



VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius
Tel.: (8 5) 274 5030; faksas (8 5) 270 0112
El. paštas: vgtu@vgtu.lt
<http://www.vgtu.lt>

Investicijų projektas

VGTU STUDENTŲ BENDRABUČIO NR. 5 (SAULĖTEKIO AL. 19-1) ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) INVESTICIJŲ PROJEKTAS

Vilnius, 2017

Turinys

1. Projekto santrauka	4
2. Projekto kontekstas	7
2.1. Projekto socialinė – ekonominė aplinka	7
2.2. Projekto teisinė aplinka	10
2.3. Projektu sprendžiamos problemos	15
2.4. Tikslinių grupių poreikiai	19
3. Projekto turinys	22
3.1. Projekto tikslai	22
3.2. Projekto sąsajos su kitais projektais	22
3.3. Projekto ribos ir tikslinės grupės	22
3.4. Projekto uždaviniai	23
3.5. Pareiškėjo identifikavimas	23
3.6. Projekto vieta pareiškėjo veikloje	31
3.7. Siekiami rezultatai	31
4. Projekto įgyvendinimo galimybių ir alternatyvų aprašymas ir analizė	31
4.1. Esamos situacijos aprašymas	31
4.2. Galimos veiklos projekto tikslui pasiekti ir uždaviniams išspręsti	32
4.3. Alternatyvų vertinimo kriterijai	32
4.4. Projekto įgyvendinimo alternatyvų analizė	33
5. Finansinė analizė	36
5.1. Projekto investicijų ataskaitinis laikotarpis	36
5.2. Finansinė diskonto norma	37
5.3. Projekto lėšų srautai	37
5.3.1. <i>Alternatyva Nr. 1</i>	37
5.3.2 <i>Alternatyva Nr. 2</i>	40
5.4. Finansiniai rodikliai	41
6. Ekonominė analizė	42
6.1. Rinkos kainų perskaičiavimas į ekonomines	42
6.2. Socialinės diskonto normos parinkimas	43
6.3. Išorinių poveikių įvertinimas	43
6.4. Ekonominių rodiklių paskaičiavimas	44
7. Jautrumo ir rizikos analizė	45
7.1. Jautrumo analizė	45

7.2. Rizikos analizė	46
8. Vykdyto planas	48
8.1. Projekto įgyvendinimo trukmę veikiantys veiksniai	48
8.2. Projekto įgyvendinimo trukmė, etapai	48
8.3. Projekto įgyvendinimo bei turto eksploatavimo fizinė vieta	48
8.4. Pastatų ir jų projektinių sprendinių apibūdinimas	49
8.5. Projekto administravimas	50
8.6. Projekto rezultatų rodikliai.....	50
8.7. Projekto tęstinumas	50
9. Išvados	51

1. Projekto santrauka

Vilniaus Gedimino technikos universitetas yra ne vien vietinio lygio aukštoji mokykla. Studijuoti VGTU atvyksta studentai iš visos Lietuvos, o vis labiau didėjantys tarptautinio bendradarbiavimo mastai pagrindžia ir universiteto svarbų vaidmenį aukštojo mokslo sistemoje tarptautiniu lygiu. Akivaizdu, kad suteikiant studijų galimybes universitete kitų miestų ir net valstybių gyventojams būtina užtikrinti tinkamą jų apgyvendinimą. Tik tinkamų apgyvendinimo galimybių sukūrimas gali užtikrinti tolimesnę tarptautinio bendradarbiavimo plėtrą bei tinkamas užsieniečių ir ne vilniečių gyvenimo ir mokymosi sąlygas.

Siekiant suteikti aukštą žinių lygį studentams, ugdyti kompetentingus specialistus bei garsinti VGTU, kaip aukštą techninę kvalifikaciją suteikiančią įstaigą, neužtenka vien tik tobulinti studijų programas, didinti teikiamų žinių lygį, taip pat reikia užtikrinti tinkamas studentų savarankiško darbo, poilsio, bendravimo tarpusavyje, susisiekiimo su universitetu sąlygas, nes tik tuomet studentams bus sukurtos tinkamos tobulėjimo, teikiamų žinių įsisavinimo sąlygos. Studentai turės rūpintis tik studijomis, o ne papildomais dalykais – kur rasti būstą, kaip kiekvieną kartą per kamščius važiuoti į universitetą ir grįžti atgal namo.

Šiuo metu VGTU valdo 5 bendrabučius pastatytus 1974 – 1996 metais. Bendras vietų skaičius bendrabučiuose 2571. 2013 metų pabaigoje ir 2014 metais VGTU paėmė lengvatines paskolas keturieims bendrabučiams modernizuoti. Iš viso VGTU pasirašė 3,765 mln. Eur vertės lengvatinių paskolų sutarčių su Viešųjų investicijų plėtros agentūra bendrabučiams atnaujinti, t.y. energinį efektyvumą didinančioms priemonėms įgyvendinti (šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas ar keitimas, šildymo prietaisų ir vamzdynų keitimas, termostatinė ventilių įrengimas, stogo šiltinimas, naujos dangos įrengimas, fasado sienų, taip pat ir cokolio, šiltinimas ir konstrukcijos defektų pašalinimas, nuogrindos sutvarkymas, rūšio perdangos šiltinimas), ir skyrė 0,56 mln. Eur savo lėšų netinkamoms finansuoti paskolos lėšomis išlaidoms apmokėti. Atlikus atnaujinimo (modernizavimo) darbus ženkliai pagerėjo gyvenimo sąlygos studijuojantiems jaunuoliams, padidėjo energinis pastatų naudingumas, racionaliau naudojama energija objektams šildyti. Tačiau minėtų bendrabučių vidaus patalpų remontas atliekamas tik fragmentiškai, o vienas iš bendrabučių – Nr. 5 liko iš viso nerenovuotas.

Atsižvelgiant į pastarųjų metų studentų skaičiaus pokyčius, vis labiau didėjančius universiteto veiklos tarptautiškumo mastus, vis aktualesnė tampa ne bendrabučio vietų skaičiaus, o gyvenamųjų vietų kokybės bendrabučiuose problema. Gyvenamųjų vietų kokybės problema yra ypač aktuali siekiant pritraukti studentus, dėstytojus ir mokslininkus iš užsienio.

Pagrindinis projekto tikslas – kompleksiškai atnaujinti (modernizuoti) VGTU bendrabutį Nr. 5 sukuriant geras ir komfortiškas gyvenimo bei savarankiško mokymosi sąlygas VGTU studentams ir svečiams.

Projekto tikslinės grupės:

- Lietuvos ir užsienio studentai;
- į VGTU atvykstantys tyrėjai, pedagogai ir kiti svečiai.

Investicijų projekte buvo nagrinėtos 2 projekto įgyvendinimo alternatyvos:

Alternatyva Nr. 1: pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes. Pasirinkus šią alternatyvą būtų parengtas bendrabučio Nr. 5 kompleksinio atnaujinimo (modernizavimo) techninis projektas bei vykdomi atitinkami jo atnaujinimo darbai: šiltinamos išorinės atitvaros, keičiamos vidaus inžinerinės sistemos, liftai, vidaus patalpų apdaila, įsigijami bendrabučiu funkcionuoti būtini baldai ir įranga. Visi darbai būtų finansuojami taikant viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelį, t. y. investavus bendrabutį Nr. 5 į VGTU kapitalą, jo modernizavimas ir visa su tuo susijusi rizika bei sąnaudos būtų perduota privačiam partneriui, pastatui modernizuoti reikalingas investicijas skirtų privatus sektorius, o investicijų grąžą privačiam sektoriui užtikrintų iš tiesioginių naudos gavėjų (bendrabučio gyventojų) surenkamos įmokos.

Alternatyva Nr. 2: Parduoti bendrabutį Nr. 5 ir įsigyti naują, reikiamas technines ir funkcines charakteristikas turintį pastatą. Investavus bendrabutį į VGTU kapitalą VGTU galėtų jį parduoti ir už gautas lėšas įsigyti naują studentų ir užsienio svečių apgyvendinimui tinkamą pastatą.

Atlikta alternatyvų analizė parodė, kad atsižvelgiant į tai, jog šiuo metu rinkoje nėra VGTU poreikius atitinkančių bendrabučių pasiūlos, o VGTU, iš turto pardavimo gavus tik nedidelę dalį naujo bendrabučio įsigijumui reikalingų lėšų, neturėtų pakankamai nuosavų lėšų naujam bendrabučiu įsigyti, 2 projekto įgyvendinimo alternatyva yra atmestina. Projektui įgyvendinti pasirenkama pirmoji alternatyva – pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes. Pasirinkus šią alternatyvą būtų išspręsta projektu siekiama spręsti problema – būtų užtikrintos tinkamos gyvenimo sąlygos VGTU studentams ir iš užsienio atvykstantiems svečiams. Alternatyvai įgyvendinti būtų pasitelktos privataus kapitalo lėšos, t. y. VGTU nereikėtų investuoti nuosavų lėšų problemai išspręsti.

Siekiant pritraukti privatų investuotoją VGTU siekia, kad bendrabutis Nr. 5 būtų investuotas į VGTU kapitalą. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme yra numatyta, kad „Valstybės ir savivaldybių turto investavimas – tai valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto, kaip įnašo, perdavimas, didinant viešosios įstaigos dalininkų kapitalą arba akcinės bendrovės ar uždarnosios akcinės bendrovės įstatinį kapitalą, jei valstybė ir (ar) savivaldybė yra jų dalyvė“. Turto investavimas ir bendrabučio modernizavimas sukuriant tinkamas gyvenimo sąlygas atitinka Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 2 punkto 3–5 ir 7 papunkčiuose nustatytus investavimo kriterijus. Investuojant turtą būtų prisidėta prie Lietuvos ekonomikos augimo skatinimo ir tarptautinio ekonominio konkurencingumo stiprinimo bei šalies ekonominės ir socialinės sanglaudos Europos Sąjungos erdvėje – apgyvenimo sąlygos atitiks užsienio auštųjų mokyklų lygį, bendrabutyje bus sukurtos geros savarankiško darbo sąlygos studentams, kurios prisidės prie didesnę pridėtinę vertę kuriančių specialistų rengimo, bus sukurtos prielaidos studentams ir mokslininkams iš užsienio pritraukti. Investuotas nekilnojamas turtas būtų atnaujinamas privataus investuotojo lėšomis prisidedant prie VGTU teikiamų studijų ir su jomis susijusių apgyvendinimo paslaugų kokybės gerinimo. Turto investavimas taip pat generuos socialinę–ekonominę naudą (naudos skaičiavimai pateikti investicijų projekto prieduose).

PROJEKTO DUOMENŲ SUVESTINĖ

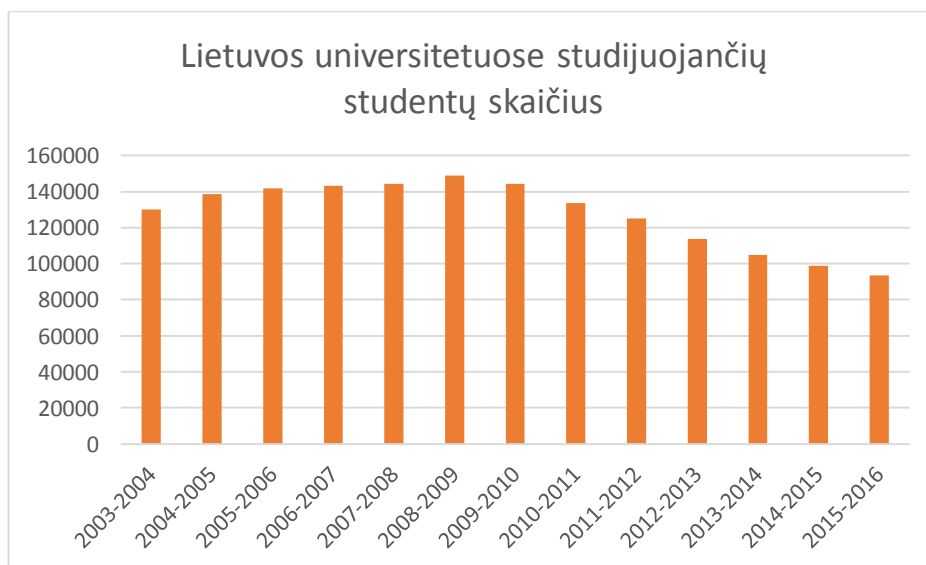
Eil.Nr.	Projekto rodiklis	
1.	Projekto biudžetas, tūkst. Eur	3 425
2.	Projekto įgyvendinimo vieta	Vilnius, Saulėtekio al. 11
3.	Viešoji paslauga, kurios kokybės gerinimui skirtas investicijų projektas	Studentų, tyrėjų ir pedagogų apgyvendinimas
4.	Projekto tikslas	Kompleksiškai atnaujinti (modernizuoti) VGTU bendrabutį Nr. 5 sukuriant geras ir komfortiškas gyvenimo bei savarankiško mokymosi sąlygas VGTU studentams ir svečiams.
5.	Projekto veiklos	VGTU bendrabučio Nr. 5 modernizavimo techninio projekto parengimas bei modernizavimo darbų vykdymas
6.	Projekto finansavimo šaltinis	Privataus investuotojo lėšos
7.	Projekto įgyvendinimo trukmė	24 mėn.
8.	Investicijų ataskaitinis laikotarpis	25 m.
9.	Projekto pareiškėjas	Vilniaus Gedimino technikos universitetas
10.	Projekto partneris (-iai)	Nėra

2. Projekto kontekstas

2.1. Projekto socialinė – ekonominė aplinka

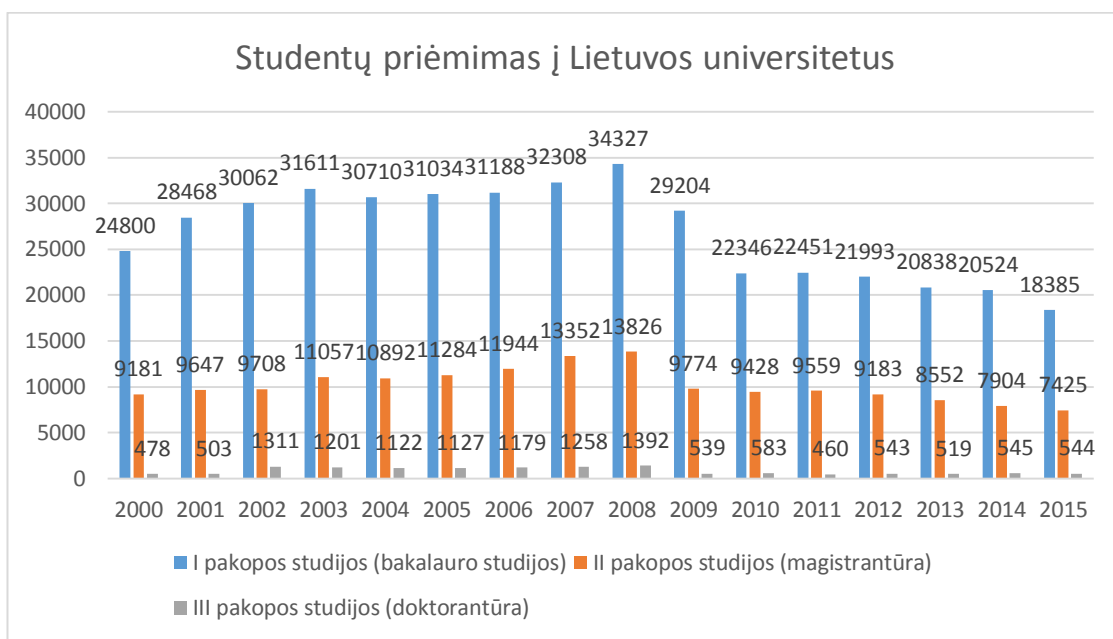
Projekto įgyvendinimo metu numatoma kompleksiskai atnaujinti vieną iš VGTU valdomų bendrabučių. Tiesioginė veikla, kurios kokybei gerinti skirtas rengiamas projektas yra studentų apgyvendinimo paslaugų teikimas, tačiau vertinant projekto socialinę – ekonomiką aplinką svarbu įvertinti ne tik aukštosios mokyklos atžvilgiu pagalbinės – studentų apgyvendinimo – veiklos, bet ir pagrindinės veiklos – aukštojo mokslo, socialinę – ekonominę aplinką. Nes nuo aukštojo mokslo tendencijų, studentų skaičiaus pokyčių, jų mobilumo priklauso apgyvendinimo paslaugų studentų bendrabučiuose paklausa. Aukštojo mokslo studijos yra svarbios siekiant aprūpinti šalies ūkį aukštos kvalifikacijos reikiamas kompetencijas turinčiais, didelę pridėtinę vertę kuriančiais specialistais, o tinkamų studentų gyvenimo, o taip pat ir savarankiško mokymosi sąlygų sukūrimas yra svarbus siekiant pritraukti geriausius studentus nepriklausomai nuo jų gyvenamosios vietos. Daugelis studentų, atvykusių iš kitų miestų, šiuo metu pasirenka kaip gyvenamąją vietą universiteto bendrabutį, tačiau dėl prastų gyvenimo sąlygų, dalis studentų atsisako bendrabučio vietos ir renkasi alternatyvius gyvenamosios vietos pasirinkimo variantus, visų pirma buto nuomą. Tačiau dėl riboto būtų pasirinkimo dalis studentus nuomojasi butus smarkiai nuo pagrindinio studijų miestelio nutolusiose vietose, yra priversti gaišti laiką važiuodami į paskaitas ir grįždami iš paskaitų, gyvenamoji vieta būna nutolusi nuo palaikomosios studijų procesų infrastruktūros bibliotekos, skaityklų. Visa tai nulemia neefektyvų laiko ir išteklių naudojimą, kuris taip pat turi įtakos studijų kokybei.

Pastaruoju metu Lietuvoje pastebima studentų skaičiaus mažėjimo tendencija. Remiantis statistikos departamento duomenimis, studentų skaičius Lietuvos universitetuose 2003-2004 – 2015-2016 mokslo metų laikotarpiu pateikiamas 1 paveiksle.

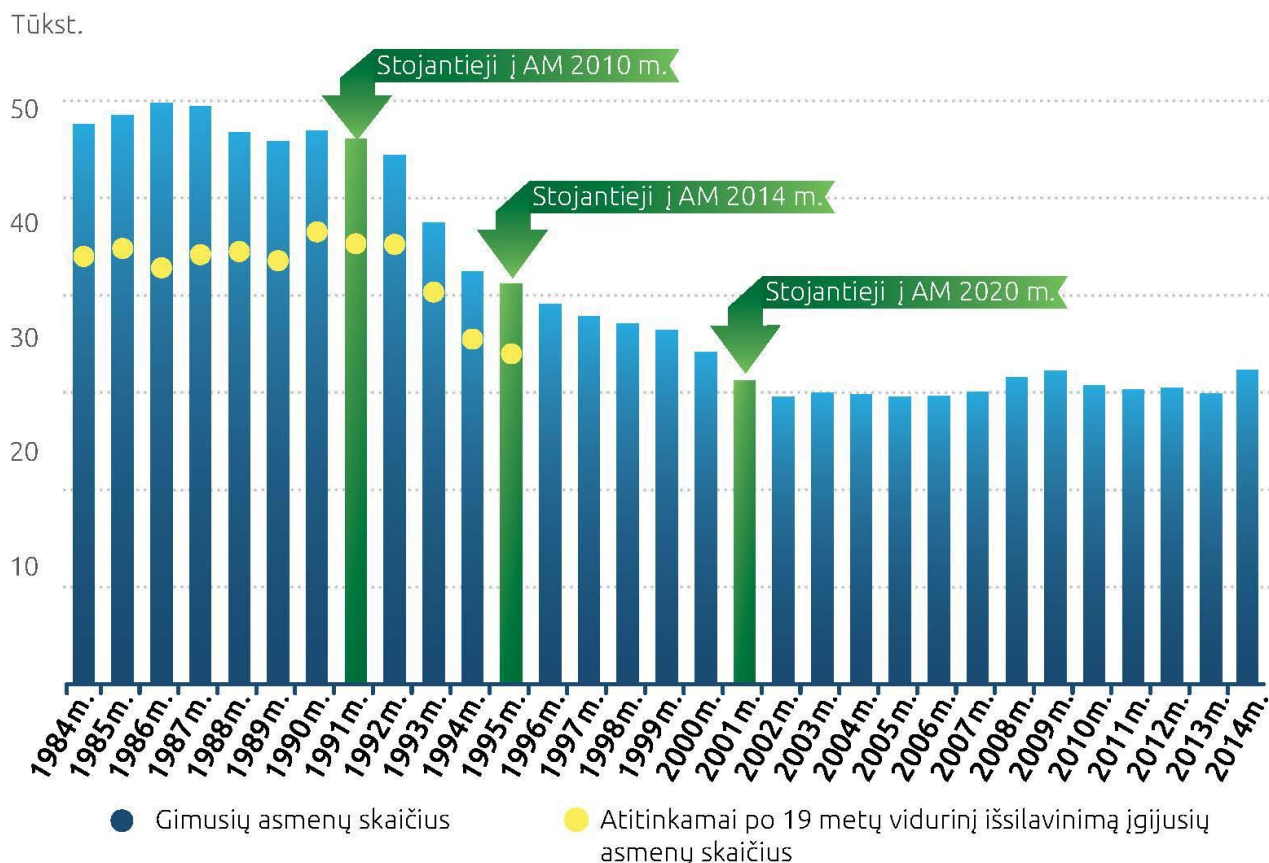


1 pav. Studentų skaičiaus kitimo tendencijos

Kaip matyti iš paveikslo, studentų skaičius pastarųjų aštuonerių metų laikotarpiu vis mažėja. Į Lietuvos universitetus priimtų studentų skaičiaus kitimas pagal studijų pakopas pateikiamas 2 paveiksle. Įvertinus pastarųjų metų gimstamumo ir abiturientų skaičiaus kitimo tendencijas, galima tikėtis, kad studentų skaičius Lietuvos universitetuose artimiausiais metais dar mažės, o stojimo į Lietuvos universitetus stabilizavimosi galima tikėtis tik nuo 2021 m.



2 pav. Studentų priėmimas į Lietuvos universitetus pagal studijų pakopas



3 pav. Abiturientų skaičiaus pokyčiai (šaltinis – Investicijų į aukštojo mokslo sistemą žemėlapis)

Nepaisant stojančiųjų ir studijuojančiųjų skaičių mažėjimo šalyje (ypač mokslo metų pradžioje) yra jaučiamas bendrabučių vietų skaičiaus trukumas. 1 lentelėje yra pateikiama Statistikos departamento informacija apie studentų aprūpinimą bendrabučiais.

1 lentelė. Studentų aprūpinimas bendrabučiais

Mokslo metai	2010-2011	2012-2013	2013-2014
Studentų, kuriems reikia bendrabučio, skaičius	23783	20853	21231
Iš jų, kurie gyvena bendrabutyje	21359	19575	19720
Poreikio patenkinimo procentas	89,9	93,9	92,9

Iš lentelės matyti, kad sumažėjus studentų skaičiui, taip pat sumažėjo bendrabučiuose gyvenančių studentų skaičius. Įvertinus stojimo dinamiką iki 2016 metų galima teigti, kad bendrabučių vietų skaičius šiuo metu turėtų būti pakankamas patenkinti studentų poreikius.

Vertinant bendrabučio vietų skaičių labai svarbi yra ne tik studentų skaičiaus kitimo dinamika, bet ir aukštojo mokslo tarptautiškumo lygis. Užsienio studentų skaičiaus kitimo dinamika pateikiama 2 lentelėje.

2 lentelė. Užsienio studentų skaičiaus kitimo dinamika

Mokslo metai	2010-2011	2012-2013	2013-2014
Iš viso studijavo užsieniečių	3924	4554	5104
Iš jų, visą studijų programą	3047	3581	4029
Iš jų studijų programos dalį	877	973	1075

Tinkamų gyvenimo sąlygų užtikrinimas bendrabučiuose yra ypač svarbus didinant studijų tarptautiškumą, kadangi studentams iš užsienio yra žymiai sunkiau apsirūpinti gyvenamuoju plotu alternatyviais būdais (kalbos nemokėjimas, skirtinga kultūrinė aplinka). Aukštojo mokslo tarptautiškumo didinimas yra vienas iš Europos sąjungos prioritetų. Reikšmingu postūmiu ir naujo aukštojo mokslo tarptautiškumo didinimo etapo pradžia galima laikyti 1999 m., kai Europos šalių ministrai, atsakingi už aukštąjį mokslą, pasirašė Bolonijos deklaraciją. Per pirmąjį Bolonijos proceso dešimtmetį pagrindinis dėmesys buvo skiriamas įrankių akademiniam mobilumui skatinti sukūrimui ir mobilumo kliūčių šalinimui. 2009 m. Bolonijos proceso šalių ministrai, atsakingi už aukštąjį mokslą, pasirašydami Liuveno komunikatą, nustatė Europos aukštojo mokslo erdvės prioritetus kitam dešimtmečiui. Be mobilumo skatinimo siekių, numatytas ir jungtinių studijų programų plėtojimas, bendradarbiavimo su kitais pasaulio regionais bei tarptautinio atvirumo plėtra. Liuveno komunikate suformuotas ir 2012 m. kartu su Bukarešto komunikatu patvirtintoje Akademinio mobilumo strategijoje pakartotinai įtvirtintas ambicingas siekis – pasiekti, kad Europos aukštojo mokslo erdvės šalių studijų programose būtų įdiegiami „mobilumo langai“ ir iki 2020 m. visi Europos jaunuoliai įgytų galimybę bent semestrą per studijų laikotarpį mokytis užsienyje. Kad tarptautiškumas yra Europos Sąjungos valstybių aukštojo mokslo plėtros vienas iš svarbiausių prioritetų, liudija ir 2011 m. lapkričio 28 d. Europos Tarybos išvadose nustatytas siekinys, kad 2020 m. ne mažiau kaip 20 proc. Europos Sąjungos absolventų dalį studijų būtų praleidę užsienio šalyje. Europos aukštojo mokslo tarptautiškumo plėtros svarba taip pat yra įvertinama 2011 m. Europos Komisijos patvirtintoje Europos aukštojo mokslo sistemų modernizavimo darbotvarkėje. Darbotvarkėje išskelti siekiai didinti kokybę pasitelkiant akademinį judumą ir tarpvalstybinį bendradarbiavimą, skatinti geriausių trečiųjų šalių studentų, aukštųjų mokyklų dėstytojų ir mokslininkų pritraukimą ir naujų tarpvalstybinio bendradarbiavimo formų plėtotę. Aukštojo mokslo tarptautiškumo didinimas taip pat yra numatytas strategijos „Europa 2020“ pavyzdinėje iniciatyvoje „Judus jaunimas“.

Didėjant aukštojo mokslo tarptautiškumo lygiui, universitetų bendrabučiai tampa vienu iš pagrindinių Lietuvos vizitinės kortelės prisistatant tarptautinėje studijų rinkoje elementų. Prastos universitetų bendrabučių būklės problema pastebėta jau anksčiau ir buvo sprendžiama pagal valstybės ir aukštųjų mokyklų finansines galimybes. Dalis universitetų bendrabučių buvo atnaujinta 2003 metais. Iš Valstybės investicijų programos dvidešimt keturiems keturiolikos universitetų bendrabučiams rekonstruoti skirta 5 mln. litų (1,45 mln. Eur), už juos buvo keisti bendrabučių šilumos punktai, suremontuoti stogai, pakeisti langai. Dalis aukštųjų mokyklų studentų bendrabučių atnaujinta 2006–2009 metais įgyvendinus Aukštųjų mokyklų studentų bendrabučių atnaujinimo programą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 843 (Žin., 2006, Nr. 94-3699). Šiai programai 2006–2009 metais įgyvendinti panaudota 44 mln. litų (12,74 mln. Eur), iš jų: 40 mln. litų (11,58 mln. Eur)– Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų ir Valstybės investicijų programoje skirtų lėšų bei 4 mln. litų (1,16 mln. Eur) – aukštųjų mokyklų lėšų. Dalis programoje numatytų (daugiausia – energijos taupymo) priemonių buvo įgyvendintos, tačiau dėl lėšų trūkumo didelė dalis darbų liko nepradėtų. 2006–2009 metų Aukštųjų mokyklų studentų bendrabučių atnaujinimo programai įgyvendinti 2008 metais iš Privatizavimo fondo buvo skirti papildomi 5 mln. litų (1,45 mln. Eur) universitetų ir 3 mln. litų (0,87 mln. Eur) kolegijų studentų bendrabučių sąlygoms gerinti. 2010 metais buvo skirta 30 mln. litų (8,69 mln. Eur)

aukštųjų mokyklų bendrabučių vidaus bendrojo naudojimo patalpoms (sanitariniams mazgams ir virtuvėms, koridoriams ir laiptinėms) ir šilumos punktams atnaujinti, siekiant pagerinti studentų asmens higienos priežiūros ir maisto gaminimo sąlygas, sukurti higienos normas atitinkanti mikroklimatą. Bendrabučių modernizavimas, siekiant pagerinti jų energinį efektyvumą taip pat vykdytas 2014 metais teikiant lengvatines paslaugas aukštosioms įgyvendinant JESSICA iniciatyvą.

Nors per pastaruosius keliolika metų tiek valstybė, tiek aukštosios mokyklos skyrė nemažai dėmesio ir investavo lėšų į bendrabučių modernizavimą, tačiau dėl riboto finansavimo bendrabučiai buvo modernizuojami epizodiškai, daugiausia investuojant į energijos vartojimo efektyvumą didinančias priemones ir higienos sąlygų pagerinimą, kompleksinio bendrabučio, iš esmės pagerinant gyvenimo sąlygas juose, atnaujinimo nebuvo vykdoma.

2.2. Projekto teisinė aplinka

Lietuvos Respublikos Mokslo ir studijų įstatyme¹ įtvirtinta, kad „*Aukštoji mokykla organizuoja ir vykdo studijas, teikia šiame įstatyme nustatytas aukštojo mokslo kvalifikacijas, vykdo mokslinius tyrimus, eksperimentinę (socialinę, kultūrinę) plėtrą ir (arba) meno veiklą, taiko mokslinių tyrimų ir eksperimentinės (socialinės, kultūrinės) plėtros rezultatus, kaupia mokslo žinias, plėtoja kūrybinę veiklą ir kultūrą, puoselėja akademinės bendruomenės vertybes ir tradicijas.*

Valstybinė aukštoji mokykla yra viešasis juridinis asmuo, veikiantis kaip viešoji įstaiga, turinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos garantuojamą autonomiją, šio ir kitų įstatymų nustatytą specialų statusą“.

VGTU statute² yra numatyta, kad „*Pagrindinės Universiteto veiklos sritys yra šios: studijos, moksliniai tyrimai, eksperimentinė (socialinė, kultūrinė) plėtra, ūkinė ir kita veikla. Universitetas turi teisę: 1) pasirinkti asmenybės ugdymo ir studijų, mokslinių tyrimų ir eksperimentinės (socialinės, kultūrinės) plėtros, kultūros ir mokslo žinių sklaidos kryptis ir formas“.*

VGTU statute taip pat numatyta, kad „*Valdydamas, naudodamas turtą ir juo disponuodamas, Universitetas vadovaujasi visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo, atskaitingumo visuomenei ir ūkinės veiklos autonomijos principais. Valstybės pagal turto patikėjimo sutartį Universitetui perduotą ilgalaikį materialųjį turtą Universitetas valdo, naudoja ir juo disponuoja vadovaudamasis įstatymais ir valstybės turto patikėjimo sutartimi, laikydamasis Tarybos nustatytos tvarkos“.*

Valstybinių aukštųjų mokyklų, kurių teisinė forma yra viešoji įstaiga, turto valdymą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos Mokslo ir studijų įstatymo³ VIII skyrius (79 – 83 straipsniai);
- Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas⁴;

¹ 2009 m. balandžio 30 d. Nr. XI-242,

² 2011 m. kovo 15 d. Nr. XI-1277

³ 2009 m. balandžio 30 d. Nr. XI-242

⁴ 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas⁵;
- vidiniai aukštųjų mokyklų teisės aktai.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai įvardinti Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8 straipsnyje. Remiantis šiuo įstatymu, valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:

- 1) *visuomeninės naudos*; šis principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
- 2) *efektyvumo*; šis principas reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
- 3) *racionalumo*; šis principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas;
- 4) *viešosios teisės*; šis principas reiškia, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

VGTU yra viešasis juridinis asmuo, kuris teisės aktų nustatyta tvarka, siekdamas padidinti veiklos efektyvumą ir siūlomų paslaugų kokybę, gali vykdyti viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektus. Viešojo ir privataus sektorių partnerystė – valstybės arba savivaldybės institucijos ir privataus subjekto įstatymuose nustatyti bendradarbiavimo būdai, kuriais valstybės arba savivaldybės institucija perduoda jos funkcijoms priskirtą veiklą privačiam subjektui, o privatus subjektas investuoja į šią veiklą ir jai vykdyti reikalingą turtą, už tai gaudamas įstatymų nustatytą atlyginimą. Pagrindiniai viešojo ir privataus sektorių partnerystę reglamentuojantys teisės aktai (be jau minėtų turto valdymą reglamentuojančių dokumentų):

- Lietuvos Respublikos Investicijų įstatymas⁶;
- Lietuvos Respublikos Koncesijų įstatymas⁷
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės⁸;
- Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės tikslingumo kriterijų nustatymo ir metodinių rekomendacijų dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės taikymo tikslingumo kriterijų patvirtinimo⁹;
- Lietuvos Respublikos finansų ministras įsakymas dėl informacijos apie viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų rengimo ir įgyvendinimo eigą teikimo taisyklių patvirtinimo¹⁰.

Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų vadove išskiriamos kelios pagrindinės sutarčių rūšys (bendradarbiavimo formos):

⁵ 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864

⁶ 1999 m. liepos 7 d. Nr. VIII-1312

⁷ 1996 m. rugsėjo 10 d. Nr. I-1510

⁸ 2009 m. lapkričio 11 d. Nr. 1480

⁹ 2010 m. liepos 16 d. Nr. 4-538

¹⁰ 2009 m. gruodžio 24 d. Nr. 1K-489

1. **Tradicinės viešojo ir privataus sektorių sutartys** – paslaugų sutartys – kuomet sutartis sudaroma specialioms užduotims atlikti, pvz. užtikrinti turto priežiūrą ir eksploatavimą. Šios sutartys leidžia viešajam sektoriui pasinaudoti privataus sektoriaus ištekliais, įsigyti paslaugas, kurias privatus sektorius gali teikti efektyviau. Šios sutartys yra sudaromos konkurenciniu pagrindu ir yra trumpalaikės. Sudarant tradicinę sutartį viešasis sektorius išlieka atsakingas už investicijų valdymą ir jų kaštus.
2. **Partnerystės sutartys.** Tai integruotos infrastruktūros projekto vykdymo ir infrastruktūros eksploataavimo užtikrinimo sutartys. Šios sutartys numato atsakomybės už infrastruktūros projektavimą, statybą ir objekto (ar jų grupės) valdymą perdavimą privačiam partneriui. Išskiriamos tokios pagrindinės partnerystės sutarčių rūšys:
 - **Projektuoti, statyti, eksploatuoti (angl. Design, Build and Operate - DBO).** Tai sutartis dėl infrastruktūros objekto projektavimo ir statybos, jo eksploataavimo ir priežiūros. Statybą finansuoja viešasis sektorius, jis yra turto savininkas visą sutarties laikotarpį. Šio būdo pranašumas – vieno privataus subjekto integruota atsakomybė už objekto sukūrimą ir eksploatavimą, kuris įprastuose sandoriuose būna atskirtas. Šios sutartys turi kelis pranašumus. Jau projektavimo etape pasirenkamos tokios medžiagos ir įranga, kurios labiausiai tinka teikiant viešąsias paslaugas visą partnerystės sutarties laikotarpį. Iki statybos darbų pradžios sudaroma objekto eksploataavimo programa ir numatomi kaštai jai įgyvendinti. Jau projektavimo etape atsižvelgiama į ekonominę infrastruktūros tarnavimo laikotarpį, dedamos pastangos suvaldyti objekto eksploataavimo kaštų pasikeitimo riziką, racionaliai paskirstyti kaštus per visą sutarties laikotarpį.
 - **Projektuoti, statyti, eksploatuoti ir finansuoti (angl. Design, Build, Operate and Finance - DBOF).** Tai sutartis dėl infrastruktūros objekto projektavimo ir statybos, jo eksploataavimo ir priežiūros. Privatus sektorius taip pat finansuoja infrastruktūros objekto statybą ir už tai gauna atlygį tik iš viešojo sektoriaus. Šis būdas Jungtinėje Karalystėje dar vadinamas privataus finansavimo iniciatyva (angl. Private financing initiative - PFI).
 - **Statyti, eksploatuoti ir perduoti (angl. Build, Operate and Transfer - BOT).** Tai sutartis dėl infrastruktūros objekto statybos eksploataavimo ir priežiūros, pagal kurią privačiam partneriui suteikiama teisė plėtoti infrastruktūrą ir teikti viešąsias paslaugas. Privataus partnerio lėšomis sukurtas ir ekonominei veiklai vykdyti naudotas turtas perduodamas viešojo sektoriaus nuosavybėn. Šio tipo partnerystės sutartys dažniausiai sudaromos atskiriems projektams, kuriais siekiama sukurti visiškai naujus infrastruktūros objektus. Statyti, būti savininku, eksploatuoti ir perduoti (angl. Build, Own, Operate and Transfer - BOOT). Tai sutartis dėl infrastruktūros objekto statybos, eksploataavimo ir priežiūros. Privatus sektorius finansuoja objekto statybą, turi jį savo nuosavybėje, vykdo ekonominę veiklą ir sutarties įgyvendinimo pabaigoje perduoda viešajam sektoriui.
 - **Statyti, būti savininku ir eksploatuoti (angl. Build, Own, Operate - BOO).** Tai sutartis dėl objekto statybos, eksploataavimo ir priežiūros. Privatus sektorius finansuoja objekto statybą, atlieka statybos darbus, turi sukurtą turtą savo nuosavybėje ir vykdo ekonominę veiklą naudodamas šį turtą. Visos šios sutartys turi būti sudaromos užtikrinant efektyvią konkurenciją tarp privačios rinkos dalyvių.

Siekiant sudaryti partnerystės sutartį organizuojamas konkursas privačiam partneriui atrinkti, kuriame teikiantieji pasiūlymus pagal pirkimo dokumentuose apibrėžtus reikalavimus prašomi nurodyti bendrą kainą už infrastruktūros projektavimą, statybą ir priežiūrą per visą numatytą partnerystės sutarties laikotarpį. Ypatingas dėmesys turi būti skiriamas kuriamam turtui ir jo priežiūrai nustatomiems reikalavimams bei standartams. BOT atveju viešasis sektorius atsisako didelės kontrolės, reikalingos įprastų pirkimų atveju. Jei poreikiai ir standartai nebuvo aiškiai apibrėžti iki sutarties pasirašymo, negalima tikėtis, kad jie bus vykdomi įgyvendinimo etape. Integruotas BOT metodas nesumažina viešojo sektoriaus finansinės naštos dėl objekto atnaujinimo. BOT sutarčių trukmė nuo projektavimo pradžios sudaro 20 metų ir daugiau.

3. **Koncesijos** – dažniausiai praktikuojamas ir plačiausiai žinomas būdas įtraukti privatų finansavimą į viešojo sektoriaus paslaugų teikimą. Koncesija yra partnerystės sutarties „Projektuoti, statyti, eksploatuoti ir finansuoti“ atitikmuo. Koncesijos suteikiamos tiek naujo turto sukūrimui, tiek esamo turto modernizavimui ar plėtrai ilgesniam nei dešimties metų laikotarpiui. Pagrindinis investicijų ir veiklos sąnaudų finansavimo šaltinis yra pajamos iš vartotojų už jiems teikiamas viešąsias paslaugas. Privačiam partneriui viešasis sektorius suteikia teisę eksploatuoti infrastruktūrą ir ją naudojant generuoti pajamas iš trečiųjų šalių. Privatus įgyja teisę išplėtoti viešąją infrastruktūrą kurdamas naujus objektus, kurie sandorio pabaigoje gali likti privataus partnerio nuosavybe. Koncesininkui perduotas turtas Lietuvoje privalo būti grąžintas viešajam sektoriui. Kuriamo ir esamo turto nuosavybė gali priklausyti privačiam partneriui arba likti viešojo sektoriaus, o pagrindinis paslaugos teikimo kaštų finansavimo šaltinis yra pajamos už paslaugą. Teisė eksploatuoti infrastruktūrą sudaro prielaidas koncesininkui nustatytą laikotarpį reikalauti mokesčio iš galutinių infrastruktūros vartotojų, tačiau kartu koncesininkas prisiima statybos, finansavimo ir teikiamų viešųjų paslaugų kokybės rizikas. Koncesininkas taip pat gali pretenduoti gauti atlygį iš koncesiją suteikusių viešojo sektoriaus, jei šis reguliuoja koncesininko teikiamų viešųjų paslaugų kainą tiek, kad koncesininko pajamos iš vartotojų nepadengia investicijų ir paslaugų teikimo kaštų. Viešojo sektoriaus atlygis koncesininkui gali būti mokamas ir tais atvejais, kai viešasis sektorius, siekdamas užtikrinti koncesininko teikiamų viešųjų paslaugų prieinamumą mažas pajamas turintiems vartotojams (pensininkams, vaikams, socialiai remtiniams asmenims, nutolusių vietovių gyventojams ir pan.), įpareigoja koncesininką šioms vartotojų grupėms nustatyti finansine prasme nepagrįstą kainą.
4. **Bendrosios įmonės steigimas.** Bendrosios viešojo ir privataus sektorių įmonės steigiamos tada, kai abu sektoriai sutinka dalytis rizika ir nauda, sukuriama konkreto ūkio subjekto. Steigiant tokią įmonę kiekviena šalis prisiima pareigas, atitinkančias jos gebėjimus ir žinias. Įmonės veiklos rezultatais – pelnu arba nuostoliu – šalys dalijasi proporcingai pagal savo indėlį į įmonės kapitalą. Paprastai tokios įmonės steigiamos tam, kad panaudojant privataus partnerio žinias ir įgūdžius būtų maksimaliai išnaudotas viešojo turto komercinis potencialas.
5. **Privatizavimas.** Privatizavimas numato viešajam sektoriui priklausančio turto arba jo valdomo ūkio subjekto akcijų pardavimą rinkoje. Privatizavimas gali vykti įvairiais būdais ir būti visiškas arba dalinis.

- **Visiškas privatizavimas.** Infrastruktūros objektas parduodamas rinkoje vienam arba grupei investuotojų. Į koncesiją visiškai privatizavimas panašus tuo, kad privatus investuotojas visiškai kontroliuoja savo investicijas į objektą, jo veiklą ir eksploatavimą. O nuo koncesijos visiškai privatizavimas skiriasi tuo, kad privatus subjektas įgyja teisę į infrastruktūros objektą visam laikui – viešasis sektorius atsisako bet kokios objekto kontrolės, išskyrus teisinio reglamentavimo ir vartotojų apsaugos nuo kainų monopolizavimo.
- **Dalinis privatizavimas.** Viešasis sektorius dalinio privatizavimo atveju išsaugo teises į dalį jam priklausančio turto. Tai patrauklu tuo atveju, kai viešasis sektorius siekia kontroliuoti privataus subjekto valdomą turtą. Dalinis privatizavimas yra puikus būdas pritraukti privatų kapitalą ir padidinti veiklos efektyvumą, kartu apsaugant vartotojus ir nacionalinės svarbos objektus. Privatus sektorius gali įvairiai tame dalyvauti. Tikėtina, kad viešasis sektorius sieks, kad didžiąją dalį sąnaudų patirtų privatus partneris. Tačiau privačiam sektoriui dalyvavimas daliniame privatizavime bus patrauklus tik tuo atveju, jei investavęs jis turės galimybę gauti pelną.

2.3. Projektu sprendžiamos problemos

Vilniaus Gedimino technikos universitetas patikėjimo teise valdo ir naudoja studentams apgyvendinti Saulėtekio al. esančius gyvenamosios paskirties 33 730,43 kv. m bendrojo ploto pastatus bendrabučius Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6.

3 lentelė. VGTU naudojami bendrabučiai

Bendrabutis	Statybos metai	Pastato adresas	Bendras plotas (kv. m)	Šildomas plotas (kv. m)
Nr. 1	1996	Saulėtekio al. 25	9 031,78	8 817,13
Nr. 3	1974	Saulėtekio al. 16	6 136,09	6 540,51
Nr. 4	1975	Saulėtekio al. 18	6 175,24	6 558,82
Nr. 5	1985	Saulėtekio al. 19	8 792,87	8 792,87
Nr. 6	1984	Saulėtekio al. 39 ^(a)	3 461,92	3 047,40
Iš viso			33 264,4	31 948,09

4 lentelė. Bendrabučių vietų klasifikacija

Bendrabutis	Vienviečiai kambariai		Dviviečiai kambariai		Triviečiai kambariai		Bendras vietų skaičius
	skaičius	vietų skaičius	skaičius	vietų skaičius	skaičius	vietų skaičius	
Nr. 1	13	13	155	310	132	396	719
Nr. 3	0	0	38	76	142	426	502
Nr. 4	0	0	38	76	144	432	508
Nr. 5	7	7	159	318	111	333	658
Nr. 6	0	0	92	184	0	0	184
Iš viso	20	20	482	964	529	1 587	2 571

Kaip matyti iš lentelėje pateiktų duomenų, VGTU studentų bendrabučiai statyti dar 1974-1996 metais, todėl šiandien jų būklė netenkina šiuolaikinių reikalavimų. Atsižvelgiant į itin prastas studentų bendrabučių gyvenimo sąlygas buvo nuspręsta juos atnaujinti (modernizuoti).

2013 metų pabaigoje VGTU pirmasis Lietuvoje paėmė lengvatinę paskolą trijų bendrabučių modernizavimui. Pagal 2013 metais pasirašytas paskolų bendrabučių modernizavimui sutartis modernizuoti bendrabučiai Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 6. Bendrabučio Nr. 1 atnaujinimui (modernizavimui) paskolos sutartis pasirašyta 2014 m.

Lengvatinės paskolos bendrabučių modernizavimui gautos pagal Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintą Aukštųjų mokyklų ir profesinio mokymo įstaigų bendrabučių atnaujinimo (modernizavimo) programą, kurios tikslas – atnaujinti (modernizuoti) bendrabučius, pastatytus pagal iki 1993 metų galiojusius statybos techninius normatyvus, siekiant racionalaus energinių išteklių naudojimo, pagerinti studentų ir mokinių gyvenimo bendrabučiuose sąlygas. Lėšos lengvatinėms paskoloms pagal šią programą skiriamos taikant Europos Komisijos JESSICA iniciatyvą. JESSICA iniciatyvos lėšos – tai atlyginamos ES struktūrinių fondų paramos investicijos į tvarių miestų projektus.

JESSICA iniciatyvos lėšomis finansuojamos energinį efektyvumą didinančios priemonės. Tai sudaro apie 80 proc. atnaujinimui reikalingų lėšų. Dalį darbų, kurių nefinansavo JESSICA programa (balkonų konstrukcijų remontas, elektros instaliacijos atnaujinimas ir t.t.), VGTU finansavo iš nuosavų lėšų.

Iš viso VGTU pasirašė 3,765 mln. Eur vertės lengvatinių paskolų sutarčių su Viešųjų investicijų plėtros agentūra bendrabučiams atnaujinti, t. y. energinį efektyvumą didinančioms priemonėms įgyvendinti, ir skyrė 0,56 mln. Eur savo lėšų netinkamoms finansuoti paskolos lėšomis išlaidoms apmokėti.

Pagrindinės problemos susijusios su senais bendrabučiais, kurios buvo sprendžiamos paskolų lėšomis – dideli šilumos nuostoliai patiriami per neapšiltintas pastatų fasadų sienas, pasenusios ir neefektyvios šildymo ir karšto vandens sistemos. Todėl atnaujinant (modernizuojat) bendrabučius (atsižvelgiant į kiekvieno bendrabučio individualią situaciją) buvo naudojamos tokios energiją taupančios priemonės kaip šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas ar keitimas, šildymo prietaisų ir vamzdžių keitimas, termostatinų ventilių įrengimas, stogo šiltinimas, naujos dangos įrengimas, fasado sienų, taip pat ir cokolio, šiltinimas ir konstrukcijos defektų pašalinimas, nuogrindos sutvarkymas, rūšio perdangos šiltinimas.

Atlikus atnaujinimo (modernizavimo) darbus ženkliai pagerėjo gyvenimo sąlygos studijuojantiems jaunuoliams, padidėjo energinis pastatų naudingumas, racionaliau naudojama energija objektams šildyti.

5 lentelė. Investicijos į bendrabučių atnaujinimą (modernizavimą) ir pasiekti pokyčiai.

Bendrabutis	Naudingas/ šildomas plotas, m²	Investicijų dydis, Eur	Energinio naudingumo klasė iki atnaujinimo	Energinio naudingumo klasė po atnaujinimo	Skaičiuojamųjų šiluminės energijos vartojimo sąnaudų sumažėjimas, proc.
Nr. 1	8269,9/8817,1	1535280,9	D	B	57,04
Nr. 3	6401,1/6540,5	1001291,4	C	B	45,43
Nr. 4	6436,7/6558,8	1061157,8	D	B	46,05
Nr. 6	/3047,4	412703,2	D	C	48,03

Šiuo metu vienintelis VGTU bendrabutis Nr. 5 yra neatnaujintas. Bendras bendrabučio plotas 8792,87 kv. m (plotų išskaidymas pateikiamas 6 lentelėje), jame vienu metu gali būti apgyvendinta iki 658 studentų, tačiau gyvenimo sąlygos nėra geros. Ir nors buvo pakeisti langai, balkonų durys bei stogo danga, tačiau bendrabučio Nr. 5 energinio naudingumo klasė vis tiek nėra aukšta – D.

6 lentelė. Bendrabučio Nr. 5 vidaus patalpų plotų lentelė

Patalpos	Bendrabutis Nr. 5, Saulėtekio al. 19
Bendras plotas m ²	8792,87
Gyvenamas plotas m ²	3976,66
Naudingas negyvenamas plotas m ²	4816,21
Virtuvių plotas m ²	301,4
Prausyklų dušų ir tualetų plotas m ²	535,56
Koridorių plotas m ²	1578,4
Vienam gyventojui tenkantis bendras plotas m ²	13,36
Vienam gyventojui tenkantis gyvenamasis plotas m ²	6,04

Bendrabučio Nr. 5 sienų šiluminė varža netenkina šiuolaikinių normų reikalavimų, nuogrinda yra pasvirusi į pastato pusę arba jos visai nėra, cokolis nešiltintas. Stogo danga pakeista, tačiau stogo perdanga nešiltinta ir neatitinka dabartinių reikalavimų. Balkonų konstrukcijos yra pasenusios, vietomis aptrupėjusios, neremontuota nuo statybų metų. Rūsio perdangos būklė yra patenkinama, tačiau papildomas termoizoliacinis sluoksnis neįrengtas, dėl ko šilumos laidumo koeficientas neatitinka šių dienų reikalavimų.

Bendrabutyje buvo įrengtas naujas šilumos punktas, pilnai automatizuotas, tačiau vamzdynai blogai izoliuoti, radiatoriai seni, nekeisti nuo statybos laikų. Taip pat niekada nekeisti vandens vamzdynai.

Labai bloga yra nuotekų sistemos būklė – dažnai trūkinėja, užsikemša. Būtinai yra pilnas sistemos atnaujinimas. Pasenusi yra ir elektros sistema pastate, nekeista nuo statybos laikų. Pagrindinis elektros įvadas taip pat senas. Liftų sistema veikia triukšmingai ir neefektyviai.

Vidaus apdailos kokybė ir studentų gyvenimo sąlygos nėra geros, neatitinka šiandienos studentų poreikių. Prasta bendrabučio Nr. 5 būklė matyti 6–8 paveiksluose.



6 pav. Bendrabučio Nr. 5 virtuvės nuotrauka



7 pav. Bendrabučio Nr. 5 dušinių nuotrauka



8 pav. Bendrabučio Nr. 5 fasado nuotrauka

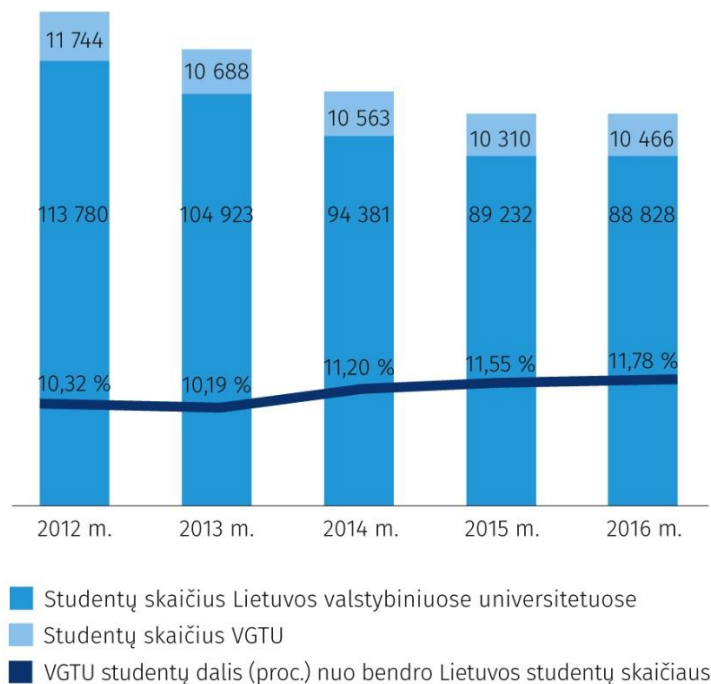
Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pagrindinė projektu sprendžiama problema – prasta VGTU bendrabučio Nr. 5 būklė, kuri neleidžia sukurti gerų gyvenimo o kartu ir savarankiško mokymosi sąlygų bendrabutyje gyvenantiems VGTU studentams ir svečiams (ypač užsienio). Taip pat galima išskirti kelis šalutinius šios problemos aspektus:

- Prasta bendrabučio būklė sumažina VGTU patrauklumą stojančiųjų tarpe (ypač pritraukiant užsienio studentus);
- Didžioji dalis bendrabučių vietų yra triviečiuose kambariuose, o esant didesnam studentų skaičiui savarankiško mokymosi sąlygos yra blogesnės.
- VGTU turimi bendrabučiai ir ypač bendrabutis Nr. 5 nėra tinkami užsienio svečiams (mokslininkams, tyrėjams, pedagogams apgyvendinti), todėl jiems atvykus tenka apsigyventi brangiai kainuojančiuose viešbučiuose, dėl to padidėja užsienio pedagogų ir mokslininkų pakvietimo vykdyti mokslinius tyrimus arba dėstyti VGTU sąnaudos. Sumažėja VGTU patrauklumas akademinio mobilumo srityje.

2.4. Tikslinių grupių poreikiai

Pagrindinė projekto tikslinė grupė yra VGTU studentai, papildoma tikslinė grupė gali būti laikomi į VGTU akademiniais tikslais iš užsienio atvykstantys tyrėjai, mokslininkai ir pedagogai.

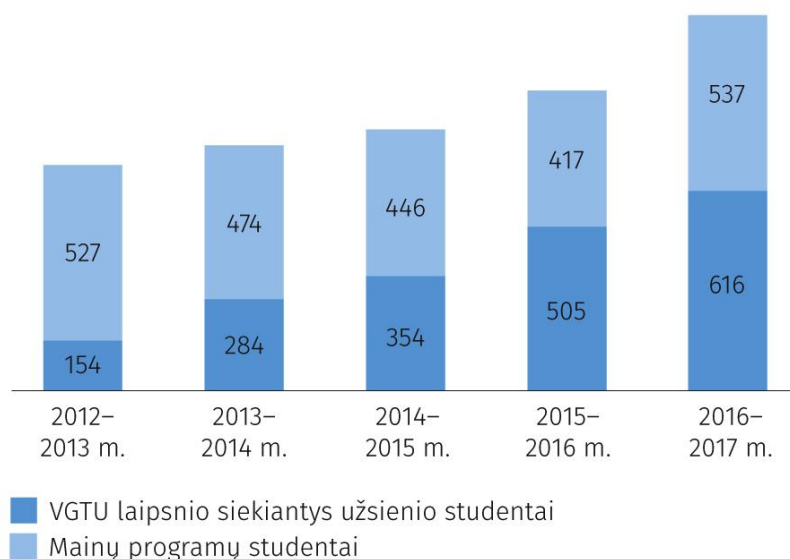
Šiuo metu VGTU studijuoja 10466 studentai. Studentų skaičiaus kitimo dinamika pateikiama 9 paveiksle.



9 pav. VGTU studentų skaičiaus kitimo tendencijos

Iš paveikslėly matyti, kad esant bendrai studijuojančių Lietuvos valstybiniuose universitetuose studentų skaičiaus mažėjimui, VGTU studentų skaičiaus mažėjimas yra mažesnis negu šalyje, 2016 metais VGTU studentų skaičius net šiek tiek padidėjo ir VGTU užimama rinkos dalis didėja. Vertinant tikslinės grupės dydį, svarbu yra atkreipti dėmesį į tai, kokia dalis studentų yra atvykusi iš kitų Lietuvos apskričių – daugiau negu pusė 2016 metais įstojusiu studentų yra atvykę iš kitų (ne Vilniaus) apskričių.

Viena iš pagrindinės projekto tikslinės grupės dalių yra užsienio studentai, kuriems poreikis turėti prieinamą ir nesunkiai gaunamą bei nuo studijų vietos nutolusią vietą yra ypač aktualus dėl kalbos barjero. VGTU yra vienas iš Lietuvos universitetų lyderių pagal studijų tarptautiškumą, užsienio studentų skaičius vis didėja. Užsienio studentų skaičiaus kitimo dinamika pateikiama 10 paveiksle.



10 pav. Užsienio studentų, atvykusių studijuoti ir atlikti praktikos VGTU, skaičiaus kitimo tendencijos

Didėjant VGTU veiklos tarptautiškumo lygiui, plėtojant tarptautinį bendradarbiavimą, projektas įgyja vis didesnę svarbą kitai tikslinei grupei – iš užsienio į VGTU dėstyti paskaitų ir vykdyti mokslams tyrimams atvykstantiems dėstytojams ir mokslininkams. Dažnai trumpalaikių vizitų atvykstantys mokslininkai ir dėstytojai, nesant tinkamų apgyvendinimo sąlygų ir galimybių apsigyventi VGTU bendrabučiuose, priversti ieškoti gyvenamojo ploto brangiai kainuojančiuose ir nuo VGTU centrinių rūmų nutolusiuose viešbučiuose. Atsižvelgiant į dabartinę VGTU bendrabučių būklę, pagrindinis šios tikslinės grupės narių poreikis – turėti tinkamas gyvenimo sąlygas vizito metu arti vizito veiklų (paskaitų dėstyto ar mokslinių tyrimų) vykdymo vietos – nėra patenkinamas.

Iš žemiau pateikiamos lentelės matyti, kad bendras studentų prašymų skirti vietą bendrabutyje skaičius yra beveik 4 proc. didesnis, negu atitinkamais metais siūlomų bendrabučio vietų skaičius. Tačiau, nepaisant to, kad prašymų skaičius viršija vietų skaičių, faktiškai

bendrabučiuose yra apgyvendinama gerokai mažiau studentų negu pateikia prašymus (mažiau nei 87 proc.) – dalis studentų pasirenka kitas apsirūpinimo gyvenamuoju plotu alternatyvas.

7 lentelė. Informacija apie bendrabučio vietų paklausą

Fakultetas	Pateikta prašymų bendrabučio vietai gauti	Parengta potvarkių	Parengta potvarkių procentais	Apgyvendinta bendrabučiuose (Nr.1;3;4;5)	Apgyvendinta bendrabučiuose (Nr.1;3;4;5) procentais
Antano Gustaičio aviacijos institutas	54	50	92.59	45	83.33
Aplinkos inžinerijos fakultetas	83	77	92.77	62	74.70
Architektūros fakultetas	41	40	97.56	35	85.37
Elektronikos fakultetas	91	90	98.90	70	76.92
Fundamentinių mokslų fakultetas	184	178	96.74	168	91.30
Kūrybinių industrijų fakultetas	77	74	96.10	66	85.71
Mechanikos fakultetas	75	75	100.00	56	74.67
Statybos fakultetas	91	88	96.70	79	86.81
Transporto inžinerijos fakultetas	66	62	93.94	54	81.82
Verslo vadybos fakultetas	67	65	97.01	57	85.07
Iš viso:	829	799		692	

Pagrindinis šio skyriaus pradžioje įvardintų tikslinių grupių poreikis – turėti geras, komfortiškas gyvenamąsias sąlygas arti studijų vietos už prieinamą kainą. Atsižvelgiant į tai, kad studentai mokosi ne tik užsiėmimo metu, bet ir nemažą mokymosi dalį sudaro savarankiškas mokymasis, tinkamos gyvenamosios vietos turėjimo poreikis yra neatsiejamas tinkamų savarankiško mokymosi (namų, kursinių ir baigiamųjų darbų rengimo, pasiruošimo paskaitoms ir egzaminams) sąlygų turėjimo poreikio. Esant bendro studentų skaičiaus mažėjimo ir užsienio studentų, vizituojančių mokslininkų ir pedagogų augimo tendencijoms, aprūpinimo gyvenamąja vieta poreikis vis labiau įgyja ne kiekybinį, o kokybinį aspektą, t. y. vykdant projektą reikia orientotis ne vietų bendrabučiuose skaičiaus didinimą ar esamo išlaikymą, o į komfortiškesnių gyvenimo sąlygų sukūrimą.

3. Projekto turinys

3.1. Projekto tikslai

Pagrindinis projekto tikslas – kompleksiškai atnaujinti (modernizuoti) VGTU bendrabutį Nr. 5 sukuriant geras ir komfortiškas gyvenimo bei savarankiško mokymosi sąlygas VGTU studentams ir svečiams.

Kiti projekto tikslai:

- Padidinti VGTU prestižą, konkurencingumą ir patrauklumą Lietuvos ir tarptautinėje aukštojo mokslo studijų rinkoje;
- Prisidėti prie rengiamų specialistų kokybės gerinimo.
- Prisidėti prie VGTU tarptautiškumo didinimo.

3.2. Projekto sąsajos su kitais projektais

Projektas yra sudėtinė VGTU bendrabučių modernizavimo programos dalis. Iš 5 VGTU valdomų bendrabučių šiuo metu 4 bendrabučiai yra modernizuoti pagerinant jų energines charakteristikas. Įgyvendinus projektą bus atnaujintas vienintelis likęs nemodernizuotas VGTU bendrabutis. Ankstesniuose projektuose pagrindinis dėmesys buvo skiriamas energinių charakteristikų gerinimui. Šiame projekte numatytas kompleksinis bendrabučio atnaujinimas leis diferencijuoti VGTU siūlomų vietų bendrabučiuose pasiūlą siūlant iš esmės pagentos kokybės gyvenimo sąlygas.

3.3. Projekto ribos ir tikslinės grupės

Projektas apima vienintelio šiuo metu nemodernizuoto VGTU valdomo bendrabučio (Saulėtekio al. 19, bendrabutis Nr. 5) atnaujinimą, kompleksinį sutvarkymą, sukuriant jame geras gyvenimo sąlygas VGTU studentams ir svečiams. Projekto įgyvendinimo metu numatoma parengti kompleksinio bendrabučio modernizavimo techninį projektą ir atlikti būtinus modernizavimo darbus. Pagrindinės projekto tikslinės grupės yra šiuo metu bendrabutyje gyvenantys ir būsimieji bendrabučio gyventojai:

- Lietuvos ir užsienio studentai;
- į VGTU atvykstantys tyrėjai, pedagogai ir kiti svečiai.

Projekto įgyvendinimas leis pasiūlyti geresnės kokybės bendrabučių vietas VGTU studijuojantiems Lietuvos ir užsienio studentams. Šiuo metu dėl prastų gyvenimo sąlygų dalis studentų atsisako bendrabučio ir renkasi brangiau kainuojančias ir dažnai ne tokias patogias (dėl nutolimo nuo studijų vietos) apsirūpinimo būstu priemones, kaip būto nuoma. Matydamas studentų poreikį gyventi geresnėmis sąlygomis VGTU pagal savo finansines galimybes nors ir nedidelėmis dalimis jau pradėjo tvarkyti anksčiau modernizuotų (pagerinant energines charakteristikas) bendrabučių vidų, siūlyti geresnes gyvenimo sąlygas studentams. Modernizuotuose bendrabučiuose

sutvarkytos patalpos sulaukė didelio studentų susidomėjimo, jie pasiryžę mokėti aukštesnę kainą už geresnes gyvenimo sąlygas. Didelė paklausa yra geresnės kokybės gyvenimo sąlygas siūlančiame bendrabutyje Nr. 6. Geresnių vietų paklausa, ženkliai viršija šiuo metu galimą pasiūlyti vietų skaičių. Taigi projekto įgyvendinimas ir bendrabučio kompleksinis atnaujinimas leistų VGTU studentams gyventi geresnėmis, komfortiškesnėmis sąlygomis. Atnaujinant bendrabutį jame būtų padidintas vienviečių ir dviviečių kambarių skaičius, būtų įrengtas spartusis internetas – tai pagerintų savarankiško mokymosi sąlygas VGTU studentams.

Siekiant perimti gerąją dėstymo ir mokslinių tyrimų patirtį iš užsienio universitetų, VGTU kviečia užsienio universitetų atstovus atvykti į Lietuvą skaityti paskaitų, seminarams vesti, moksliniams tyrimams vykdyti. Šiuo metu VGTU bendrabučiai nėra tinkami ir nereprezentatyvūs užsienio svečiams apgyvendinti. Užsienio svečių apgyvendinimas tik kartais vykdomas geriausiai įrengtame bendrabutyje Nr. 6. Kompleksiškai atnaujinus bendrabutį Nr. 5, jis būtų tinkamas užsienio svečiams apgyvendinti. Atvykę užsienio svečiai neturėtų apsigyventi gerokai brangiau kainuojančiuose viešbučiuose, kurie yra nutolę nuo pagrindinio VGTU studentų miestelio Saulėtekioje, dėl ko studentai patiria papildomas laiko ir pinigines sąnaudas keliaudami iš viešbučio iki VGTU.

3.4. Projekto uždaviniai

Projekto tikslui pasiekti keliamas uždavinys – parengti bendrabučio kompleksinio atnaujinimo techninį projektą ir pagal jį modernizuoti bendrabutį.

3.5. Pareiškėjo identifikavimas

8 lentelė. Bendri duomenys apie VGTU

Institucijos pavadinimas	Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Teisinė forma	Viešoji įstaiga
Adresas	Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius
Kodas	111950243
Telefono / fakso Nr.	(8 5) 274 5000 / (8 5) 270 0112
Tinklapis	http://www.vgtu.lt/
Elektroninis paštas	vgtu@vgtu.lt

VGTU yra Lietuvos Respublikos valstybinė aukštoji mokykla. Jo buveinės adresas: Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius.

VGTU yra viešasis juridinis asmuo, veikiantis kaip viešoji įstaiga, turi antspaudą su Lietuvos valstybės herbu ir savo pavadinimu bei atsiskaitomųjų sąskaitų bankuose.

VGTU steigėjas – Lietuvos Respublikos Seimas (toliau – Seimas).

VGTU turi autonomiją, kuri apima akademinę, administracinę, ūkio ir finansų tvarkymo veiklą, grindžiamą demokratinės savivaldos principu, akademinė laisve ir pagarba žmogaus teisėms

ir yra apibrėžta Lietuvos Respublikos Konstitucijoje, Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme (toliau – Mokslo ir studijų įstatymas) ir VGTU statute.

VGTU vykdo visų studijų pakopų programas, atsižvelgdamas į valstybės ir darbo rinkos poreikius, į asmens nuolatinio tobulėjimo poreikius ir siekius įgyti reikiamą kvalifikaciją pagal visuotinai pripažintus standartus.

VGTU misija – mokyti ir ugdyti pilietiškai atsakingą, kūrybingą, verslią, konkurencingą, mokslui ir naujausioms technologijoms bei kultūros vertybėms imlią asmenybę, padėti užtikrinti ekonominę šalies visuomenės, kultūros ir ūkio suklestėjimą, socialinę santarvę ir nacionalinės kultūros savitumo išsaugojimą.

VGTU perteikia naujausias mokslo žinias, ugdo darbo rinkos ir tolesnių studijų poreikiams reikalingas kompetencijas, ugdo kūrybingus, gebančius spręsti įvairias problemas ir prisitaikyti prie kintančių aplinkos sąlygų žmones, plėtoja perspektyvias mokslinių tyrimų kryptis, kuria inovacijas, prisideda prie valstybės ir regiono darnaus vystymosi bei integracijos į globalias rinkas, siekia tarptautinio mokslinės veiklos pripažinimo, ugdo kūrybingą, žiniomis grįstą ir inovacijoms atvirą visuomenę. Siekiant užtikrinti sėkmingą VGTU misijos vykdymą ir VGTU veiklos efektyvumą, keliami šie tikslai:

- Rengti kvalifikuotus specialistus, ugdyti kūrybiškus ir socialiai aktyvius profesionalus, kurie gebėtų sėkmingai dirbti tiek Lietuvos, tiek užsienio mokslo ir darbo rinkose.
- Vykdyti tarptautinio lygio mokslinius tyrimus, koncentruojant mokslinę veiklą aukščiausios kompetencijos mokslo padaliniuose ir vykdant pripažintų mokslininkų pritraukimo politiką.
- Kurti moksliniais tyrimais grindžiamas inovacijas visuomenei ir verslui, tapti Baltijos šalių universitetų lyderiu darnios statybos, transporto, darnios aplinkos, informacinių technologijų ir komunikacijų mokslo srityse.
- Skatinti darnų šalies ir regiono vystymąsi. Ugdyti inovatyvią visuomenę.

VGTU rengiami bakalaurai, magistrai, mokslo daktarai.

Pirmosios pakopos (bakaluro) studijos – tai studijos, kurių programos orientuotos į universalųjį bendrąjį universitetinį išsilavinimą, teorinį pasirengimą ir aukščiausio lygio profesinius gebėjimus. Baigus universitetines pirmosios pakopos studijas, įgyjamas bakaluro kvalifikacinis laipsnis.

Sėkmingai baigus bakaluro studijas įgyjama teisė tęsti mokslus magistrantūroje.

Antrosios pakopos studijos – tai universitetinės studijos, skiriamos pasirengti savarankiškam mokslo (meno) darbui arba kitam darbui, kurį atlikti reikia mokslo žinių ir analitinių gebėjimų. Baigus magistrantūros studijas, įgyjamas kvalifikacinis magistro laipsnis.

Vientisosios studijos – antrosios pakopos studijos magistro laipsniui įgyti. Tai tęstinumu susiejamos pirmosios ir antrosios pakopų universitetinės studijos. Studijų trukmė – 5 metai.

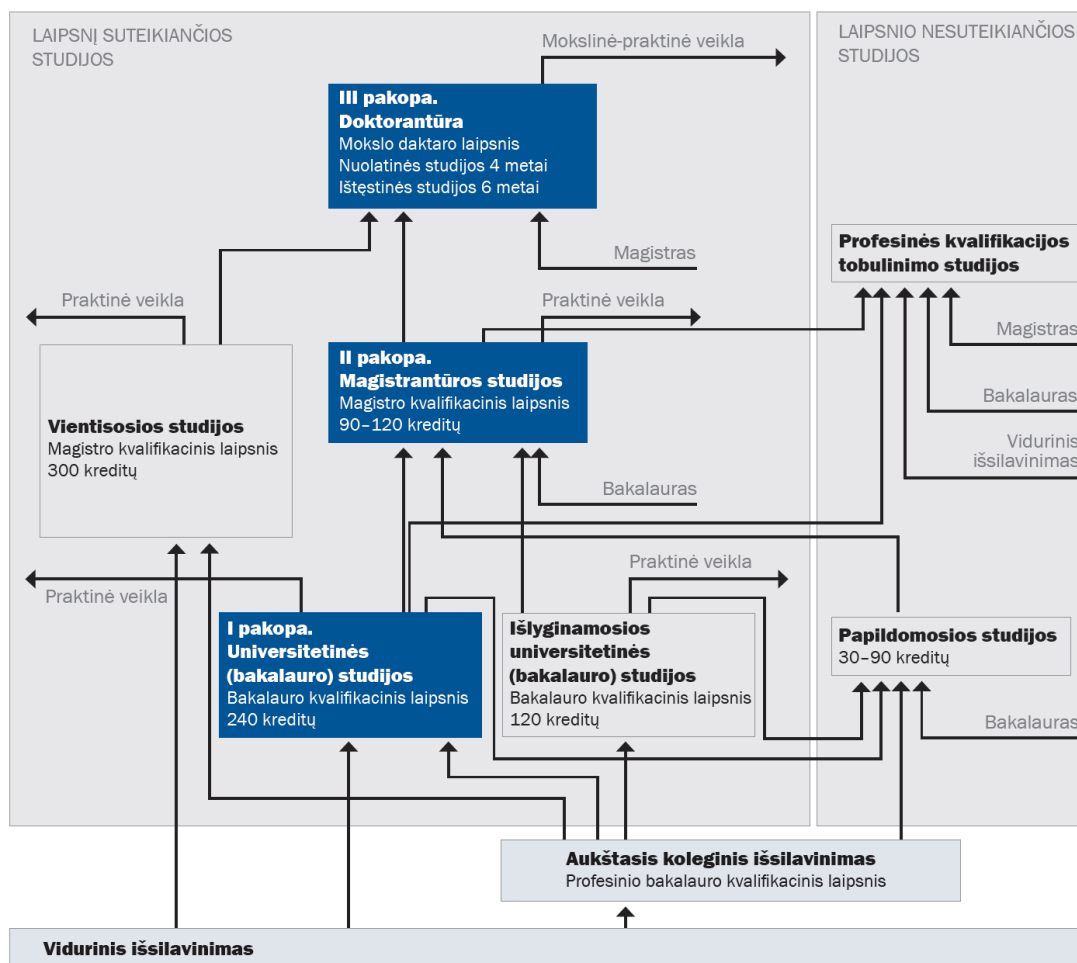
Trečiosios pakopos (doktorantūros) studijos – tai universitetinės mokslininkų rengimo studijos. Į studijas priimami asmenys, turintys kvalifikacinį magistro laipsnį arba vienpakopės studijų sistemos aukštojo mokslo diplomą.

Išlyginamosios studijos – tai pirmosios pakopos universitetinės studijos, skirtos kolegijų absolventams, baigusiems to profilio studijų programas, turintiems aukštąjį neuniversitetinį išsilavinimą, įgijusiems profesinę kvalifikaciją arba profesinio bakalauro laipsnį ir norintiems įgyti universitetinį išsilavinimą. Asmenys, baigę išlyginamąsias studijas, bendrąja tvarka gali dalyvauti konkurse stoti į atitinkamo profilio magistrantūrą.

Papildomosios studijos – tai studijos, apimančios pirmosios pakopos studijų dalykus, kurių nėra studijavę pretendentai, stojantys į magistrantūrą. Šie dalykai būtini tam, kad studentai turėtų pakankamai žinių ir gebėjimų, reikalingų sėkmingoms atitinkamo profilio magistrantūros studijoms. Papildomosios studijos skirtos asmenims, baigusiems kitos krypties universitetines studijas ir turintiems bakalauro laipsnį arba baigusiems kolegijas ir įgijusiems profesinio bakalauro laipsnį. Baigus studijas įteikiamas baigtas studijas liudijantis pažymėjimas.

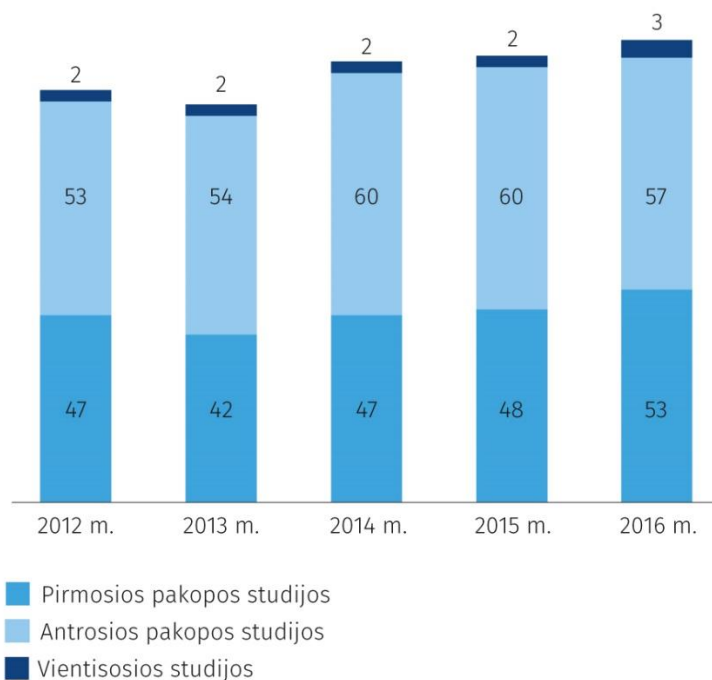
Profesinės kvalifikacijos tobulinimo studijos – tai studijos asmenims, turintiems ne žemesnį kaip vidurinį išsilavinimą arba baigusiems pirmosios ar antrosios pakopos studijas ir norintiems siekti aukštesnės profesinės kvalifikacijos.

Studijų organizavimo tvarką Vilniaus Gedimino technikos universitete reglamentuoja Mokslo ir studijų įstatymas, kiti Lietuvos Respublikos teisės ir VGTU norminiai aktai.



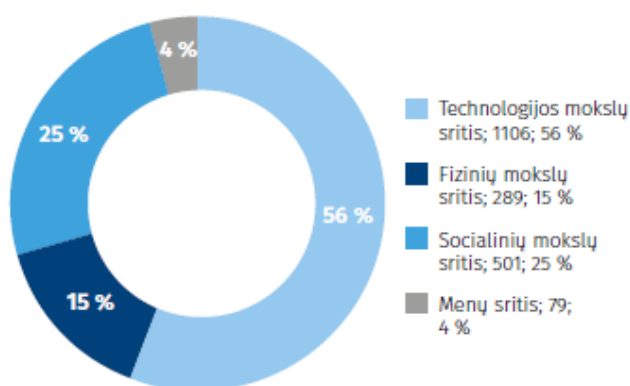
11 pav. VGTU studijų modelis

VGTU pirmosios, antrosios studijų pakopų ir vientisųjų studijų 2016 m. studentai galėjo savo studijoms pasirinkti programas iš 113 akredituotų universitetinių studijų programų. 2015 m. universitete buvo vykdomos 53 pirmosios pakopos studijų, 57 antrosios pakopos ir 3 vientisųjų studijų programos.

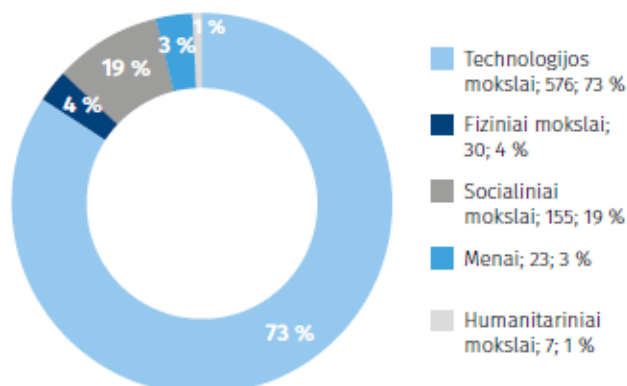


12 pav. VGTU studijų programų skaičiaus kitimas

Vertinant stojančiųjų pasiskirstymą pagal studijų sritis (13 ir 14 pav.), ir pirmojoje, ir antrojoje pakopose didžiausią procentą sudaro technologijos mokslų srities studentai: pirmojoje pakopoje yra 56 proc. (1106 studentai) visų pirmosios pakopos stojančiųjų skaičiaus, antrojoje pakopoje – 73 proc. (576 studentai).



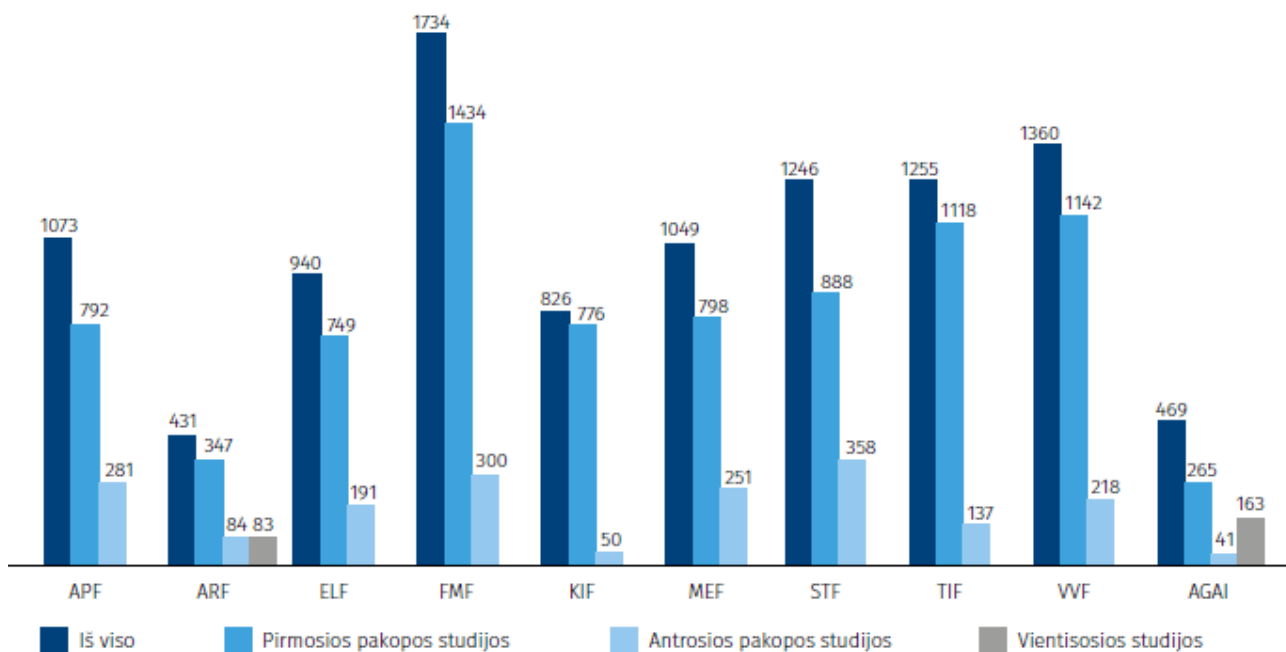
13 pav. I pakopos stojančiųjų pasiskirstymas



14 pav. II pakopos stojančiųjų pasiskirstymas

2016 m. VGTU pirmosios ir antrosios pakopų bei vientisųjų studijų programose studijavo 10 466 studentų, iš jų pirmojoje studijų pakopoje studijavo 8 309 studentai, antrojoje – 1911

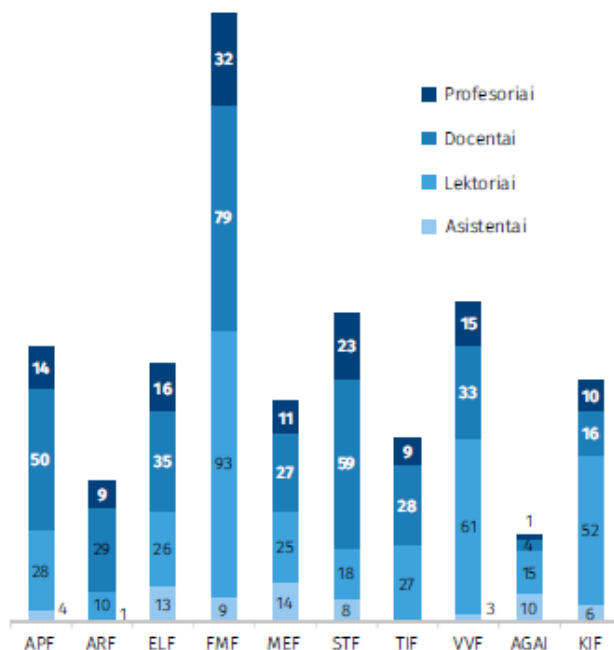
studentai, vientisųjų studijų – 246 studentai. Studentų pasiskirstymas pagal fakultetus pateikiamas 15 pav.



15 pav. Studentų skaičiaus pasiskirstymas pagal fakultetus

Iš 15 paveikslo matyti, kad daugiausia studentų turi Saulėtekio studentų miestelyje esantys fakultetai, taip pat fakultetai, kuriuos numatoma perkelti į Saulėtekį.

Profesionalių, kūrybiškų ir socialiai aktyvių specialistų, kurie gebėtų sėkmingai įsitvirtinti tiek Lietuvos, tiek užsienio mokslo ir darbo rinkose, ugdymui būtinas kompetentingas, kvalifikuotas ir nuolat tobulėjantis personalas. Vilniaus Gedimino technikos universiteto personalą 2016 m. gruodžio 31 d. sudarė 1703 darbuotojai. Iš viso jie užėmė 1486,87 etato. Dėstytojai užėmė 627,67 etato, mokslo darbuotojai ir tyrėjai – 79,60 etato. Dėstytojų skaičiaus pasiskirstymas pagal fakultetus pateikiamas 16 pav.

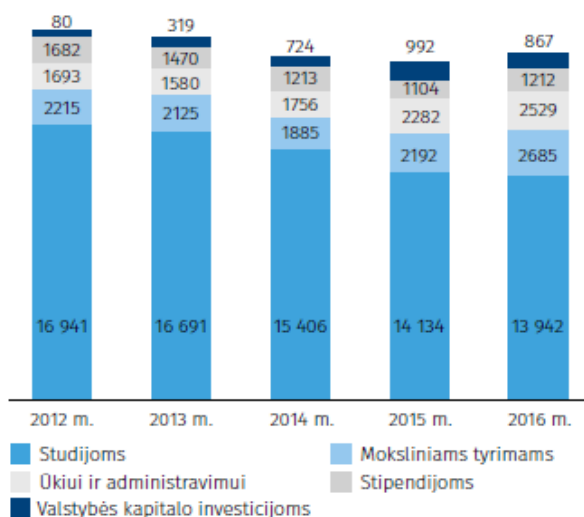


16 pav. Dėstytojų skaičius fakultetuose

VGTU veikla finansuojama iš keturių šaltinių: valstybės biudžeto asignavimų, nuosavų lėšų (pajamų už suteiktas paslaugas), tikslinio finansavimo lėšų ir paramos lėšų.

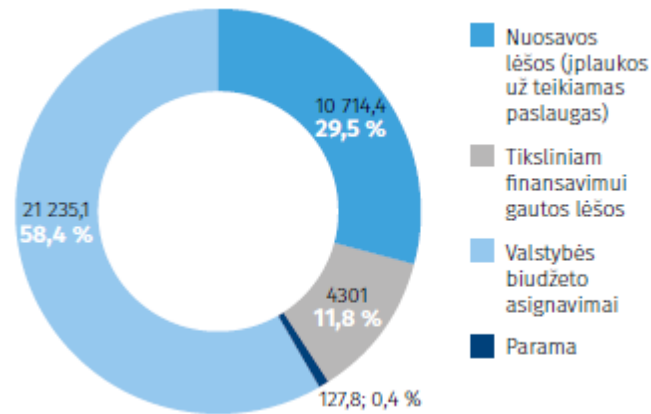
Pagrindinis universiteto finansavimo šaltinis – valstybės biudžeto asignavimai, sudarę 58,4 proc. bendros 2016 m. įplaukų sumos.

Aukštosioms mokykloms skirti valstybės biudžeto asignavimai, palyginti su praėjusiais metais, padidėjo 3,9 proc. Lietuvos universitetams 2016 m. mokslo ir studijų išlaidoms skirta 171,7 mln. Eur, remiantis 2015 m. gruodžio 10 d. Lietuvos Respublikos 2016 metų valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų finansinių rodiklių patvirtinimo įstatymu Nr. XII-2161, iš jų VGTU – 18,5 mln. Eur, arba 10,8 proc. VGTU skirtų lėšų dalis, palyginti su praėjusiais metais, nepakito. 2012–2016 m. biudžeto asignavimų kitimas ir pasiskirstymas pagal veiklos sritis pateikti 17 pav.



17 pav. Valstybės biudžeto asignavimų pasiskirstymas pagal veiklos sritis

Papildomos universiteto pajamos gaunamos už suteiktas mokslo, studijų, ūkio ir kitas paslaugas. Tikslinio finansavimo pajamos gaunamos dalyvaujant įvairiuose projektuose ir programose, kurios finansuojamos iš valstybės biudžeto, Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir kitų šaltinių. Visų VGTU gaunamų įplaukų struktūra pagal šaltinius pateikiama 18 pav.



18 pav. VGTU įplaukų struktūra

Detali informacija apie VGTU įplaukas pateikiama 9 lentelėje.

9 lentelė. VGTU įplaukos

Eil. Nr.	Įplaukos	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
1	Valstybės biudžeto asignavimai	22 610,8	22 185,0	20 983,8	20 703,86	21 235,1
1.1	Aukščiausios kvalifikacijos specialistų rengimas ir mokslo tyrimų plėtros programa	20 929,2	20 714,6	19 770,6	19 600,03	20 022,9
1.2	Studentų rėmimo programa	1 681,6	1 470,4	1 213,2	1 103,83	1 212,2
2	Nuosavos lėšos (už teikiamas paslaugas)	10 865,8	9 905,6	10 306,2	10 319,2	10 714,4
2.1	Studijų proceso palaikymo programa, iš jų įplaukos už:	5 344,4	5 134,1	5 697,2	5 442,2	5 285,1
2.1.1	studijų įmokas	4 899,5	4 718,5	5 335,1	4 952,3	4 843,8
2.1.2	kvalifikacijos kėlimo ir kitus kursus	318,6	261,3	211,5	338,1	225,3
2.1.3	registracijos į studijas mokestį ir kitas studijų paslaugas	126,3	154,3	150,6	151,8	216,0
2.2	Mokslo tyrimų ir technologijų plėtros bei doktorantūros programa, iš jų įplaukos už:	3 962,8	3 256,8	2 821,7	3 035,7	3394,9
2.2.1	užsakomuosius MTD, mokslinę veiklą ir kt. paslaugas	3 227,8	2 436,0	2 424,7	2 820,5	3160,0
2.2.2	konferencijas, seminarus ir kt.	31,1	242,4	227,5	132,6	234,9

2.2.3	tarptautinius mokslo programų projektus	703,9	578,4	169,4	82,6	0
2.3	Ūkio ir administravimo programa, iš jų įplaukos už:	1 558,6	1 514,7	1 787,4	1 841,3	2 034,4
2.3.1	studentų apgyvendinimo paslaugas bendrabučiuose	1 319,1	1 334,5	1 557,6	1 538,9	1 853,9
2.3.2	patalpų ir įrangos nuomą	133,8	104,7	116,6	119,3	147,0
2.3.3	kitas paslaugas	105,7	75,6	113,2	183,1	33,5
3	Tikslinės paskirties lėšos (pavedimų), iš jų:	8 174,2	9 087,1	8 623,7	9 447,9	4 301,0
3.1	ES struktūrinių fondų lėšos	5 311,8	5 541,7	5 831,6	5 505,9	737,1
3.2	Lietuvos mokslo tarybos lėšos	659,8	528,6	425,2	536,9	404,2
3.3	Mokslo, inovacijų ir technologijų agentūra	48,5	223,4	168,0	216,7	228,1
3.4	Mokymosi visą gyvenimą programai – Erasmus programos Europos Komisijos lėšos	794,7	798,4	9 36,4	1 226,4	1 027,5
3.5	Švietimo mainų ir paramos fondo lėšos	215,4	202,1	258,7	377,7	863,1
3.6	Tarptautinių programų lėšos, iš jų:	773,7	1 662,1	794,5	1 214,5	620,5
3.6.1	studijų projektai	573,7	1 260,7	499,1	895,1	458,2
3.6.2	mokslo projektai	200,0	401,4	295,4	319,4	162,3
3.7	Kitų projektų lėšos	370,3	130,8	209,4	369,8	420,5
4	Paramos lėšos	117,3	66,0	60,6	120,1	127,8
VGTV gautų asignavimų ir įplaukų suma iš viso		41 768,1	41 243,7	39 974,4	40 591,1	36 378,3

Didžioji dalis VGTV gaunamų įplaukų yra panaudojama darbo užmokesčiui mokėti, prekių ir paslaugų išlaidoms. Investicijoms į ilgalaikį turtą 2016 metais buvo skirta vos daugiau negu 2,5 mln. Eur. Detali išlaidų struktūra pateikiama 10 lentelėje.

10 lentelė. VGTV išlaidų struktūra

Išlaidų pavadinimas	Biudžetinės lėšos	Nuosavos lėšos	Tikslinės lėšos	Paramos lėšos	Iš viso
Darbo užmokestis	13827,7	2825	818,3		17471
Socialinis draudimas ir garantinis fondas	4298,2	893,7	263,4		5455,3
Prekės, paslaugos ir kt. išlaidos, iš jų:	1030,0	4880,5	2046,0	140,4	8096,9
Komunalinės paslaugos	780	656,8	24,4		1461,2
Transporto išlaikymas	120,9	153,9	46,5		321,3
Ilgalaikio turto remontas	0,5	206,7	11,4	1,4	220,0
Komandiruotės		222,6	414,1	17,1	653,8
Sąnaudinis PVM		1237,4			1237,4
Patalpų valymas ir apsaugos paslaugos		562,1			562,1
Kitos paslaugos, prekės ir išlaidos	128,6	1841,0	1549,6	121,9	3641,1
Stipendijos	1212,2	16,4	1331,7	9,6	2569,9
Investicijos į ilgalaikį turtą	867	1404,3	250,9	16,1	2538,3
Iš viso	21235,1	10019,9	4710,3	166,1	36131,4

3.6. Projekto vieta pareiškėjo veikloje

Apgyvandinimo paslaugų teikimas nėra pagrindinė VGTU veikla, tačiau apgyvandinimo paslaugų teikimas yra neatsiejamas nuo vienos iš pagrindinių veiklų – studijų. Teikdamas apgyvandinimo paslaugas, universitetas sudaro prielaidas geriausių stojančiųjų iš visos Lietuvos pritraukimui bei studijų tarptautiškumui didinti. Sukūrus sąlygas iš kitų miestų ar šalių atvykstantiems studentams apsigyventi bendrabučiuose, padidėja VGTU studijų patrauklumas. Apgyvandinimo paslaugų teikimas ir bendrabučio modernizavimas taip pat turi įtakos specialistų rengimo kokybei – geresnės gyvenimo ir savarankiškų studijų sąlygos (interneto prieinamumas ir sparta, mažesnis gyventojų skaičius ir triukšmo lygis kambariuose) prisideda prie studijų kokybės gerinimo, studentai studijų laikotarpiu įgyja daugiau vertingų žinių.

Projektas taip pat prisidėtų prie VGTU studijų ir mokslo tarptautiškumo didinimo – modernizavus bendrabutį, jame galėtų apsigyventi bendradarbiavimo mokslo arba studijų veikloje klausimais į universitetą atvykstantys užsienio universitetų, institutų, tarptautinių organizacijų ir kitų institucijų atstovai.

3.7. Siekiami rezultatai

Projekto įgyvendinimo metu bus siekiama šių rezultatų:

- Kompleksiškai modernizuotas VGTU bendrabutis Nr. 5;
- Modernizuoto bendrabučio plotas – 8792,87 kv. m;
- Modernizuoto bendrabučio kambarių skaičius – 277, iš jų: 122 vienviečių ir 155 dviviečių;
- Modernizuotame bendrabutyje, geresnėmis komforto sąlygomis gyvenančių (galimų apgyvendinti) studentų ir / arba universiteto svečių skaičius – 432 asm.

4. Projekto įgyvendinimo galimybių ir alternatyvų aprašymas ir analizė

4.1. Esamos situacijos aprašymas

2.3 skyriuje buvo pristatyta esama situacija susijusi su VGTU bendrabučio Nr. 5 būkle ir iš jos kylančios problemos. Apibendrinant galima konstatuoti, kad studentų gyvenimo kokybės gerinimui didinti tikslinga investuoti bendrabutį Nr. 5 didinant VGTU dalininkų kapitalą, kad po to galima būtų naudojantis Viešojo ir privataus sektorių partnerystės modeliu atlikti kompleksinį bendrabučio atnaujinimą (modernizavimą) pagerinant energines jo charakteristikas bei pilnai įrengiant ir kokybiškam gyvenimui pritaikant vidaus patalpas. Neatliekant šių veiksmų pasireikštų žemiau nurodyti neigiami aspektai:

- Pastatas išliks energetiškai neefektyvus, bus patiriamos didelės pastato eksploatavimo sąnaudos (ypač šildymo), neužtikrinant pakankamos patalpų temperatūros jame gyvenantiems asmenims;

- Studentų gyvenimo sąlygos bendrabutyje išliks prastos, blogėjant gyvenimo sąlygoms vis mažiau studentų norės gyventi bendrabutyje. Esant stojančiųjų mažėjimo tendencijoms, labai tikėtina menko bendrabučio vietų užpildymo problema. Sumažėjus bendrabučio vietų užimtumui iškila pavojus, kad bendrabučio pajamų nepakaks bendrabučio eksploatavimo išlaidoms padengti;
- Kompleksiškai nemodernizavus bendrabučio padidėja avarijų (vandentiekio, nuotekų ir kitų sistemų) tikimybė;
- Nepakankamas geros kokybės gyvenamųjų vietų skaičius VGTU bendrabučiuose gali neišvengiamai paveikti pagrindinę VGTU veiklą – gali sumažėti stojančiųjų skaičius, universiteto tarptautiškumo lygis, sumažėti studijų kokybė.
- Prasta bendrabučio gyvenamųjų vietų kokybė menkins VGTU prestižą.

4.2. Galimos veiklos projekto tikslui pasiekti ir uždaviniams išspręsti

Teikiamu projektu yra siekiama VGTU valdomą bendrabutį Nr. 5 (Saulėtekio al. 19-1) investuoti į VGTU ir viešosios ir privačiosios partnerystės pagrindu atlikti kompleksinį bendrabučio atnaujinimą (modernizavimą) sukuriant geras ir komfortiškas gyvenimo bei savarankiško mokymosi sąlygas VGTU studentams ir svečiams.

Vienintelė galima veikla projekto tikslui pasiekti – gerų ir komfortiškų gyvenimo bei savarankiško mokymosi sąlygų sukūrimas VGTU studentams ir svečiams.

Atsižvelgiant į tai, kad pagrindinis projekto investavimo objektas yra VGTU bendrabučio Nr. 5 techninių ir funkcinių savybių pagerinimas, galima išskirti kelias galimas pasirinktos veiklos alternatyvas:

- Pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes.
- Parduoti bendrabutį Nr. 5 ir įsigyti naują, reikiamas technines ir funkcines charakteristikas turintį pastatą.

4.3. Alternatyvų vertinimo kriterijai

Žemiau yra pateikiami vertinimo kriterijai, kurie bus taikomi įvertinti galimas projekto alternatyvas:

1. Rezultatų prieinamumas – vertinama, kiek studentams ir universiteto svečiams bus prieinamos apgyvendinimo paslaugos, kiek patogų bus naudotis apgyvendinimo paslaugomis.

2. Siūlomų paslaugų kokybė – vertinama, kokios kokybės bus teikiamos paslaugos studentams ir svečiams, bendrabutyje pasiūlytų gyvenimo ir savarankiško mokymosi, tobulėjimo sąlygų kokybė.

3. Techninis – vertinamos alternatyvos įgyvendinimo techninės galimybės, alternatyvos įgyvendinimo laikas, galimas poveikis universiteto veiklai.

4. Finansinis – vertinama investicijų suma, galimi finansavimo šaltiniai ir infrastruktūros išlaikymo išlaidos.

5. Ekonominis – vertinama alternatyvos generuojama ekonominė nauda.

4.4. Projekto įgyvendinimo alternatyvų analizė

4.2 skyriuje įvardytos 2 projekto įgyvendinimo alternatyvos:

- Pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes.
- Parduoti bendrabutį Nr. 5 ir įsigyti naują, reikiamas technines ir funkcines charakteristikas turintį pastatą.

Alternatyva Nr. 1: pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes.

Pasirinkus šią alternatyvą būtų parengtas bendrabučio Nr. 5 kompleksinio atnaujinimo (modernizavimo) techninis projektas bei vykdomi atitinkami jo atnaujinimo darbai: šiltinamos išorinės atitvaros, keičiamos vidaus inžinerinės sistemos, liftai, vidaus patalpų apdaila, įsigijami bendrabučiu funkcionuoti būtini baldai ir įranga. Visi darbai būtų finansuojami taikant viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelį, t. y. investavus bendrabutį Nr. 5 į VGTU kapitalą, jo modernizavimas ir visa su tuo susijusi rizika bei sąnaudos būtų perduota privačiam partneriui, pastatui modernizuoti reikalingas investicijas skirtų privatus sektorius, o investicijų grąžą privačiam sektoriui užtikrintų iš tiesioginių naudos gavėjų (bendrabučio gyventojų) surenkamos įmokos.

Alternatyva Nr. 2: parduoti bendrabutį Nr. 5 ir įsigyti naują, reikiamas technines ir funkcines charakteristikas turintį pastatą. Investavus bendrabutį į VGTU kapitalą VGTU galėtų jį parduoti ir už gautas lėšas įsigyti naują studentų ir užsienio svečių apgyvendinimui tinkamą pastatą.

Projekto įgyvendinimo alternatyvų palyginimas pagal 4.3 skyriuje įvardintus vertinimo kriterijus pateikiamas lentelėje.

11 lentelė. Projekto vertinimo alternatyvų palyginimas

Vertinimo kriterijus	Alternatyva Nr. 1	Alternatyva Nr. 2
Rezultatų prieinamumas	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernizuojant bendrabutį būtų pasirinktas geriausiai VGTU bendruomenės ir svečių poreikius atitinkantis gyvenamųjų vietų, gyventojų skaičiaus kambariuose, ploto tenkančio vienam gyventojui ir kainos santykis. • Bendrabutyje būtų galimybė įrengti skirtingos klasės, skirtingo komforto lygio gyvenamąsias vietas. • Bendrabutis yra pagrindiniame VGTU studentų miestelyje, netoli VGTU mokomųjų pastatų, bibliotekos, mokslinės informacijos ir komunikacijos centro, sporto bazės. <p>Trūkumai:</p>	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darant prielaidą, kad pavyktų rasti visiškai poreikius atitinkantį pastatą, alternatyvos generuojami privalumai būtų identiški alternatyvos Nr. 1 privalumams. <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nei Vilniuje, nei juo labiau Saulėtekio al. šiuo metu nėra parduodamo naujo bendrabučio pastato, atitinkančio VGTU ir tikslinės grupės poreikius. • Įsigijus pastatą ne Saulėtekio al. nebūtų užtikrintas artumas pagrindiniam VGTU studentų miesteliui. • Šiuo metu panašiausi į bendrabutį statomi objektai yra gyvenamosios paskirties pastatai,

	<ul style="list-style-type: none"> • Modernizuojant bendrabutį būtų prarastos šiuo metu jame esančios prastos kokybės ir mažiausios kainos gyvenamosios vietos. 	<p>tačiau įsigijus gyvenamosios paskirties pastatą, jį reikėtų papildomai pritaikyti studentų ir svečių apgyvendinimo paslaugoms teikti.</p>
<p>Siūlomų paslaugų kokybė</p>	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atnaujinus bendrabutį, jame iš esmės pagerėtų siūlomų apgyvendinimo paslaugų kokybė – patalpos būtų puikiai sutvarkytos, jose būtų geras interneto ryšys, sukurtos kitos geros gyvenimo ir savarankiško mokymosi, tobulėjimo ir poilsio sąlygos. <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternatyva aiškių trūkumų neturi, tam tikri neigiami aspektai gali atsirasti infrastruktūros kūrimo stadijoje, jei būtų suprojektuoti ir įgyvendinti ne visiškai funkcionalūs, patogūs ir ergonomiški sprendimai. 	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darant prielaidą, kad pavyktų rasti visiškai poreikius atitinkantį pastatą, alternatyvos generuojami privalumai būtų identiški alternatyvos Nr. 1 privalumams. <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Įvertinus tai, kad šiuo metu nei Vilniuje, nei Juo labiau Saulėtekyje nėra parduodama tokio dydžio bendrabučio tipo pastatų, vargu ar pavyktų rasti pastatą, kuris netgi atlikus jo pritaikymo darbus galėtų visiškai atitikti VGTU ir tikslinių grupių poreikius. • Parduodant bendrabutį nebus galima nustatyti ir daryti įtakos tolimesniam jo naudojimui. Įvertinus tai, kad šalia bendrabučio Nr. 5 yra kitas VGTU bendrabutis, parduodamas bendrabutis, jei naujo savininko bus pasirinktas netinkamas jo panaudojimo būdas gali sumenkinti Bendrabučio Nr. 1 patrauklumą, pabloginti jame gyvenančių asmenų gyvenimo sąlygas (dėl galimo triukšmo ir pan.).
<p>Techninis</p>	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernizuojant bendrabutį galima suprojektuoti pagal tikslinių grupių poreikius. • Modernizuotas bendrabutis visiškai atitiks šių dienų reikalavimus, higienos normas. • Padidės esamo bendrabučio estetiškumas ir išvaizda. • Bendrabutis darniai įsilieja į bendrą VGTU studentų miestelio struktūrą. 	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darant prielaidą, kad pavyktų rasti visiškai poreikius atitinkantį naują bendrabutį, jis visiškai atitiks tikslinių grupių poreikius, šių dienų reikalavimus, higienos normas. • Tinkamai organizuojant (lygiagrečiai vykdant) esamo VGTU bendrabučio pardavimo procesą ir naujo įsigijimą, VGTU turėtų galimybę visą laiką siūlyti

	<p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gana daug laiko reikalaujanti alternatyva, projektavimas ir modernizavimo darbai gali užtrukti daugiau negu metus. • Priklausomai nuo pasirinkto modernizavimo darbų organizavimo laikinai (kol vyks statybos darbai) nebus galima naudotis dalimi ar visomis bendrabučio vietomis. 	<p>tikslinių grupių atstovams apgyvendinimo paslaugas.</p> <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pardavus turimą bendrabutį ir užsitęsęs naujo pirkimo procesui, atsiras VGTU bendrabučių stokos ir neatitiktis tikslinių grupių poreikiams problema. • Jei parduotas bendrabutis nebus tvarkomas naujo savininko, tai turės neigiamos įtakos kito VGTU turimo bendrabučio patrauklumui, gadinis estetinį studentų miestelio vaizdą.
Finansinis	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternatyvos įgyvendinimas nereikalauja investicinių išlaidų iš VGTU nuosavų lėšų. Visas investicijų išlaidas patirs privatus partneris. <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privatus partneris sutiks investuoti į bendrabutį nuosavas lėšas, tik tikėdamasis finansinės grąžos. Privataus partnerio siekis uždirbti kuo didesnę grąžą turės įtakos apgyvendinimo paslaugų kainai. 	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternatyva neturi aiškių privalumų. <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pardavus esamą bendrabutį būtų gauta tik nedidelė dalis lėšų reikalingų naujam reikiamų charakteristikų bendrabučiu išigyti.
Ekonominis	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sukūrus tinkamas gyvenamojo ploto nuomos sąlygas VGTU studentams būtų didesnės labiau motyvuotų studentų pritraukimo galimybės. Labiau motyvuoti studentai, baigę studijas būtų geresniais specialistais, labiau prisidėti prie šalies ekonomikos augimo. • Gyvenamųjų sąlygų pagerinimas taip pat leistų plėsti VGTU tarptautiškumo mąstus, prisikviesti daugiau aukštos kvalifikacijos dėstytojų dėstyti VGTU, prisikviesti daugiau mokslininkų vykdyti tyrimus 	<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darant prielaidą, kad pavyktų rasti visiškai poreikius atitinkantį pastatą, alternatyvos generuojami privalumai būtų identiški alternatyvos Nr. 1 privalumams. <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternatyva aiškių trūkumų neturi.

	<p>VGTU, būtų didesnės galimybės pritraukti doktorantus ir podoktorantūros stažuotojus. Visa tai sudarytų sąlygas rengiamų specialistų parengimo kokybei didinti ir mokslinių tyrimų lygiui pakelti.</p> <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternatyva aiškių trūkumų neturi. 	
--	---	--

Atliktas projekto įgyvendinimo alternatyvų palyginimas parodė, kad atsižvelgiant į tai, jog šiuo metu rinkoje nėra VGTU poreikius atitinkančių bendrabučių pasiūlos, o VGTU, iš turto pardavimo gavus tik nedidelę dalį naujo bendrabučio įsigijumui reikalingų lėšų, neturėtų pakankamai nuosavų lėšų naujam bendrabučiui įsigyti, 2 projekto įgyvendinimo alternatyva yra atmestina. Projektui įgyvendinti pasirenkama pirmoji alternatyva - pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes. Pasirinkus šią alternatyvą būtų išspręsta projektu siekiama spręsti problema – būtų užtikrintos tinkamos gyvenimo sąlygos VGTU studentams ir iš užsienio atvykstantiems svečiams. Alternatyvai įgyvendinti būtų pasitelktos privataus kapitalo lėšos, t. y. VGTU nereikėtų investuoti nuosavų lėšų problemai išspręsti.

5. Finansinė analizė

Investicijų projekto finansinė analizė parengta vadovaujantis *Investicijų projektu, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika*¹¹ (toliau – Metodika).

Projekto finansinė analizė atliekama kartu su Metodika pateikiamoje Investicijų projektų skaičiuoklės (toliau – Skaičiuoklė) pagalba.

5.1. Projekto investicijų ataskaitinis laikotarpis

Investicinio projekto finansiniai skaičiavimai yra atlikti 25 metams, vadovaujantis Metodikos reikalavimais investicijų laikotarpis parinktas atsižvelgiant į pareiškėjo veiklos sektorių – moksliniai tyrimai ir inovacijos.

Projekto investicijas visų alternatyvų atveju planuojama atlikti per 2 metus.

¹¹ Patvirtinta VŠĮ Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus 2014 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 2014/8-337, 2016 m. gegužės 30 d. įsakymo Nr. 2016/8-101 redakcija

5.2. Finansinė diskonto norma

Vadovaujantis Metodikos reikalavimais, finansiniams skaičiavimams bus taikoma 4 proc. finansinė diskonto norma. Pažymėtina, kad projekto lėšų srantai skaičiavimuose dėl infliacijos nėra koreguojami.

Atkreiptinas dėmesys, kad įgyvendinant 1 alternatyvą tikėtina privataus investuotojo reikalaujama grąža (vidinė grąžos norma) gali sudaryti apie 8 proc. Todėl atliekant 1 alternatyvos finansinę analizę bus vertinama, kad alternatyva yra patraukli investuotojui, jeigu vidinė grąžos norma bus ne mažesnė negu 8 proc.

5.3. Projekto lėšų srantai

5.3.1. Alternatyva Nr. 1

Projekto investicijos

Projekto investicijų išlaidos yra planuojamos atsižvelgiant į analogiško VGTU bendrabučio (Saulėtekio al. 25) modernizavimo išlaidas. Vertinant investicijų dydį yra atliekamos korekcijos atsižvelgiant į tai, kad renovuojamame bendrabutyje dalis patalpų yra privatizuota.

Projektui įgyvendinti reikalingų investicijų dydis pateikiamas 12 lentelėje.

12 lentelė. Alternatyvos Nr. 1 investicijos

Eil. Nr.	Išlaidų eilutė	Bendra suma, tūkst. Eur
1	Pastato energinio efektyvumo gerinimo priemonių įgyvendinimas (šiltinimas ir šildymo sistemos pakeitimas)	1486
2	Pastato vidaus patalpų remontas	1540
3	Liftų pakeitimas	80
4	Baldų, įrangos ir kito inventoriaus įsigijimas	319
	Iš viso:	3425

Iš lentelės matyti, kad didžiausia projekto investicijų dalis teks pastato modernizavimo darbams – energinio efektyvumo didinimo priemonėms bei vidaus patalpų remontui. Bendra investicijų suma 3425 tūkst. Eur.

Projekto finansavimas

Atsižvelgiant į tai, kad projektą numatoma įgyvendinti taikant privataus ir viešojo sektorių partnerystės modelį, vertinama, kad visos projekto investicijos bus vykdomos iš privataus investuotojo lėšų, paramos projektui įgyvendinti ir ES struktūrinių fondų ar kitų lėšų nebus prašoma. Atsižvelgiant į tai, kad skirtingi investuotojai gali pasirinkti skirtingus investicijų finansavimo šaltinius, šiame investicijų projekte privataus investuotojo pasirenkami investicijų finansavimo šaltiniai nedetalizuojami, darant prielaidą, kad visa suma bus skirta iš nuosavų lėšų.

Projekto investicijų likutinė vertė

Atsižvelgiant į projekto įgyvendinimo specifiką, t. y. kad projektas bus įgyvendinamas viešos ir privačios partnerystės pagrindu, investicijų likutinė vertė šiai alternatyvai suvokiama, ne kaip turto likutinė vertė, o kaip vertė, kurią gaus privatus investuotojas perduodamas turtą VGTU privatus ir viešojo sektoriaus partnerystės sutarties galiojimo pabaigoje. Šiuo atveju VGTU reikalaus, kad privatus partneris perduotų turtą nemokamai, t. y. investicijų likutinė vertė laikotarpio pabaigoje bus lygi 0.

Projekto pajamos

Vienintelis projekto pajamų šaltinis – gyvenamojo ploto (vietų bendrabutyje) nuoma. Pagrindiniai projekto pajamas nulemiantys veiksniai yra bendrabučio vietų skaičius, užimtumas ir vietos kaina.

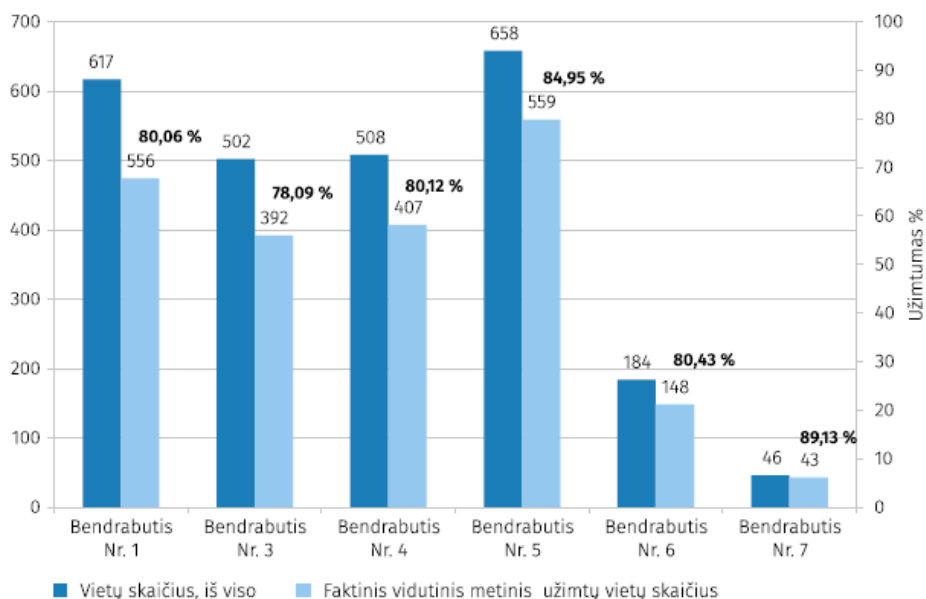
Atsižvelgiant į tai, kad kompleksiskai atnaujinant bendrabutį vietų skaičius jame sumažės. Bendrabučio vietų skaičiaus pokytis pateiktas lentelėje.

13 lentelė. Bendrabučio vietų skaičiaus pokytis

Esama situacija							Planuojamos vietos				
Vienviečiai kambariai		Dvieviečiai kambariai		Triviečiai kambariai		Bendras vietų skaičius	Triviečius kambarius į dvieviečius		Nuo 5 aukšto dvieviečius verčiant vienviečiais kambariais		Vietų skaičius po pertvarkymo
Kambarių skaičius	Vietų skaičius	Kambarių skaičius	Vietų skaičius	Kambarių skaičius	Vietų skaičius		Kambarių skaičius	Vietų skaičius	Kambarių skaičius	Vietų skaičius	
7	7	159	318	111	333	658	111	222	115	115	432

Iš lentelės matyti, kad atnaujinus bendrabutį vietų skaičius jame sumažės 226 vietomis iki 432.

Informacija apie VGTU bendrabučių vietų užimtumą pateikiama paveiksle.



19 pav. VGTU bendrabučių vietų užimtumas 2016 metais

Atsižvelgiant į tai, kad atnaujintos vietos bendrabutyje bus patrauklesnės studentams, nors jų kaina bus didesnė negu dabar, ir į VGTU veiklos specifiką (bendrabučio vietų užimtumo sezoniškumą) planuojama, kad vidutinis bendrabučio vietų užimtumas per metus sudarys 80 proc.

Šuo metu geriausias apgyvendinimo sąlygas siūlančiame bendrabutyje Saulėtekio al. 39A bendrabučio vietos kaina siekia 150 Eur. Atsižvelgiant į tai, kad atnaujintame bendrabutyje sukurtos gyvenimo sąlygos turėtų būti ne prastesnės, negu šiuo metu bendrabučio Saulėtekio al. 39A, ir į tai, kad daugiau nei ketvirtadalis kambarių bus vienviečių, planuojama, kad orientacinė vienos vietos bendrabutyje nuomos kaina per mėnesį sudarys vidutiniškai 150 Eur.

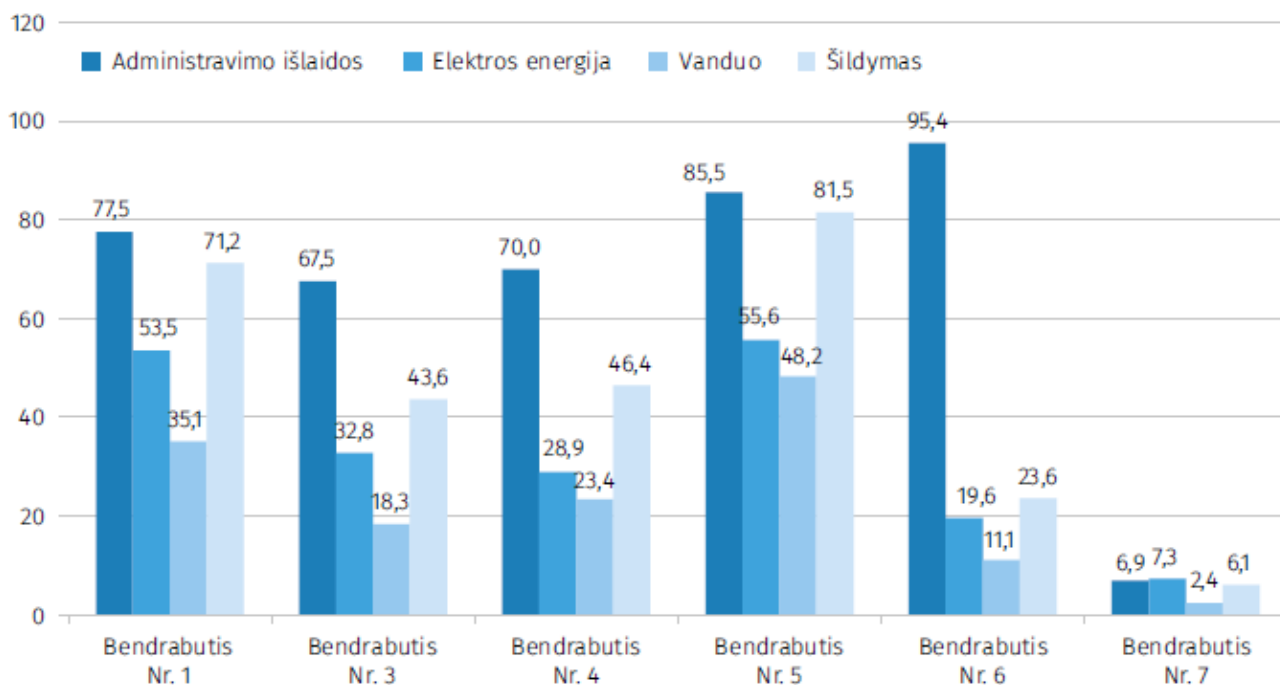
Bendros alternatyvos generuojamos pajamos – 622080 Eur.

Projekto veiklos išlaidos

Pagrindinės projekto veiklos išlaidų kategorijos yra:

- Bendrabučio administravimo išlaidos;
- Elektros energija;
- Vanduo;
- Šildymas.

Informacija apie dabartinį veiklos išlaidų lygį VGTU bendrabučiuose yra pateikiama paveiksle.



20 pav. Bendrabučių eksploatacijos išlaidos

Vertinant projekto veiklos išlaidas yra daromos šios prielaidos:

- Atnaujintame bendrabutyje ne tik pagerės studentų gyvenimo sąlygos, bet ir bus teikiamos aukštesnės kokybės paslaugos (valymas, patalinių keitimas ir pan.). Planuojama, kad tai nulems bendrabučio administravimo išlaidų padidėjimą 40 proc.

numatoma, kad 80 proc. administravimo išlaidų sudarys darbo užmokesčio išlaidos, 20 proc. kitos išlaidos (prekėms ir paslaugoms).

- Atnaujinus bendrabutį, vietų skaičius jame sumažės beveik 35 proc. Planuojama, kad dėl mažesnio bendrabučio vietų skaičiaus ir, atitinkamai, mažesnio bendrabučio gyventojų skaičiaus išlaidos elektros energijai ir vandeniui sumažės 20 proc.
- Atnaujinant bendrabutį bus atliktos investicijos į jo energinio efektyvumo didinimą, planuojama, kad po atnaujinimo šildymo sąnaudos sumažės bent 25 proc.

Įvertinus šias prielaidas planuojamos projekto veiklos išlaidos pateikiamos lentelėje.

14 lentelė. Projekto veiklos išlaidos

Eil. Nr.	Išlaidų eilutė	Bendra suma, tūkst. Eur per metus
1	Administravimo išlaidos	119,7
2	Elektros energija	44,5
3	Vanduo	38,6
4	Šildymas	61,1
	Iš viso:	263,9

Bendra veiklos išlaidų suma per metus vykdant veiklą pilnu pajėgumu 263,9 tūkst. Eur.

5.3.2 Alternatyva Nr. 2

Projekto investicijos

Pasirinkus alternatyvą Nr. 2 projekto investicijos būtų lygios atitinkamo dydžio (apie 8800 kv. m) bendrabučio įsigijimo išlaidoms. Įvertinus tai, kad siekiant užtikrinti gyvenamojo ploto artumą VGTU studentų miesteliui tektų ieškoti tinkamo pastato Saulėtekio arba artimuose, pakankamai didelio prestižo rajonuose, tikėtina 1 kv. kaina pilnai įrengto su baldais ir įranga kv. metro kaina galėtų siekti apie 2000 Eur už 1 kv. m. bendra alternatyvos investicijų suma – 17,6 mln. Eur.

Projekto finansavimas

Atsižvelgiant į tai, kad naujas bendrabutis būtų perkamas parduodant esamą bendrabutį, projekto investicijoms iš dalies finansuoti galėtų būti panaudotos bendrabučio Nr. 5 (Saulėtekio al. 19) pardavimo lėšos. Atlikus nekilnojamojo turto vertinimą nustatyta, kad bendrabučio Nr. 5 rinkos kaina yra 3 746 tūkst. Eur.

Gauti paramos bendrabučio įsigijimui nėra galimybių, todėl likusią investicijų dalį reikėtų finansuoti VGTU nuosavomis ir skolintomis lėšomis. Atsižvelgiant į tai, kad VGTU neturi nuosavų lėšų likusiai finansavimo daliai padengti, vienintelis galimas finansavimo variantas – kreiptis į dėl skolinimosi limitu nustatymo ir gavus limitą – paimti paskolą bendrabučiu įsigyti. Bendra paskolos suma turėtų būti 13 854 tūkst. Eur.

Projekto investicijų likutinė vertė

Šios alternatyvos atveju turto nusidėvėjimas skaičiuojamas siekiant nustatyti likutinę turto vertę laikotarpio pabaigoje. Vertinant projekto sąnaudas ir atliekant išlaidų – naudos analizę, nusidėvėjimo išlaidos nėra įtraukiamos, t.y. įtraukiami tik „piniginiai“ straipsniai.

VGTU naudojamas buhalterinis pastatų nusidėvėjimo laikotarpis – 100 metų. Skaičiavimuose naudotas pastatų naudingo eksploatavimo laikotarpis – 25 metai.

Projekto skaičiavimuose reinvesticijos pastatui neįtraukiamos. Tikimasi, kad įsigytas pastatas, tinkamai prižiūrimas, ataskaitiniu laikotarpiu nereikalaus ypatingų remonto darbų.

Skaičiuojant likutines vertes, taikomas tiesinio nusidėvėjimo metodas. Apskaičiuota ilgalaikio turto likutinė vertė 25-ais metais: 1408 tūkst. Eur.

Projekto pajamos

Darant prielaidą, kad pavyktų įsigyti analogišką, kaip šiuo metu turimas, bendrabutį, alternatyvos generuojamos pajamos būtų analogiškos 1 alternatyvos veiklos pajamoms.

Projekto veiklos išlaidos

Alternatyvos veiklos išlaidos yra analogiškos 1 alternatyvos veiklos išlaidoms, tačiau įvertinus tai, kad alternatyva iš dalies būtų finansuojama skolintomis lėšomis, papildomai atsirastų palūkanų sąnaudos. Planuojama, kad imamos paskolos palūkanų norma galėtų būti 3 proc.

5.4. Finansiniai rodikliai

Projekto finansiniai rodikliai apskaičiuojami Skaičiuoklės pagalba.

Finansinė grynoji dabartinė vertė investicijoms (toliau – FGDV(I)) skaičiuojama siekiant įvertinti planuojamų investicijų naudą šiandien, t. y. grynoji dabartinė vertė parodo, ar verta investuoti į projektą. FGDV(I) parodo, kokią finansinę naudą padeda gauti projekto investicijos per projekto ataskaitinį laikotarpį ir kiek ši nauda verta šiandien. Jei $FGDV(I) < 0$, diskontuoti projekto grynujų pajamų srautai nepadengia diskontuotų investicijų ir projektas per projekto ataskaitinį laikotarpį finansiškai neatsiperka, todėl įgyvendinant IP finansinė nauda nebus gauta.

Finansinė vidinė grąžos norma (toliau – FVGN) – diskonto norma, kuriai esant investicijų, investicijų likutinės vertės, veiklos pajamų ir veiklos išlaidų pinigų srautų grynoji dabartinė vertė lygi nuliui. Jeigu FVGN didesnė už rinkoje esančią palūkanų normą, IP duos didesnę naudą už lėšų skolinimosi išlaidas. Labai žema ar net neigiama FVGN nebūtinai reiškia, jog projektas neefektyvus.

Visų alternatyvų finansiniai rodikliai pateikiami lentelėje.

15 lentelė. Alternatyvų finansinės analizės rodikliai

Vertinamos alternatyvos / Vertinami rodikliai	FGDV(I)	FVGN(I)	FMVGN(I)	FNIS	FGDV(K)	FVGN(K)	FMVGN(K)
<i>Alternatyva "Pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes"</i>	1 751 501	9,01%	5,85%	1,26	1 751 501	9,01%	5,85%
<i>Alternatyva "Parduoti bendrabutį Nr. 5 ir įsigyti naują, reikiamas technines ir funkcines charakteristikas turintį pastatą"</i>	-11 671 964	-5,08%	-0,76%	0,44	-10 604 661	Nėra reikšmės	-7,67%

Iš pateiktos lentelės matyti, kad atlikus finansinę analizę, nustatyta, kad finansiškai atsiperka tik alternatyva Nr. 1. Vidinė grąžos norma viršija 9 proc. Tai reiškia, kad investicijų grąža yra pakankama, siekiant kad projektu susidomėtų privatus investuotojas. Antroji alternatyva finansiškai neatsiperka ir neužtikrina projekto finansinio gyvybingumo. Detali finansinės analizės informacija pateikiama investicijų projekto priede.

6. Ekonominė analizė

Socialinė ekonominė analizė įvertina projekto indėlį regiono ar nacionalinei ekonominei gerovei (skirtingai nei finansinis įvertinimas, kuris parodo projekto naudą organizacijai).

Pagrindinis ekonominės analizės rezultatas – tai alternatyvos ekonominė grynoji dabartinė vertė (toliau – EGDV), ekonominė vidinė grąžos norma (toliau – EVGN) ir ekonominis naudos ir išlaidų santykis (toliau – ENIS). Šie ekonominiai rodikliai apskaičiuojami, ekonominius pinigų srautus diskontuojant socialine diskonto norma. Apskaičiuotų rodiklių pagalba bus galima patvirtinti arba atmesti alternatyvų analizės metu priimtą sprendimą dėl siūlomos įgyvendinti alternatyvos.

6.1. Rinkos kainų perskaičiavimas į ekonomines

Finansinėje analizėje apskaičiuotų pinigų srautų vertę paprastai veikia netobula konkurencinė, mokestinė aplinka ir kiti veiksniai, dėl kurių pasireiškimo finansinėje analizėje įvertinti pinigų srautai neatspindi tikrosios pinigų vertės. Todėl ekonominėje analizėje naudojami ne finansiniai, o ekonominiai pinigų srautai, kurie gaunami pakoregavus finansinės analizės pinigų

srautus pagal atitinkamus konversijos koeficientus. Šis veiksmas vadinamas konvertavimu. Jo tikslas – projekto finansinius pinigų srautus paversti ekonominiais.

Ekonominės analizės skaičiavimai atliekami Skaičiuoklės pagalba. Skaičiuoklė atitinkamai pati parenka konversijos koeficientus, kurie pritaikomi atskiriems finansiniams srautams perskaičiuoti į ekonominius pinigų srautus, pagal Metodikos 5 priede pateiktus konversijos koeficientus.

6.2. Socialinės diskonto normos parinkimas

Socialiniams – ekonominiams rodikliams apskaičiuoti naudojama socialinę diskonto normą (toliau – SDN). SDN atskleidžia visuomenės požiūrį į ateities naudą ir išlaidas. Tai kaina, kurią visuomenė sumoka, atidėdama vartojimą šiandien dėl vartojimo po metų (ateityje). Iš kitos pusės ji parodo naudą, kurią visuomenė tikisi gauti, jei atsisakytų vartojimo šiandien ir vartotų ateityje, t. y. atskleidžia, kiek visuomenei rūpi ateities žmonių gerovė.

Didelė SDN reiškia, kad visuomenė yra lyginant mažiau linkusi investuoti reikšmingus išteklius (pavyzdžiui, kapitalo), kurie sukurtų didesnę gerovę ateitiems kartoms, ir daugiau teikia pirmenybę dabarties vartojimui ir trumpalaikėms investicijoms (projektams). O maža SDN – atvirkščiai, reiškia, kad pirmenybė labiau teikiama ilgalaikėms investicijoms.

Lietuvoje įgyvendinamiems investicijų projektams SDN gali būti nustatyta atskiru Finansų ministerijos priimtu teisės aktu. Tokiu atveju, atliekant ekonominę analizę, reikėtų taikyti Finansų ministerijos nustatytą SDN. Tol, kol valstybės lygmeniu SDN nenustatyta, ekonominėje analizėje bus taikoma 5 % SDN.

6.3. Išorinių poveikių įvertinimas

Švietimas yra vienas esminių veiksnių, lemiantis darnų šalies vystymąsi, ir svarbiausia priemonė, padedanti pasiekti ekonominę bei socialinę gerovę. Žinios, gebėjimas taikyti naujausius atradimus, kurti naujas technologijas – tai pagrindinė įvairių gyvenimo sričių, ypač šiuolaikinės ekonomikos varomoji jėga. Nors šiuo investicijų projektu nesiekama tiesiogiai investuoti į studijų arba mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros infrastruktūrą, tačiau projekto įgyvendinimas prisidėtų prie VGTU konkurencingumo didinimo pritraukiant gambiausius stojančiuosius. Pagerintos apgyvendinimo sąlygos taip pat padidintų galimybes pritraukti kitų Lietuvos regionų ir užsienio pedagogus ir mokslininkus į VGTU dėstyti ir mokslininkams tyrimams vykdyti. Atkreiptinas dėmesys, kad atnaujinamas bendrabutis yra VGTU Saulėtekio studentų miestelyje, kur ne tik sukoncentruota nemaža Vilniaus mokslo ir studijų potencialo dalis, bet taip pat gerai išplėta susijusi infrastruktūra ir paslaugos – mokslinės informacijos ir komunikacijos centras, biblioteka, skaityklos. Čia įsikūręs Saulėtekio slėnio mokslo ir technologijų parkas, kuriame gabūs, idėjų turintys ir verslūs studentai bei mokslininkai galės kurti savo įmones ir gauti visą reikiamą pagalbą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta projekto ekonominė nauda bus skaičiuojama vadovaujantis kartu su Metodika pateikiamomis socialinės ekonominės naudos (žalos) komponentų įverčių reikšmėmis taikant šiuo įverčius:

- 4.2.1.1. Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas darbo užmokesčio padidėjimas (mokslo daktaro laipsnis; Inžinerija ir technologijos mokslai; Vyrų ir moterų).
- 5. Žinių kūrimo vertė (mokslinių publikacijų rengimo nauda).
- 8.2. Pumpurinių įmonių ekonominė vertė (kompiuterinių, elektroninių ir optinių gaminių gamyba). Pagal VGTU specifiką, yra pasirenkama kompiuterinių, elektroninių ir optinių gaminių gamybos sritis.

Atsižvelgiant į tai, kad abi nagrinėtos alternatyvos, jeigu alternatyvos Nr. 2 atveju pavyktų rasti reikalavimus atitinkantį bendrą Saulėtekyje, generuotą iš esmės vienodą efektą, skaičiuojama, kad abiejų alternatyvų generuojama nauda yra vienoda.

Planuojama, kad bendrabučio atnaujinimas bus užbaigtas 2019 metais, todėl skaičiuojant ekonominę naudą yra daroma prielaida, kad:

- nuo 2024 metų, padidinus VGTU studijų patrauklumą ir pritraukiant labiau motyvuotus studentus kasmet universitetas paruos 2 mokslo daktarus daugiau negu dabar;
- nuo 2020 metų padidėjus atvykstančių ir bendrabutyje apsigyvenančių mokslininkų skaičiui pirmais metais bus parengtos 8 publikacijos, antrais – 10, trečiais ir vėlesniais po 12 publikacijų per metus;
- nuo 2022 metų dėl labiau motyvuotų studentų ir mokslininkų pritraukimo bus steigiamos pumpurinės įmonės, pirmais metais 1, antrais metais 2, trečiais ir vėlesniais metais – po 3 įmones per metus.

6.4. Ekonominių rodiklių paskaičiavimas

Pagal išdėstytas prielaidas bei Metodikos priede pateiktas įverčių reikšmes, Skaičiuoklės pagalba yra apskaičiuojama kiekvienos alternatyvos generuojama ekonominė nauda. Ekonominė grynoji dabartinė vertė (toliau – EGDV) parodo, kokia socialinė – ekonominė nauda projektu bus sukurta išorinėje projekto aplinkoje. Taigi, EGDV skirta pagrįsti būsimą investicijų projekto naudą per visą ataskaitinį laikotarpį tikslinėms grupėms, išreiškiant ją dabartine pinigų verte. Tai yra pagrindinis rodiklis, ypač vertinant viešojo sektoriaus projektus, nepriskirtinus dideles grynąsias pajamas generuojamiems projektams.

Ekonominė vidinė grąžos norma (toliau – EVGN) – tai diskonto norma, kuriai esant EGDV yra lygi nuliui. Kadangi skaičiuojant EGDV grynojų pajamų srautai taip pat diskontuojami, apskaičiuotoji EVGN lyginama su SDN, pritaikyta EGDV apskaičiuoti. Žymią socialinę ekonominę naudą duodančio investicijų projekto EVGN paprastai yra didesnė nei pritaikyta SDN.

Analizės metu taip pat apskaičiuojamas ekonominis naudos ir išlaidų santykis (toliau – ENIS) – svarbiausias socialinės-ekonominės analizės rodiklis, atskleidžiantis, kiek kartų projekto sukuriama nauda viršija jam įgyvendinti reikalingas išlaidas. ENIS apskaičiuokite, padalindami IP kuriamą ekonominę naudą iš ekonominių išlaidų. Ekonominės analizės duomenys pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

16 lentelė. Alternatyvų ekonominiai rodikliai

Vertinamos alternatyvos / Vertinami rodikliai	EGDV	EVGN	ENIS
<i>Alternatyva "Pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes "</i>	5 184 072	13,01%	1,87
<i>Alternatyva "Parduoti bendrabutį Nr. 5 ir įsigyti naują, reikiamas technines ir funkcines charakteristikas turintį pastatą"</i>	-9 011 825	0,34%	0,55

Iš pateiktos lentelės matyti, kad geriausi rodikliai yra alternatyvos Nr. 1. Ji generuoja teigiamą ekonominę grynąją dabartinę vertę, ekonominė vidinė grąžos norma viršija 13 proc., ekonominis naudos ir išlaidų santykis – 1,87. Atlikta ekonominė analizė patvirtina, kad alternatyvų analizės metu kaip tinkamiausia įgyvendinti buvo pasirinkta teisinga alternatyva Nr. 1. Ši alternatyva ne tik finansiškai atsiperka ir yra finansiškai gyvybinga, bet ir generuoja didžiausią socialinę – ekonominę naudą.

7. Jautrumo ir rizikos analizė

7.1. Jautrumo analizė

Jautrumo analizė

Jautrumo analizė atskleidžia, kaip vienu ar kitų elementų (kintamųjų) nukrypimai veikia analizuojamo investicijų projekto rezultatus. Jautrumo analizė atliekama keičiant pradines prielaidas ir stebint, kaip keičiasi dabartinės grynosios vertės, vidinės pelno normos ir kiti finansiniai ir ekonominiai rodikliai. Kai neženklūs nagrinėjamų elementų pokyčiai sąlygoja didelius projekto rezultato vertinimo kriterijų pokyčius, laikoma, kad ši investicija rizikinga, o tokios prielaidos traktuojamos kritiniais veiksniais.

Jautrumo analizė atliekama Skaičiuoklės pagalba. Jautrumo analizės rezultatas yra kritinių kintamųjų ir jų lūžio taškų sąrašas. Kritiniais laikomi kintamieji, kurių reikšmei padidėjus (sumažėjus) 1 %, bent vieno finansinio ar ekonominio rodiklio reikšmė pakinta daugiau nei 1 %. Kritiniai kintamieji paprastai tiesiogiai įtakoja pagrindinius finansinius srautus: investicijas, veiklos pajamas, veiklos išlaidas ir pan. Skaičiuoklės pagalba apskaičiuojami kritiniai kintamieji, jų yra 4:

1. Finansinė diskonto norma;
2. Socialinė diskonto norma;
3. Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai;
4. Paslaugų suteikimo pajamos;
5. Pumpurinių įmonių ekonominė vertė.

Kritiniams kintamiesiems apskaičiuojami lūžio taškai. Lūžio taškas – tai kritinio kintamojo reikšmė, kurią pasiekus EGDV tampa lygi nuliui, arba kitaip tariant, projekto sukuriama socialinė – ekonominė nauda nesiekia minimalios priimtinos reikšmės, kuriai esant grynoji dabartinė projekto

išlaidų vertė lygi sukuriamai naudai. Kritinių kintamųjų lūžio taškas yra skirtas nustatyti didžiausią riziką lemiančius kintamuosius, įvertinti projekto rizikingumą, suteikti daugiau informacijos apie galimas rizikos valdymo priemones. Jautrumo analizės ir lūžio taškų duomenys pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

17 lentelė. Jautrumo analizės ir lūžio taškų apskaičiavimas

Pasirinktas kintamasis bei pokytis	(GDV)	Kritinis kintamasis	Lūžio taškai (GDV)	Lūžio taškai (% nuo plano)
Projekto ataskaitinis laikotarpis	-		-	-
Finansinė diskonto norma	-	Taip	-	-
Socialinė diskonto norma	-	Taip	-	-
Žemė	0		-	-
Nekilnojamas turtas	0		-	-
Statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai	3 168 454	Taip	120 712	-96%
Įranga, įrenginiai ir kitas ilgalaikis turtas	0		-	-
Projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą (A.1.-A.4.) susijusios paslaugos	0		-	-
Projekto administravimas ir vykdymas	0		-	-
Kitos paslaugos ir išlaidos	0		-	-
Reinvesticijos	0		-	-
Investicijų likutinė vertė	0		-	-
Prekių pardavimo pajamos	0		-	-
Paslaugų suteikimo pajamos	8 544 882	Taip	-	-
Finansinės ir investicinės veiklos bei kitos pajamos	0		-	-
Žaliavos	0		-	-
Darbo užmokesčio išlaidos	1 315 358		-1 796 800	-237%
Elektros energijos išlaidos	611 251		-2 450 504	-501%
Šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos	839 269		-2 256 960	-369%
Infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos	0		-	-
Kitos išlaidos	859 049		-2 172 023	-353%
Gautų paskolų (G.3.1.) palūkanos	0		-	-
bendra SE naudos komponentų finansinė išraiška	2 092 273		4 786 625	129%
bendra SE naudos komponentų finansinė išraiška	1 185 072		3 879 428	227%
bendra SE naudos komponentų finansinė išraiška	7 878 428	Taip	-	-

7.2. Rizikos analizė

Rizikos analizė taikoma siekiant nustatyti, kurių rodiklių nukrypimas yra svarbus įvertinant projektą arba norint nurodyti, kokios yra galimos rizikos mažinimo priemonės.

Pagrindinės projekto rizikos rūšys bei galimos jos mažinimo priemonės pateikiamos lentelėje.

18 lentelė. Projekto rizikos aprašymas

Rizikos grupė	Rizikos veiksniai	Rizikos detalizavimas	Rizikos valdymo priemonės
Projektavimo kokybės rizikų grupė	Parengtas statinio techninio projektas ar atskiros jo dalys yra netikslios.	Nekokybiškai parengtas techninis projektas arba atskiros jo dalys	Techninį projektą rengs arba jo rengimą užsakys privatus partneris, tačiau esminius kokybinius reikalavimus bendrabučio atnaujinimui suformuluos VGTU. Rengiamo techninio projekto sprendiniai turės bus derinami su VGTU kapitalinės statybos direkcijos atstovais.
Rangos darbų kokybės rizika	Rangos darbų kokybė neužtikrinama dėl nepalankių oro sąlygų. Rangos darbų kokybė neužtikrinama dėl technologinių procesų organizavimo. Rangos darbų kokybė neužtikrinama dėl vėlavimų. Rangos darbų kokybė neužtikrinama dėl kvalifikacijos trūkumo ir pan.	Ši rizika gali pasireikšti keliais aspektais: kokybė gali suprastėti dėl vėlavimo atlikti darbus, žmogiškojo faktoriaus (kvalifikacijos trūkumo), siekiant vienas medžiagas pakeisti kitomis (pigesnėmis) ir pan.	Už šios rizikos sumažinimą bus atsakingas privatus investuotojas. Atsižvelgiant į tai, kad į atnaujinimo darbus bus investuojamos privataus investuotojo lėšos, jis bus suinteresuotas užtikrinti rangos darbų kokybę ir vykdyti kvalifikuotą darbų techninę priežiūrą.
Nepakankamo finansavimo rizika	Finansavimo poreikis pasikeičia dėl padidėjusių investicijų išlaidų. Finansavimo poreikis pasikeičia dėl finansinių instrumentų forma teikiamo finansavimo sumos pasikeitimo. Finansavimo poreikis pasikeičia dėl subrangovų veiksmų ar neveikimo. Statybos darbų brangimas. Infliacijos rizika.	Nepakankamo finansavimo rizika gali įtakoti pastatų statybos eigą bei darbų atlikimo pabaigą.	Visą su statybos darbų kainų pokyčiais ir investicijų dydžio pokyčio riziką prisiima privatus investuotojas, kurio lėšomis bus finansuojama projekto įgyvendinimas. VGTU jau atrinkdamas privatų partnerį (investuotoją) nusistatys reikalavimus, kad investuotojas būtų pajėgus finansiškai įgyvendinti projektą, netgi pasireiškus investicijų dydžio pokyčio rizikai.
Privataus investuotojo rizika	Privatus investuotojas gali nevykdyti savo įsipareigojimų.	Privatus investuotojas gali nevykdyti arba delsti vykdyti savo įsipareigojimus dėl investicijų arba siekti pabranginti arba siūlyti prastesnes, negu VGTU planavo, gyvenimo sąlygas bendrabutyje.	Su privačiu investuotoju bus sudaroma sutartis, numatytos griežtos sąlygos už sutarties sąlygų nesilaikymą.

Rizikų finansinis įvertinimas, rizikos priimtumo analizė bei rizikos analizės rezultatų grafinė išraiška parengiama Skaičiuoklės pagalba ir pateikiama kaip investicijų projekto priedai.

8. Vykdymo planas

8.1. Projekto įgyvendinimo trukmę veikiantys veiksniai

Projektui įgyvendinti pasirinkta alternatyva Nr. 1 – pagerinti bendrabučio Nr. 5 technines ir funkcines savybes. Svarbu pažymėti, kad vienas iš pagrindinių projekto įgyvendinimo trukmę nulemiančių veiksnių – alternatyvos įgyvendinimo būdo pasirinkimas, alternatyvą numatyta įgyvendinti pasitelkiant privatą investuotoją, t. y. taikant privataus ir viešojo sektoriaus partnerystės modelį.

Projekto įgyvendinimo metu bus parinktas investuotojas, kuris pagal su VGTU suderintus reikalavimus parengs bendrabučio Nr. 5 modernizavimo projektą, pagal kurį atliks statybos darbus ir įsigys visą reikalingą įrangą ir baldus. Privatus investuotojas bus atrenkamas konkurso būdu, todėl konkurso trukmė įskaičiuojama į projekto vykdymo trukmę. Techninio projekto parengimo, rangos darbų vykdymo bei baldų ir įrangos viešojo pirkimo vykdyti nenumatoma, kadangi šiuos pirkimus vykdys privatus investuotojas.

Vertinama, kad projektas pradamas įgyventi nuo turto investavimo į VGTU savininko kapitalą dienos. Procedūrų, susijusių su nekilnojamojo turto investavimo į VGTU savininko kapitalą, trukmė nėra įtraukiama į bendrą projekto įgyvendinimo trukmę.

8.2. Projekto įgyvendinimo trukmė, etapai

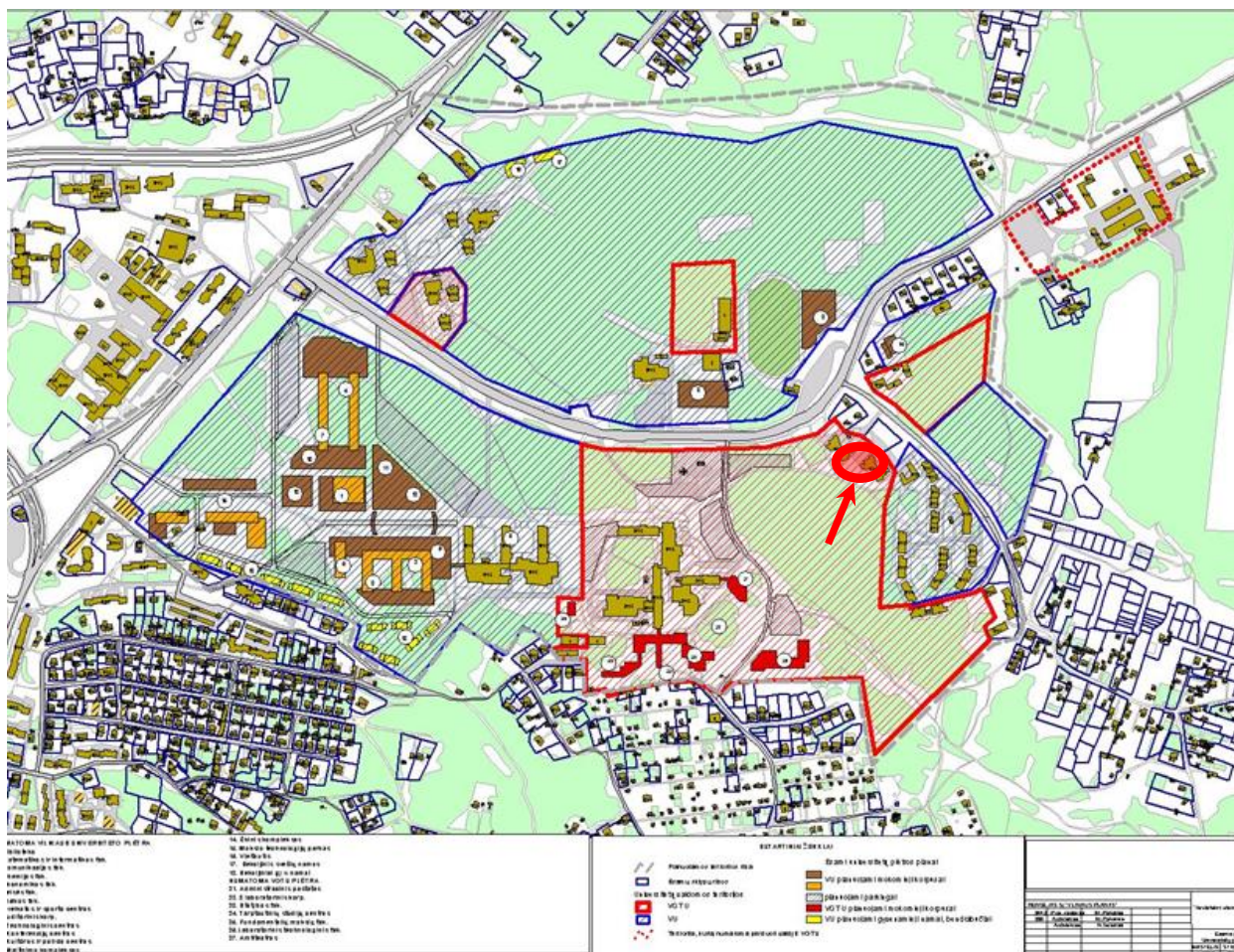
Bendra projekto (investicinės fazės) trukmė – 24 mėn. Projekto įgyvendinimo grafikas pagal etapus pateikiamas lentelėje.

19 lentelė. Projekto veiklų vykdymo detalizavimas

Eil. Nr.	Projekto veiklos (etapai)	Projekto veiklų vykdymo laikotarpis																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1.	Privataus investuotojo atranka																									
2.	Techninio projekto parengimas																									
3.	Bendrabučio modernizavimas (rangos darbai)																									
4.	Baldų, įrangos ir kito turto įsigijimas ir montavimas																									

8.3. Projekto įgyvendinimo bei turto eksploatavimo fizinė vieta

Projekto įgyvendinimo metu numatomas modernizuoti bendrabutis yra VGTU Saulėtekio studentų miestelyje. Bendrabučio vieta Saulėtekio akademiniame miestelyje parodyta paveiksle.



21 pav. Bendrabučio vieta Saulėtekio akademiniam miestelyje

8.4. Pastatų ir jų projektinių sprendinių apibūdinimas

Projekto įgyvendinimo metu būtų renovuojamas šiuo metu VGTU valdomas bendrabutis Nr. 5. Pagrindinės bendrabučio charakteristikos pateiktos lentelėje.

20 lentelė. Ketinamo renovuoti bendrabučio charakteristikos

Statybos metai	1986
Aukštų skaičius	12
Bendras plotas m ²	8792,87
Gyvenamas plotas m ²	3976,66
Virtuvių plotas m ²	301,4
Prausyklų dušų ir tualetų plotas m ²	535,56
Koridorių plotas m ²	1578,4
Vienam gyventojui tenkantis bendras plotas m ²	13,36
Vienam gyventojui tenkantis gyvenamasis plotas m ²	6,04
Bendras kambarių skaičius	277
Vienviečių kambarių skaičius	7
Dviviečių kambarių skaičius	159
Triviečių kambarių skaičius	111
Bendras vietų skaičius bendrabutyje	658

Renovuojant bendrabutį būtų siekiama pagerinti studentų gyvenimo sąlygas bendrabutyje mažinant gyvenamųjų vietų skaičių kambariuose. Planuojama, kad bendrabučio renovacijos metu 111 triviečių kambarių būtų pertvarkyta į dviviečius ir 115 dviviečių kambarių būtų pertvarkyta į vienviečius. Bendras gyvenamųjų vietų skaičius bendrabutyje sumažės 226 vietomis iki 432. Renovuojant bendrabutį taip pat būtų pagerintos jo energinės charakteristikos, apšiltintos išorinės atitvaros, pakeistos nusidėvėjusios inžinerinės sistemos, suremontuotos bendrabučio vidaus patalpos.

8.5. Projekto administravimas

Pagrindines projekto veiklas – bendrabučio renovacijos techninio projekto parengimą ir statybos darbus, bei vėliau bendrabučio veiklos administravimą vykdys privatus investuotojas. Tad VGTU administracinių gebėjimų poreikis didžiausias bus jaučiamas tik pačioje projekto įgyvendinimo pradžioje, kuomet bus vykdoma privataus investuotojo atranka. Privataus investuotojo atrankai vykdyti bus rektoriaus įsakymu sudaryta komisija.

Atrinkus privatų investuotoją, projektiniams pasiūlymams derinti bus paskirtas atsakingas VGTU Kapitalinės statybos direkcijos ar Ūkio direkcijos specialistas.

8.6. Projekto rezultatų rodikliai

Įgyvendinus projektą numatoma pasiekti šiuos fizinius rodiklius ir kitus rezultatus:

- Bus modernizuotas bendrabutis, kurio bendras plotas 8792,87 m²;
- Bendras gyvenamųjų vietų skaičius bendrabutyje po renovacijos – 432;
- Pagerės studentų ir svečių iš užsienio apgyvendinimo sąlygos bendrabutyje.

8.7. Projekto tęstinumas

Projekto įgyvendinimo metu sukurtų rezultatų tęstinumą projekto investicijų ataskaitiniu laikotarpiu užtikrins projektui vykdyti pritrauktas privatus investuotojas. Pasibaigus projekto investicijų ataskaitiniam laikotarpiui – 25 metams, Modernizuotas bendrabutis bus grąžintas valdyti VGTU. Projekto rezultatų tęstinumą, priklausomai nuo bendrabučio būklės ir investicijų poreikio jam modernizuoti, užtikrins VGTU – nuosavomis lėšomis (bendrabučio generuojamomis įplaukomis) arba iš naujo skelbdamas konkursą bendrabučiu modernizuoti ir (ar) prižiūrėti privačios ir viešosios partnerystės pagrindu.

9. Išvados

Vilniaus Gedimino technikos universitetas yra vienas iš stipriausių Lietuvos ir Baltijos šalių technikos universitetų, pritraukiantis studentus ne tik iš visos Lietuvos, bet ir gebantis sėkmingai konkuruoti tarptautinėje erdvėje. Geros, šiandienos rinkos poreikius atitinkančios studijų programos, aukšto tarptautinio lygio moksliniai tyrimai sukuria prielaidas universitetui būti patraukliam tiek studentams, tiek mokslininkams, tiek pedagogams. Tačiau vis didėjantis dėmesys savarankiškam darbui ir tobulėjimui, reklamas gyvenamųjų sąlygų kokybei, nulemia, kad vien tik gerų studijų programų, laboratorijų ir kvalifikuoto personalo neužtenka visiškai studentų bei vizituojančių dėstytojų ir tyrėjų poreikiams tenkinti. Siekiant būti patraukliai aukštojo mokslo institucijai, reikia taip pat sukurti tinkamas gyvenimo ir savarankiško tobulėjimo sąlygas iš atokesnių šalies vietų ar užsienio atvykstantiems studentams, dėstytojams ir tyrėjams, suteikti galimybę arti jų studijų, mokslinių tyrimų vykdymo ir darbo vietos turėti prieinamą ir šiuolaikinius reikalavimus atitinkantį gyvenamąjį plotą.

Šiuo metu keturi iš penkių VGTU bendrabučių yra iš dalies renovuoti – juose, gautos lengvatinės paskolos lėšomis, įdiegtos energijos vartojimo efektyvumą didinančios priemonės – apšiltintos išorinės atitvaros, pakeistos inžinerinės sistemos. Tačiau šių bendrabučių vidaus patalpų remontai yra vykdomi tik fragmentiškai. Vienas iš bendrabučių – bendrabutis Nr. 5 – nebuvo atnaujintas, o VGTU finansinė būklė neleidžia jo atnaujinti nuosavomis lėšomis. Nesant nuosavų lėšų ir skolinimosi galimybių, vienintelis galimas bendrabučio atnaujinimo variantas – siekti pritraukti privataus investuotojo lėšas bendrabučiui modernizuoti.

Privataus ir viešojo sektorių partnerystė Lietuvoje dar nėra labai paplitusi. Investuotojai labai atsargiai vertina investavimo galimybes, ypač, kai viešojo sektoriaus subjektas nevaldo turto, į kurį ketinama investuoti nuosavybės teise, todėl siekiant padidinti investicinio objekto patrauklumą investuotojams, tikslinga kreiptis dėl ketinam modernizuoti bendrabučio investavimo į VGTU kapitalą.

Projekto „VGTU studentų bendrabučio Nr. 5 (Saulėtekio al. 19) atnaujinimas (modernizavimas)“ tikslas – kompleksiskai atnaujinti (modernizuoti) VGTU bendrabutį Nr. 5 sukuriant geras ir komfortiškas gyvenimo bei savarankiško mokymosi sąlygas VGTU studentams ir svečiams.

Projektui (alternatyvai Nr. 1) įgyvendinti reikalinga investicijų suma – 3 425 tūkst. Eur. Numatomos investicijos būtų panaudotos pastato išorės ir vidaus patalpų remontui, komfortiškoms sąlygoms sukurti reikalingiems baldams, įrangai ir kitam inventoriui įsigyti.

Atlikta finansinė analizė parodė, kad projektas turėtų būti patrauklus privačiam investuotojui – projekto grynoji dabartinė vertė 1752 tūkst. Eur, vidinė grąžos norma virš 9 proc.

Be finansinės grąžos privačiam investuotojui, projektas taip pat generuotų socialinę ekonominę naudą. Projekto įgyvendinimas prisidėtų prie VGTU konkurencingumo didinimo pritraukiant gambiausius stojančiuosius. Pagerintos apgyvendinimo sąlygos taip pat padidintų galimybes pritraukti kitų Lietuvos regionų ir užsienio pedagogus ir mokslininkus į VGTU dėstyti ir moksliniams tyrimams vykdyti. Atnaujinamas bendrabutis yra VGTU Saulėtekio studentų

miestelyje, kur ne tik sukoncentruota nemaža Vilniaus mokslo ir studijų potencialo dalis, bet taip pat gerai išplėtotą susijusią infrastruktūrą ir paslaugas – mokslinės informacijos ir komunikacijos centras, biblioteka, skaityklos. Čia įsikūręs Saulėtekio slėnio mokslo ir technologijų parkas, kuriame gabūs, idėjų turintys ir verslūs studentai bei mokslininkai galės kurti savo įmones ir gauti visą reikiamą pagalbą.

PRIEDAI

Finansinės ir ekonominės analizės skaičiavimai