021 m. spalio 21 d. gautas raštas iš LR ekonomikos ir inovacijų ministerijos dėl galimybės pagal aprašą finansuoti tinkamas išlaidas, patirtas 2021 m. projekto inžinerinei infrastruktūrai įrengti. Vadovaujantis aprašo reglamentavimu, finansavimas inžinerinei infrastruktūrai skiriamas tik einamaisiais metais patirtoms išlaidoms, todėl tokių išlaidų einamaisiais metais nebuvo spėta patirti.

Teikiamoje paraiškoje prašoma finansuoti suma sudarė 1.137.400 Eur, iš kurių 392.040 Eur – 2021 metais, 745.360 Eur – 2022 metais. Prašomo finansavimo paraiškoje inžinerinių tinklų išlaidų kategorijas sudarė šie darbai: Infrastruktūros ir kitų įrenginių ir (ar) inžinerinių statinių, ir (ar) inžinerinių tinklų, ir (ar) susisiekimo komunikacijų, ir (ar) hidrotechnikos statinių (vandenvietės ir vandenruošos statinių ir (ar) su ja susijusios infrastruktūros, ir (ar) melioracijos statinių, ir (ar) su ja susijusių įrenginių) įrengimo išlaidos, įskaitant darbo projekto rengimą, investicinio žemės sklypo ir statybos sklypo tvarkymo, teritorijų planavimo dokumentų parengimo išlaidos, statinio projekto parengimo išlaidos, statinio projekto ekspertizės išlaidos, statinio statybos techninės priežiūros išlaidos, statinio projekto vykdymo priežiūros išlaidos.

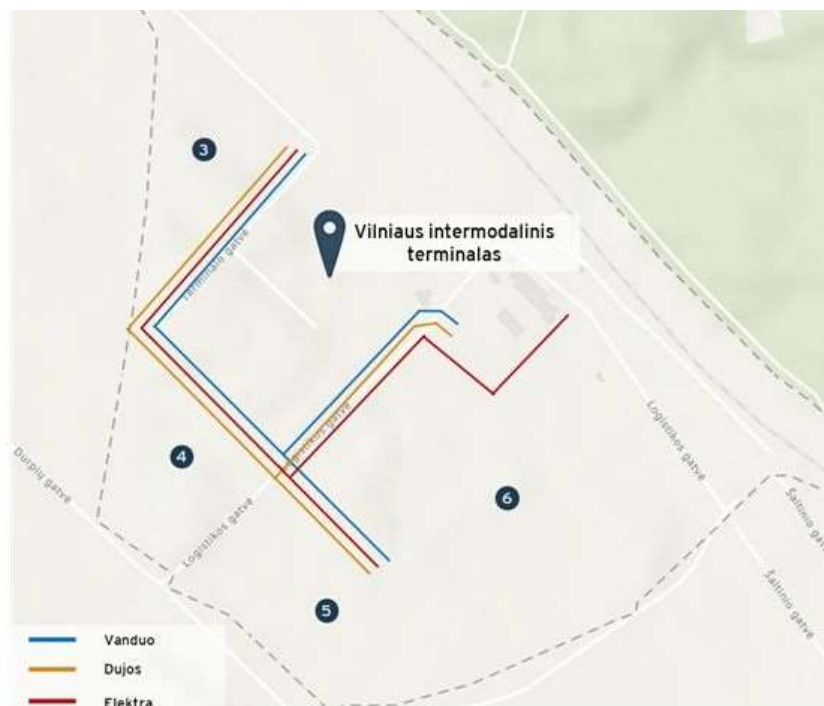
2022 m. bus teikiama pakartotinė paraiška LR ekonomikos ir inovacijų ministerijai inžinerinės infrastruktūros finansavimui, kadangi inžinerinių tinklų (elektros, vandens, dujų, telekomunikacijų) įrengimas iki investicinių žemės sklypų yra būtinas investuotojams vykdant veiklą teritorijoje.

Inžinerinių tinklų perprojektavimas ir ranga

Siekiant optimizuoti procesus, pateikus inžinerinių tinklų finansavimo paraišką, lygiagrečiai buvo vykdomos viešųjų pirkimų procedūros inžinerinių tinklų darbo projekto ir rangos darbų pirkimui. Su atrinktu rangovu įstaiga pasirašė 3 metų preliminarįją sutartį. Pagrindinė sutartis su rangovu bus pasirašoma skyrus finansavimą inžinerinių tinklų įrengimui iš valstybės biudžeto ar priėmus sprendimą darbus finansuoti įstaigos lėšomis.

Pradėjus aktyvią komunikaciją su potencialiais investuotojais, buvo sulaukta klausimų ir galimybės padidinti vandens ir dujų galingumus. Taip pat Logistikos g. rangos darbų etape buvo įvertinta aplinkybė, kad inžinerinių tinklų klojimas po gatve būtų neracionalus ardant naujai įrengtos gatvės dangą, o tinklų tiesimas taip vadinamu „pradūrimo būdu“ yra nustatyta per brangus ir sudėtingas sprendimas, todėl buvo nuspręsta perprojektuoti inžinerinius tinklus, išleidžiant techninio projekto A laidą. Naujojoje projekto laidoje bus padidinti minėti tinklų pajėgumai pagal investuotojų poreikius, tinklai bus klojami ne po gatve, o greta, palei žemės sklypus, bus numatytas darbų etapiškumas (inžineriniai tinklai pirma bus įrengiami tuose žemės sklypuose, dėl kurių bus pasirašytos investicinės sutartys su investuotojais). Projektavimo darbus atliks tas pats projektuotojas, kuris rengė techninio projekto 0 laidą. Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta

2021 m. IV ketv., techninio projekto A laida su statybą leidžiančiu dokumentu bus parengta 2022 m. II ketv.



2 pav. Geležinkelių logistikos parko projektuojami inžineriniai tinklai

Pakoregavus inžinerinių tinklų techninį projektą, investuotojai galės prisijungti prie: elektros, vandentiekio, dujų, telekomunikacijų tinklų su šiais pajėgumais:

- 💡 1650 kW Elektros tinklai
- 💧 18 m³ / d Vandentiekio tinklai
- 🔥 85 m³ / val Dujų tinklai
- 📶 Telekomunikacijų linijos (suprojektuota telekomunikacijų tinklo infrastruktūra)
- 🏠 Buitinių ir lietaus nuotekų tinklai (bus galimybė investuotojams įsirengti vietinius buitinių ir lietaus nuotekų tinklus).

Planuojama, kad užbaigus projektavimo darbus ir gavus naują statybą leidžiantį dokumentą, 2022 m. III ketv. bus skelbiamas naujas viešojo pirkimo konkursas inžinerinių tinklų rangos darbams kartu su darbo projektu, įsigyti.

Detaliojo plano keitimas

Atsižvelgdami į 2021 m. III ketv. patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, buvo inicijuotos detaliojo plano sklypo Eišiškių pl. 100 ir greta esančių teritorijų (Vilniaus viešojo logistikos parko) žemės sklypų: Logistikos g. 24 (kadastro Nr. 0101/0084:4332), Terminalo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0084:4333), Logistikos g. 15 (kadastro Nr. 0101/0084:8800), Logistikos g. 17 (kadastro Nr. 0101/0084:4334) keitimo procedūros. 2021 m. IV ketv. Vilniaus miesto savivaldybė parengė administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymą Nr. A30-3792/21 „Dėl leidimo rengti sklypo Eišiškių pl. 100 ir greta esančios teritorijos (Vilniaus viešojo logistikos parko) detaliojo plano sklypų Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 sprendinių koregavimą teritorijų planavimo proceso inicijavimo

pagrindu“ kartu su planavimo darbų programa. Minėto įsakymo ir darbų programos pagrindu, 2021 m. IV ketv. Įstaiga paskelbė viešąjį pirkimą detaliojo plano sprendinių pakeitimams įgyvendinti. Su atrinktu projektuotoju pasirašyta projektavimo sutartis. Minėti projektavimo darbai bus užbaigti 2022 m. II-III ketv.

Teritorijoje įsikursiantiems investuotojams bus užtikrinta:

- Statinių aukštingumas iki 12 m;
- Žemės sklypų naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.



3 pav. Geležinkelių logistikos parko detaliojo plano ištrauka

MOKESTINIŲ LENGVATŲ INVESTUOTOJAMS UŽTIKRINIMAS

Geležinkelių logistikos parkui paskelbus investuotojų atrankos konkursą, iš investuotojų buvo sulaukiama klausimų dėl galimų mokesčių lengvatų taikymo verslo subjektams: galiojančių žemės nuomos, nekilnojamojo turto mokesčių netaikymo ar jų sumažinimo.

Kaip rodo LEZ praktika – mokesčių lengvatų taikymas yra vienas patraukliausių būdų pritraukti stambias užsienio investicijas ir kitos investicinės zonos, tame tarpe ir Geležinkelių logistikos parkas, turi ypatingai konkuruoti dėl tiesioginių investicijų. Be to, projekto teritorija ribojasi su Vilniaus rajonu, siūlančiu teritorijas investuotojams, kur nustatyti ženkliai mažesni mokesčių tarifai negu Vilniaus mieste (pvz., nekilnojamojo turto mokesčio tarifas 2020 m. Vilniaus m. – 1 proc., Vilniaus r. – 0,8 proc. Paskaičiavus minimalias investicijas 950 000 Eur/ha, susidaro apie 2.000 Eur/ha mokėtino mokesčio skirtumas per metus). Dėl minėtų priežasčių Geležinkelių logistikos parko teritorija atrodo mažiau patraukli investuotojų tarpe konkuruojant dėl stambių investicinių projektų.

Vilniaus miesto savivaldybė 2011 m. rugpjūčio 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-171 „Dėl mokesčių lengvatų teikimo taisyklių patvirtinimo“ yra patvirtinusi mokesčių lengvatų teikimo taisykles, kuriose numatyta valstybinės žemės nuomos, nekilnojamojo turto mokesčių sumažinimo / atleidimo tvarka. Pagal Taisyklių 8 punktą, Geležinkelių logistikos parko projektas tenkina 2 kriterijus: Vilniaus miesto savivaldybė dalyvauja VŠĮ „Geležinkelių logistikos parkas“ inicijuojamame investiciniame projekte (yra įstaigos dalininkė, įgyvendino Logistikos g. objekto projektą: savo lėšomis parengė objekto techninį projektą, įvykdė rangos darbų pirkimą,

investavo dalį nuosavų lėšų darbams, kurie nebuvo kompensuojami ir KPPP). Be to, Geležinkelių logistikos parko projektas yra reikšmingas visuomenine prasme, kadangi skatina naudoti ekologišką geležinkelių transportą, prisideda prie sunkiasvorių automobilių transporto neigiamo poveikio aplinkai mažėjimo, eismo Vilniaus regione intensyvumo mažinimo ir saugumo keliuose pagerinimo, skatina efektyvesnių logistikos sprendimų (intermodalumo) įgyvendinimą.

Atsižvelgiant į tai, 2021 m. gegužės 12 d. Vilniaus miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. 1-965 priėmė sprendimą iki 2030 m. taikyti lengvatą atleidžiant investuotojus nuo 50 proc. nekilnojamojo turto ir valstybinės žemės nuomos mokesčių.

Iki šiol Vilniuje nekilnojamojo turto objektų plėtotojai savarankiškai įrengdavo infrastruktūrą ir jiems būdavo taikomas nedidelis socialinės infrastruktūros mokestis. Nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujas Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, kuris numato, kad statytojai turi sumokėti infrastruktūros plėtros įmoką, o savivaldybė pati nuspręš, kur kokios infrastruktūros labiausiai reikia ir pasirūpins jos įrengimu. Geležinkelių logistikos parko teritorija patenka į neprioritetinę zoną, kur įmokos tarifas yra vienas didžiausių ir siekia 50 Eur/kv. m.

Atsižvelgiant į tai, kad Vyriausybės nutarimu projektui suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas, yra taikoma Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo išimtis ir investuotojai atleidžiami nuo šio mokesčio mokėjimo. Tai dar vienas Geležinkelių logistikos parko privalumas ir mokestinė lengvata investuotojams.

ŽEMĖS SKLYPŲ REALIZAVIMAS IR INVESTUOTOJŲ PRITRAUKIMAS

Žemės sklypų realizavimo galimybės

Prieš pradėdant aktyvią investuotojų paiešką, buvo pasitelkti nekilnojamojo turto konsultantai, kurie atliko Geležinkelių logistikos parko analizę: atlikta konkurencinė analizė išskirti projekto konkurenciniai pranašumai, nustatyta kainodara ir potencialūs investuotojai, pateiktos galimos projekto realizavimo alternatyvos ir scenarijai, identifikuotos būtinos investicijos, didinančios teritorijos patrauklumą, pilnas alternatyvų finansinis modelis su prielaidomis bei jautrumo analize ir geriausio scenarijaus identifikavimas su įgyvendinimo strategija ir išsamiu taktinių žingsnių planu.



4 pav. Geležinkelių logistikos parko žemės sklypai aplink intermodalinį terminalą

Vadovaujantis parengta projekto analitika, 2021 m. Įstaigos dalininkų susirinkimas patvirtino investuotojų mokesčių režius, atsižvelgiant į inžinerinę infrastruktūros įrengimą ir atskirų žemės sklypų lokaciją. Jeigu infrastruktūra bus įrengiama investuotojo lėšomis, vienkartinis investuotojo mokesčio dydis priklausomai nuo žemės sklypo sudarys 40.000 – 90.000 Eur už 1 ha be PVM. Jeigu infrastruktūra bus įrengta Įstaigos / valstybės biudžeto lėšomis, mokestis sudarys 100.000 – 115.000 Eur už 1 ha be PVM.

Investuotojų pritraukimas

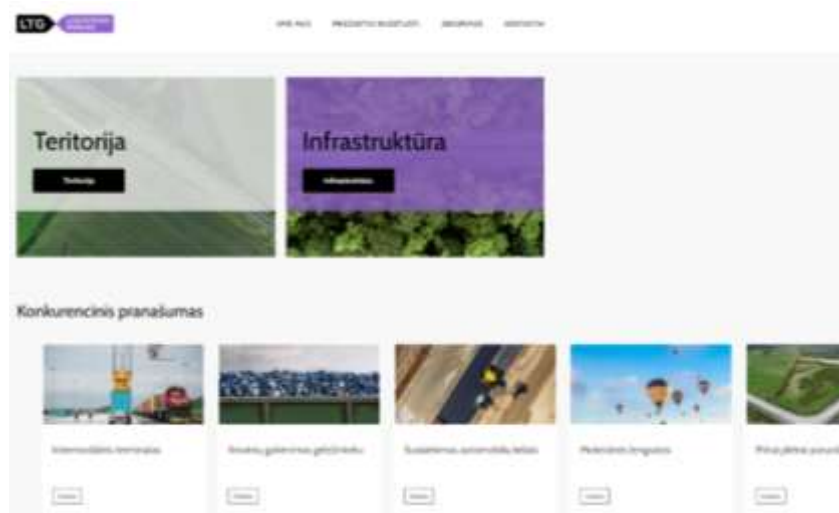
2021 m. prie Geležinkelių logistikos parko projekto įgyvendinimo prisijungė ir projekto partnerių gretas papildė viena didžiausių nekilnojamojo turto bendrovių Colliers International Advisors. Nauja partnerystė ir sinergija lėmė išaugusį susidomėjimą investicijomis Geležinkelių logistikos parke. 2021 m. pasirašyti 2 nauji ketinių susitarimai su investuotojais, užpildytos ir pateiktos 2 investicinės paraiškos, kurios yra nagrinėjimo ir vertinimo stadijoje.

Investicinių paraiškų tinkamumą ir atitikimą projekto reikalavimams nustatys ir jas vertinis tam tikslui paskirta vertinimo komisija. Komisijos nuostatai, darbo reglamentas, jos sudarymo ir veikimo tvarka numatyta Vertinimo komisijos nuostatuose, kurie buvo parengti ir patvirtinti 2021 metais dalininkų susirinkime. Vertinimo komisijos nuostatai numato, kad Komisiją sudaro ne mažiau kaip 3 nariai: vienas Įstaigos atstovas, ir nemažiau kaip du Įstaigos valdybos nariai. Numatyta, kad komisijos posėdyje gali dalyvauti ir kiti pakviesti asmenys. Patvirtinus komisijos nuostatus, taip pat buvo išrinkta ir patvirtinta komisijos sudėtis.

PROJEKTO ĮVAIZDIS IR REPREZENTACIJA

Geležinkelių logistikos parko projektui žengus į projekto įgyvendinimo ir investuotojų pritraukimo etapą, atsižvelgus į rinkos tendencijas, atsirado poreikis keisti įvaizdį, atnaujinti „projekto veidą“ ir sustiprinti pozicijas rinkoje.

Pirminė Geležinkelių logistikos parko svetainė buvo sukurta dar 2013 metais ir iki šiol nebuvo atnaujinta, todėl buvo nefunkcionalinė, nemoderni ir neatitinkanti šių dienų tendencijų. Tačiau prieš atliekant naujos internetinės svetainės kūrimo darbus, visų pirma reikėjo peržiūrėti logotipo dizainą, jo spalvinę gamą.



5 pav. Geležinkelių logistikos parko internetinė svetainė

Atsižvelgiant į tai, Geležinkelių logistikos parko logotipo dizainas buvo parinktas pagal AB „Lietuvos geležinkeliai“ – projekto vykdytojo, įmonių grupės stilistiką. Logotipo spalvos padiktavo internetinės svetainės dizainą ir spalvinę kompoziciją.

Be to, projekto naujienų sklaidai pasirinktas socialinis tinklas LinkedIn, sukurta paskyra, administruojama ir periodiškai atnaujinama projekto aktualijomis ir naujienomis.

Naujasis projekto įvaizdis atspindi per pastaruosius kelerius metus įgyvendintus reikšmingus pokyčius bei svarbiausius ateities prioritetus: 2019 m. priėmus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą, atsirado tiesioginė galimybė investuotojams išsinuomoti žemės sklypus Geležinkelių logistikos parke ir įgyvendinti projektą, 2020-2021 m. užtikrintas daugiau kaip 3 mln. Eur finansavimas Logistikos g. ir šios gatvės įrengimas.

PASIEKTI REZULTATAI

Apibendrinant 2021 metų pasiektus rezultatus, išskiriami pagrindiniai Įstaigos pasiekimai:

- Pagal pateiktą finansavimo paraišką, užtikrintas visas reikiamas finansavimas Geležinkelių logistikos parko infrastruktūros (privažiuojamųjų kelių) įrengimui. Bendras skirtas finansavimas – 2.732.800 Eur.
- Užtikrinus reikalingą finansavimą, sėkmingai ir laiku užbaigti Logistikos g. ir privažiuojamųjų kelių rangos darbai.
- Paskelbtas konkursas ir pasirašyta projektavimo paslaugų sutartis dėl inžinerinių tinklų techninio projekto A laidos parengimo. Bus perprojektuojami tinklai, padidintas jų pajėgumas (vandens ir dujų), tinklai bus tiesiami palei žemės sklypų ribas, neardant jau įrengtos Logistikos g. dangos.
- Įvykdytos viešųjų pirkimų procedūros ir pasirašyta sutartis dėl Geležinkelių logistikos parko teritorijos detaliojo plano koregavimo paslaugų. Taip teritorijoje bus užtikrintas žemės sklypų naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir statinių aukštingumas padidintas iki 12 m.
- Užtikrintos mokestinės lengvatos investuotojams: iki 2030 m. atleisti nuo 50 proc. žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčių. Taip pat investuotojams nebus taikomas savivaldybės infrastruktūros mokestis.
- Atlikta projekto analitika, apskaičiuotas ir patvirtintas vienkartinis investuotojų mokamas vienkartinis mokestis.
- Nauja partnerystė su Colliers International Advisors užtikrino 2 naujų ketinimų susitarimų pasirašymą su investuotojais ir 2 investicinių paraiškų pateikimą.
- Parengti ir patvirtinti investuotojų atrankos komisijos nuostatai, išrinkta komisija paraiškų nagrinėjimui ir vertinimui.
- 2021 m. didelis dėmesys buvo skirtas projekto įvaizdžio gerinimui ir reprezentacijai: pakeistas Įstaigos logotipas, atspindintis projekto vykdytojo – AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių kontekstą, sukurta moderni, šiuolaikiška ir patogiai valdoma internetinė svetainė bei projekto naujienų sklaidos kanalas LinkedIn.

Turėdami stiprų Įstaigos dalininkų AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės palaikymą, siekiame sukurti šiuolaikišką požiūrį į investicijų pritraukimą – daugiau patikimumo, naudos ir pridėtinės vertės investuotojams, įsikursiantiems Geležinkelių logistikos parke.

2022 METŲ VEIKLOS TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Atsižvelgiant į tai, kad Įstaigos įstatuose apibrėžti veiklos tikslai yra išreikšti per viešųjų logistikos centrų projektų įgyvendinimą, 2022 m. Įstaiga sieks pagrindinio tikslo – iki Geležinkelių logistikos parko žemės sklypų įrengti inžinerinę infrastruktūrą ir pritraukti investuotojus įsikurti teritorijoje.

Šiam tikslui pasiekti numatyti pagrindiniai uždaviniai 2022 m.:

- Parengti inžinerinių tinklų techninio projekto A laidą;
- Iš naujo paskelbti inžinerinių tinklų rangos darbų konkursą, pasirašyti sutartį su rangovu ir pradėti rangos darbus;
- Pilnai užtikrinti inžinerinių tinklų finansavimą ir jo įsisavinimą;
- Atlikti detaliojo plano koregavimo darbus ir gyvendinti jo sprendinius;
- Pasirašyti 2 įsipareigojimo sutartis su investuotojais.

2022 METŲ SVARBIAUSI DARBAI

Inžinerinių tinklų techninio projekto A laida

2021 m. IV ketv. pasirašyta inžinerinių tinklų techninio projekto A laidos rengimo sutartimi, iki 2022 m. birželio mėn. bus perprojektuoti Geležinkelių logistikos parko inžineriniai tinklai, padidinat vandens ir dujų tinklų galingumus, „pastumiant“ tinklus link žemės sklypų ribų, kad juos tiesiant nereikėtų ardyti naujai paklotos Logistikos g. dangų bei numatant tinklų įrengimo etapiškumą.

Inžinerinių tinklų darbų pirkimas ir ranga

Planuojama, kad inžinerinių tinklų rangos darbai prasidės parengus techninio projekto A laidos projektą, t.y. ne anksčiau nei 2022 m. III ketv. Prognozuojama darbų trukmė – 10 mėn. Atsižvelgiant į tai, rangos darbų pirkimas bus paskelbtas 2022 m. liepos mėn.

Rangos darbai bus atliekami pagal parengtą techninio projekto A laidą, t.y. etapais. Pirma inžineriniai tinklai bus privedami iki žemės sklypų, dėl kurių bus pasirašytos investicinės sutartys su investuotojais.

Inžinerinių tinklų finansavimo užtikrinimas ir įsisavinimas

2022 m. bus teikiama pakartotinė paraiška LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijai dėl Geležinkelių logistikos parko inžinerinės infrastruktūros finansavimo pagal Investicinio žemės sklypo, iki kurio ribos ir (ar) kurio ribose įrengiama ir (ar) sutvarkoma infrastruktūra, kriterijų ir infrastruktūros iki investicinio žemės sklypo ribos ir (ar) jo ribose įrengimo ir (ar) sutvarkymo ir (ar) investicinio žemės sklypo vystymo valstybės (savivaldybės) lėšomis tvarkos aprašą.

Nepatvirtinus finansavimo iš valstybės biudžeto, inžinerinių tinklų rangos darbai bus vykdomi Įstaigos lėšomis, su sąlyga, kad bus pasirašyta bent viena investicinė sutartis su investuotoju.

Detaliojo plano koregavimas ir įgyvendinimas

Planuojama, kad detaliojo plano sklypo Eišiškių pl. 100 ir greta esančių teritorijų (Vilniaus viešojo logistikos parko) žemės sklypų: Logistikos g. 24 (kadastro Nr. 0101/0084:4332), Terminalo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0084:4333), Logistikos g. 15 (kadastro Nr. 0101/0084:8800),

Logistikos g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0084:4334) keitimo procedūros pagal pasirašytą sutartį su projektuotojais bus užbaigtos iki 2022 m. III ketv. Pagal detaliojo plano sprendinius bus parengtos žemės sklypų kadastrinės bylos ir įregistruotos Registru centre.

Sutartys su investuotojais

Pagal aktyvią komunikaciją, investuotojų susidomėjimą ir jau pateiktas investicines paraiškas, per 2022 m. planuojama, šios paraiškos bus tinkamai papildytos (pateikti trūkstami dokumentai), įvertintos Geležinkelių logistikos parko vertinimo komisijos ir pasirašytos 2 investicinės sutartys su investuotojais dėl 2,34 ha žemės sklypo Nr. 4 ir 4,53 ha žemės sklypo Nr. 5.

Atitinkamai, planuojama, kad iki šių žemės sklypų ir bus pirmiausia atvesta inžinerinė infrastruktūra.

VEIKLOS IR FINANSINIAI RODIKLIAI

DALININKAI	2021 finansinių metų pabaigoje Įstaigos dalininkais buvo AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybė. 2021 m. Įstaigos dalininkų kapitalą sudarė 576.396 Eur. AB „Lietuvos geležinkeliai“ dalis sudarė 459.817 Eur, Vilniaus miesto savivaldybės – 116.579 Eur.
GAUTOS LĖŠOS IR JŲ ŠALTINIAI	Per 2021 m. Įstaiga gavo 531 Eur pajamų (2020 m. – 4.862 Eur).
ĮGYTAS IR PERLEISTAS ILGALAIKIS TURTA	2021 m. Įstaigos ilgalaikis turtas sudarė 28.050 Eur. 2021 m. įgytas nematerialus turtas – logotipas, kurio balansinė vertė 1.831 Eur.
VEIKLOS REZULTATAS IR SĄNAUDOS	Per 2021 m. Įstaigos veiklos rezultatas (49.839 Eur). Įstaigos veiklos sąnaudos per finansinius metus sudarė 50.365 Eur, iš jų 34.496 Eur – darbuotojų išlaikymo sąnaudos.
DARBUOTOJAI	2021 finansinių metų pabaigoje Įstaigoje dirbo 2 (du) darbuotojai: Įstaigos vadovė ir teisininkė – biuro vadovė.
PAJAMOS IR SĄNAUDOS VALDYMO IŠLAIDOMS	Per 2021 m. Įstaiga uždirbo 531 Eur pajamų ir patyrė 50.365 Eur sąnaudų, skirtų valdymo išlaidoms.
ĮSTAIGOS VADOVAS	Nuo 2020-10-13 Įstaigos direktorės pareigas užima Julija Abromavičienė. Julijos Abromavičienės nėštumo ir gimdymo bei vaiko priežiūros atostogų laikotarpiu nuo 2021 m. balandžio 6 d. iki direktorės Julijos Abromavičienės grįžimo iš vaiko priežiūros atostogų pabaigos Įstaigos vadovės pareigas užima Daiva Pivoriūnienė.
IŠLAIDOS KOLEGIALIŲ ORGANŲ NARIAMS	2021 m. Įstaigos kolegialių organų narių darbo užmokesčiui ir kitoms Įstaigos kolegialių organų narių išmokoms išlaidų nebuvo patirta.
IŠLAIDOS SU DALININKAIS SUSIJUSIEMS ASMENIMS	2021 m. Įstaigos išmokoms su Įstaigos dalininkais susijusiems asmenims nebuvo patirta.

Direktorė

Daiva Pivoriūnienė