

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos ekonomikos
ir inovacijų ministro
2022 m. gruodžio 9 d.
įsakymu Nr. 4-1166

Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros planas

KAUNAS
2022

Turinys

<u>PAVEIKSLU SARAŠAS</u>	4
<u>LENTELIŲ SARAŠAS</u>	4
<u>BENDROSIOS NUOSTATOS</u>	5
<u>SANTRAUKA</u>	7
<u>1. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ</u>	13
1.1. <u>KAIPP veiklos kontekstas</u>	13
1.2. <u>Esama infrastruktūra ir teisinė aplinka</u>	15
1.2.1. <u>KAIPP teritorijos vystymas</u>	16
<u>2. KAIPP PLĖTROS TIKSLAI, UŽDAVINIAI, VERTINIMO KRITERIJAI IR JU REIKŠMĖS</u>	18
<u>3. KAIPP SPECIALIZACIJOS KRYPTYS</u>	20
<u>4. KAIPP ŪKINĖS KOMERCINĖS VEIKLOS RŪŠYS</u>	21
4.1. <u>KAIPP Investuotojų ūkinės komercinės veiklos rūšys</u>	21
4.2. <u>KAIPP operatoriaus ūkinės komercinės veiklos rūšys</u>	21
<u>5. KAIPP INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS POREIKIS</u>	22
5.1. <u>Papildomos inžinerinės infrastruktūros poreikis KAIPP teritorijos sklypuose</u>	27
<u>6. BENDRADARBIAVIMO SU KAIPP PARTNERIAIS MODELIS</u>	30
<u>7. KAIPP TEIKIAMOS PASLAUGOS</u>	34
7.1. <u>Laikinosios ir papildančios veiklos KAIPP teritorijoje</u>	37
<u>8. KAIPP VALDYMO MODELIS</u>	38
8.1. <u>KAIPP valdymo modelis iki KAIPP operatoriaus atrankos</u>	39
8.2. <u>KAIPP valdymo modelis atrinkus KAIPP operatorių</u>	41
<u>9. INVESTUOTOJŲ ATRANKA IR PRITRAUKIMAS</u>	43
9.1. <u>Investuotojų atrankos kriterijai</u>	43
9.1.1. <u>Bendrieji (kvalifikaciniai) atrankos kriterijai</u>	43
9.1.2. <u>Specialieji atrankos kriterijai</u>	44
9.2. <u>Investuotojų atrankos procesas</u>	45
9.2.1. <u>Investuotojo paraiškos teikimas</u>	46
9.2.2. <u>Investuotojo paraiškos administracinės atitikties vertinimas</u>	47
9.2.3. <u>Investuotojo paraiškos ekspertinis tinkamumo vertinimas</u>	47
9.2.4. <u>KAIPP operatorius ir Investuotojo sutarties sudarymas</u>	48
<u>10. KAIPP SKLYPŲ INFRASTRUKTŪRA IR NUOMA</u>	49
10.1. <u>Žemę patikėjimo teise valdo ir nuomoja Kauno miesto savivaldybė</u>	49
10.2. <u>Žemė yra išnuomota KAIPP operatoriumi, kuris subnuomoja žemę Investuotojui</u>	51
<u>11. INVESTAVIMO KAIPP SKATINIMO BŪDAI</u>	52
11.1. <u>Valstybės pagalbos priemonės</u>	52
11.2. <u>KAIPP veikloje svarstytinų taikyti mokestinių bei kitų skatinimo priemonių taikymo aspektai</u>	53
11.2.1. <u>Infrastruktūros plėtros įmoka</u>	53
11.2.2. <u>Valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokestis</u>	54

<u>11.2.3. Kitos skatinimo priemonės</u>	54
<u>11.3. KAIPP kainodaros sudarymo principai ir galimos mokestinės investavimo KAIPP skatinimo priemonės</u>	55
<u>12. KAIPP VEIKLOS EFEKTYVUMO KRITERIJAI</u>	59
<u>PRIEDAS. KAIPP FINANSINIS MODELIS</u>	61

Paveikslų sąrašas

1 pav. Investuotojo kelionė	11
2 pav. KAIPP teritorijos geografinė pozicija Kauno mieste	13
3 pav. KAIPP projekto įgyvendinimas	15
4 pav. KAIPP urbanistinė vizija	18
5 pav. Pagrindinių KAIPP infrastruktūros objektų plėtros planas	23
6 pav. KAIPP teritorijos sklypų zonavimas ir užstatymo ribos	25
7 pav. KAIPP operatorius bendradarbiavimo su partneriais modelis	31
8 pav. KAIPP valdymo modelis iki KAIPP operatoriaus atrankos	41
9 pav. KAIPP valdymo modelis atrinkus KAIPP operatorių	43

Lentelių sąrašas

1 lentelė. KAIPP operatoriaus numatomos vykdyti veiklų rūšys ir pagrindiniai veiklos rodikliai	22
2 lentelė. KAIPP trūkstama bendrinė infrastruktūra ir įranga pagal numatomus infrastruktūros objektus	26
3 lentelė. Esama ir planuojama inžinerinė infrastruktūra KAIPP teritorijoje ir jos gretimybėse	28
4 lentelė. KAIPP numatomų teiktų paslaugų sąrašas ir jų teikėjai	35
5 lentelė. Laikinuųjų ir papildančių veiklų pavyzdžiai KAIPP teritorijoje pagal veiklos tipą.....	38
6 lentelė. KAIPP priežiūros komiteto funkcijos ir sudėtis	39
7 lentelė. KAIPP ekspertų komisijos funkcijos ir sudėtis	40
8 lentelė. Įsikūrimo KAIPP paraiškos formos gairės	46
9 lentelė. KAIPP kainodara ir galimų mokestinių investavimo KAIPP skatinimo priemonių taikymo rekomendacijos	56

Bendrosios nuostatos

Dokumente vartojamos sąvokos ir trumpiniai:

EIMIN – LR ekonomikos ir inovacijų ministerija.

EK – Europos Komisija.

ES – Europos Sąjunga.

Įmonė – ekonominę veiklą vykdančio juridinio asmens¹.

Inovacija – naujų technologijų, idėjų, metodų kūrimas ir komercinis pritaikymas pateikiant rinkai naujus arba patobulintus produktus ir procesus².

Inovacinė veikla – visa įmonės vykdoma kūrybinė, finansinė ir komercinė veikla, kuria siekiama inovacijų³.

Investuotojas – užsienio valstybė, tarptautinė organizacija, LR arba užsienio juridinis ar fizinis asmuo, kurie LR įstatymų nustatyta tvarka investuoja nuosavą, skolintą ar patikėjimo teise valdomą ir naudojamą turtą ir kurie LR valstybės skolos įstatymo nustatyta tvarka nepriskiriami valdžios sektoriui⁴. *Šio Plėtros plano kontekste į Investuotojo apibrėžimą patenka Žemės nuomininkai, Patalpų nuomininkai ir Susijusios trečiosios šalys.*

KAIPP – Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas.

KAIPP ekspertų komisija – patariamasis organas, susidedantis iš KMSA, KAIPP operatoriaus, mokslo ir studijų institucijų, KAIPP ir kitų Kauno miesto inovacijų bendruomenės atstovų. Komisijos tikslas – atlikti pareiškėjų atranką ir teikti rekomendacijas KAIPP operatoriui dėl galimų Investuotojo įsikūrimo ir jo sąlygų.

KAIPP operatorius – juridinis asmuo, užtikrinantis sklandžią ir nepertraukiamą KAIPP ūkinę veiklą ir Plėtros plane KAIPP numatytų funkcijų įgyvendinimą. Nuo KAIPP įsteigimo iki KAIPP operatoriaus atrinkimo viešo konkurso būdu, pramonės parko funkcijos priskiriamos KMSA; vėliau – privačiam KAIPP operatoriui.

KAIPP plėtros rodikliai – LR Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarime Nr. 1325 nustatyti KAIPP plėtros vertinimo kriterijai.

KAIPP priežiūros komitetas – patariamasis priežiūros organas, susidedantis iš KMSA, KAIPP operatoriaus, KAIPP veikiančių mokslo ir studijų institucijų, EIMIN, VšĮ „Investuok Lietuvoje, Investuotojų ir kitų suinteresuotų šalių atstovų. Komiteto tikslas – vykdyti KAIPP vystymo ir strateginio valdymo kontrolę.

KMS taryba – Kauno miesto savivaldybės taryba

¹ LR smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo (Nr. VIII-935) 2 straipsnio 7 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-03-31.

² LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 2 straipsnio 14 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01 iki 2023-01-01.

³ Oslo vadovas. Duomenų apie inovacijas rinkimo, teikimo ir naudojimo gairės. Mokslinės, technologinės ir inovacinės veiklos matavimas (lietuviškas leidimas). *EBPO, Lietuvos inovacijų centras*, 2019, p. 20.

⁴ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 2 straipsnio 4 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01 iki 2023-01-01.

KMSA – Kauno miesto savivaldybės administracija.

LR – Lietuvos Respublika.

Moksliniai tyrimai ir eksperimentinė plėtra, MTEP – sisteminga kūrybinė gamtos, žmonijos, kultūros ir visuomenės pažinimo veikla ir jos rezultatų panaudojimas⁵.

Mokslo ir studijų institucija – LR įregistruotas juridinis asmuo, kurio pagrindinė veikla – studijų vykdymas ir su studijomis susijusi veikla ir (arba) moksliniai tyrimai ir eksperimentinė plėtra⁶.

MTEPI – moksliniai tyrimai, eksperimentinė plėtra ir inovacijos.

Nacionalinio lygmens MTEPI prioritetai – 2022–2030 m. Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų (sumanosios specializacijos) prioritetų įgyvendinimo koncepcijoje nustatyti Sumaniosios specializacijos prioritetai⁷.

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Patalpų nuomininkas – pagal su KAIPP operatoriumi sudarytą patalpų (sub)nuomos sutartį KAIPP teritorijoje inovacinę veiklą vykdančias Investuotojas.

Plėtros planas – LR Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas ir su savivaldybės taryba suderintas dokumentas, apimantis KAIPP plėtros tikslus, uždavinius, vertinimo kriterijus ir jų reikšmes, numatomas ūkines komercines veiklos rūšis, investavimo skatinimo būdus, sklypų parinkimo ir naudojimo ypatumus, veiklos efektyvumo kriterijus, plėtros priemones, LR įstatymų nustatytas KAIPP steigėjo numatomas sudaryti specialias investavimo, verslo ir kitas sąlygas pramonės parke veikiantiems ūkio subjektams.

Pramonės parkas – teritorija, skirta daugiau kaip vienam investicijų projektui įgyvendinti, kurioje už pramonės parko veiklos organizavimą atsakingas pramonės parko operatorius⁸.

Susijusi trečioji šalis – pagal su KAIPP operatoriumi sudarytą žemės ar patalpų (sub)nuomos KAIPP teritorijoje įsikūręs Investuotojas, teikiantis paslaugas kitoms KAIPP įsikūrusioms įmonėms. Susijusia trečiaja šalimi gali būti nekilnojamojo turto vystytojas, verslo paramos organizacija ar kitas juridinis asmuo, norintis teikti aptarnavimo ir kitas paslaugų sektoriaus paslaugas Žemės ir Patalpų nuomininkams.

Žemės nuomininkas – pagal su KAIPP operatoriumi sudarytą žemės (sub)nuomos ir Įsikūrimo sutartį KAIPP teritorijoje inovacinę veiklą vykdančias Investuotojas.

Kitos šiame Plėtros plane minimos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos LR investicijų įstatyme.

⁵ LR mokslo ir studijų įstatymo (Nr. XI-242) 4 straipsnio. 15 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-09-01 iki 2022-11-30.

⁶ LR mokslo ir studijų įstatymo (Nr. XI-242) 4 straipsnio. 12 dalis Suvestinė redakcija nuo 2022-09-01 iki 2022-11-30.

⁷ LR Vyriausybės 2022 m. rugpjūčio 17 d. nutarimas Nr. 835 „Dėl Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų (sumanosios specializacijos) koncepcijos patvirtinimo“.

⁸ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 2 straipsnio 19 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01 iki 2023-01-01.

Santrauka

Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko (toliau – KAIPP) plėtros planas – tai pagrindinis ilgalaikio planavimo dokumentas, numatantis pagrindines KAIPP vystymosi kryptis, operavimo sąlygas ir santykius su įmonėmis ir kitomis trečiosiomis šalimis, kurios įsikurs KAIPP teritorijoje. KAIPP plėtros plano laikotarpis 2021–2046 m.

KAIPP steigimo tikslas – pritraukti aukštos pridėtinės vertės gamybos investicijas, sudaryti sąlygas plėtoti mokslinius tyrimus ir eksperimentinę plėtrą, inovacijas, prisidėti prie spartesnio ir inovatyvesnio šalies ekonomikos vystymosi sukuriant infrastruktūrą investicijoms. KAIPP plėtros plano parengimas yra paskutinis LR investicijų įstatymo atitikties reikalavimas, kurį išpildžius, Kauno miesto savivaldybės administracija (toliau – KMSA) galės formaliai įsteigti KAIPP.

KAIPP įsikurs kairiajame Nemuno krante, Aleksoto seniūnijoje, tarp Europos prospekto ir Lakūnų plento, buvusioje Kauno aviacijos gamyklos teritorijoje. Bendras KAIPP teritorijos dydis siekia 30,1548 ha (iš kurių 23,8885 ha sudaro laisvos žemės plotas).

KAIPP plėtros tikslai, uždaviniai, vertinimo kriterijai ir jų reikšmės

KAIPP tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai nustatyti LR Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarime Nr. 1325 „Dėl projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ pripažinimo valstybei svarbiu projektu“. Remiantis šiuo nutarimu, KMSA ir vėliau konkurso būdu atrinktam KAIPP operatoriui **keliami uždaviniai**:

- Vystyti infrastruktūrą vietos ir užsienio investuotojų pritraukimui ir ekonominei veiklai vykdyti.
- Įtvirtinti žinių, aukštųjų technologijų branduolio formavimą Kauno regione.
- Prisidėti prie regiono specializacijos stiprinimo vystant inovacijas inžinerinės pramonės, informacinių technologijų ir gyvybės mokslų srityse.
- Sudaryti sąlygas glaudesniai verslo ir mokslo bendradarbiavimui regione.

Iki 2046 metų pabaigos KMSA kartu su KAIPP operatoriumi **įsipareigoja pasiekti šiuos rezultatus**:

- Pritraukta privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 90 milijonų eurų.
- Sukurta ne mažiau kaip 1100 naujų ilgalaikių darbo vietų.
- Užtikrinta, kad naujų ilgalaikių darbo vietų vidutinis darbo užmokestis būtų ne mažiau kaip 1,2 karto didesnis, palyginti su Kauno miesto savivaldybės vidutiniu darbo užmokesčiu.
- Sukurtos ne mažiau kaip 142 naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.
- Įkurti 3 mokslo ir studijų institucijų filialai.
- Įrengtas ir įveiklintas 1 verslo inkubatorius.

KAIPP specializacijos kryptys

KAIPP specializacijos kryptys nustatytos remiantis nacionalinės sumanosios specializacijos prioritetinėmis MTEPI politikos kryptimis⁹, „Investuok Lietuvoje“ KAIPP specializacijos analizės rezultatais ir specializacijų krypčių vystymosi tendencijomis. KAIPP siūlomos specializacijų

⁹ Nacionalinio lygmens MTEPI prioritetai – 2022–2030 m. Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų (sumanosios specializacijos) prioritetų įgyvendinimo koncepcijoje nustatyti Sumaniosios specializacijos prioritetai.

kryptys (**gyvybės mokslai, automobilių pramonės bei pramonės įrenginiai ir prietaisai, ir informacinės ir ryšių technologijos**) didžiaja dalimi atitinka nacionalinio lygmens MTEPI prioritetines kryptis, t. y. beveik visose nacionalinio lygmens MTEPI prioritetų įgyvendinimo tematikose identifikuojamos veiklos kryptys, kurios atitinka Kauno regione esančių mokslo institucijų, inovacijas vykdančių įmonių kompetencijas bei specializaciją.

KAIPP bus teikiamas prioritetas būtent šių krypčių įmonėms, tačiau KAIPP operatorius gali suteikti galimybę bet kuriai įmonei, kuri atitinka bent vieną kitą nacionalinio lygmens prioritetinių MTEPI krypčių tematiką, įsikurti KAIPP teritorijoje.

KAIPP infrastruktūra ir jos plėtra

2018–2021 m. laikotarpiu KMSA įgyvendino investicinį projektą „Buvusios Aviacijos gamyklos teritorijos konversija“, kurio metu KAIPP teritorijoje buvo nutiestas vietinių gatvių tinklas (8 gatvės) su šaligatviais ir dviračių takais bei įrengti lietaus nuotekų, gatvių apšvietimo inžineriniai tinklai. Užbaigus projektą, KAIPP teritorijoje sudarytos galimybės įsikurti pirmiesiems, savo infrastruktūrą (pastatus) norintiems vystyti Investuotojams. KAIPP operatorius numato teikti pagalbą naujiems Investuotojams derinant projektus su inžinerinių (elektros, dujų, nuotekų, ir pan.) tinklų vystytojais.

Plėtos plano rengimo metu taip pat pradėtas buvusio sraigtasparnių angaro konversijos projektas, kurį įgyvendinus 2023 m., bus rekonstruotas 10 tūkst. m² ploto pastatas, pritaikant jį eksperimentinės gamybos ir kitoms KAIPP specializacijų krypties įmonių poreikius atitinkančioms veikloms. Rekonstruotame angare įsikuriančios įmonės turės galimybę perplanuoti gamybinės paskirties erdves ir pritaikyti jas pagal savo individualius poreikius. Pirmasis angaro aukštas numatytas inžinerinės gamybos specializacijos įmonėms, planuojama išnuomoti 4 iš 5 pagal techninį projektą numatytų korpusų, kurie gali būti dalijami į smulkesnius segmentus. Likusiame korpuse KAIPP operatorius planuoja įrengti atviros prieigos mechaninį cechą. Antrasis angaro aukštas bus skirtas gyvybės mokslų specializacijos laboratorijoms ir visų KAIPP specializacijų krypčių įmonių administracinėms patalpoms.

Esminis KAIPP kuriamos vertės elementas – universali MTEPI infrastruktūra bei laboratorijos su jų priežiūros paslaugomis. KAIPP plėtos plano rengimo metu buvo papildomai parengtas bazinės ir specializuotos įrangos sąrašas, kuriuo remdamasis KAIPP operatorius toliau vystys angaro pastate esančią infrastruktūrą, t. y. esant galimybėms bei papildomiems finansavimo šaltiniams, įsigis bei įrengs papildomą Investuotojams reikalingą MTEPI infrastruktūrą.

Bendradarbiavimo su KAIPP partneriais modelis

Bendradarbiaujant su įvairių sektorių partneriais, KAIPP operatorius dirbs dviem kryptimis:

- a) kaip **tarpininkas** siūlantis nišines, specializuotos infrastruktūros ar kompetencijų reikalaujančias paslaugas, nukreipdamas Investuotojus į labiausiai jų poreikius ir galimybes atitinkantį partnerį, ir (arba)
- b) kaip **tiesioginis paslaugos teikėjas**, turintis savo infrastruktūrą, žmogiškuosius išteklius ir veikdamas sinergijoje su kitais panašias paslaugas teikiančiais partneriais, su jais konsultuodamasis ir papildydamas bendrą inovacijų paslaugų ekosistemą Kaune.

KAIPP teikiamos paslaugos

KAIPP teritorijoje teikiamų paslaugų pasiūla skiriasi priklausomai nuo KAIPP įmonių tipo ir brandos lygio. Pagrindinės planuojamos teikti paslaugos susijusios su:

- Investuotojų pritraukimu;
- Inovacijų parama;
- Bendruomenės vystymu ir verslo akceleravimu / inkubavimu.

Stambiais investuotojams svarbu užtikrinti sklandaus įsikūrimo parko teritorijoje ir infrastruktūros vystymo koordinavimo paslaugas: sklypo formavimas, inžinerinės infrastruktūros pritaikymas ir atvedimas, statybų valdymo paslaugos. KAIPP operatorius padės ir tarpininkaus teikiant šias paslaugas.

Siekiant padėti Investuotojams toliau vykdyti ir plėtoti inovacines veiklas, KAIPP operatorius koordinuos ir padės pritraukti finansavimą tolimesnių MTEPI veiklų vykdymui. Technologijų perdavimo koordinavimas bus vystomas bendradarbiaujant su mokslo ir studijų institucijomis, kurie turi šiai veiklai specializuotus padalinius.

Daugelį su bendruomenės vystymu susijusių paslaugų teiks KAIPP operatorius, bendradarbiaudamas su verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėju. Toks modelis leis KAIPP operatoriui koncentruotis į reikiamos įrangos ir patalpų pasiūlos užtikrinimą, o pagrindines konsultacines funkcijas atliks verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas.

Siekiant įveiklinti investicinius žemės sklypus ir patalpas, kol bus pasiektas visiškas jų užimtumas, KAIPP teritorijoje taip pat numatoma vykdyti laikinąsias ir papildančias veiklas. Šios veiklos prisidės prie KAIPP ir miesto bendruomenės platesnės integracijos plėtojant šias sritis: vietos įprasminimą ir vietokūrą, inovacijų skatinimą (kūrybininkų ir talentų pritraukimas), vietinio verslo vystymą ir bendruomenių stiprinimą (renginių ir kitų veiklų organizavimas).

KAIPP valdymo modelis

KAIPP plėtros plano įgyvendinimo laikotarpiu planuojami du KAIPP valdymo etapai. Kol nėra atrinktas pramonės parko operatorius, už pramonės parko veiklos organizavimą yra atsakinga KMSA. Patvirtinus KAIPP plėtros planą, KMS taryba priims sprendimą dėl KAIPP įsteigimo, KAIPP veiklos termino ir jo keitimo sąlygų, bei KAIPP operatoriaus atrinkimo viešo konkurso būdu. Privataus KAIPP operatoriaus konkursą planuojama paskelbti ne vėliau kaip 2025 m. ir atrinkti iki I-o KAIPP plėtros etapo pabaigos (2031 m.).

Formaliai įsteigus KAIPP ir paskyrus KMSA laikinu KAIPP operatoriumi, KMSA parengs KMS tarybos sprendimu tvirtinamą **KAIPP veiklos organizavimo aprašą**, kuriame bus numatytos pagrindinės patariamųjų organų funkcijos ir įgaliojimai, pagrindinių sprendimų priėmimo procesas, Investuotojų atrankos tvarka, ir parengtos pavyzdinės Įsikūrimo, valstybinės žemės sklypo ir angaro pastato patalpų nuomos sutartys.

Už pagrindinių su KAIPP plėtra ir vystymu susijusių strateginės reikšmės (infrastruktūros vystymo, KAIPP veiklų finansavimo, mokslo ir studijų institucijų įsikūrimo ir pan.) klausimų svarstymą bus atsakingas patariamasis organas – **KAIPP priežiūros komitetas**. Numatoma, kad KAIPP priežiūros komitete dalyvaus KMSA, Kaunas IN, EIMIN ir VšĮ „Investuok Lietuvoje“ atstovai.

Už Investuotojų atrankos į KAIPP proceso vykdymą ir potencialių Investuotojų vertinimą bus atsakinga **KAIPP ekspertų komisija**. Numatoma, kad KAIPP ekspertų komisiją sudarys KMSA, Kaunas IN, KAIPP veikiančio akseleratorius / inkubatoriaus bei mokslo ir studijų institucijų

atstovai. KAIPP operatoriui taip pat numatyta **galimybė organizuoti nepriklausomų narių atranką**, siekiant pritraukti daugiau asmenų, turinčių aukštas kompetencijas vertinti pareiškėjų inovatyvumo lygį.

Už bendravimą su potencialiais ir esamais Investuotojais, sutarčių sudarymą su jais, kitų, su veiksminga ir nepertraukiama KAIPP veikla susijusių funkcijų bei paslaugų įgyvendinimą, KAIPP teritorijos priežiūrą, ir bendrą KAIPP projekto koordinavimą atsako KMSA Investicijų ir projektų skyrius.

Atrinkus privatų KAIPP operatorių, į operavimo sutartį bus įtraukiamos sąlygos dėl privataus KAIPP operatoriaus prisiimamų teisių ir pareigų, susijusių su KAIPP valdymo modeliu. Operavimo sutartyje bus numatyta, kad jau veikiantys patariamieji valdymo organai tęs veiklą. Jie toliau įgyvendins jiems KAIPP plėtros plane numatytas KAIPP priežiūros komiteto ir KAIPP ekspertų komisijos įgaliojimus ir funkcijas.

Investuotojų atranka

Investuotojų atrankos procesas susideda iš keturių etapų:

1. Investuotojo paraiškos teikimas;
2. Investuotojo paraiškos administracinės atitikties vertinimas;
3. Investuotojo paraiškos ekspertinis tinkamumo vertinimas;
4. KAIPP operatoriaus ir Investuotojo sutarties sudarymas.

Potencialus Investuotojas, siekiantis įsikurti KAIPP teritorijoje, turės užpildyti KAIPP operatoriaus patvirtintą Investuotojo paraišką, kurioje pateikiama informacija apie 1) pareiškėjo duomenis, 2) įmonės atitiktį KAIPP specializacijų kryptims, 3) įmonės veiklą ir vykdomas inovacines veiklas, 4) įmonės poreikius ir planuojamas investicijas KAIPP. Prie Investuotojo paraiškos įmonė papildomai turės pridėti dokumentus, įrodančius Investuotojo atitiktį nurodytiems bendriesiems (kvalifikaciniams) atrankos kriterijams dėl apribojimų savo veiklai.

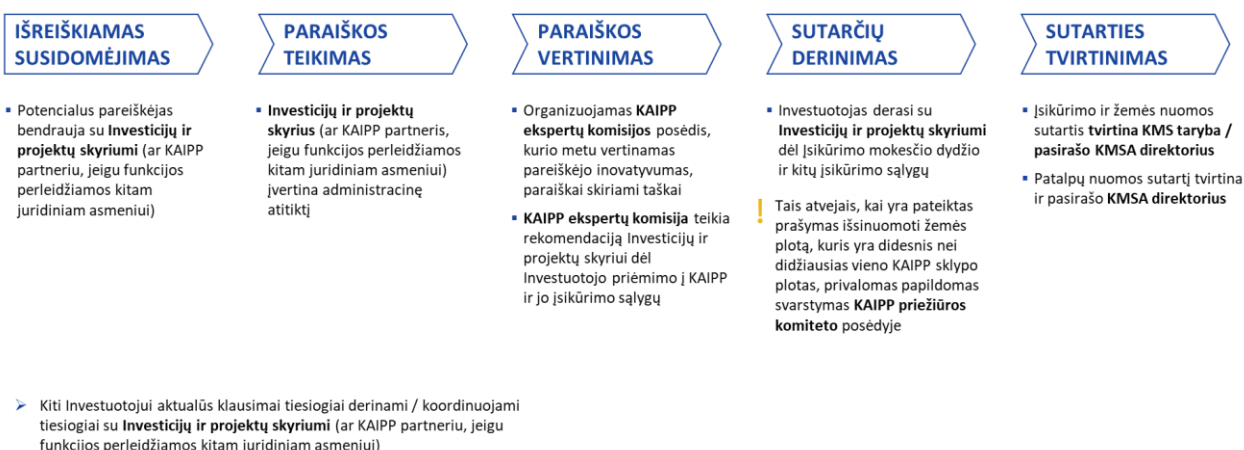
Kiekviena potencialaus Investuotojo paraiška bus vertinama ekspertiniu būdu pagal sudarytą specialiųjų atrankos kriterijų sąrašą, kurį sudaro:

- Socialinės-ekonominės naudos kriterijai:
 - Įmonės planuojamos investicijos KAIPP teritorijoje;
 - Įmonės sukuriamos naujos ilgalaikės darbo vietos;
 - Įmonės sukuriamos naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.
- Inovacijų potencialo kriterijai:
 - Įmonės atitiktis numatytoms KAIPP specializacijų kryptims;
 - Įmonės inovatyvumo lygis.

Esant teigiamam sprendimui, KAIPP ekspertų komisija teikia rekomendaciją KAIPP operatoriui dėl potencialaus Investuotojo priėmimo ir Įsikūrimo sutarties (įskaitant Įsikūrimo mokesčio ar patalpų nuomos įkainio dydį) sąlygų. Vėliau, KAIPP operatorius suderina su Investuotoju įsikūrimo KAIPP sutartį, valstybinės žemės ar patalpų nuomos sutartis.

Tuo atveju, kai operatoriaus funkcijas atlieka KMSA, Įsikūrimo ir žemės nuomos sutartis tvirtina KMS taryba, patalpų nuomos sutartis – KMSA direktorius. Pasikeitus valdymo modeliui, Įsikūrimo, žemės ir patalpų nuomos sutartis tvirtins KAIPP operatoriaus direktorius.

1 pav. Investuotojo kelionė



Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

KAIPP sklypų nuoma

Plėtros plano rengimo metu buvo detalčiai išnagrinėti du KAIPP teritorijos žemės sklypo nuomos scenarijai: 1) kai žemę patikėjimo teise valdo ir nuomoja Kauno miesto savivaldybė, 2) kai žemė yra išnuomota operatoriui, kuris subnuomoja žemę Investuotojui. Galimi nuomos būdai apima galimybes nuomoti Investuotojams atskiras jų pageidaujamo dydžio nurodyto žemės sklypo dalis arba **siūlyti nuomotis 30,1548 hektarų KAIPP žemės sklypo pagrindu suformuotus ir įregistruotus atskirus mažesnius žemės sklypus.**

Antrasis variantas yra prioritetinis, kadangi, tiesiant KAIPP žemės sklype vidinių gatvių tinklą, buvo suformuoti keli atskiri vidinių ir išorinių gatvių tinklo atskirti žemės masyvai. KAIPP žemės nuomos procese pradžioje būtų nuomojamos KAIPP žemės sklypo dalys, tačiau valstybinės žemės nuomos sutartyje būtų aprašytas mechanizmas (su išankstiniu Investuotojo sutikimu) dėl galimo atskiro žemės sklypo suformavimo ir įregistravimo bei žemės sklypo dalies nuomos transformavimo į atskiro žemės sklypo, suformuoto tos dalies pagrindu, nuomą.

KAIPP investavimo skatinimo būdai

KAIPP teritorijoje bus teikiamos šios Investuotojų pritraukimo finansinės paskatos priemonės:

- Įsikūrimo mokesčio mažinimas (*de minimis* pagalbos pagrindu). Priklausomai nuo Investuotojo atrankos metu surinktų balų skaičius, **KAIPP operatorius gali sumažinti Įsikūrimo mokesčio dydį iki 50 proc.**
- Patrauklios angaro patalpų nuomos kainos – daugiausia balų atrankos metu surinkusiems Investuotojams bus taikomi minimalias rinkos kainos atitinkantys įkainiai;
- Įrangos nuomos / subnuomos įkainių mažinimas (*de minimis* pagalbos pagrindu arba rinkos kainų ribose);
- Inovacijų paramos ir veiklos vykdymo pagalbos paslaugų įkainių mažinimas (*de minimis* pagalbos pagrindu arba rinkos kainų ribose);
- Atleidimas nuo infrastruktūros plėtros įmokos.

Konkrečių paslaugų įkainio lengvatos taikymas ir jos dydis bus nustatomas atskirai prieš pradėdant teikti atitinkamas paslaugas.

KMSA taip pat numato atsižvelgti į šiuo metu galiojančias mokestines lengvatas, įvertinti galimybes pakeisti teisės aktus ir įtvirtinti Investuotojams aktualias mokestines lengvatas (t. y. atleidimas nuo valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčių, ar jų tarifų mažinimas), iš anksto įvertinus, ar tokios mokestinės lengvatos yra laikytinos valstybės pagalba ar *de minimis* pagalba.

Atsižvelgiant į tai, kad KAIPP bus įsikūręs ne pilnai išvystytoje teritorijoje, numatoma, kad papildomas skatinimo priemonės apims įvairias infrastruktūros gerinimo priemones – veiksmus, kurie prisidėtų prie Aleksoto mikrorajono gerinimo, pavyzdžiui, KAIPP pasiekiamumo viešuoju transportu ir šalia KAIPP esančios viešosios infrastruktūros plėtojimas, ar sudaryti sąlygas steigti maitinimo įstaigoms, parduotuvėms ir kitiems KAIPP darbuotojų ir rajono gyventojų poreikius atliepiantiems objektams.

1. Esamos situacijos analizė

1.1. KAIPP veiklos kontekstas

Kaunas – antras pagal dydį Lietuvos miestas šalies centrinėje dalyje. Kaunas yra šalia pagrindinių Lietuvos strateginių infrastruktūros objektų ir kelių – tai sudaro palankias sąlygas miesto konkurencingumo vystymui. KAIPP įsikurs kairiajame Nemuno krante, Aleksoto seniūnijoje, tarp Europos prospekto ir Lakūnų plento, buvusioje Kauno aviacijos gamyklos teritorijoje.

2 pav. KAIPP teritorijos geografinė pozicija Kauno mieste



Šaltinis: KAIPP urbanistinė galimybių studija.

Parkas vystomas strategiškai patraukloje teritorijoje, kuri yra 3–9 km atstumu nuo pagrindinių aukštojo mokslo įstaigų, 3 km atstumu nuo Kauno traukinių ir autobusų stočių, o Kauno tarptautinis oro uostas kartu su Kauno laisvąja ekonomine zona (toliau – Kauno LEZ) pasiekiami per 20 min. kelione automobiliu. Geografinė KAIPP pozicija sudaro tinkamas logistines ir tarpsektorinio bendradarbiavimo vystymui palankias sąlygas.

Siekiant įgyvendinti Kauno miesto savivaldybės 2016–2022 metų strateginiame plėtros plane numatytą prioritetinės srities „Tvarios ekonominės raidos skatinimas ir konkurencingumo

didinimas“ strateginį tikslą „Didinti miesto investicinį patrauklumą“, Kauno miesto savivaldybės administracija (toliau – KMSA) 2018 m. inicijavo KAIPP įkūrimo projektą¹⁰.

KAIPP kūrimas atitinka 2021–2030 metų Nacionaliniame pažangos plane¹¹ (toliau – NPP) numatytą 1 strateginį tikslą – pereiti prie žiniomis, pažangiosiomis technologijomis, inovacijomis grįsto darnaus ekonomikos vystymosi ir didinti šalies tarptautinį konkurencingumą. Siekiant šio tikslo, numatoma didinti tiesiogines užsienio ir vietines investicijas, ypač pažangiųjų technologijų ir žinioms imlių paslaugų sektoriuose, taip pat kurti naujas darbo vietas šiuose sektoriuose.

KAIPP vystymas tiesiogiai siejasi ir su EIMIN valdymo sričių 2021–2023 m. strateginio veiklos plano tikslais¹², kuriuose numatoma, kad per trejų metų laikotarpį į Lietuvą siekiama pritraukti beveik 1 mlrd. eurų tiesioginių užsienio investicijų (toliau – TUI). Viena iš uždavinių įgyvendinančių priemonių yra susijusi su laisvųjų ekonominių zonų, pramonės parkų ir kitose pramoninėse teritorijose esančių sklypų išvystymu. Naujo pramonės parko sukūrimas Kauno regione ne tik padidintų bendrą paruošto investicijoms ploto pasiūlą, bet ir prisidėtų prie bendro miesto investicinio patrauklumo ir traukos efekto stiprinimo.

Projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ atitiktis LR investicijų įstatymui

LR investicijų įstatymas numato, kad pramonės parkas gali būti steigiamas numatytoje teritorijoje tik tuo atveju jeigu savivaldybės taryba užtikrina, kad ta teritorija atitiktų pramonės parkui taikomus privalomus reikalavimus¹³:

1. **Teritorija turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose.** 2019 m. gegužės 14 d. KMS taryba sprendimu Nr. T-196 buvo patvirtinta Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano korektūrą, po kurios KAIPP teritorija buvo įtraukta į pramoninės ir komercinės paskirties teritorijų sąrašą.
2. **Teritorijos ribos turi būti nustatytos LR Vyriausybės.** KAIPP teritorijos ribos patvirtintos 2020 m. lapkričio 25 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1325, pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijoje esančio žemės sklypo, kurio bendras plotas 30,1548 ha, ribų planą.
3. **Teritorijos vystymo projektui LR Vyriausybės nutarimu turi būti suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas.** 2020 m. lapkričio 25 d. LR Vyriausybė nutarė pripažinti KAIPP valstybei svarbiu projektu. Vyriausybės nutarimas įpareigoja KMSA, kaip projekto vykdytoją, kartu su būsimu KAIPP operatoriumi ir projekto partneriais įgyvendinti projektą ir pasiekti atitinkamus rodiklius, kurių reikšmės yra numatytos iki 2046 m.
4. **LR Vyriausybės įgaliota institucija turi būti patvirtinusi su savivaldybės taryba suderintą pramonės parko plėtros planą.** 2021 m. spalio mėn. KMSA inicijavo KAIPP plėtros plano parengimo projektą. Šis dokumentas yra paskutinis atitikties reikalavimas, kurį išpildžius, KMSA galės formaliai įsteigti KAIPP.

¹⁰ 2018 m. vasario 27 d. KMS tarybos sprendimas Nr. T-54 „Dėl Kauno miesto Aleksoto inovacijų pramonės parko steigimo inicijavimo“.

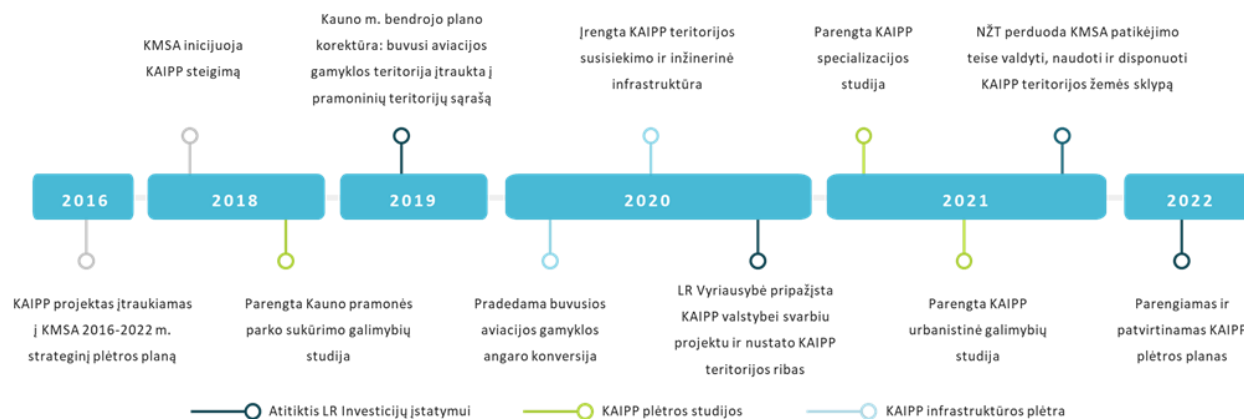
¹¹ 2020 m. rugsėjo 9 d. LR Vyriausybės nutarimas Nr. 998 „Dėl 2021–2030 metų Nacionalinio pažangos plano patvirtinimo“.

¹² Ekonomikos ir inovacijų ministro 2021 m. kovo 23 d. įsakymu Nr. 4-217 patvirtintas EIMIN valdymo sričių 2021–2023 m. strateginis veiklos planas (ekonomikos ir inovacijų ministro 2021 m. liepos 5 d. įsakymo Nr. 4-747 redakcija).

¹³ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 9^l straipsnio 3 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01 iki 2023-01-01.

Be šių žingsnių, KMSA iš anksto atliko kitus aktualius analizės ir koncepcijos vystymo, organizacinius ir infrastruktūros sutvarkymo darbus, kurie leis iš karto po KAIPP įsteigimo pradėti aktyvius investuotojų paieškos veiksmus (žr. 3 paveikslą).

3 pav. KAIPP projekto įgyvendinimas



Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

Tolesnis KAIPP vystymas ir plėtra yra taip pat užtikrintas ir 2023 m. sausio 1 d. įsigaliojančiame Kauno m. strateginiame plėtros plane iki 2030 m., kuriame išskiriamas KAIPP, kaip vienas pagrindinių įrankių didinančiu miesto investicinį patrauklumą ir įgalinančiu inovacijoms grįsto verslo plėtrą¹⁴.

1.2. Esama infrastruktūra ir teisinė aplinka

2021 m. spalį Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT) perdavė KMSA patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti Lietuvos valstybei nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą numatytoje KAIPP teritorijoje¹⁵, taip užtikrinant, kad joje galėtų būti vykdoma komercinė ir kita, su KAIPP plėtra susijusi, veikla.

LR teisės aktai numato, kad pramonės parko operatoriui valstybinės ir savivaldybės žemės sklypai pramonės parko teritorijoje išnuomojami LR žemės įstatymo nustatyta tvarka¹⁶, o valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems projektams¹⁷.

Bendras KAIPP teritorijos dydis siekia 30,1548 ha¹⁸ (iš kurių 23,8885 ha sudaro laisvos žemės plotas¹⁹). Į šią teritoriją patenka buvęs sraigtasparnių dirbtuvių anгарas ir kiti devyni apleisti

¹⁴ KMS tarybos 2022 m. gegužės 24 d. sprendimas Nr. T-251 „Dėl Kauno miesto savivaldybės strateginio plėtros plano iki 2030 metų patvirtinimo“.

¹⁵ NŽT direktoriaus įsakymas 2021 m. spalio 20 d. Nr. 1P-234-(1.3 E.) „Dėl valstybinės kitos paskirties žemės sklypo perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise Kauno miesto savivaldybei“.

¹⁶ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 9¹ straipsnio 10 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01 iki 2023-01-01.

¹⁷ LR žemės įstatymo (Nr. I-446) 9 straipsnio 6 dalies 3 punktas. Suvestinė redakcija nuo 2022-07-01 iki 2022-12-31.

¹⁸ 2020 m. lapkričio 25 d. LR Vyriausybės nutarimas Nr. 1326 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko teritorijos ribų nustatymo“.

¹⁹ Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko urbanistinė galimybių studija, *MASH Studio*, 2021, p.p. 19, 50–51. Prieiga internetu: https://kaunas.lt/old/wp-content/uploads/2021/05/AIPP_2021_S.pdf

administracinės, pagalbinio ūkio ir inžinerinės paskirties statiniai (administracinis pastatas, garažas, slėptuvė, gaisrinė siurblinė ir pan.), nuosavybės teise priklausantys Kauno miesto savivaldybei.

Savivaldybės nuosavybės teise valdomi statiniai ir infrastruktūros objektai, esantys pramonės parke, gali būti išnuomoti, perduoti naudotis panaudos pagrindais arba perduoti pramonės parko operatoriui LR įstatymų nustatytais atvejais ir tvarka²⁰. Pagal LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas subjektams LR įstatymų nustatytais atvejais. Daroma išvada, kad kaip tik toks atvejis yra nurodytas LR investicijų įstatyme, reglamentuojančiame pramonės parkų veiklą.

Savivaldybės taryba nustato savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarką²¹. Savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), išskyrus atvejus, kai savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas įgyvendinant valstybei svarbius projektus, kuomet nuomos laikotarpis nustatomas atsižvelgus į projekto investicijų grąžą ir projekto veiklos pobūdį²².

KAIPP teritorijos žemės sklype esančius apleistus statinius (išskyrus į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą įtrauktą administracinį pastatą adresu Europos pr. 25) numatoma nugriauti. Savivaldybių turtas, bus pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, nurašomas, išardomas ir likviduojamas LR Vyriausybės nustatyta tvarka²³, ir atsižvelgiant į vietos lygmens taisykles²⁴.

KAIPP teritorijoje (ir jos gretimybėse) yra penki saugomi kultūros paveldo objektai, tarp kurių yra ir Kauno tvirtovės artilerijos sandėlių komplekso statiniai²⁵. Viename iš jų įkurtos VŠĮ „Kauno tvirtovės parko“ dirbtuvės, kuriose jau organizuojamos įvairios ekspozicijos ir renginiai vietokūros, biologinės įvairovės ir paveldosaugos temomis. VŠĮ „Kauno tvirtovės parkas“ bendradarbiauja su aukštojo mokslo įstaigomis ir nevyriausybinėmis organizacijomis ieškant būdų šias veiklas išplėsti ir susiejant jas su KAIPP teritorijos vystymu.

1.2.1. KAIPP teritorijos vystymas

2020 m. eigoje KAIPP teritorijoje buvo įrengta tolimesniam Parko vystymui reikalinga susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra: vandentiekio ir nuotekų tinklai, elektros tinklai, lietaus nuotekų sistema, 8 gatvių tinklas su apšvietimu, šaligatviais bei dviračių takais. Šios infrastruktūros įrengimui skirta 7,1 mln. eurų²⁶, ir buvo finansuojama ES struktūrinės paramos bei LR valstybės biudžeto lėšomis²⁷.

²⁰ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 9¹ straipsnio 12 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01 iki 2023-01-01.

²¹ KMS tarybos 2022 m. liepos 19 d. sprendimas Nr. T-383 „Dėl Kauno miesto savivaldybės turto nuomos tvarkos aprašo ir Kauno miesto savivaldybės turto nuomos konkursų organizavimo ir vykdymo taisyklių patvirtinimo“.

²² LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (Nr. VIII-729) 15 straipsnio 5 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-07-15.

²³ *Ten pat*, 27 straipsnio 6 dalis.

²⁴ LR Vyriausybės 2001 m. spalio 19 d. nutarimas Nr. 1250 „Dėl Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos patvirtinimo“. Suvestinė redakcija nuo 2019-06-01.

²⁵ Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko urbanistinė galimybių studija, p.p. 19, 21–22.

²⁶ Prieiga internetu: <http://www.kaunas.lt/investicijos/informacija-apie-vykdomus-es-projektus/projektas-buvusios-aviacijos-gamyklos-teritorijos-konversija/>

²⁷ LR Vyriausybės 2020 m. gegužės 6 d. Nr. 458 nutarimas „Dėl lėšų skyrimo“.

Tais pačiais metais pradėtas ir sraigtasparnių dirbtuvių angaro konversijos projektas²⁸, kurio pabaiga numatoma 2023 m. Techniniame projekte numatyta, kad 10 tūkst. m² ploto pastatas bus rekonstruotas pritaikant jį eksperimentinės gamybos ir kitoms KAIPP specializacijų krypties įmonių poreikius atitinkančioms veikloms. Rekonstruotame angare įsikuriančios įmonės turės galimybę perplanuoti gamybinės paskirties erdves ir pritaikyti jas pagal savo individualius poreikius. Projektas ES struktūrinių fondų ir LR valstybės biudžeto lėšomis. Bendra projekto vertė siekia 14,5 mln. eurų.

Remiantis techninio projekto duomenimis, pastate gali būti vykdomos, įskaitant, bet neapsiribojant šios veiklos:

- biotechnologinių preparatų gamyba;
- farmacinių preparatų gamyba tyrimo tikslais;
- mechaninių komponentų gamyba;
- mokslinės paskirties elektronikos prietaisų gamyba;
- optinių dangų gamyba;
- pažangios terapijos vaistinių preparatų gamyba;
- prietaisų prototipų gamyba.

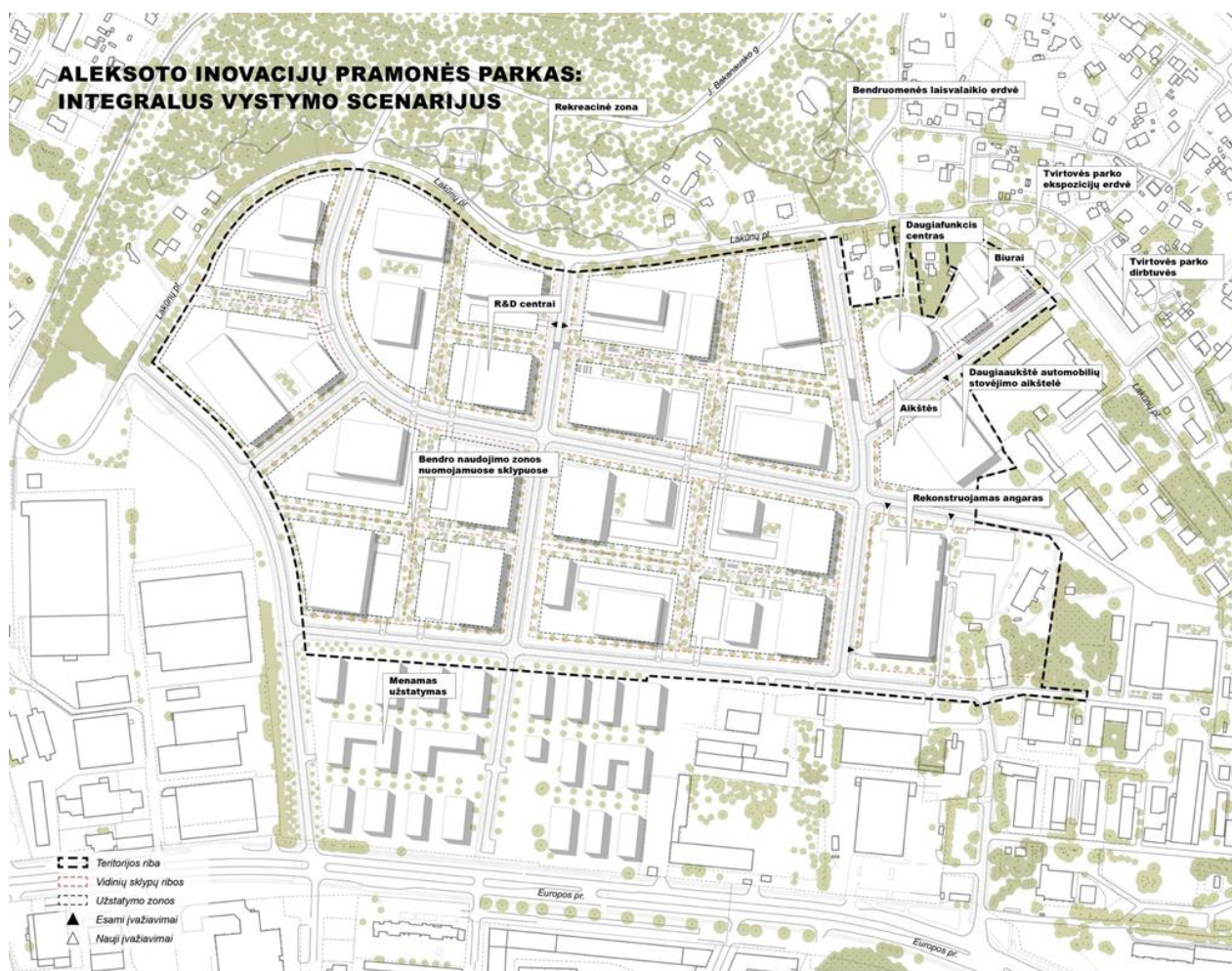
2021 m. VšĮ „Kaunas IN“ (toliau – Kaunas IN) užsakymu atlikta urbanistinė KAIPP galimybių studija, kurioje nubrėžiama KAIPP erdvinė struktūra ir pateikiama tolimesnio vystymosi vizija. Pagrindinė urbanistinės vizijos kryptis – kompaktiškas, žalias ir bendravimą skatinantis inovacijų pramonės parkas, kuris atitiktų šiuolaikinius darnaus vystymo principus ir būsimus Kauno regiono poreikius. KAIPP teritoriją preliminariai siūloma dalinti į 20 sklypų, iš kurių 17 būtų skiriami su mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų (toliau – MTEPI) veiklomis susijusios infrastruktūros vystymui (tyrimų centrai, biuro erdvės, laboratorijos, gamybinės erdvės ir t.t.). Likusieji trys sklypai būtų skiriami bendradarbiavimo ir konferencijų erdvėms bei kitoms papildomoms funkcijoms, pavyzdžiui, maitinimo paslaugoms. Didelis dėmesys skiriamas ir erdvių humanizavimui, t. y. žaliųjų erdvių ir bendro naudojimo gatvių (erdvių) vystymui.

KAIPP vystymosi greitis ir patrauklumas tiesiogiai priklauso ir nuo teritorijoje (ar greta) užtikrinamų kasdieniam gyvenimui reikalingų paslaugų prieinamumo, (pavyzdžiui., darželių, viešbučių, maitinimo ar maisto prekių). Vertinant esamą Aleksoto seniūnijos ir kitų Kauno miesto rajonų paslaugų prieinamumą, matyti, kad:

- artimiausias darželis įsikūręs 5 min. automobiliu / 23 min. pėsčiomis atstumu nuo rekonstruojamo angaro;
- artimiausia maisto prekių parduotuvė įsikūrusi 4 min. atstumu pėsčiomis;
- artimiausias viešbutis („Magnus Hotel“ arba „Ibis Kaunas Centre“) įsikūręs 6 min. automobiliu / 12 min. viešuoju transportu;
- 15 min. atstumu pėsčiomis yra viena maitinimo įstaiga;
- artimiausias sporto klubas įsikūręs 30 min. atstumu pėsčiomis.

4 pav. KAIPP urbanistinė vizija

²⁸ Prieiga internetu: <http://www.kaunas.lt/investicijos/informacija-apie-vykdomus-es-projektus/projektas-buvusios-aviacijos-gamyklos-angaro-konversija/>.



Šaltinis: KAIPP urbanistinė galimybių studija.

Taigi, šiuo metu infrastruktūra šalia KAIPP teritorijos dar nėra pilnai išvystyta, kad galėtų pilnai patenkinti visus numatomų KAIPP besikuriančių įmonių darbuotojų poreikius. Toliau plečiant KAIPP infrastruktūrą būtina užtikrinti, kad kartu būtų vystomos šios paslaugos, t. y. sudarant galimybę galimoms trečiosioms (įvairias paslaugas teikiančioms) šalims nuomoti patalpas KAIPP teritorijoje arba bendradarbiauti su KMSA ir verslo atstovais siekiant pritraukti tokių verslą į Aleksoto ar gretimų mikrorajonų teritorijas.

2. KAIPP plėtros tikslai, uždaviniai, vertinimo kriterijai ir jų reikšmės

KAIPP tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai nustatyti 2020 m. lapkričio 25 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 1325 „Dėl projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ pripažinimo valstybei svarbiu projektu“.

Pagrindinis KAIPP tikslas – pritraukti aukštos pridėtinės vertės gamybos investicijų, sudaryti sąlygas plėtoti mokslinius tyrimus ir eksperimentinę plėtrą, inovacijas, prisidėti prie spartesnio ir inovatyvesnio šalies ekonomikos vystymosi sukūriant infrastruktūrą investicijoms. KAIPP tikslo siekimas tiesiogiai prisideda įgyvendinant 2021–2030 metų nacionalinio pažangos plano 1 strateginį tikslą „Pereiti prie mokslo žiniomis, pažangiosiomis technologijomis, inovacijomis grįsto darnaus ekonomikos vystymosi ir didinti šalies tarptautinį konkurencingumą“.

LR Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarime Nr. 1325 taip pat numatyta, kad nurodytas tikslas bei pagrindiniai veiklos kriterijai bus įgyvendinami pagal KMSA nustatytus nediskriminacinius, objektyvius kriterijus pasitelkus Investuotojus, su kuriais įsipareigojimų sutartis pasirašys KMSA arba privatus KAIPP operatorius, atrinktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 9¹ straipsnio 8 dalimi.

Remiantis aukščiau įvardintu nutarimu, KMSA ir tolimesniam privačiam KAIPP operatoriui yra keliami šie uždaviniai:

- Vystyti infrastruktūrą vietos ir užsienio investuotojų pritraukimui ir ekonominei veiklai vykdyti.
- Įtvirtinti žinių, aukštųjų technologijų branduolio formavimą Kauno regione.
- Prisidėti prie regiono specializacijos stiprinimo vystant inovacijas inžinerinės pramonės, informacinių technologijų ir gyvybės mokslų srityse.
- Sudaryti sąlygas glaudesniam verslo ir mokslo bendradarbiavimui regione.

Iki 2046 metų pabaigos KMSA kartu su privačiu KAIPP operatoriumi pasiekti šiuos rezultatus (toliau – KAIPP plėtros rodikliai):

- Pritraukta privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 90 milijonų eurų.
- Sukurta ne mažiau kaip 1100 naujų ilgalaikių darbo vietų.
- Užtikrinta, kad naujų ilgalaikių darbo vietų vidutinis darbo užmokestis būtų ne mažiau kaip 1,2 (vieną ir dvi dešimtąsias) karto didesnis, palyginti su Kauno miesto savivaldybės, kurioje įgyvendinamas projektas, vidutiniu darbo užmokesčiu.
- Sukurtos ne mažiau kaip 142 naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.
- Įkurti 3 mokslo ir studijų institucijų filialai.
- Įrengtas ir įveiklintas 1 verslo inkubatorius.

KAIPP plėtra yra skirstoma į tris pagrindinius etapus, kurių kiekvienas turi iš anksto nustatytus, smulkesnius vertinimo kriterijus (rodiklius) ir jų reikšmes.

I plėtros etapas vykdomas iki 2031 metų, jo metu pasiekiami šie rezultatai:

- Pritraukta privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 31 milijonas eurų.
- Sukurtos ne mažiau kaip 707 naujos ilgalaikės darbo vietos.
- Sukurtos ne mažiau kaip 47 naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.
- Įkurtas 1 mokslo ir studijų institucijos filialas.
- Įrengtas ir įveiklintas 1 verslo inkubatorius.

II plėtros etapas vykdomas iki 2041 metų, jo metu pasiekiami šie rezultatai:

- Pritraukta privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 31 milijonas eurų.
- Sukurtos ne mažiau kaip 207 naujos ilgalaikės darbo vietos.
- Sukurta ne mažiau kaip 50 naujų ilgalaikių tyrėjų darbo vietų.
- Įkurtas 1 mokslo ir studijų institucijos filialas.

III plėtros etapas vykdomas iki 2046 metų, jo metu pasiekiami šie rezultatai:

- Pritraukta privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 28 milijonai eurų.
- Sukurtos ne mažiau kaip 186 naujos ilgalaikės darbo vietos.
- Sukurtos ne mažiau kaip 45 naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.

- Įkurtas 1 mokslo ir studijų institucijos filialas.

3. KAIPP specializacijos kryptys

KAIPP specializacijos kryptys nustatytos remiantis nacionalinės sumanosios specializacijos prioritetinėmis MTEPI politikos kryptimis, „Investuok Lietuvoje“ KAIPP specializacijos analizės rezultatais, specializacijų krypčių vystymosi tendencijomis ir Plėtros plano rengimo metu atlikta Kauno regiono ekonominio ir akademinio potencialo analize.

Inovacijų ekosistemos plėtra Kaune yra neatsiejama nuo nacionaliniu mastu vykdomos MTEPI politikos. 2022–2030 m. Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų (sumanosios specializacijos) prioritetų įgyvendinimo koncepcija²⁹ (toliau – Koncepcija) apima sėkmingiausius 2014–2020 m. programos prioritetus ir nustato tris naujus MTEPI prioritetus ateinančiam programavimo laikotarpiui. Siekiant sutelkti ir kryptingai orientuoti pastangas, įgyvendinant strateginį tikslą prioritetas teikiamas naujų mokslo žinių, technologijų, naujų produktų kūrimui, komercializacijai ir diegimui. 2022–2030 m. laikotarpiu daugiausia dėmesio skiriama šioms sritims:

- **Sveikatos technologijoms ir biotechnologijoms:**
 - Molekulinėms technologijoms medicinoje ir biofarmacijoje;
 - Pažangioms taikomosioms technologijoms asmens ir visuomenės sveikatai;
 - Pažangiai medicinos inžinerijai ankstyvai diagnostikai ir gydymui;
 - Saugiam maistui ir tvariems agrobiologiniams ištekliams;
- **Naujiems gamybos procesams, medžiagoms ir technologijoms:**
 - Fotonikai ir lazerinėms technologijoms;
 - Pažangioms medžiagoms ir konstrukcijoms;
 - Lanksčioms produktų kūrimo, gamybos ir procesų valdymo, dizaino technologijoms;
 - Energijos vartojimo efektyvumui, išmanumui;
 - Atsinaujantiems energijos ištekliams;
- **Informacinėms ir ryšių technologijoms:**
 - Dirbtiniam intelektui, didiesiems ir paskirstytiems duomenims, įvairiarūšei analizei, apdorojimui ir diegimui;
 - Daiktų internetui;
 - Kibernetiniam saugumui;
 - Finansinėms technologijoms ir blokų grandinėms;
 - Audiovizualinių medijų, dizaino technologijoms ir socialinėms inovacijoms;
 - Išmaniosioms transporto sistemoms.

KAIPP siūlomos specializacijų kryptys (**gyvybės mokslai, automobilių pramonės bei pramonės įrenginiai ir prietaisai, informacinės ir ryšių technologijos**) didžiąja dalimi atitinka nacionalinio lygmens MTEPI prioritetines kryptis, t. y. beveik visose nacionalinio lygmens MTEPI prioritetų

²⁹ LR Vyriausybės 2022 m. rugpjūčio 17 d. nutarimas Nr. 835 „Dėl Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų (sumanosios specializacijos) koncepcijos patvirtinimo“.

įgyvendinimo tematikose identifikuojamos veiklos kryptys, kurios atitinka Kauno regione esančių mokslo institucijų, inovacijas vykdančių įmonių kompetencijas bei specializaciją.

KAIPP prioritetas teikiamas būtent šių krypčių įmonėms, tačiau kartu numatoma, kad **KAIPP operatorius gali suteikti galimybę bet kuriai įmonei, kuri atitinka bent vieną kitą nacionalinio lygmens prioritetinių MTEPI krypčių tematiką (net jei ji neatitinka ir KAIPP specializacijos krypčių) įsikurti KAIPP teritorijoje**. Pavyzdžiui, jei paraišką įsikurti KAIPP teritorijoje teikia „fotoninės ir lazerinės technologijų“ ar „energijos vartojimo efektyvumo, išmanumo stiprinimo“ srities įmonė, jos paraiška yra toliau vertinama pagal 9 skyriuje aprašytą tvarką.

4. KAIPP ūkinės komercinės veiklos rūšys

4.1. KAIPP Investuotojų ūkinės komercinės veiklos rūšys

KAIPP teritorijoje galimų ūkinių komercinių veiklų rūšys nustatytos atsižvelgiant į KAIPP plėtros plano rengimo metu atliktą analizę dėl KAIPP siūlomų specializacijos krypčių ir įvertinus potencialių Investuotojų profilį 9 skyriuje numatyta tvarka.

Analizuojant Lietuvos ir užsienio gerąsias praktikas, kurias taiko kiti pramonės ir inovacijų parkai, matoma, kad Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius (toliau – EVRK) negali būti efektyviai taikomas galimų Investuotojų konkrečių veiklos sričių susiejimui su KAIPP numatytais specializacijų kryptimis. Įvardijamos dvi pagrindinės problemos:

- EVRK nėra skirtas inovacijomis ir naujų technologijų vystymu pagrįstų veiklos rūšių identifikavimui, pavyzdžiui, šiuo metu nėra atskiros įmonių kategorijos pagal EVRK sistemą, kuri leistų atskirti robotikos sprendimus vystančią įmonę nuo kitų „bendrosios paskirties mašinų gamybos“ įmonių.
- Pačios įmonės, priklausomai nuo to, kokio tipo paslaugos yra teikiamos ir kokia yra jų įvairovė, savo specializacijas gali apibrėžti labai nevienodai, dėl to yra sudėtinga sudaryti atitikties procesą, pagrįstą vien tik oficialiais įmonės dokumentais, pavyzdžiui, paraiškoje pateikiant tik įmonės įstatus.

Atsižvelgiant į esamą situaciją, KAIPP teritorijoje galimos vystyti ūkinės komercinės veiklos rūšys yra tiesiogiai susiejamos su nacionalinio lygmens MTEPI prioritetais ir jų įgyvendinimo tematikomis. Įmonės atitiktis ūkinės komercinės veiklos rūšims bus vertinama pagal potencialaus Investuotojo profilio ir ekonominės veiklos atitikimą vienai iš Konceptijos įgyvendinimo tematikų, t. y. potencialus Investuotojas pagal savo veiklos aprašymą, kartu pateikdamas tai pagrindžiančius dokumentus, turės save priskirti vienai (ar keletui) Konceptijos įgyvendinimo tematikai 9.2 skyriuje numatyta tvarka.

4.2. KAIPP operatoriaus ūkinės komercinės veiklos rūšys

Papildomai KAIPP operatoriumi keliami reikalavimai ir numatyti rodikliai, susiję su paties operatoriaus vykdoma ūkine komercine veikla. Šie rodikliai nustatyti atsižvelgiant į 2 skyriuje išvardintus KAIPP plėtros rodiklius.

KAIPP operatorius planuoja vykdyti 1 lentelėje nurodytas veiklas (paslaugų kategorijas), kuriai kiekvienai priskiriami atitinkami veiklos vertinimo kriterijai.

1 lentelė. KAIPP operatoriaus numatomos vykdyti veiklų rūšys ir pagrindiniai veiklos rodikliai

KAIPP operatoriaus veikla	KAIPP operatoriaus veiklos rodikliai
Užsienio ir vietos investuotojų pritraukimas į KAIPP	<ul style="list-style-type: none"> • Pritrauktų į KAIPP teritoriją investicijų suma, eurai; • Pritrauktų vietos (Lietuvos) juridinių asmenų skaičius³⁰, vnt.; • Pritrauktų užsienio juridinių asmenų skaičius³¹, vnt.
KAIPP teritorijos infrastruktūros plėtra	<ul style="list-style-type: none"> • Įgyvendintų KAIPP teritorijos infrastruktūros plėtros projektų skaičius, vnt.; • Įgyvendintų KAIPP teritorijos infrastruktūros plėtros projektų vertė, mln. eurų. • Išvystytų ir įrengtų viešųjų erdvių plotas, ha.
Žemės nuoma	<ul style="list-style-type: none"> • Išnuomotų žemės sklypų plotas nuo bendro KAIPP teritorijos ploto, proc..
Angaro patalpų nuoma	<ul style="list-style-type: none"> • Išnuomotų angaro pastato patalpų plotas nuo bendro siūlomo patalpų ploto, proc.
Kokybiškų paslaugų, orientuotų į esamus KAIPP Investuotojus, vystymas	<ul style="list-style-type: none"> • Investuotojų, gavusių skirtingų kategorijų KAIPP operatoriaus paslaugas, skaičius, vnt.; • Investuotojų, patenkintų KAIPP operatoriaus suteiktomis paslaugomis, dalis nuo visų KAIPP Investuotojų, proc.; • Pritrauktų Susijusių trečiųjų šalių, teikiančių paslaugas KAIPP Investuotojams, skaičius, vnt.
Mokslo ir verslo partnerystės stiprinimas	<ul style="list-style-type: none"> • Inicijuotų ir pradėtų įgyvendinti projektų, kuriuose dalyvauja bent vienas KAIPP įsikūręs Investuotojas ir bent viena KAIPP įsikūrusi mokslo ir studijų institucija, skaičius, vnt.

Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

5. KAIPP infrastruktūros plėtros poreikis

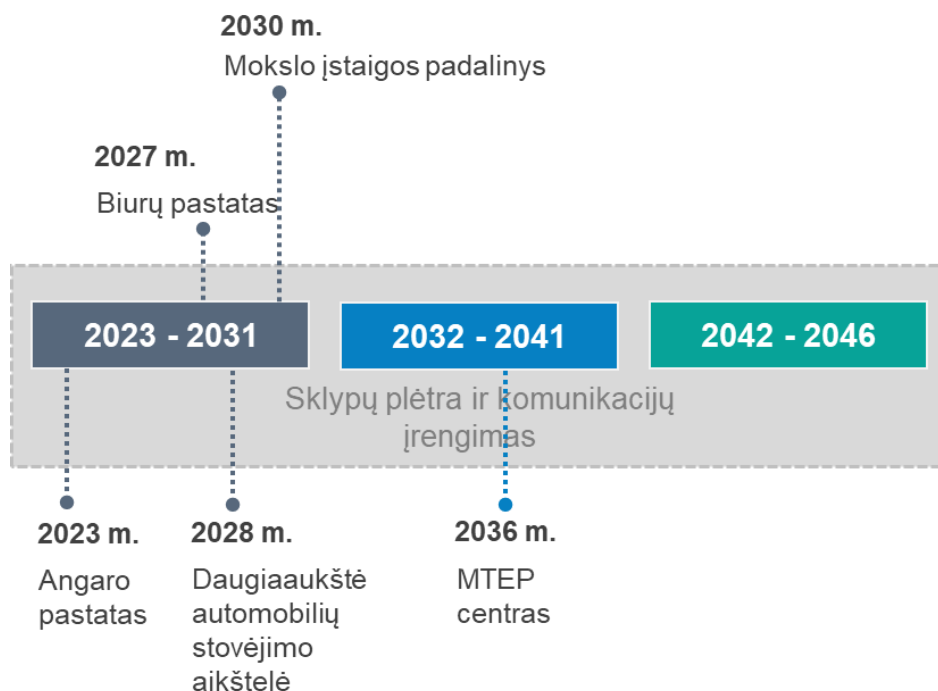
Pagrindiniai veiksniai, pagal kuriuos KAIPP operatorius priims sprendimus dėl infrastruktūros plėtros, yra KAIPP užsipildymo lygis (investicinių žemės sklypų užimtumas) ir organiškai besiformuojanti KAIPP veiklos specializacija (ekosistema). Priklausomai nuo šių veiksnių bus tikslinamas poreikis steigti mokslo ir verslo bendradarbiavimo centrus ar mokslo ir studijų institucijų padalinius bei atitinkamai vystyti jiems reikalingą infrastruktūrą.

Preliminarus KAIPP infrastruktūros plėtros planas sudėliotas pagal 2 skyriuje pateiktus KAIPP plėtros etapus. Šalia konkrečių KAIPP infrastruktūros elementų (pastatų) nurodytos datos remiasi nuosekliu Investuotojų skaičiaus augimu ir angaro pastato užpildymu.

5 pav. Pagrindinių KAIPP infrastruktūros objektų plėtros planas

³⁰ Susijusios trečiosios šalys nėra įtraukiamos į rodiklio skaičiavimą.

³¹ Susijusios trečiosios šalys nėra įtraukiamos į rodiklio skaičiavimą.



Šaltinis: sudaryta Plėtos plano rengėjų.

I plėtos etapas (2021–2031 m.)

- Angaro pastato rekonstrukcija ir įrengimas (2022–2025 m.). Pastato paskirtis – administracinės, biurų, laboratorinės, prototipavimo ir mažos apimties eksperimentinės gamybos patalpos. Tikslinė grupė – startuoliai, atžalinės, smulkiosios ir vidutinės įmonės, verslo akceleratorius.
- Biuro tipo patalpų pastatas (2027 m.). Pastato paskirtis – administracinės, biurų patalpos. Tikslinė grupė – visų dydžių ir brandos lygio įmonės, verslo akceleratorius / inkubatorius.
- Daugiaaukštė automobilių stovėjimo aikštelė (2028 m.).
- Mokslo ir studijų institucijų filialai (iki 2030 m.). Pastato (ar pastatų) paskirtis – administracinės, biurų, su technologijų perdavimu susijusi įranga ir patalpos. Tikslinė grupė – pagrindinės Kauno m. mokslo ir studijų institucijos, atitinkančios KAIPP specializacijų kryptis.
- Vykdoma tolesnė viešosios ir inžinerinės infrastruktūros plėtra, reikalinga KAIPP sklypuose besikuriančioms įmonėms.

II plėtos etapas (2032–2041 m.)

- Vykdoma tolesnė viešosios ir inžinerinės infrastruktūros plėtra, reikalinga KAIPP sklypuose besikuriančioms įmonėms.

III plėtos etapas (2042–2046 m.)

- Vykdoma tolesnė viešosios ir inžinerinės infrastruktūros plėtra, reikalinga KAIPP sklypuose besikuriančioms įmonėms.

Pirmajame KAIPP plėtos etape vystomas **angaro pastatas** užtikrins bendrinės infrastruktūros ir įrangos prieinamumą ir suteiks galimybę įdiegti papildomą MTEPI veikloms skirtą įrangą. Vadovaujantis angaro rekonstrukcijos techniniu projektu, pastate bus įrengiamos pagrindinės administracinės, susitikimų ir poilsio erdvės. Papildomai numatoma įrengti laisvai pastatomas

kabinas skambučiams ar susitikimams, kurios talpintų iki 3-4 žmonių. Angaro pastate taip pat numatytos pritaikomos persirengimo patalpos tiek pirmame, tiek antrame aukšte, atitinkamai šalia gamybinių ir laboratorinių patalpų. Įrengiant laboratorijų patalpas bus numatomas reikiamas plotas, bent vienos stacionarios darbo vietos įrengimui pačioje laboratorijoje (stalas kompiuteriui, spausdintuvui ir pan.).

Plėtros plano metu buvo organizuoti interviu su potencialiais Žemės ir Patalpų nuomininkais ir partneriais, kurių metu buvo nustatyti pagrindiniai įmonių specializuotos infrastruktūros poreikiai. Esminis KAIPP kuriamos vertės elementas – universali MTEPI infrastruktūra bei laboratorijos su jų priežiūros paslaugomis, kurios yra numatytais pagrindais prieinamos Investuotojams. Dėl to, pirmo ir kitų plėtros etapų metu numatoma vystyti mechaninį cechą bei atviros prieigos prototipavimo, eksperimentavimo laboratoriją su bazine ir labiau specializuota gamybos įranga (pavyzdžiui, su 3D spausdintuvu ar su CNC frezavimo staklėmis) ir nuomojamas laboratorijų erdves su įrengta bazine tyrimų įranga ar patalpomis (pavyzdžiui, kokybės kontrolės patalpos ar šlapioji laboratorija).

Pirmojo KAIPP plėtros etapo pabaigoje bus vystomi **biurų pastatai ir renginių / bendruomenės erdvė**. Renginių organizavimo patalpos KAIPP suteiktų išskirtinumo teritorijai tampant nauja traukos vieta mieste, tačiau tokio pastato poreikis bus papildomai įvertintas kitų Kauno mieste vystomų visuomeninių objektų kontekste, kadangi suplanuoti projektai gali iš esmės išspręsti tokių erdvių poreikį, o paklausa erdvės išnaudojimui gali būti nepakankama. Numatoma, kad renginių erdvės gali būti įrengiamos ir numatomame statyti biuro pastate.

Projektuojant biuro pastatus KAIPP operatorius įvertins skirtingo tipo patalpų poreikį. Didžioji dalis biurų patalpų bus atskirtos įmonėms, o bendradarbystės erdvė galėtų būti įrengiama kaip papildoma vieta laikinoms darbo vietoms, laisvai samdomiems darbuotojams ar išorės paslaugas teikiantiems darbuotojams ir įmonėms. Planuojant šia pastato statybą, KAIPP operatorius atskirai vertins bendradarbystės erdvės poreikį.

Šiame plėtros etape svarbu visapusiškai išvystyti **aplinkos ir rekreacines erdves**, kurios būtų jungiamos su aplink KAIPP esančiais gamtos ir istoriniais objektais, taip pat įrengiant patogų susisiekimą pėsčiomis ir dviračiais su miesto centru.

KAIPP operatorius numato vystyti viešąją KAIPP infrastruktūrą laikydamasis KAIPP urbanistinio vystymo galimybių studijoje nustatytų architektūrinių gairių, t. y. šešių pagrindinių principų:

- Aiški ir lengvai skaitoma, miestietiško mastelio teritorijos struktūra;
- KAIPP darniai įsilieja į Aleksoto gyvenimą ir papildo jį papildomomis funkcijomis;
- KAIPP teritorijoje skatinimas judėjimas pėsčiomis, dviračiu, paspirtuku;
- KAIPP įmonės bendrai kuria nuoseklaus dizaino ir aukštos architektūrinės kokybės erdvę;
- KAIPP bendravimas skatinimas viešose erdvėse, kuriomis dalijamasi tarp įmonių ir su miesto bendruomene;
- KAIPP įveiklina ir užpildo Kauno tvirtovės žaliąsias zonas.

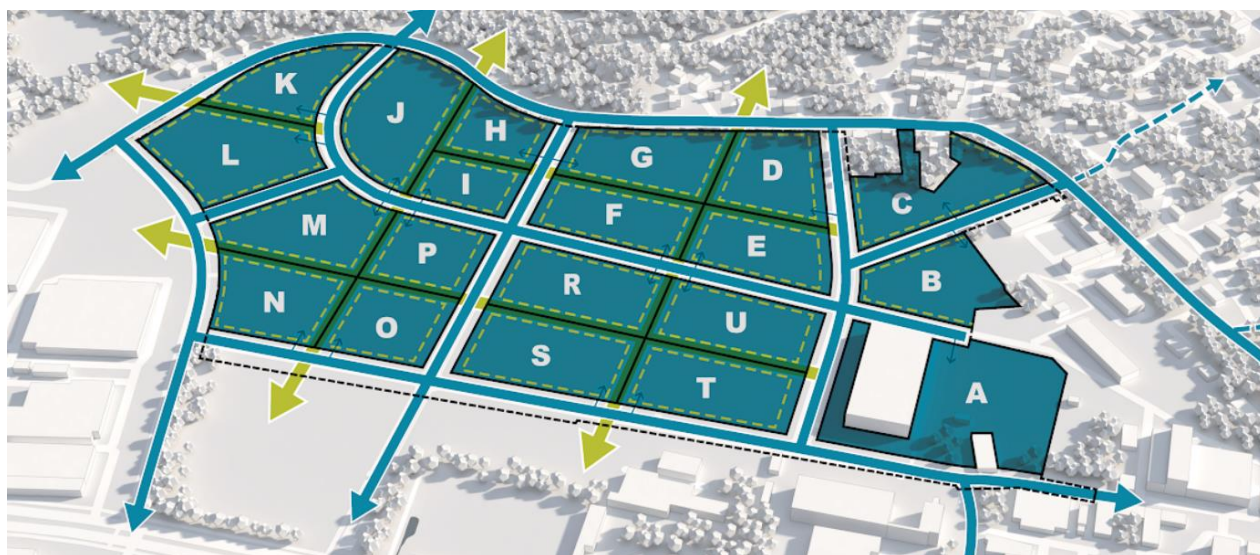
Kiekvieno nuomojamo sklypo atveju užstatymo linija turėtų būti atitaukta 5–10 metrų atstumu nuo gatvės važiuojamosios dalies (žr. geltonas punktyrines linijas 6 paveiksle). Šioje teritorijos dalyje bus formuojami žalieji koridoriai (bendro naudojimo erdvės) skirti medžių sodinimui, krūmynams, pėsčiųjų takams ir kitiems mažosios architektūros elementams. Planuojama, kad už bendro

naudojimo erdvių ir želdynų projektavimą (pagal įmonės poreikius) bus atsakingas KAIPP operatorius, tačiau įrengimo kaštus padengs Investuotojas.

Siekiant nuoseklaus teritorijos vystymo, KAIPP operatorius parengs standartizuotą KAIPP teritorijos dizaino gairių aprašą (kitais tariant, pagrindines viešųjų erdvių projektavimo taisykles). Toks planavimo pobūdis padės valdyti teritorijos užstatymą ir prisidės prie KAIPP vietokūros proceso kūrimo bei teritorijos prestižo augimo. Šios gairės apims šiuos architektūrinio vystymo elementus:

- grindinio dangos ir jo detalių standartą (nebent Investuotojo vidinės taisyklės reikalauja kitaip);
- sodinamų medžių tipus;
- tvorų statymo taisykles ir jų dizainą;
- Investuotojų pavadinimų lentelių, esančių prie įvažiavimo ar užkabintų ant pastato, dizaino stilių;
- vėliavų stovų ar šviestuvų stilius;
- ir kt.

6 pav. KAIPP teritorijos sklypų zonavimas ir užstatymo ribos



Šaltinis: KAIPP urbanistinė galimybių studija.

Vertinant papildomų infrastruktūrinių objektų poreikį KAIPP, bus atsižvelgiama į tokių paslaugų, kaip **viešojo maitinimo, ugdymo ir klimatui palankių judumo priemonių** prieinamumo užtikrinimą. Angaro pastato veiklos pradžioje darbuotojų maitinimui bus numatomos patalpos, kuriose bus įrengiamos virtuvėlės ar teikiamos viešojo maitinimo paslaugos, tačiau vėlesniuose KAIPP plėtros etapuose šios paslaugos bus plečiamos papildomai arba perkeliamos į biurų pastatą ar kitus pastatus investiciniuose žemės sklypuose.

Siekiant užtikrinti bendrą KAIPP teritorijos ir Investuotojų fizinės infrastruktūros ir intelektualinės nuosavybės apsaugą, KAIPP operatorius numato įrengti aplinkos ir pastatų apsaugai skirtas išmaniąsias sensorines kameras ir pirkti teritorijos apsaugos paslaugas.

Didėjant KAIPP darbuotojų skaičiui ir įvertinus aplinkinių gyvenamųjų zonų gyventojų poreikius KAIPP teritorijoje gali būti steigiama viešoji arba privati ugdymo įstaiga, kuri ne tik patenkintų didesnio darbuotojų ir gyventojų tankumo poreikius, bet ir padidintų KAIPP kaip darbo vietos

patrauklumą. Papildomai KAIPP operatorius užtikrins elektromobilių įkrovos stotelių įrengimą KAIPP teritorijoje, bendradarbiaus su partneriais užtikrinant transporto priemonių dalijimosi paslaugų prieinamumą ir plėtos susisiekiimo pėsčiomis ir dviračiais infrastruktūrą.

Numatomuose infrastruktūros objektuose be pagrindinių paskirčių, kurios aptariamos aukščiau, reikalinga papildoma infrastruktūra ar patalpų tipai, kuriuos privaloma turėti omenyje vystant ir planuojant naujas erdves. 2 lentelėje nurodyti visi pagrindinės ir papildomos infrastruktūros tipai, suskirstyti pagal tai, kuriuose infrastruktūros objektuose turėtų būti įrengtos tokios patalpos ir susijusi infrastruktūra, kokios papildomos infrastruktūros plėtros kryptys galėtų būti aktualios ateityje ir kokie tikėtini susijusių investicijų šaltiniai.

2 lentelė. KAIPP trūkstama bendrinė infrastruktūra ir įranga pagal numatomus infrastruktūros objektus

Infrastruktūros objektas	Infrastruktūros tipas	Siūlomos papildomos infrastruktūros plėtros kryptys	Investicijų šaltiniai
Angaras	Nuomojamų patalpų infrastruktūra (pritaikymas naudotojo poreikiams)	Prieš įsikuriant įmonei, suprojektuoti ir įrengti trūkstamus infrastruktūros ir įrangos elementus angaro patalpose (pertvaros, grindys, papildomi vėdinimo taškai, skirtingo tipo dujų, suslėgto oro įvadai)	KMSA ir ES lėšos
Renginių erdvių pastatas Biurų pastatas	Renginių erdvės	Vystyti atskirą renginių pastatą arba integruoti tokios paskirties patalpas biurų pastate (-uose)	KAIPP arba NT vystytojas (renginių pastatas, biurų pastatas)
Angaras Biurų pastatas MTEP centras	Susitikimų patalpos	Įrengti skirtingo dydžio susitikimų patalpas, bendro naudojimo erdvėse įrengti laisvai pastatomas susitikimų kabinas	KAIPP operatorius (angaras, biurų pastatas) KAIPP operatorius kartu su Investuotoju (mokslo ir studijų institucijos filialas, MTEP centras) NT vystytojas (biurų pastatas)
Angaras, biurų pastatas Mokslo ir studijų institucijų filialai MTEP centras	Maitinimo patalpos	Įrengti viešajam maitinimui pritaikytas patalpas ir darbuotojų virtuves / valgomuosius (angare, biurų pastate, mokslo ir studijų institucijų filialuose, MTEP centre)	KAIPP operatorius (angaras) KAIPP operatorius kartu su Investuotoju (mokslo ir studijų institucijos filialas, MTEP centras) NT vystytojas (biurų pastatas)
	Bendradarbystės erdvė	Įrengti bendradarbystės erdvę kaip papildomą darbo vietą (biurų pastate, mokslo ir studijų institucijų filialuose, MTEP centre)	NT vystytojas (biurų pastatas) KAIPP operatorius kartu su Investuotoju (mokslo ir studijų

Infrastruktūros objektas	Infrastruktūros tipas	Siūlomos papildomos infrastruktūros plėtros kryptys	Investicijų šaltiniai
			institucijų filialai, MTEP centras)
	Transporto priemonių stovėjimo aikštelės	Įrengti automobilių stovėjimo aikšteles (prie pagrindinių KAIPP vystomų objektų) II etapo pradžioje pastatyti daugiaaukštę stovėjimo aikštelę	KAIPP (daugiaaukštė stovėjimo aikštelė) KAIPP operatorius kartu su Investuotoju (mokslo ir studijų institucijos filialas, MTEP centras) NT vystytojas (biurų pastatas)
	Modernaus ekologiško transporto infrastruktūra	Įrengti elektromobilių įkrovos stoteles (prie pagrindinių KAIPP vystomų objektų) Įrengti uždaro tipo saugojimo vietą dviračiams, paspirtukams (prie pagrindinių KAIPP vystomų objektų)	Privatus KAIPP operatorius, KMSA, Investuotojai, Susijusios trečios šalys ir kiti partneriai
	Rekreacinės erdvės	Visų plėtros etapų metu įrengti lauko rekreacines erdves Atsižvelgiant į KAIPP urbanistinės galimybių studijos gaires, dalis viešųjų erdvių (t. y. žalieji koridoriai) bus įrengiamos Investuotojų nuomojamuose sklypuose. Šioms sklypo dalims bus nustatomas servitutas. I etape integruoti KAIPP pėsčiųjų ir dviračių takus su aplinkinėmis teritorijomis – gamtos ir istoriniais objektais, miesto centru	Privatus KAIPP operatorius, KMSA
Darželis / mokykla	Viešoji infrastruktūra	Įrengti ikimokyklinio, pradinio ir pagrindinio ugdymo įstaigą, kuri būtų skirta KAIPP darbuotojų ir aplinkinių rajonų gyventojų poreikiams Pagal galimybes, tokio tipo pastatai gali būti numatomi teritorijos gretimybėje, nebūtinai tam naudojant KAIPP teritorijoje esantį sklypą	Susijusi trečioji šalis, KMSA

Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

5.1. Papildomos inžinerinės infrastruktūros poreikis KAIPP teritorijos sklypuose

Norint užtikrinti, kad KAIPP taptų patraukli vieta Investuotojams (įskaitant NT vystytojus), KAIPP operatorius privalo galutinai išvystyti įmonių poreikius atliepiančius investicinius žemės sklypus KAIPP teritorijoje. 2018–2021 m. laikotarpiu KMSA įgyvendino investicinį projektą „Buvusios Aviacijos gamyklos teritorijos konversija“, kurio metu KAIPP teritorijoje buvo nutiestas vietinių gatvių tinklas (8 gatvės) su šaligatviais ir dviračių takais bei įrengti lietaus nuotekų, gatvių apšvietimo inžineriniai tinklai.

Esama inžinerinės infrastruktūros situacija, jos naudojimo ir prisijungimo sąlygos, ir plėtros poreikiai pateikiami apačioje (žr. 3 lentelę). Visais toliau paminėtais atvejais KAIPP operatorius nusimato teikti pagalbą naujiems Žemės nuomininkams derinant projektus su inžinerinių tinklų vystytojais.

3 lentelė. Esama ir planuojama inžinerinė infrastruktūra KAIPP teritorijoje ir jos gretimybėse

Infrastruktūros tipas	Esama situacija	Prisijungimo sąlygos	Plėtros poreikis
Dujos	<p><i>Investiciniai žemės sklypai:</i> Plėtros plano rengimo metu, KAIPP teritorijos žemės sklype nėra tiesioginio dujų prievado. Sklypo gretimybėse įrengti du dujų prievado taškai (Europos pr. ir Lakūnų pl.).</p> <p><i>Angaras:</i> Dujų prijungimo nėra.</p>	<p>Atsiradus Žemės nuomininko poreikiui turėti tiesioginį dujų prievadą, KAIPP operatorius savo lėšomis turi padengti dujotiekio atvedimo nuo artimiausio dujų perdavimo taško iki Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribos.</p> <p>Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribose prisijungimas atliekamas Žemės nuomininko privačiomis lėšomis.</p>	<p><i>Investiciniai žemės sklypai:</i> KAIPP veiklos vykdomo pradžioje dujotiekio tiesimas nėra numatomas. Esant poreikiui, numatoma, kad dujotiekis gali būti atitiestas pagal konkretų Investuotojų dujų suvartojimo poreikius.</p> <p><i>Angaras:</i> Numatoma, kad besikuriantys Investuotojai savo vykdomoms veikloms įsigys ir naudos dujų balionus. Atsiradus didesniai poreikiui, galima svarstyti prijungti angaro pastatą prie artimiausio dujų pajungimo taško.</p>
Elektra	<p><i>Investiciniai žemės sklypai:</i> Elektros inžineriniai tinklai nutiesti kartu su KAIPP teritorijos gatvių tinklu. KAIPP teritorijos žemės sklypui šiuo metu numatyta 2,6 MW galios.</p> <p><i>Angaras:</i> Pastatas yra prijungtas prie bendro elektros tinklo.</p>	<p>KAIPP operatorius yra atsakingas už elektros inžinerinių tinklų atvedimo nuo artimiausios transformatorinės pastotės iki Žemės nuomininko išsinuomoto sklypo ribos.</p> <p>Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribose prisijungimas atliekamas Žemės nuomininko privačiomis lėšomis.</p>	<p>KAIPP galimybių studijoje nurodyta, kad esant poreikiui, bendras elektros galingumas KAIPP teritorijoje gali būti didinamas iki 11 MW.</p> <p>Atsižvelgiant į užsienio inovacijų ir pramonės parkų pavyzdžius, esant pilnam KAIPP teritorijos užimtumui, elektros poreikis gali didėti iki 20–30 MW.</p> <p>Vystantis KAIPP, KAIPP operatorius privalo tinkamai įsivertinti besikeičiančius Investuotojų poreikius, siekiant, kad laiku būtų priimami sprendimai dėl</p>

Infrastruktūros tipas	Esama situacija	Prisijungimo sąlygos	Plėtos poreikis
			elektros tiekimo infrastruktūros plėtos.
Gatvės ir pėsčiųjų erdvės	KAIPP teritorijoje nutiestas aštuonių gatvių tinklas su įrengtais pėsčiųjų šaligatviais ir dviračių takais bei apšvietimo tinklu.	Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribose gali papildomai įrengti automobilių stovėjimo vietas. Numatoma, kad KAIPP operatorius pasilieka galimybę, derinant Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo infrastruktūros plėtos projektus, įtraukti sąlygas dėl žaliųjų erdvių įrengimo palei KAIPP teritorijoje įrengtas gatves.	Vadovaujantis KAIPP urbanistinės studijos sprendiniais, numatoma, kad KAIPP teritorijoje gali būti įrengtos ne daugiau nei 5 pėsčiųjų zonos (gatvės).
Nuotekos	<i>Investiciniai žemės sklypai:</i> Nutekamųjų vandenų inžineriniai tinklai nutiesti kartu su KAIPP teritorijos gatvių tinklu. Numatyta, kad nuotekos iš sklypų teritorijos gali susijungti į gatvės nuotekų tinklus. <i>Angaras:</i> Pastatas prijungtas prie bendro nuotekų šalinimo tinklo.	Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribose prisijungimas prie gatvės nuotekų tinklo atliekamas Žemės nuomininko privačiomis lėšomis.	KAIPP operatorius numato galimybę rekomenduoti Investuotojams (ar pritaikyti operatoriaus valdomoje žemėje) naudoti žaliosios infrastruktūros elementus nuotekų tvarkymui, t. y. kurti vandenį sulaikančius kanalus, įrengti laidžias dangas, pievas, lietaus sulaikymo balas ir pan.
Šildymas	<i>Investiciniai žemės sklypai:</i> KAIPP teritorijoje, palei nutiestas gatves, įrengta magistralinė centrinio šildymo trasa. <i>Angaras:</i> Numatyta, kad anгарas bus šildomas vietinio centrinio šildymo būdu. Papildomai angare numatyta saulės elektrinių zona.	Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribose prisijungimas prie magistralinio tinklo atliekamas Žemės nuomininko privačiomis lėšomis.	Plėtos poreikis nenumatomas
Telekomunikacijų tinklai	<i>Investiciniai žemės sklypai:</i> Ryšių kabelių kanalų sistema (toliau – RKKS) nutiesta kartu su KAIPP teritorijos gatvių tinklu.	Žemės nuomininko pastato prisijungimas prie artimiausio RKKS šulinio atliekamas Žemės nuomininko privačiomis lėšomis.	Plėtos poreikis nenumatomas.

Infrastruktūros tipas	Esama situacija	Prisijungimo sąlygos	Plėtos poreikis
Vanduo	<i>Investiciniai žemės sklypai:</i> Vandentiekio inžineriniai tinklai nuteisti kartu su KAIPP gatvių tinklu. <i>Angaras:</i> Pastatas prijungtas prie bendro vandentiekio tinklo.	Žemės nuomininko išsinuomoto žemės sklypo ribose prisijungimas prie gatvės vandentiekio tinklo atliekamas Žemės nuomininko privačiomis lėšomis.	Plėtos poreikis nenumatomas.

Šaltinis: sudaryta Plėtos plano rengėjų.

6. Bendradarbiavimo su KAIPP partneriais modelis

Bendradarbiaujant su įvairių sektorių partneriais, KAIPP operatorius dirbs dviem kryptimis:

- kaip **tarpininkas** siūlantis nišines, specializuotos infrastruktūros ar kompetencijų reikalaujančias paslaugas, nukreipdamas Investuotojus į labiausiai jų poreikius ir galimybes atitinkantį partnerį, ir (arba)
- kaip **tiesioginis paslaugos teikėjas**, turintis savo infrastruktūrą, žmogiškuosius išteklius ir veikdamas sinergijoje su kitais panašias paslaugas teikiančiais partneriais, su jais konsultuodamasis ir papildydamas bendrą inovacijų paslaugų ekosistemą Kaune.

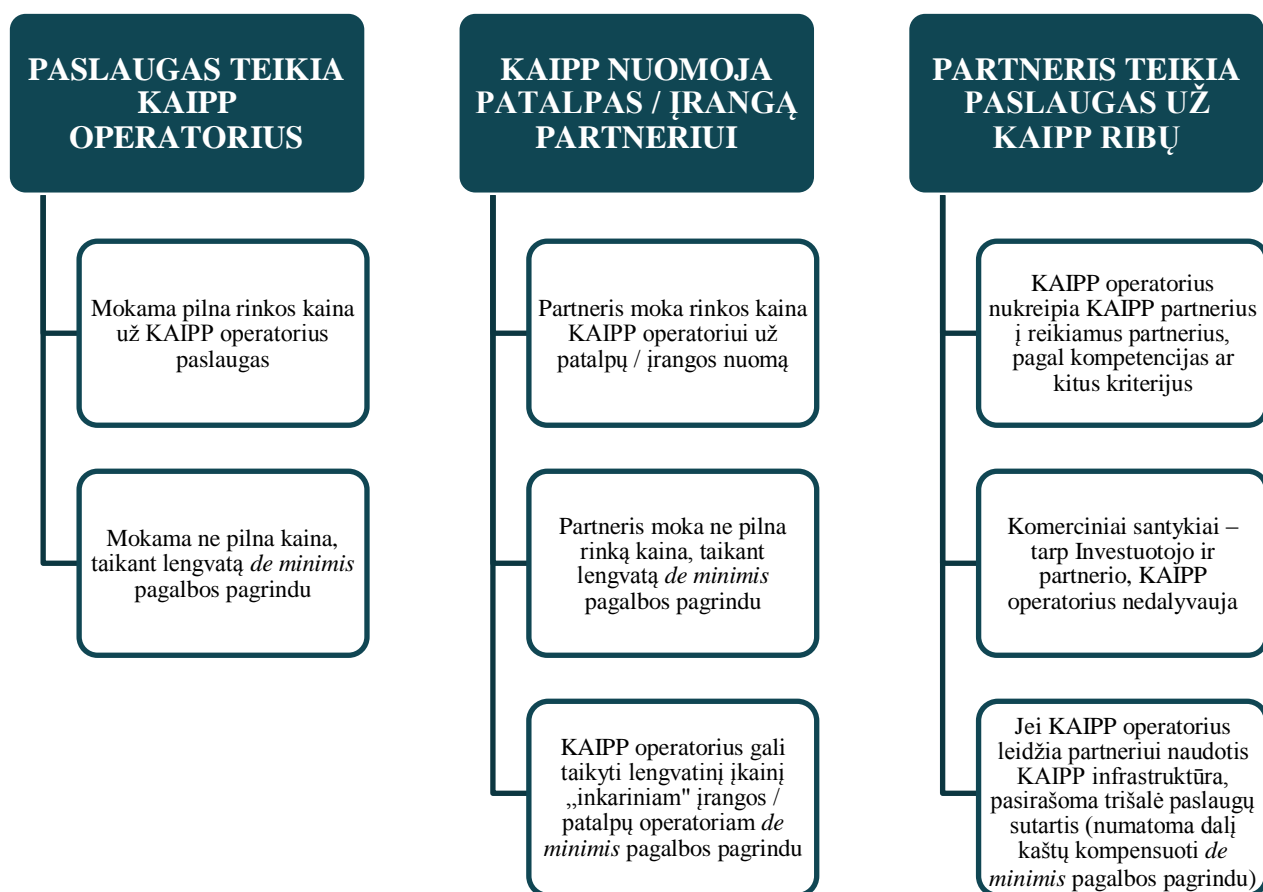
KAIPP operatorius kaip **tarpininkas** ieškos partnerių užtikrinant tų paslaugų grupių vykdymą, kur reikalingos sudėtingos, nišinės technologinės paslaugos, reikalinga brangi MTEPI infrastruktūra ir aukštos kvalifikacijos specialistai bei tyrėjai. Sinergija ir bendradarbiavimas su išoriniais partneriais tokių paslaugų kontekste leis KAIPP operatoriumi taupyti išteklius brangiai, nišinei (todėl rečiau naudojamai) laboratorinei įrangai, atvers galimybes dirbti su daugiau aukštos kvalifikacijos specialistų, ir leis kurti didesnę vertę Investuotojams.

Kita vertus, KAIPP operatorius **tiesiogiai** teiks verslo konsultavimo, įsikūrimo parke, akceleravimo, išorinio finansavimo pritraukimo konsultacijų ir kitas paslaugas, tačiau taip pat siūlys universalią MTEPI infrastruktūrą, laboratorijas su jų priežiūros paslaugomis kiekvienos KAIPP specializacijos krypties įmonėms.

Partnerystė ženkliai papildys KAIPP teritorijoje siūlomų paslaugų spektrą, tuo pačiu neapsunkinant KAIPP operatorius dideliu skaičiumi atskirų funkcijų, dėl to didžiosios dalies paslaugų atžvilgiu, kurios gali būti reikalingos Investuotojams, bus vertinama galimybę teikti šias paslaugas bendradarbiaujant su partneriais.

7 pav. KAIPP operatorius³² bendradarbiavimo su partneriais modelis

³² Privatus KAIPP operatorius galės teikti paramą *de minimis* pagalbos pagrindu tik tuo atveju, jei lengvatos yra taikomas privačiam operatoriumi (pvz., sumažinimas arba privatus operatorius yra pilnai atleidžiamas nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio)



Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

Bendradarbiavimas su mokslo ir studijų institucijomis

KAIPP operatorius daugeliu atvejų dirbs kaip tarpininkas, nukreipiantis Investuotojus į tinkamus mokslo ir studijų institucijų atstovus, bei padedantis susitarti dėl galimo bendradarbiavimo. Planuojama, kad **kiekvienas Kauno mieste aktyviai veikiantis universitetas KAIPP turės po savo atstovą (kontakcinį asmenį)**, kuris konsultuos Investuotojus ir nukreips įmones į atitinkamų universitetų padalinius, atsižvelgiant į jų poreikius.

KAIPP operatorius sieks ir atvirkščio bendradarbiavimo modelio, kai mokslo ir studijų institucijų (universitetų) tyrėjai, bendradarbiaudami su KAIPP operatoriumi ar bendro naudojimo erdves operuojančiais Investuotojais ar Susijusiomis trečiosiomis šalimis, galėtų naudotis KAIPP angaro pastate įrengta laboratorine ar kita eksperimentinės gamybos (mechaninio cecho) infrastruktūra. Taikant tokį bendradarbiavimo modelį, universitetų atstovai tam tikrus įmonių poreikius galės atliepti greičiau, o Investuotojai turės daugiau galimybių bendradarbiauti su aukštos kvalifikacijos tyrėjais ir mokslo darbuotojais.

Dauguma tokių paslaugų Investuotojams, bus teikiamos komerciniais pagrindais, t. y. KAIPP operatorius nedalyvaus dviejų šalių komerciniuose santykiuose. Esant poreikiui ir abipusiam interesui, KAIPP operatorius sudarys formalias tarpininkavimo ar kitas sutartis su mokslo ir studijų institucijomis, kuriose bus numatytos sąlygos dėl tarpininkavimo mokesčio ar kito numatyto atlygio už Investuotojo atvedimą ar atliktus darbus taikymo.

Bendradarbiavimas su verslo akceleratorių ir inkubatorių operatoriais

Vadovaujantis užsienio inovacijų parkų patirtimi, **teikiamas prioritetas išorinio verslo akceleratoriaus / inkubatoriaus pritraukimo į KAIPP scenarijui**. KAIPP operatoriui keliamas tikslas prisidėti, konsultuoti, koordinuoti akceleravimo veiklas KAIPP, tačiau kompetencijos, kontaktai su reikalingais mentoriais ar konsultantais, akceleravimo modeliai ir kita patirtis bus užtikrinama KAIPP operatoriui pritraukiant specializuotą verslo akceleravimo / inkubavimo veiklos partnerį.

Numatomas bendradarbiavimo modelis: nuomos santykis, sudarant specialų patalpų ir (ar) laboratorijų ir (ar) kitos įrangos nuomos verslo akceleratoriaus / inkubatoriaus operatoriui ir jų subnuomos startuoliams modelį. Vystymo požiūriu, galimos dvi alternatyvos:

1. KAIPP teritorijoje steigiamas naujas verslo akceleratorius / inkubatorius, siekiant kad šią veiklą vykdytų atskiras, savarankiškas juridinis vienetas;
2. KAIPP operatorius ieško galimybių išnuomoti dalį (angaro) patalpų atitinkamos specializacijos verslo akceleratoriui / inkubatoriui.

KAIPP bus siekiama įgyvendinti verslo akceleravimo / inkubavimo funkciją vadovaujantis pirmuoju arba antruoju bendradarbiavimo modeliu, tačiau **prioritetas teikiamas antrajam vystymo scenarijui**. Aktyviai įtraukiant partnerius, kurie jau turi verslo akceleravimo / inkubavimo veiklų organizavimo patirtį, kompetencijas, kontaktus, būtų labiau naudingas Kauno miesto inovacijų ir startuolių ekosistemai dėl kuriamos sinergijos ir efektyvumo, geriausiai panaudojant esamą miesto infrastruktūrą, ir koncentruojant inovacines paslaugas vienoje vietoje.

Bendradarbiavimas su viešojo sektoriaus partneriais

Viešojo sektoriaus partnerystės su KAIPP operatoriumi remsis pastarojo teikiamomis paslaugomis ir informacija potencialiems Investuotojams, stengiantis juos pritraukti į KAIPP, padėti jiems įsikurti ir plėstis. Bendradarbiavimo tikslas – derinti informaciją, dalintis analitiniais duomenimis, **vykdyti bendrą Investuotojų pritraukimo strategiją**, vieningai pristatant Kauną bei Lietuvą potencialiems užsienio investuotojams.

Taip pat, KAIPP operatorius, kartu su viešojo sektoriaus partneriais, sieks **padėti Investuotojams plėsti jų verslą** plėtojant eksporto rinkas, rasti tinkamą finansavimą tolesniam inovacijų kūrimui ar produktų ir paslaugų komercializavimui.

KAIPP ir viešojo sektoriaus partnerių bendradarbiavimas vyks nekomerciniais pagrindais (nebent bus reikalingas atskiras biudžetas, pavyzdžiui, KAIPP dalyvaujant užsienio parodose). KAIPP operatorius siūlys viešojo sektoriaus partneriams turėti priskirtus kontaktinius asmenis, taip padedant Investuotojams bei pačiam KAIPP operatoriui greičiau gauti reikiamas konsultacijas ir apsikeisti informacija.

Bendradarbiavimas su privačiomis Lietuvos ir užsienio kapitalo įmonėmis

Didžiausią potencialą partnerystei su KAIPP operatoriumi turi įmonės, turinčios sinergiškai KAIPP papildančią MTEPI infrastruktūrą, aukštos kvalifikacijos specialistus ir patirtį siūlant paslaugas savo veiklos nišose. **Prioritetas turėtų būti teikiamas prototipavimo paslaugas teikiančioms įmonėms** – vienos iš jų įsikūrimas angaro pastate matomas kaip tikslingas žingsnis, paskatinantis pramonės įrenginių ir prietaisų specializacijos krypties ekosistemos vystymąsi. Papildomai, aukštesnę sinergiją su kitais Investuotojais galėtų kurti universalias, daugelyje inovacijų veiklų pritaikomas technologijas kuriančios įmonės, pavyzdžiui, kompiuterinės regos, autonominių ar pramoninių robotų laboratorijos gali būti aktualios kitoms inžinerinės pakraipos įmonėms.

Priklausomai nuo besiformuojančių Investuotojų specializacijų segmentų, KAIPP operatoriui įvertins galimas Investuotojų sinergijas ir tikslingai ieškos įmonių, kurios galėtų teikti specializuotas paslaugas KAIPP įsikūrusioms įmonėms.

Tais atvejais, kai paslaugas teikia privati įmonė kitai privačiai įmonei, KAIPP operatorius veiks kaip tarpininkas, tačiau KAIPP operatorius pasilieka galimybę sudaryti bendradarbiavimo ar tarpininkavimo sutartis su Investuotojams specializuotas paslaugas teikiančiomis įmonėmis.

Partnerystė kuriant atviros prieigos infrastruktūrą. KAIPP operatorius sieks, jog įmonės, vystančios savo bandomąsias gamybines linijas, suteiktų prieigą kitiems Investuotojams prie dalies savo įrengtų laboratorijų ar turimos įrangos atviros prieigos centru principu – tokiu būdu bus kuriama daugiau pridėtinės vertės, o paslaugą teikianti įmonė galėtų sukurti daugiau sinergijų su kitais KAIPP, pritraukti papildančias žmogiškąsias ar technologines kompetencijas.

Bendradarbiavimas su Lietuvos ir užsienio inovacijų parkais

Atsižvelgia į tarpusavio konkurencijos tikimybę, renkantis bendradarbiavimo modelį su šia partnerių grupe, KAIPP operatoriui būtina įvardinti savo **konkurencinius pranašumus ir rasti sinergijas ar nišas**, kuriomis būtų suinteresuoti ir kiti inovacijų parkai.

Bendradarbiavimas su **užsienio parkais** yra sudėtingas dėl geografinio nuotolio, kuris apsunkina bendradarbiavimą, kai siekiama naudotis laboratorine įranga ar tais atvejais, kai reikalingas nepertraukiamas procesas ar konsultavimasis. Todėl I-jame plėtros etape prioritetas teikiamas gerosios patirties apsikaitimo vizitams, verslo misijų organizavimui ir bendrų renginių organizavimui.

Patirties apsikaitimo tikslu galėtų būti verslo akceleravimo / inkubavimo srities stiprinimas KAIPP operatoriui mokantis iš stipriausių inovacijų parkų ir klasterių Europoje. Vėlesniame KAIPP plėtros etape, pasiekus didesnę Investuotojų skaičių bei išgrynintas siauresnes specializacijų kryptis KAIPP operatorius sieks plėsti bendradarbiavimą per nišinių paslaugų teikimą, specializuotos įrangos nuomą ar kitais abiem pusėms aktualiais aspektais.

Bendradarbiavimas su **Lietuvos technologijų parkais** kelia tuos pačius konkurencijos klausimus, tad šioje vietoje galioja tas pats principas – KAIPP operatorius toliau gryninsis savo specializacijų kryptis ir teikiamas inovacinės paramos paslaugas, ieškos galimų sinergijų ir apsikaiti žiniomis bei patirtimi.

Bendradarbiavimas su kitomis, Investuotojų poreikius atliepančiomis organizacijomis

Kiti partneriai galintys papildyti KAIPP teritorijoje teikiamų paslaugų sąrašą yra švietimo, administracinių paslaugų, marketingo ir kitų profesinių paslaugų įmonės. Šios paslaugos yra aktualios potencialiems Investuotojams, dėl to KAIPP operatorius sieks pritraukti tokio pobūdžio įstaigas į KAIPP nuomojamas patalpas. KAIPP vertės pasiūlymui aktualios paslaugos:

- Buhalterijos paslaugos;
- Marketingo paslaugos, grafikos dizaino, socialinės medijos, e-komercijos specialistai;
- Teisės specialistai (ypač intelektinės nuosavybės specialistai);
- IT ar kitų techninių įgūdžių mokymų įstaigos, rengiančios trumpalaikius, specializuotus mokymų kursus;

Potencialūs Investuotojai (ypač startuoliai ir atžalinės įmonės) siekia susikcentruoti į savo technologijų vystymą ir komercializavimą, dėl to, yra linkę palaikomas funkcijas įsigyti

pirkdami paslaugas iš išorinių tiekėjų. Todėl, KAIPP viena iš kurių verčių bus galimybė Investuotojams pasiūlyti sprendimus visiems organizaciniams veiklos steigimo ir kitiems administraciniams klausimams spręsti.

7. KAIPP teikiamos paslaugos

KAIPP teritorijoje teikiamų paslaugų pasiūla skiriasi priklausomai nuo KAIPP įmonių tipo ir brandos lygio, o jų tikslingumas gali būti skirstomas į šias pagrindines kategorijas:

- Investuotojų pritraukimo,
- Inovacijų paramos,
- Bendruomenės vystymo ir verslo akceleravimo / inkubavimo.

Stambiais Investuotojams svarbu užtikrinti **sklandaus įsikūrimo** parko teritorijoje paslaugas, kurios susijusios su naujos infrastruktūros statybomis: sklypo formavimas, inžinerinės infrastruktūros pritaikymas ir atvedimas, statybų valdymo paslaugos. Šias paslaugas teiks KAIPP operatorius, kuris tarpininkautų tvarkant reikalingus dokumentus, bendradarbiaujant su KMSA (atrinkus privatų KAIPP operatorių), paslaugų teikėjais ir rangovais.

Technologijų perdavimas ir MTEPI veiklų planavimas bei koordinavimas (inovacijų parama) yra tarp aktualiausių paslaugų, kurių įmonės galėtų tikėtis vystydamos veiklą KAIPP. Už MTEPI veiklų koordinavimą bus atsakingas KAIPP operatorius, kuris rūpinsis šios srities plėtra KAIPP. Tuo tarpu technologijų perdavimo koordinavimas bus vystomas partnerystės su mokslo ir studijų institucijomis (universitetais) principu, kurie turi šiai veiklai specializuotus padalinius.

Tarp **bendruomenės vystymo** paslaugų įmonėms aktualiausia įvairių renginių organizavimas ir tikslinių bendradarbiavimo kontaktų kūrimas. Daugelį su bendradarbiavimo skatinimu susijusių paslaugų teiks KAIPP operatorius, bendradarbiaudamas su verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėju, kuris bus atsakingas už tam tikrą dalį veiklų, aktualių verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų gavėjams.

Grupė paslaugų, skirtų įmonių **akceleravimui**, bus perduodama verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjui, kuris įsikurtų KAIPP teritorijoje. Toks modelis leis KAIPP operatoriui koncentruotis į reikiamos įrangos ir patalpų pasiūlos užtikrinimą, o pagrindines konsultacines funkcijas atliks verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas. Papildomos susijusios paslaugos gali būti perkamos iš išorinių paslaugų teikėjų (partnerių).

4 lentelė. KAIPP numatomų teiktų paslaugų sąrašas ir jų teikėjai

Paslauga	Aktualumas tiksliniam segmentui ³³	Aktualumas pagal rezidentų tipą	Aktualumas pagal įmonės brandos etapą	Paslaugos teikėjas
Investuotojų pritraukimas				
Investuotojų įsikūrimo paslaugų organizavimas (angl. <i>soft landing</i>)	***	Žemės nuomininkas	Stambios įmonės	KAIPP operatorius
Bendruomenės vystymas				

³³ * – mažiau aktualu; ** – vidutiniškai aktualu; *** – aktualiausia.

Paslauga	Aktualumas tiksliniam segmentui³³	Aktualumas pagal rezidentų tipą	Aktualumas pagal įmonės brandos etapą	Paslaugos teikėjas
Renginių organizavimas („hakatoni“, konferencijos, investuotojų pritraukimo renginiai ir pan.)	***	Visi Investuotojai	Visų brandos lygių įmonės	KAIPP operatorius
Kompanijų-investuotojų tikslinių bendradarbiavimo kontaktų (angl. <i>match-making</i>) kūrimas	**	Visi Investuotojai	Visų brandos lygių įmonės	KAIPP operatorius
<i>Inovacijų parama</i>				
Technologijų perdavimo koordinavimas	***	Visi Investuotojai	Visų brandos lygių įmonės	Partneris (mokslo ir studijų institucijų filialai)
MTEPI veiklų planavimas, koordinavimas	***	Visi Investuotojai	Visų brandos lygių įmonės	KAIPP operatorius
Tyrimų rezultatų komercializacijos paslaugos	***	Visi Investuotojai	Startuoliai ir atžalinės įmonės	Partneris (tyrėjų grupės, mokslo ir studijų institucijų filialai)
Tyrėjų paslaugos	***	Visi Investuotojai	Visų brandos lygių įmonės	Partneris (mokslininkai, mokslo ir studijų institucijų filialai)
Greitas prototipavimas, eksperimentavimas, gamyba mažais kiekiais	**	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Investuotojai ir (ar) partneriai
<i>Administracinių funkcijų užtikrinimas</i>				
Administracinės paslaugos	**	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Partneris (išorinis paslaugų teikėjas)
<i>Verslo akceleravimas / inkubavimas</i>				
Finansinės paramos teikimas startuolių ar atžalinių įmonių inkubavimui ir akceleravimui	**	Patalpų nuomininkai	Startuoliai ir atžalinės įmonės	Partneris (verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas)
Finansinės paramos teikimas inovacijų, naujų produktų ar procesų vystymui	**	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Partneris (verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas)
Intelektinės nuosavybės valdymas	**	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Partneris (verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas)

Paslauga	Aktualumas tiksliniam segmentui ³³	Aktualumas pagal rezidentų tipą	Aktualumas pagal įmonės brandos etapą	Paslaugos teikėjas
				teikėjas ar kita teisinių paslaugų įstaiga)
Marketingo ir reklamos paslaugos	**	Patalpų nuomininkai	Visų brandos lygių įmonės	Partneris (išorinis tiekėjas) ir KAIPP operatorius
Darbuotojų paieškos paslaugos	**	Visi Investuotojai	Stambios ir vidutinės įmonės	Partneris (išorinis paslaugų teikėjas)
Konsultacinių, ekspertinių paslaugų teikimas	*	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Partneris (verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas ir (ar) kita specializuotų paslaugų įstaiga)
Mentorystės veiklos	*	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Partneris (verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas)
Verslumo skatinimo, verslo planavimo ir valdymo paslaugos	*	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės, vidutinės įmonės	Partneris (verslo akceleravimo / inkubavimo paslaugų teikėjas ir (ar) kita specializuotų paslaugų įstaiga)
Buhalterinės paslaugos	*	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės įmonės	Partneris (išorinis paslaugų teikėjas)
Teisinės konsultacijos	*	Patalpų nuomininkai	Startuoliai, atžalinės įmonės	Partneris (išorinis paslaugų teikėjas)

Šaltinis: Plėtros plano rengėjai.

7.1. Laikinosios ir papildančios veiklos KAIPP teritorijoje

KAIPP, kitaip nei Kauno miesto laisvoji ekonominė zona, nėra atskira pramoninė teritorija, o integrali miesto dalis, todėl planuojant šios teritorijos urbanistinį ir funkcinį vystymąsi, joje teikiamas paslaugas, ir vykdomą transporto susisiekimą svarbu atsižvelgti į tai, kokią vietą KAIPP užima bendrame miesto kontekste, ir kokią įtaką jam daro pramonės parko plėtra.

Laikinosios³⁴ ir papildančios veiklos KAIPP teritorijoje padės įveikinti investicinius žemės sklypus ir patalpas, kol bus pasiektas pilnas jų užimtumas, atitinkantis esmines KAIPP veiklas ir

³⁴ Laikinoji veikla (angl. *meanwhile use*) – vietos panauda su tikslu išnaudoti tuščias, regeneracijos laukiančias erdves, ir skatinti numatytos vietos atpažįstamumą visuomenėje (vietokūrą). Dar kitaip žinoma kaip „laikinas urbanizmas“ (angl. *temporary urbanism*). Lietuvoje, kitaip nei kitose ES šalyse, nėra teisės aktuose nustatytos „laikiniųjų veiklų“ sąvokos, ir nėra praktikos laikinai įveikinti pastatus ir teritorijas pereinamuoju laikotarpiu.

žemės sklypų paskirtį. Galimos laikinosios veiklos regeneruojamose urbanistinėse zonose apima įvairius veiklos tipus: renginius, reguliarias veiklas ir ilgesnės trukmės laikinąsias veiklas. Plėtros plano rengimo metu KMSA (kartu su KTU) įgyvendina „Horizontas 2020“ finansuojamą projektą „T-factor“³⁵, kurio tikslas – bendradarbiaujant su kitais Europos pramonės parkais perimti gerą patirtį organizuojant laikinąsias veiklas ir pritaikyti jas KAIPP tolimesniame vystyme.

Laikinosios ir papildančios veiklos prisidės prie KAIPP ir miesto bendruomenės platesnės integracijos plėtojant šias sritis: vietos įprasminimo ir vietokūros (patrauklių viešųjų erdvių sukūrimas, vietinio paveldo ir esančių erdvių įveiklinimas), inovacijų skatinimo (kūrybininkų ir talentų pritraukimas), ekonominės vietovės plėtros (vietinio verslo vystymas), bendruomenių stiprinimo (renginių ir kitų veiklų organizavimas).

Toliau (žr. 5 lentelę) pateikiami KAIPP teritorijoje galimų laikinųjų ir papildančių veiklių pavyzdžiai.

5 lentelė. Laikinių ir papildančių veiklų pavyzdžiai KAIPP teritorijoje pagal veiklos tipą

Renginiai	Reguliarios veiklos	Ilgesnės trukmės laikinosios veiklos
<ul style="list-style-type: none"> • Kultūriniai miesto renginiai • Muzikos, meno ir mokslo festivaliai • Bendruomenės renginiai • Parodos, mugės • Mokslo simpoziumai 	<ul style="list-style-type: none"> • Edukacinio pobūdžio veiklos • Mokymai • Ekskursijos • Inkubavimo, akceleravimo veiklos • Karjeros dienos 	<ul style="list-style-type: none"> • Bendruomenės centras • Sezoninės / laikinos maitinimo vietos • Kino erdvė • Eksperimentinė tarpdisciplininė MTEPI veiklų erdvė • Sklypo nuoma saulės parkui įrengti

Šaltinis: Plėtros plano rengėjai.

KAIPP suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas apriboja tam tikrų ilgesnio laikotarpio laikinųjų ar papildančių veiklų vykdymą, kurioms būtų reikalinga žemės sklypo arba patalpų nuoma, todėl aukščiau minimi laikinųjų ir papildančių veiklų pavyzdžiai, kai yra poreikis gauti teisę naudoti KMSA turtu, turėtų būti registruojamos kaip renginiai. Vadovaujantis renginių ir paslaugų organizavimo Kauno viešosiose vietose tvarkos aprašu³⁶, ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki renginio pradžios pateiktus prašymus nagrinėja Renginių ir paslaugų organizavimo Kauno viešosiose vietose derinimo komisija. Be to, tokių renginių organizavimas turi būti suderintas su Kauno apskrities vyriausiojo policijos komisariato Viešosios tvarkos valdyba, o komercinio pobūdžio renginiams būtų taikomas vietinės rinkliavos mokestis. Jeigu renginio metu būtų prekiaujama arba teikiamos paslaugos už atlygį, reikalaujama turėti leidimą ar licenciją, išduotą biudžetinės įstaigos „Parkavimas Kaune“.

Kiekvienu laikinosios ar papildančios veiklos įgyvendinimo atveju bus sudaromos sutartys tarp laikinųjų ar papildančių veiklų vykdytojo ir KAIPP operatoriaus. Šiose sutartyse turėtų būti apibrėžtos tokios sąlygos, kaip: naudojimosi erdve (sklypo ar patalpų) teisės ir pareigos, naudojamų patalpų ar žemės ploto ribų nustatymas, triukšmo lygis, viešojo transporto poreikis, draudimo kaštų padengimas, atsiskaitymas už komunalines paslaugas (jei naudojamosi), viešosios tvarkos užtikrinimo paslaugos, rangovo numatymą, kuris, vykdant didesnės apimties laikinąsias ar

³⁵ Žr. daugiau: <https://aleksotas.t-factor.eu/>

³⁶ KMS tarybos 2022 m. birželio 21 d. sprendimas Nr. T-324 „Dėl Renginių ir pramoginių paslaugų organizavimo Kauno viešosiose vietose tvarkos aprašo patvirtinimo“.

papildančias veiklas, pasirūpintų patalpų / žemės sklypo tvarka ir atkurtų jų ankstesnę būklę (patalpų remonto darbai, gerbūvio sutvarkymas) pasibaigus veikloms. Sutartyse bus numatoma, kad pastato ar žemės valdytojas turi teisę bet kuriuo metu pareikalauti nutraukti laikinąsias ar papildančias veiklas numatant išankstinį veiklos nutraukimo pranešimo terminą. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, laikinųjų ar papildančių veiklų vykdytojas turės numatyti atitinkamus veiklų nutraukimo sąlygas.

8. KAIPP valdymo modelis

KAIPP plėtros plano įgyvendinimo laikotarpiu (2021–2046 m.) planuojami du KAIPP valdymo etapai. Kaip numatyta LR investicijų įstatyme, kol nėra atrinktas pramonės parko operatorius (t. y. iki Operavimo sutarties pasirašymo su privačiu operatoriumi), už pramonės parko veiklos organizavimą yra atsakinga savivaldybės administracija (šiuo atveju – KMSA)³⁷. Patvirtinus KAIPP plėtros planą, KMS taryba priims sprendimą dėl KAIPP įsteigimo, KAIPP veiklos termino ir jo keitimo sąlygų bei KAIPP operatoriaus atrinkimo viešo konkurso būdu³⁸. Viešo konkurso dokumentuose privalo būti detalizuojamas santykis tarp KMSA, toliau pristatomų KAIPP valdymo organų ir atrinkto privataus operatoriaus, sprendimo priėmimo procesas bei operavimo sutarties nutraukimo sąlygos.

Viešas KAIPP operatoriaus atrankos konkursas privalo būti paskelbtas ne vėliau nei iki 2025 m. pabaigos, o patį operatorių planuojama atrinkti iki I-o KAIPP plėtros etapo pabaigos (2031 m.).

8.1. KAIPP valdymo modelis iki KAIPP operatoriaus atrankos

Formaliai įsteigus KAIPP ir paskyrus KMSA laikinu KAIPP operatoriumi, KMSA parengs KMS tarybos sprendimu tvirtinamą KAIPP veiklos organizavimo aprašą, kuriame bus numatytos pagrindinės su KAIPP veikla susijusių patariamųjų organų (ir atitinkamų KMSA struktūrinių padalinių) funkcijos ir įgaliojimai, pagrindinių sprendimų priėmimo procesas, Investuotojų atrankos tvarka, ir parengtos pavyzdinės Įsikūrimo, valstybinės žemės sklypo ir angaro pastato patalpų nuomos sutartys.

Už pagrindinių su KAIPP plėtra ir vystymu susijusių strateginės reikšmės klausimų svarstymą bus atsakingas tarpžinybinis patariamasis organas – **KAIPP priežiūros komitetas**. KAIPP veiklos organizavimo apraše KMSA direktorius, kaip operatoriaus atstovas, bus įgaliotas sudaryti KAIPP priežiūros komitetą, keisti jo sudėtį, pirmininką ir pirmininko pavaduotoją.

Pagrindinės KAIPP priežiūros komiteto funkcijos ir preliminari sudėtis pateikiama 6 lentelėje.

6 lentelė. KAIPP priežiūros komiteto funkcijos ir sudėtis

Funkcijos	KAIPP priežiūros komiteto nariai
<ul style="list-style-type: none"> Vykdo KAIPP vystymo ir strateginio valdymo kontrolę ir teikia siūlymus dėl KAIPP veiklų įgyvendinimo; 	<ul style="list-style-type: none"> Trys KMSA deleguoti atstovai⁴⁰; Kaunas IN deleguotas atstovas; EIMIN deleguotas atstovas;

³⁷ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 9¹ straipsnio 7 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01.

³⁸ *Ten pat*, 9¹ straipsnio 5 dalis.

⁴⁰ Numatoma, kad KMSA atstovas pirmininkaus KAIPP priežiūros komitetui.

Funkcijos	KAIPP priežiūros komiteto nariai
<ul style="list-style-type: none"> • Svarsto KAIPP infrastruktūros vystymo bei plėtros ir su KAIPP veiklų finansavimu susijusius klausimus; • Svarsto ir teikia pasiūlymus KMSA dėl mokslo ir studijų institucijų ir Susijusių trečiųjų šalių įsikūrimo KAIPP teritorijoje; • Svarsto klausimus dėl Žemės nuomininko įsikūrimo tuo atveju, kai yra pateiktas prašymas išsinuomoti žemės plotą, kuris yra didesnis nei didžiausias vieno KAIPP sklypo plotas (1,62 ha³⁹); • Prižiūri KAIPP veiklos efektyvumo kriterijų įgyvendinimą ir svarsto KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių įgyvendinimo ataskaitas; • Svarsto įsikūrimo mokesčio skaičiavimo tvarkos aprašo projektą. 	<ul style="list-style-type: none"> • VšĮ „Investuok Lietuvoje“ deleguotas atstovas; <p>Esant poreikiui, KAIPP priežiūros komiteto pirmininkas gali pakviesti ir kitus, toliau nurodytus, atstovus, kurie <i>patariamą balsa teise</i> gali dalyvauti KAIPP priežiūros komiteto posėdžiuose:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mokslo ir studijų institucijos, kuri įsteigia savo filialą KAIPP teritorijoje, atstovą; • Verslo akceleratoriaus / inkubatoriaus operatorius, atstovą; • Investuotojų atstovą (ar atstovus).

Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

KAIPP projekto priežiūros komiteto posėdžiai šaukiami pagal poreikį, bet ne rečiau kaip kartą per ketvirtį.

Už Investuotojų atrankos proceso vykdymą ir potencialių Investuotojų vertinimą bus atsakinga **KAIPP ekspertų komisija**. KAIPP veiklos organizavimo apraše KMSA direktorius, kaip operatoriaus atstovas, bus įgaliotas sudaryti KAIPP ekspertų komisiją, keisti jos sudėtį, pirmininką ir pirmininko pavaduotoją.

Pagrindinės KAIPP ekspertų komisijos funkcijos ir preliminari sudėtis pateikiama 7 lentelėje.

7 lentelė. KAIPP ekspertų komisijos funkcijos ir sudėtis

Funkcijos	KAIPP ekspertų komisijos nariai
<ul style="list-style-type: none"> • Vertinti KAIPP teritorijoje norinčius įsikurti Investuotojus pagal patvirtintą Investuotojų atrankos proceso tvarką; • Teikti rekomendacijas KMSA dėl Investuotojo įsikūrimo ir jo sąlygų. 	<ul style="list-style-type: none"> • Du KMSA deleguoti atstovai (tarybos pirmininkas); • Du Kaunas IN deleguoti atstovai; • Kauno MTP (ar kito KAIPP veikiančio verslo akseleratorius / inkubatoriaus) deleguotas atstovas; • KTU deleguotas atstovas; • LSMU deleguotas atstovas; • VDU deleguotas atstovas;

Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

KAIPP operatoriui numatyta **galimybė organizuoti nepriklausomų narių atranką** į KAIPP ekspertų komisiją, siekiant pritraukti daugiau asmenų, turinčių aukštas kompetencijas vertinti pareiškėjų inovatyvumo lygį. Siekiant užtikrinti, įsikuriančių įmonių sinergiją, pasiekus 30 proc. KAIPP investicinių žemės sklypų užimtumą, į KAIPP ekspertų komisiją planuojama įtraukti vieną KAIPP teritorijoje įsikūrusių įmonių atstovą, o pasiekus 75 proc. užpildymą – bent du verslo atstovus.

KAIPP ekspertų komisijos posėdžiai šaukiami pagal poreikį, priklausomai nuo gaunamų paraiškų dėl įsikūrimo KAIPP teritorijoje skaičiaus.

³⁹ KAIPP urbanistinio vystymo galimybių studija, p.p. 50–51.

Už bendravimą su potencialiais ir esamais Investuotojais, **sutarčių sudarymą⁴¹ su jais (įskaitant ir Įsikūrimo ar nuomos mokesčio dydžio nustatymą)**, kitų, su veiksminga ir nepertraukiama KAIPP veikla susijusių funkcijų bei paslaugų įgyvendinimą, KAIPP teritorijos priežiūrą, ir bendrą KAIPP projekto koordinavimą atsako **KMSA investicijų ir projektų skyrius**.

Siekiant efektyvaus ir koordinuoto KAIPP (kaip projekto) valdymo, Investicijų ir projektų skyrius betarpiškai bendradarbiaus su kitais KMSA skyriais⁴² svarstant klausimus, kurie reikalauja skirtingų sričių kompetencijų. Esant poreikiui, kai yra derinami Investuotojams aktualūs infrastruktūros klausimai, jų atstovai (stebėtojo teise) gali būti kviečiami į darbinis KMSA posėdžius.

Siekiant užtikrinti aukštos kokybės KAIPP paslaugų teikimo standartą, KMSA pasilieka galimybę dalį KAIPP veiklos organizavimo apraše Investicijų ir projektų skyriui numatytų funkcijų perduoti įgyvendinti KAIPP partneriams „Iniciatyvos Kaunui“ programos numatyta projektų įgyvendinimo tvarka.

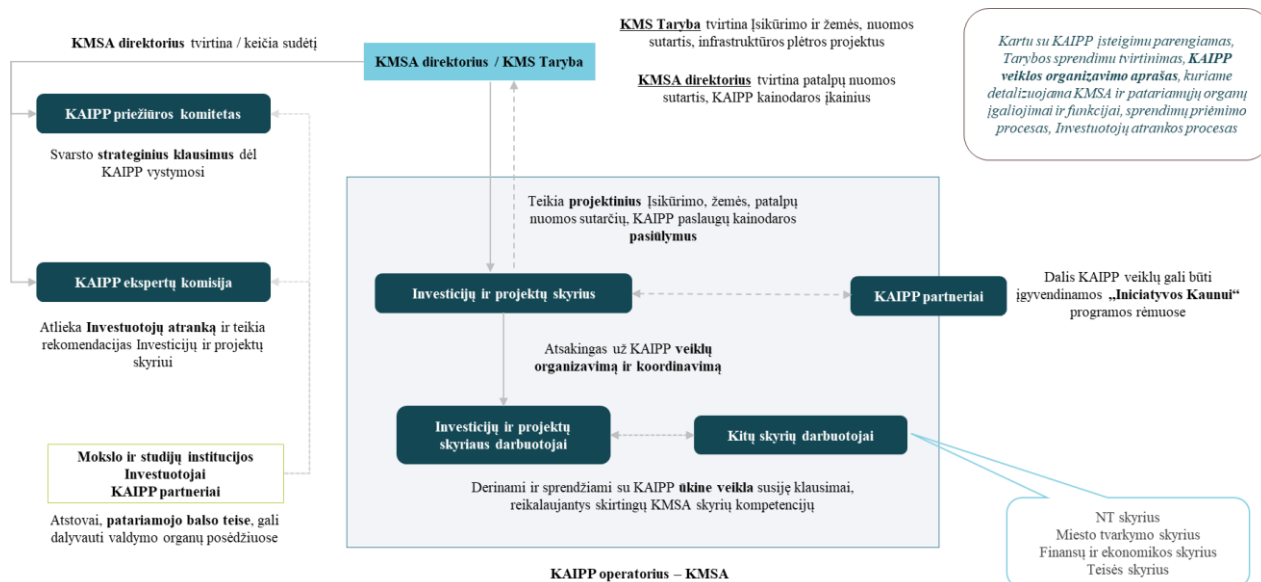
Numatoma, kad suderinus Investuotojo įsikūrimo sąlygas, **KMSA direktorius**:

- **Teiks KMS tarybai tvirtinti** Žemės nuomininkų, mokslo ir studijų institucijų ar Susijusių trečiųjų šalių **valstybinės žemės nuomos ir Įsikūrimo sutarčių projektus**;
- KMS tarybos priimto sprendimo išnuomoti angaro patalpas pagrindu **sudarys nuomos sutartis** su Patalpų nuomininkais ar Susijusiomis trečiosiomis šalimis.

KAIPP teritorijoje teikiamų paslaugų įkainiai (įskaitant ir Įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarką) bus tvirtinami atskiru KMS tarybos sprendimu. Pasiūlymus dėl taikomų paslaugų įkainių KMS tarybai rengs KMSA Investicijų ir projektų skyrius, o vėliau tvirtinimui teiks KMSA administracijos direktorius.

KAIPP valdymo modelio (iki KAIPP operatoriaus atrankos) struktūra pateikiama 8 paveiksle.

8 pav. KAIPP valdymo modelis iki KAIPP operatoriaus atrankos



⁴¹ Investuotojų įsikūrimo sutartyse bus numatoma sąlyga dėl Investuotojo sutikimo, kad pasikeitus KAIPP valdymo modeliui, KMSA, kaip operatoriaus, teisės ir pareigos bus perduotos komerciniam operatoriui, taip pat, kad žemės ar patalpų nuoma bus pakeista į subnuomą.

⁴² Pavyzdžiui, su Nekilnojamojo turto, Miesto tvarkymo, Finansų ir ekonomikos, Teisės skyriais.

8.2. KAIPP valdymo modelis atrinkus KAIPP operatorių

Atrinkus privatų KAIPP operatorių, į operavimo sutartį bus įtraukiamos sąlygos dėl privataus KAIPP operatoriaus prisiimamų teisių ir pareigų, susijusių su KAIPP valdymo modeliu. Operavimo sutartyje bus numatyta, kad jau veikiantys patariamieji valdymo organai tęs veiklą. Jie toliau įgyvendins jiems KAIPP plėtros plane numatytas ir vėliau KMSA direktoriaus įsakymu patvirtintas KAIPP priežiūros komiteto ir KAIPP ekspertų komisijos įgaliojimus ir funkcijas.

KAIPP operavimo sutartyje bus numatomos sąlygas, kad susidarius situacijai, kai kyla esminiai nesutarimai dėl KMSA vystymosi klausimų, KMSA gali vienašališkai nutraukti operavimo sutartį. Esminiais nesutarimais laikomi šie atvejai:

- privatus operatorius netinkamai vykdo Plėtros plane numatytas KAIPP ir KAIPP operatoriaus funkcijas;
- privatus operatorius pakartotinai ir tikslingai neatsižvelgia į KAIPP priežiūros komiteto teikiamas rekomendacijas dėl KAIPP valdymo ir vystymo veiklų;
- ir kiti operavimo sutartyje numatyti atvejai.

KAIPP operatoriui pradėjus savo veiklą KAIPP projekto priežiūros komitetas išlaikys numatytas funkcijas (žr. 6 lentelę), tačiau **rekomendacijos (ir tvirtinimo įgaliojimai) bus teikiamos KAIPP operatoriui**, t. y. posėdžiuose priimtiems sprendimams ar siūlymams nebereikės papildomo KMS tarybos sprendimo pritarimo.

KAIPP ekspertų komisijos atžvilgiu, šio patariamojo organo funkcijos nesikeis, t. y. KAIPP ekspertų komisija vertins potencialių Investuotojų paraiškas ir teiks rekomendacijas KAIPP operatoriui dėl Investuotojų įsikūrimo. Esant teigiamai rekomendacijai, KAIPP operatorius bus atsakingas už Įsikūrimo sutarties sąlygų (įskaitant galutinio Įsikūrimo ar nuomos mokesčio) suderinimą, ir kitų žemės ar patalpų nuomos sutarčių pasirašymą bei tvirtinimą.

Pasikeitus valdymo modeliui, privačiam KAIPP operatoriui bus suteikti įgaliojimai keisti ir tvirtinti KAIPP priežiūros komiteto ir ekspertų komisijos sudėtį, tačiau operavimo sutartyje bus iš anksto numatoma KAIPP patariamųjų organų organizavimo tvarka, t. y.:

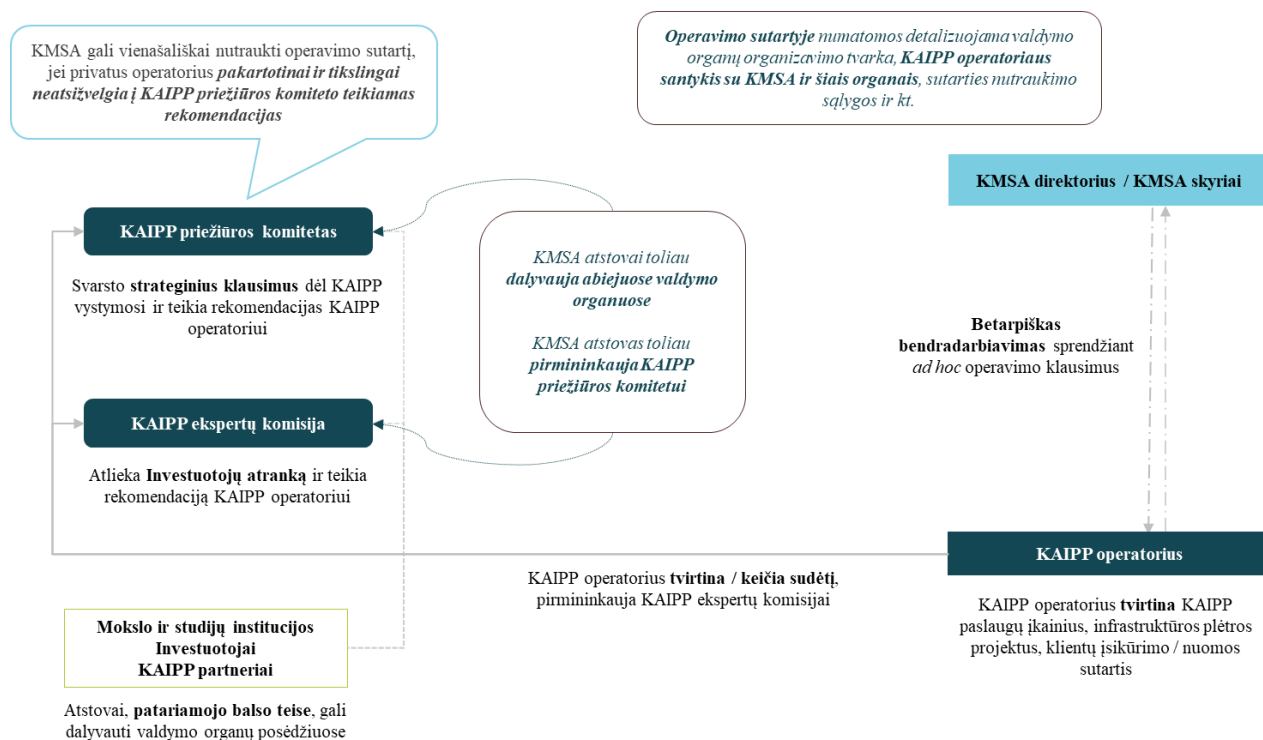
- privataus KAIPP operatoriaus atstovas (ar atstovai) bus įtraukiamas į abu patariamuosius organus;
- KAIPP priežiūros komiteto narių skaičius negali viršyti 10 asmenų; ne mažiau nei 3 iš jų privalo būti deleguoti KMSA, 2 – Kaunas IN, dar 2 – iš nacionalinio lygmens institucijų (EIMIN, VšĮ „Investuok Lietuvoje“);
- KMSA atstovas išliks KAIPP priežiūros komiteto pirmininku;
- KAIPP operatoriaus atstovas bus skiriamas KAIPP ekspertų komisijos pirmininku.

Atrinktą KAIPP operatorių KMSA perduos visas kitas su veiksminga ir nepertraukiama KAIPP veikla susijusias funkcijas, pareigas ir priemones teikti paslaugas, KAIPP teritorijos priežiūros funkcijas, bendravimą su potencialiais ir esamais Investuotojas ir jų konsultavimą MTEPI klausimais. Numatoma, kad KAIPP operatorius toliau betarpiškai bendradarbiaus su atitinkamais KMSA skyriais dėl kasdienių, su KAIPP operavimu susijusių, ūkinės veiklos klausimų, pavyzdžiui, infrastruktūros plėtros ar priežiūros sąlygų.

Atrinkus KAIPP operatorių, jam perduodama teisė nustatyti KAIPP teritorijoje teikiamų paslaugų komercines sąlygas ir jų įkainius (t. y. paslaugų įkainiai tvirtinami KAIPP operatoriaus direktoriaus ar kito deleguoto atstovo įsakymu).

KAIPP valdymo modelio (atrinkus KAIPP operatorių) struktūra pateikiama 9 paveiksle.

9 pav. KAIPP valdymo modelis atrinkus KAIPP operatorių



Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

9. Investuotojų atranka ir pritraukimas

9.1. Investuotojų atrankos kriterijai

9.1.1. Bendrieji (kvalifikaciniai) atrankos kriterijai

Investuotojams (Žemės nuomininkams, Patalpų nuomininkams ir Susijusioms trečiosiomis šalims), norintiems įsikurti ir pradėti vykdyti veiklą KAIPP teritorijoje, yra taikomi šie bendrieji kvalifikaciniai kriterijai dėl apribojimų savo veiklai:

- Paraiškos teikėjui nėra iškelta byla dėl bankroto arba restruktūrizavimo, nėra pradėtas ikiteisminis tyrimas dėl ūkinės komercinės veiklos arba jis nėra likviduojamas, nėra priimtas kreditorių susirinkimo nutarimas bankroto procedūras vykdyti ne teismo tvarka;
- Paraiškos teikėjas yra įvykdęs su mokesčių ir socialinio draudimo įmokų mokėjimu susijusius įsipareigojimus pagal LR teisės aktus arba pagal kitos valstybės teisės aktus, jei Investuotojas yra užsienyje registruotas juridinis asmuo;
- Paraiškos teikėjo vadovas ar bet kuris kitas asmuo, turintis teisę juridinio asmens vardu sudaryti sandorį ir (arba) teisę surašyti ir pasirašyti pareiškėjo apskaitos dokumentus, neturi neišnykusio arba nepanaikinto teistumo;

- Paraiškos teikėjas, jei jis yra įmonė, perkėlusį gamybinę veiklą valstybėje narėje arba į kitą valstybę narę, nėra taikoma arba nebuvo taikoma išieškojimo procedūra;
- Paraiškos teikėjas Juridinių asmenų registrai yra pateikęs metinių finansinių ataskaitų rinkinius, taip pat metinių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinius, kaip nustatyta Juridinių asmenų registro nuostatuose⁴³ (ši nuostata taikoma tada, kai finansines ataskaitas būtina rengti pagal įstatymus, taikomus juridiniam asmeniui, užsienio juridiniam asmeniui ar kitai organizacijai arba jų filialui);
- Paraiškos teikėjas nėra sunkumus patirianti įmonė.

Jeigu Investuotojas neatitinka bendrųjų kvalifikacinių reikalavimų, jo paraiška yra atmetama ir toliau nevertinama.

9.1.2. Specialieji atrankos kriterijai

Specialieji atrankos kriterijai yra sudaryti siekiant įvertinti potencialaus **Investuotojo atitiktį** 3 skyriuje nurodytoms KAIPP specializacijos kryptims, įmonės inovatyvumo lygį bei jos prisidėjimą prie 2 skyriuje apibrėžtų KAIPP plėtros rodiklių.

Specialieji atrankos kriterijai yra taikomi:

- Žemės nuomininkams, išskyrus mokslo ir studijų institucijas, siekiantiems išsinuomoti investicinį žemės sklypą KAIPP teritorijoje;
- Patalpų nuomininkams, išskyrus mokslo ir studijų institucijas, siekiantiems išsinuomoti eksperimentinės gamybos ir / ar laboratorijų, ir / ar biuro patalpas KAIPP teritorijoje esančiame angare.

Jeigu Žemės nuomininkas ar Patalpų nuomininkas atitinka bendruosius kvalifikacinius reikalavimus, jo paraiška yra toliau vertinama pagal specialiuosius atrankos kriterijus. Juos įvertinus, KAIPP ekspertų komisija teikia rekomendaciją dėl juridinio asmens priėmimo į KAIPP ir taikomo Įsikūrimo mokesčio ar patalpų nuomos įkainio dydžio.

Specialieji atrankos kriterijai nėra taikomi arba taikomi iš dalies:

- Mokslo ir studijų institucijoms;
- Susijusioms trečiosioms šalims, norinčioms teikti paslaugas Investuotojams ar statyti naujus pastatus KAIPP teritorijoje (pavyzdžiui, NT vystytojams).

Mokslo ir studijų institucijos. Vienas iš KAIPP iškeltų rodiklių yra iki 2046 m. KAIPP teritorijoje įkurti 3 mokslo ir studijų institucijų filialus. Tai yra pakankamai ambicingas rodiklis Kauno mastu ir tikėtina, kad aukščiau išvardinti specialieji atrankos kriterijai apribotų įsikūrimo KAIPP teritorijoje patrauklumą tokioms įstaigoms. Dėl to, nepriklausomai nuo to ar mokslo ir studijų institucija siekia įsikurti KAIPP teritorijoje kaip Žemės nuomininkas ar Patalpų nuomininkas, detalios atrankos ir įsikūrimo sąlygos turėtų būti sprendžiamas derybų su KAIPP operatoriumi metu.

Tikėtina, jog mokslo ir studijų institucijų filialų įsitraukimas ženkliai prisidėtų prie „Naujų tyrėjų darbo vietų“ KAIPP plėtros rodiklio pažangos, todėl KAIPP operatorius pasilieka galimybę į

⁴³ LR Vyriausybės 2003 m. lapkričio 12 d. nutarimas Nr. 1407 „Dėl Juridinių asmenų registro įsteigimo ir Juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“.

mokslo ir studijų institucijos įsikūrimo KAIPP sutarties sąlygas įtraukti minimalų Investuotojo sukurtam naujų tyrėjų darbo vietų skaičiaus įsipareigojimą.

NT vystytojai ir jų nuomininkai. KAIPP plėtros plano rengimo metu nėra aišku, kas tolimesniuose KAIPP plėtros etapuose (KAIPP operatorius ar Susijusi trečioji šalis) vystys kitus teritorijoje esančius pastatus (biurų pastatą, automobilių stovėjimo aikštelę, kt.), todėl specialiųjų atrankos kriterijų sąrašas numatytų pastatų (kuriuos operuoja Susijusi trečioji šalis) nuomininkams KAIPP plėtros plane nėra nustatomas arba taikomas tik iš dalies:

- Jei NT vystytojo valdomame pastate (pvz., biurų pastate) įsikurs inovacines veiklas vykdančios įmonės, jų vykdoma veikla turės atitikti bent vieną KAIPP specializacijos kryptį. Ši sąlyga turės būti įtraukta į KAIPP operatorius ir Susijusios trečiosios šalies žemės (sub)nuomos sutartį. Esant poreikiui, NT vystytojas kreipsis į KAIPP ekspertų komisiją dėl įmonės atitikties KAIPP specializacijų kryptims įvertinimo.
- Jei minėtuose pastatuose įsikuria kitos Susijusios trečiosios šalys, teikiančios verslo paramos ar kitas aptarnavimo paslaugas esamiems KAIPP Investuotojams⁴⁴, tokioms įmonėms specialieji atrankos kriterijai nėra taikomi, nepriklausomai nuo to, ar įmonės įsikurs KAIPP operatoriaus ar kitos Susijusios trečiosios šalies valdomame pastate.

Specialiųjų atrankos kriterijų sąrašą sudaro penki kriterijai (suskirstyti į dvi kategorijas):

- Socialinės-ekonominės naudos kriterijai:
 - Įmonės planuojamos investicijos KAIPP teritorijoje, Eur/ha;
 - Įmonės sukuriama naujos ilgalaikės darbo vietos, vnt.;
 - Įmonės sukuriama naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos, vnt.
- Inovacijų potencialo kriterijai:
 - Įmonės atitiktis numatytoms KAIPP specializacijų kryptims;
 - Įmonės inovatyvumo lygis, balai.

9.2. Investuotojų atrankos procesas

Šiame skyriuje aprašomi pagrindiniai Investuotojų atrankos proceso principai. Detalesnė Investuotojų atrankos proceso tvarka bus patvirtinta atskiru KMS tarybos sprendimu, kartu su KAIPP veiklos organizavimo aprašu. Investuotojų atrankos proceso tvarkos aprašas privalo būti viešinamas KAIPP interneto svetainėje⁴⁵.

Investuotojų atrankos procesas taikomas tik KAIPP teritorijoje norintiems įsikurti Žemės nuomininkams ir Patalpų nuomininkams, išskyrus mokslo ir studijų institucijas, kaip tai numatyta 9.1.2 skyriuje.

Investuotojų atrankos procesas susideda iš keturių etapų:

1. Investuotojo paraiškos teikimas;
2. Investuotojo paraiškos administracinės atitikties vertinimas;
3. Investuotojo paraiškos ekspertinis tinkamumo vertinimas;

⁴⁴ Ši išlyga taikoma KAIPP operatoriaus sprendimu patvirtinant Susijusios trečiosios šalies įsikūrimą, vadovaujantis KAIPP numatomų Investuotojams teikti paslaugų sąrašu, kurioms numatoma pasitelkti partnerius.

⁴⁵ Jei KAIPP veiklos pradžioje dar nebus sukurta KAIPP interneto svetainėje, Investuotojų atrankos proceso tvarkos aprašas turėtų būti viešinamas KMSA ir (ar) „Kaunas IN“ interneto svetainėse.

4. KAIPP operatoriaus ir Investuotojo sutarties sudarymas.

9.2.1. Investuotojo paraiškos teikimas

Investuotojas, siekiantis įsikurti KAIPP teritorijoje, turės užpildyti KAIPP operatoriaus patvirtintą Investuotojo paraišką. Investuotojo paraiškoje potencialus Investuotojas turės preliminariai pateikti ir (ar) užpildyti šią informaciją:

8 lentelė. Įsikūrimo KAIPP paraiškos formos gairės

Paraiškos dalis	Galimi klausimai / teikiama informacija
Pareiškėjo duomenys	<ul style="list-style-type: none"> • Įmonės / juridinio asmens pavadinimas, kodas • Įmonės adresas, telefono numeris, el. pašto adresas, interneto svetainė (jei taikytina) • Įmonės vadovo ir (ar) už paraišką atsakingo asmens kontaktiniai duomenys
Įmonės atitiktis KAIPP specializacijų kryptims	<ul style="list-style-type: none"> • Pareiškėjas pažymi, kuriam (ar kuriems) nacionalinio lygmens MTEPI prioritetui(-ams) ir jo (ar jų) įgyvendinimo tematikoms priskiriama įmonės inovacinė veikla • Pareiškėjas raštu pagrindžia įmonės atitikimą nacionalinio lygmens MTEPI prioritetui (ar prioritetams) ir jo (ar jų) įgyvendinimo tematikoms
Įmonės veikla ir vykdomos inovacinės veiklos	<ul style="list-style-type: none"> • Pareiškėjas aprašo / nurodo: • Pagrindines įmonės veiklas • KAIPP numatomas vykdyti inovacines veiklas • Per paskutinius 3 metus vykdytas inovacines veiklas • Paskutinių 3 metų investicijų į MTEPI veiklas apimtį (procentine išraiška ir absoliučiais skaičiais) • Per paskutinius 3 metus įmonės veikloje diegtas / diegiamas inovacijas • Per paskutinius 3 metus įmonei išduotus patentus, jei tokių yra • Įmonės darbuotojų, vykdančių MTEPI / inovacijų veiklas, dalį (per paskutinius 3 metus) • Įmonės darbuotojų, dalyvaujančių su MTEPI / inovacijomis susijusiuose mokymuose, dalį (per paskutinius 3 metus) • Inovatyviems produktams tenkančią pardavimų dalį (per paskutinius 3 metus) • Kiti klausimai
Įmonės poreikiai ir planuojamos investicijos KAIPP	<ul style="list-style-type: none"> • Preliminarus įmonei reikalingas žemės plotas (jei pareiškėjas yra Žemės nuomininkas) • Preliminarus įmonei reikalingas patalpų plotas (jei pareiškėjas yra Patalpų nuomininkas) – atskirai įvardinant reikalingas gamybines/sandėliavimo bei biurų ir laboratorijų patalpas • Numatomos įmonės privataus kapitalo investicijos. Pareiškėjas privalo kuo detaliau aprašyti KAIPP investicijų pobūdį ir apimtį: <ul style="list-style-type: none"> ○ Numatomas investicijas žemės sklype, jei pareiškėjas yra Žemės nuomininkas (papildomos inžinerinės infrastruktūros pobūdis, NT statyba, MTEPI veikloms skirtos įrangos įsigijimas, MTEPI veiklų vykdymo išlaidos, kt.) ○ Numatomas investicijas nuomojamose patalpose, jei pareiškėjas yra Patalpų nuomininkas (patalpų įrengimas, MTEPI veikloms skirtos įrangos įsigijimas, MTEPI veiklų vykdymo išlaidos, kt.) ○ Numatomų privataus kapitalo investicijų dydį skaitine išraiška ○ Išlaidų finansavimo šaltinį (ar šaltinius) ○ Kita. • Įmonės įsipareigojamų sukurti ilgalaikių darbo vietų skaičius per 3 metus nuo įmonės įsikūrimo KAIPP

Paraiškos dalis	Galimi klausimai / teikiama informacija
	<ul style="list-style-type: none"> Įmonės įsipareigojamų sukurti ilgalaikių tyrėjų darbo vietų skaičius per 3 metus nuo įmonės įsikūrimo KAIPP

Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

Prie Investuotojo paraiškos įmonė papildomai turės pridėti dokumentus, įrodančius Investuotojo atitiktį 9.1.1 skyriuje nurodytiems bendriesiems (kvalifikaciniams) atrankos kriterijams.

Užpildytą paraišką įmonė pateikia KAIPP veiklos organizavimo apraše numatyta tvarka parko operatoriui (KMSA arba privačiam operatoriui)

9.2.2. Investuotojo paraiškos administracinės atitikties vertinimas

Administracinės atitikties vertinimo metu operatorius (KMSA arba privatus operatorius) nustato, **ar galimo Investuotojo paraiška atitinka 9.1.1 skyriuje nurodytus bendruosius (kvalifikacinius) atrankos kriterijus**, ar pateikti visa reikiama informacija ir prašomi dokumentai.

Esant neaiškumams dėl pareiškėjo pateiktos informacijos ar dokumentų, jis gali prašyti paraiškos teikėjo pateikti papildomą informaciją apie atitiktį bendriesiems (kvalifikaciniams) atrankos kriterijams.

Įvertinus potencialaus Investuotojo paraiškos administracinę atitiktį, parengiamas protokolas, kuriame nurodomas sprendimas dėl paraiškos atitikimo. Jei priimamas neigiamas sprendimas, kartu pateikiamos atmetimo priežastys. Atmestos paraiškos tolimesniam (ekspertiniam) vertinimui neteikiamos. Apie priimtą sprendimą atmesti paraišką operatorius informuoja pareiškėją, nurodydamas paraiškos atmetimo priežastis.

9.2.3. Investuotojo paraiškos ekspertinis tinkamumo vertinimas

Paraiškų ekspertinį vertinimą atlieka KAIPP ekspertų komisija KAIPP veiklos organizavimo apraše numatyta tvarka.

KAIPP ekspertų komisijos nariams susipažinus su galimo Investuotojo paraiškoje pateikta informacija, pareiškėjas bus pakviestas į posėdį, kurio metu KAIPP ekspertų komisija tikslinsis arba rinks papildomą informaciją siekiant įvertinti atitiktį specialiesiems atrankos kriterijams: pareiškėjo vykdomas inovacinės veiklas, numatomas veiklos ir investicijas KAIPP teritorijoje, infrastruktūros poreikius (sub)nuomojamame sklype ar patalpoje, ir kitus su paraiška susijusius klausimus. Atsižvelgus į surinktą informaciją, KAIPP ekspertų komisijos nariai skiria balus pagal nustatytus specialiuosius atrankos kriterijus.

Ekspertinio tinkamumo vertinimo pabaigoje surinkti taškai lemia, ar pareiškėjui bus duotas leidimas veiklai KAIPP, ir kokios bus įsikūrimo sąlygos (taikomas įsikūrimo mokesčio dydis, jei pareiškėjas yra Žemės nuomininkas, ar patalpų nuomos įkainis, jei pareiškėjas yra Patalpų nuomininkas).

KAIPP operatorius pasilieka sau teisę I-ojo plėtros etapo eigoje peržiūrėti, ir, esant poreikiui, pakoreguoti, specialiųjų atrankos kriterijų sąrašą ir vertinimo tvarką.

Specialiųjų atrankos kriterijų taikymas ekspertinio tinkamumo vertinimo metu

Keturių iš penkių specialiųjų atrankos kriterijų atitiktis (KAIPP specializacijų kryptims, pritrauktos investicijos, sukurtos naujos darbo vietos ir sukurtos naujos tyrėjų darbo vietos) bus kiekybiškai vertinama pagal pareiškėjo paraiškoje pateiktą informaciją. Pokalbio su pareiškėju metu KAIPP ekspertų komisijos nariai gali užduoti papildomus klausimus dėl pareiškėjo pateiktos informacijos (pavyzdžiui, kaip įmonės veiklos atitiktis nacionalinio lygmens MTEPI prioriteto įgyvendinimo tematikai siejasi su įmonės vykdomomis inovacinėmis veiklomis, arba, kiek realistiškas yra įmonės planas sukurti paraiškoje nurodytą darbo vietų skaičių).

Atsižvelgus į gautus atsakymus, KAIPP ekspertų komisijos nariai bendru sutarimu skiria balus pagal KAIPP veiklos organizavimo apraše numatytas slenkstines specialiųjų atrankos kriterijų vertes.

Įmonės inovatyvumo lygio vertinimas

KAIPP operatorius siekia, kad KAIPP teritorijoje įsikurtų išskirtinai inovacinę veiklą vykdančios įmonės, todėl Investuotojų atrankos procesu metu KAIPP ekspertų komisijos nariai vertins kiekvieno paraiškos teikėjo inovatyvumo lygį. Šiam tikslui bus naudojamas Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos parengtas Oslo vadovas (toliau – Oslo vadovas)⁴⁶, skirtas inovacijų klasifikavimui ir duomenų apie inovacijas rinkimui. Skirtingai nuo kitų specialiųjų atrankos kriterijų, balų skyrimas už įmonės inovatyvumo lygį nebus tiesiogiai siejamas su slenkstinėmis kriterijaus vertėmis, bet labiau su ekspertiniu vertinimu. Atsižvelgus į gautus atsakymus, kiekvienas KAIPP ekspertų komisijos narys atskirai skiria balus KAIPP veiklos organizavimo apraše numatyta tvarka.

9.2.4. KAIPP operatorius ir Investuotojo sutarties sudarymas

Patvirtinus potencialaus Investuotojo paraišką operatorius su pareiškėju derina ir sudaro su įsikūrimu susijusius teisinius dokumentus.

- Žemės nuomininko atveju parengiama **įsikūrimo sutartis** (kuriame nurodomos esminės sąlygos dėl taikomo įsikūrimo mokesčio dydžio ir jo mokėjimo tvarkos, nuomojamo sklypų inžinerinės infrastruktūros plėtros poreikio ir vystymo įsipareigojimų, metinio mokesčio už KAIPP operatoriaus atliekamą bendros KAIPP teritorijos priežiūrą ir kitus KAIPP operatoriaus ir Investuotojo suderintus klausimus), ir **žemės (sub)nuomos sutartis**.
- Patalpų nuomininko atveju parengiama **patalpų nuomos sutartis**, kuriame nurodomos esminės sąlygos dėl taikomo patalpų nuomos įkainio dydžio ir mokėjimo tvarkos, angaro patalpų įrengimo mokesčio dydžio, metinio mokesčio už KAIPP operatoriaus atliekamą bendrųjų angaro pastato patalpų priežiūrą ir kitus KAIPP operatoriaus ir Investuotojo suderintus klausimus.

Investuotojo paraiškoje nurodomi (ir KAIPP ekspertų komisijos įvertinti) įsipareigojimai dėl prisidėjimo prie KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių pasiekimo bus įtraukti į įsikūrimo sutartį. Įmonė turi pasiekti šiuos rodiklius pilna apimtimi per sutartyje numatytą laikotarpį.

Jeigu per 3 mėn. (ar kita KAIPP veiklos organizavimo tvarkos apraše numatyta tvarka) po KAIPP ekspertų komisijos sprendimo dėl įmonės įsikūrimo KAIPP teritorijoje Investuotojas nesudaro

⁴⁶ Oslo vadovas. Duomenų apie inovacijas rinkimo, teikimo ir naudojimo gairės. Mokslinės, technologinės ir inovacinės veiklos matavimas (lietuviškas leidimas). EBPO, Lietuvos inovacijų centras, 2019. Prieiga internetu: <https://lic.lt/wp-content/uploads/2020/09/Oslo-vadovas-2018-1.pdf>

įsikūrimo sutarties su KAIPP operatoriumi, KAIPP ekspertų komisijos sprendimas dėl pareiškėjo įsikūrimo KAIPP laikomas netekusiu galios ir Investuotojas turi iš naujo pateikti paraišką.

Suderinus sutartinius klausimus, KMSA Investicijų ir projektų skyrius rengs, o KMSA direktorius teiks Žemės nuomininkų Įsikūrimo ir žemės (sub)nuomos sutarčių projektus KMS tarybos tvirtinimui. Jas patvirtinus, Įsikūrimo ir žemės (sub)nuomos sutartis pasirašo KMSA direktorius. Patalpų nuomininkų atžvilgiu, KMS tarybos priimto sprendimo išnuomoti angaro patalpas pagrindu KMSA direktorius sudarys ir pasirašys patalpų nuomos sutartis. Pasikeitus valdymo modeliui, visas sutartis derina KAIPP operatorius, jas tvirtina ir pasirašo KAIPP operatoriaus įgaliotas atstovas.

10. KAIPP sklypų infrastruktūra ir nuoma

Atsižvelgiant į 8 skyriuje numatytus KAIPP valdymo etapus, Plėtros plano rengimo metu buvo išanalizuoti du žemės nuomos scenarijai:

1. Žemę patikėjimo teise valdo ir nuomoja Kauno miesto savivaldybė;
2. Žemė yra išnuomota privačiam KAIPP operatoriumi, kuris subnuomoja žemę Investuotojui.

10.1. Žemę patikėjimo teise valdo ir nuomoja Kauno miesto savivaldybė

LR žemės įstatyme nėra nustatyta specifinė valstybinės žemės nuomos pramonės parkų teritorijoje tvarka. KAIPP atveju taikytina bendra nuostata, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, kai jos reikia įgyvendinti Vyriausybės nutarimu valstybei svarbiais pripažintiems projektams. LR žemės įstatymas nenumato galimybės valstybinės žemės išnuomoti savivaldybėms, ir juo labiau savivaldybių administracijoms, t. y. yra numatytas tik neatlygintinas valstybinės žemės perdavimas savivaldybių nuosavybėn ar jos perdavimas savivaldybėms patikėjimo teise. Tokiu būdu yra tam tikras LR investicijų įstatymo atskirų nuostatų neatitikimas, kai viena vertus, pripažįstama galimybė savivaldybių administracijoms būti pramonės parkų operatoriais, tačiau tokiems operatoriams negali būti išnuomota valstybinė žemė.

Šioje situacijoje savivaldybių administracijoms, kaip pramonės parkų operatoriams, lieka vienintelė galimybė veikiant kaip valstybinės žemės patikėtinis nuomoti žemę pramonės parko įmonėms⁴⁷.

Nors pagal LR investicijų įstatyme pateiktą pramonės parko įmonės apibrėžimą, su tokia įmone turėtų būti sudaryta žemės subnuomos sutartis, tačiau didelės praktinės reikšmės nurodyta aplinkybė neturi, kadangi skirtingai nuo laisvųjų ekonominių zonų įmonių, kai zonos įmonės statuso įgijimas suteikia teisę į įstatymuose nustatytas mokesčių lengvatas, pramonės parko įmonių atveju, tokios lengvatos gali būti nustatomos tik savivaldybių sprendimais, todėl šiuo aspektu nėra svarbu, ar įmonė, veikianti pramonės parke, yra sudariusi valstybinės žemės nuomos ar subnuomos sutartį.

⁴⁷ Pramonės parko įmonė – pagal su pramonės parko operatoriumi sudarytą žemės sklypų subnuomos ir aptarnavimo paslaugų teikimo sutartį pramonės parke ūkinę komercinę veiklą vykdančią valstybėje naręje įsteigtą juridinį asmuo, kita organizacija ar jų padalinys (LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 2 straipsnio 20 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01).

Pagal LR įstatymų reikalavimus sprendimus dėl savivaldybės patikėjimo teise valdomos valstybinės žemės nuomos turi priimti savivaldybės taryba⁴⁸, o valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas kitas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas⁴⁹.

Procesas nuo potencialaus Investuotojo paraiškos pateikimo iki jo atrinkimo, KMS tarybos sprendimo dėl valstybinės žemės nuomos ir faktinio valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo galėtų užtrukti 4–6 mėnesius.

Galimi nuomos būdai apima galimybes nuomoti Investuotojui atskiras jų pageidaujamo dydžio nurodyto žemės sklypo dalis arba siūlyti nuomotis 30,1548 hektarų KAIPP žemės sklypo pagrindu suformuotus ir įregistruotus atskirus mažesnius žemės sklypus.

KAIPP žemės sklypo dalių formavimui ir tolimesnei jų nuomai atskiros tvarkos, Plėtros plano rengimo metu nėra, tačiau, jei potencialus Investuotojas pateikia prašymą išnuomoti žemės plotą, kuris yra didesnis nei didžiausio numatyto sklypo dalies plotas (1,62 ha⁵⁰), sprendimas dėl Investuotojo įsikūrimo (prieš rengiant projektinius sutarčių pasiūlymus KMS tarybos tvirtinimui) turi būti papildomai svarstomas KAIPP priežiūros komiteto.

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse⁵¹ yra numatyta galimybė parengtame žemės sklypo plane priskirti valstybinio žemės sklypo dalis, reikalingas kiekvienam žemės sklype savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti. Ši tvarka nenumato žemės sklypo dalių nustatymo perspektyviniams (t. y. plano sudarymo metu neegzistuojantiems) statiniams ir įrenginiams, todėl netinka KAIPP atveju.

Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo ir įgyvendinimo metodika⁵² KAIPP atveju negali būti taikoma, kadangi nurodytos metodikos 3 punkte yra numatyta, kad žemėtvarkos projektai arba projektui prilyginami planai rengiami tik kaimo gyvenamosiose vietovėse bei teritorijose, nustatyta tvarka priskirtiems miestams po 1995 m. birželio 1 d.

Atskirų mažesnių sklypų formavimo KAIPP žemės sklype variantas yra prioritetas, kadangi, tiesiant KAIPP žemės sklype vidinių gatvių tinklą, buvo suformuoti keli atskiri vidinių ir išorinių gatvių tinklo atskirti žemės masyvai. Antra, daugelio Investuotojų investicijoms KAIPP (pastatų ir statinių statybai, įrangos įsigijimui) gali būti naudojamas finansavimas iš bankų ar kitų kredito įstaigų. Atskiro žemės sklypo nuomos teisių įkeitimas, lyginant su žemės sklypo dalies nuomos teisių įkeitimu, patrauklesnis finansuotojams dėl to, kad bendro turto valdymas ir naudojimas susijęs su didesnėmis teisinėmis rizikomis dėl didesnio dalyvių skaičiaus (kurie gali turėti skirtingus interesus ir pan.), nei individualiai valdomo turto.

⁴⁸ LR vietos savivaldos įstatymo (Nr. I-533) 16 straipsnio 2 dalies 27 punktas. Suvestinė redakcija 2022-07-12 iki 2022-12-31.

⁴⁹ LR žemės įstatymo (Nr. I-446) 9 straipsnio 1 dalies 1 punktas. Suvestinė redakcija nuo 2022-07-01 iki 2022-12-31.

⁵⁰ KAIPP urbanistinio vystymo galimybių studija, p.p. 50–51.

⁵¹ LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. Suvestinė redakcija nuo 2022-04-16.

⁵² LR Vyriausybės 1998 m. balandžio 23 d. nutarimas Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo ir įgyvendinimo metodikos patvirtinimo“. Suvestinė redakcija nuo 2019-07-01.

Kitų Lietuvoje veikiančių pramonės parkų praktika rodo, kad dažnai prie valstybinės žemės subnuomos sutarties yra pridamas tiek viso žemės sklypo, su jame parodyta subnuomojama dalimi, planas, tiek atskiras subnuomojamos žemės sklypo dalies, kuri parodyta kaip atskiras sklypas, planas. Taip pat žemės subnuomos sutartyje numatyta galimybė subnuomojamą žemės sklypo dalį performuoti į atskirą žemės sklypą bei išankstinis pramonės parko įmonės sutikimas žemės sklypo dalies subnuomos sutarties išregistravimui ir nurodytos dalies pagrindu suformuoto atskiro žemės sklypo (kai jis bus suformuotas ir įregistruotas) subnuomos sutarties įregistravimui Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, numatoma, kad tokia praktika galėtų bus panaudota ir KAIPP atveju (tik atitinkamos nuostatos būtų ne valstybinės žemės subnuomos, o nuomos sutartyje).

Atskirų mažesnių žemės sklypų suformavimas KAIPP žemės sklypo pagrindu būtų įgyvendinamas pagal Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisykles⁵³ bei KAIPP urbanistinio vystymo galimybės studijos gaires. Tokiu pat būdu, kilus poreikiui, galėtų būti koreguojamos (pertvarkomos) suformuotų mažesnių sklypų ribos. **Atskirų sklypų suformavimo (pertvarkymo) ir įregistravimo Nekilnojamo turto registre procesas galėtų užtrukti apie 6–8 mėnesius.** Ši procedūra galėtų būti vykdoma Investuotojui jau įsikūrus KAIPP, kuomet pradiniam etape jis nuomotųsi KAIPP žemės sklypo dalį, kurios pagrindu vėliau galėtų būti suformuotas ir įregistruotas atskiras valstybinės žemės sklypas.

10.2. Žemė yra išnuomota KAIPP operatoriui, kuris subnuomoja žemę Investuotojui

KAIPP operatorius turi teisę pagal valstybinės ir (ar) savivaldybės žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas subnuomoti privačiam KAIPP operatoriui išnuomotus valstybinės ir (ar) savivaldybių žemės sklypus (jų dalis) pramonės parko įmonėms⁵⁴.

Atsižvelgiant į tai, kad pirmaisiais KAIPP veiklos metais gali būti sudėtinga tikėtis privataus KAIPP operatoriaus atėjimo dėl galimų nemažų kaštų pritraukiant pirmuosius Investuotojus ir sąlyginai sunkiai prognozuojamų pajamų pirmaisiais KAIPP veiklos metais, numatoma, kad veiklos pradžioje operatoriaus funkcijas atliks KMSA.

Konkurso tvarka atrinkus privatų KAIPP operatorių, KMSA turės privačiam operatoriui perleisti KMSA sudarytas sutartis su Investuotojais. Tuomet Investuotojo turima valstybinės žemės nuoma transformuotųsi į subnuomos sutartį. Išankstinį Investuotojo sutikimą KMSA su juo sudarytų sutarčių perleidimui (įskaitant valstybinės žemės nuomos transformacijai į subnuomą) privačiam operatoriui tikėtina, kad būtų galima gauti iš anksto sudarant įsikūrimo ir nuomos sutartis. Tačiau, jeigu Investuotojas jau būtų įkeitęs valstybinės žemės nuomos teisę finansuotojui, teisių ir pareigų perleidimas pagal žemės nuomos sutartį privačiam operatoriui bei žemės nuomos transformacija į subnuomą turės būti derinama su finansuotoju (Investuotojas ar Susijusi trečioji šalis turės iš anksto aptarti ir suderinti šį žemės nuomos transformavimo į subnuomą klausimą su savo finansuotoju).

⁵³ LR žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“. Suvestinė redakcija nuo 2022-06-17.

⁵⁴ LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 9^l straipsnio 10 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01.

Be to, jeigu sudariusi valstybinės žemės nuomos sutartį KMSA turi galimybę taikyti lengvatą atleidimo nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio ar sumažinto minėto mokesčio mokėjimo forma, tai įvedus į sutarčių struktūrą privatų operatorių, ji tokių galimybių nebetenka.

Todėl šiuo atveju norint toliau naudotis galima lengvata **KMSA**, priimto KMS tarybos sprendimo pagrindu, **turėtų atleisti nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio privatų KAIPP operatorių ir įpareigoti jį taikyti tokį patį režimą Investuotojų atžvilgiu**. Taip pat, privatus operatorius, perimdamas KMSA su Investuotojais sudarytas sutartis, turės perimti ir KMSA priištus įsipareigojimus.

11. Investavimo KAIPP skatinimo būdai

11.1. Valstybės pagalbos priemonės

Atsižvelgiant į pasirinktos KAIPP skatinimo priemonės pobūdį, priemonė gali būti laikoma valstybės pagalba (*de minimis* pagalba), arba priemone, kuri nebus laikoma valstybės pagalba, jeigu netenkinamas bent vienas valstybės pagalbos požymis⁵⁵. Priemonė, atitinkanti valstybės pagalbos požymius, galėtų būti skiriama:

- *De minimis* pagalbos pagrindu⁵⁶. Vertinant atitikimo konkurencijos teisei sąlygas, ***de minimis* pagalbos pagrindu suteikiamos skatinimo priemonės pareikalautų mažiausiai administracinės naštos ir išankstinio pasirengimo**, t. y. KAIPP operatoriui nereikėtų atskirai pranešti apie pagalbą / gauti patvirtinimo. Numatoma, kad **KAIPP operatorius savo paslaugų kainodaroje taikys *de minimis* pagalbą**, ir ji bus taikoma lengvatos forma KAIPP teritorijoje teikiams paslaugoms (inovacijų paramos ir veiklos vykdymo pagalbos, įrangos nuomos paslaugoms), **nebet bus įgyvendintas skatinimo priemonių taikymas Bendruoju bendrosios išimties reglamento (toliau – BBIR) pagrindu**.
- Pagal BBIR⁵⁷. Investuotojai, kurie jau naudojami BBIR pagrindu suteikta valstybės pagalba galėtų pretenduoti į KAIPP teikiamas lengvatas, jei pastarosios būtų suteiktos BBIR pagrindu. Investuotojams, turintiems valstybei svarbaus projekto statusą ir besinaudojantiems, pavyzdžiui, regioninės valstybės pagalbos teikimo schemos suteikiamomis lengvatomis, nėra ribojama galimybė įsisteigti KAIPP. Todėl savo veiklą potencialūs Investuotojai, kurių investicijų projektai atitinka LR investicijų įstatyme

⁵⁵ Pagalbos gavėjas yra ūkio subjektas, pagalba yra priskiriama valstybei ir jos finansavimas yra iš valstybinių išteklių, pagalba yra suteikiamas pranašumas, pagalba yra sukuriamas selektyvumas ir poveikis konkurencijai bei valstybių narių tarpusavio prekybai. Priemonė gali netenkinti valstybės pagalbos kriterijų, jei, pavyzdžiui, bus tenkinami skaidrumo, teisingo ir proporcingo atlyginimo bei kiti kriterijai (rinkos ekonomikos veiklos vykdytojo kriterijus) arba nebus poveikio tarpvalstybinei prekybai.

⁵⁶ Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 straipsnio 1 dalyje kriterijus atitinkantis valstybės teikiamas finansavimas yra valstybės pagalba, apie kurią pagal Sutarties 108 straipsnio 3 dalį turi būti pranešta EK. *De minimis* pagalba yra suprantama kaip nedidelės vertės valstybės parama. EK vertinimu, pagalba, atitinkanti *de minimis* reglamentų reikalavimus, daro nežymų poveikį prekybai ir konkurencijai tarp ES valstybių narių, todėl EK pritarimo teikti tokiai paramai nereikia (t.y. tokia pagalba nėra laikoma valstybės pagalba 107 straipsnio 1 dalies apimtyje).

⁵⁷ 2014 m. birželio 17 d. Komisijos reglamentas (ES) Nr. 651/2014, kuriuo tam tikrų kategorijų pagalba skelbiama suderinama su vidaus rinka taikant Sutarties 107 ir 108 straipsnius.

nustatytus kriterijus stambiam projektui⁵⁸, gali kreiptis dėl jų įtraukimo į stambių projektų („žaliojo koridoriaus“ įmonių) sąrašą. Numatoma, kad **KMSA kreipsis į EK dėl valstybės pagalbos taikymo KAIPP veiklos BBIR pagrindu** ir sieks taikyti šią galimybę.

11.2. KAIPP veikloje svarstytinų taikyti mokestinių bei kitų skatinimo priemonių taikymo aspektai

Atsižvelgiant į šiuo metu galiojančias mokesťines lengvatas, taip pat galimybes pakeisti teisės aktus ir įtvirtinti mokesťines lengvatas, aktualias KAIPP, turi būti įvertinama, ar tokios mokesťinės lengvatos yra laikytinos valstybės pagalba ar *de minimis* pagalba ir, jei taip, tokios mokesťinės lengvatos gali būti teikiamos tik laikantis valstybės pagalbos ar *de minimis* pagalbos taisyklių.

Viešojo administravimo subjektas (t. y. KMSA), suteikdamas mokesťines lengvatas, neturi pažeisti Konkurencijos įstatyme⁵⁹ įtvirtinto reikalavimo, draudžiančio priimti teisės aktus arba kitus sprendimus, kurie teikia privilegijas arba diskriminuoja atskirus ūkio subjektus ar jų grupes ir dėl kurių atsiranda ar gali atsirasti konkurencijos sąlygų skirtumų atitinkamoje rinkoje konkuruojantiems ūkio subjektams, išskyrus atvejus, kai skirtingų konkurencijos sąlygų neįmanoma išvengti vykdant įstatymų reikalavimus.

11.2.1. Infrastruktūros plėtros įmoka

Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme numatoma pareiga statytojams (vystytojams) savivaldybei mokėti infrastruktūros plėtros įmoką⁶⁰. Infrastruktūros plėtros įmoka yra taikoma fiziniams ar juridiniams asmenims, kurie stato NT objektus arba juos rekonstruoja išplėsdami objektų plotą. Įmokos dydis apskaičiuojama pagal statomo NT objekto plotą.

Infrastruktūros plėtros įmoka nemokama, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas statinių statybai ar rekonstrukcijai valstybei svarbaus projekto statiniams ar statiniams valstybei svarbaus projekto teritorijoje, kurios ribas nustato Vyriausybė⁶¹. Suteikiant valstybei svarbaus projekto statusą, Konkurencijos taryba (toliau – KT) atlieka projekto vertinimą bei pateikia Vyriausybei savo išvadas dėl galimybės taikyti / pasinaudoti lengvatomis.

KAIPP atveju KT nurodė, kad „suteikus valstybei svarbaus projekto statusą KAIPP, jo įgyvendinimui galėtų būti taikomos tam tikros lengvatos, kurios galėtų būti laikomos valstybės pagalba, kaip ji apibrėžiama Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 straipsnio 1 dalyje“⁶². Nors planuojamų lengvatų KAIPP veikloje atitikties konkurencijos teisės taisyklėms vertinimas nebuvo atliktas, KT atkreipė dėmesį, kad „KAIPP pasinaudojus iš valstybei svarbaus projekto statuso suteikimo kylančiomis lengvatomis, reikėtų vertinti atitinkamos lengvatos atitiktį valstybės pagalbos kriterijams“.

⁵⁸ Juridinis asmuo siekiantis įgauti stambiaus projekto statusą turi sukurti ne mažiau kaip 150 ilgalaikių naujų darbo vietų, kurias išlaikys ne trumpiau kaip penkerius metus, ir investuos ne mažiau kaip 20 milijonų eurų vertės privačių kapitalo investicijų. LR investicijų įstatymo (Nr. VIII-1312) 2 straipsnio 25 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01.

⁵⁹ LR konkurencijos įstatymo (Nr. VIII-1099) 4 straipsnio 2 dalis. Suvestinė redakcija nuo 2021-07-30.

⁶⁰ LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo (Nr. XIII-2895) 15 straipsnis. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01.

⁶¹ *Ten pat*, 15 straipsnio 2 ir 3 dalys.

⁶² KT raštas Nr. (9.8E-35)6V „Dėl teisės aktų projektų derinimo“.

Preliminariu vertinimu Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme įtvirtinta mokestinė lengvata, (KAIPP statytojo (vystytojo) atleidimas nuo infrastruktūros plėtros įmokos), galėtų būti laikomas valstybės pagalba. Atleidimo nuo infrastruktūros plėtros įmokos atitikimo valstybės pagalbos kriterijams galėtų būti išvengiama tuo atveju, jeigu statytojo (vystytojo) gauta mokestinė nauda nebūtų perkeliama Žemės nuomininkams ar Susijusioms trečiosioms šalims. Taip pat valstybės pagalbos kriterijai galėtų būti netenkinami, jeigu statytojo (vystytojo) gauta mokestinė nauda Investuotojui būtų suteikiama *de minimis* pagalbos pagrindu.

Siekiant suvaldyti galimas rizikas dėl KAIPP statytojo (vystytojo) atleidimo nuo infrastruktūros plėtros įmokos pripažinimo valstybės pagalba, **KMSA numato kreiptis į Konkurencijos tarybą dėl išaiškinimo, ar statytojo (vystytojo) / Investuotojų pasinaudojimas Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme įtvirtinta įmokos mokėjimo išimtimi, būtų laikomas valstybės pagalba.**

11.2.2. Valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokestis

Remiantis dabartiniu reguliavimu⁶³, Žemės nuomininkams, Susijusioms trečiosioms šalims (NT vystytojams) ir komerciniam KAIPP operatoriui nebūtų taikoma atleidimo nuo valstybinės žemės nuomos ar NT mokesčio lengvata.

Siekiant pakeisti KMS tarybos sprendimą ir įtvirtinti lengvatas dėl valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo, turėtų būti įvertinti valstybės pagalbos kriterijai. Atsižvelgiant į tai, kad įtvirtinus lengvatą (i) pagalbą gavėjas būtų ūkio subjektas, (ii) pagalba būtų priskiriama valstybei ir jos finansavimas būtų iš valstybinių išteklių, (iii) pagalba būtų suteikiama pranašumas tik tam tikriems ūkio subjektams (KAIPP operatoriui arba Investuotojams), (iv) pagalba būtų sukuriama selektyvumas ir (v) galimai būtų nustatytas poveikis konkurencijai bei valstybių narių tarpusavio prekybai, lengvata galėtų tenkinti valstybės pagalbos kriterijus.

KT yra pasisakiusi, kad savivaldybių suteikiamos valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčių lengvatos tik tam tikrus kriterijus atitinkantiems fiziniams ar juridiniams asmenims, kurie galėtų gauti išskirtinę ekonominę naudą, gali būti laikoma neteisėta valstybės pagalba, jei ji suteikta nesilaikant valstybės pagalbos ar *de minimis* pagalbos taisyklių.⁶⁴ Atitinkamai **valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesstinės lengvatos galėtų būti suteikiamos KAIPP Investuotojams *de minimis* pagalbos ribose arba kitais valstybės pagalbos pagrindais.**

11.2.3. Kitos skatinimo priemonės

Kitos skatinimo priemonės galėtų apimti veiksmus, kurie yra KMSA kompetencijoje ir būtų skirti siekiant sukurti bendrą naudą visuomenei, t. y. ne tik išimtinai Investuotojams. Atsižvelgiant į tai, kad KAIPP bus įsikūręs ne pilnai (socialinės infrastruktūros atžvilgiu) išvystytoje teritorijoje, skatinimo priemonės galėtų apimti įvairias infrastruktūros gerinimo priemones – veiksmus, kurie

⁶³ Mokesčių lengvatų bei atleidimo nuo mokesčių tvarka Kauno m. savivaldybės ribose yra įtvirtinta 2007 m. lapkričio 15 d. KMS tarybos sprendime Nr. T-575 „Dėl mokesčių lengvatų teikimo taisyklių tvirtinimo“ ir 2021 m. gegužės 25 d. KMS tarybos sprendime Nr. T-185 „Dėl nekilnojamojo turto, žemės ir valstybinės žemės nuomos mokesčių lengvatų suteikimo“ (lengvatos taikomos, atsižvelgiant į COVID-19 pandemijos padarinius).

⁶⁴ 2021 m. liepos 27 d. KT pranešė gavusi ir įvertinusi Vyriausybės atstovo Klaipėdos ir Tauragės apskrityse prašymą įvertinti, ar Konkurencijos įstatymui neprieštaruoja Klaipėdos miesto savivaldybės sprendimas fiziniams ir juridiniams asmenims, remiantiems reprezentacines Klaipėdos miesto sporto komandas, suteikti valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčių lengvatas.

prisidėtų prie rajono, kuriame įsikūręs KAIPP, gerinimo, pavyzdžiui, KAIPP pasiekiamumo viešuoju transportu ir šalia KAIPP esančios viešosios infrastruktūros plėtojimas, ar sudaryti sąlygas steigti maitinimo įstaigoms, parduotuvėms ir kitiems KAIPP darbuotojų ir rajono gyventojų poreikius atliepiantiems objektams.

Siekiant užtikrinti priemonių atitikimą konkurencijos teisės ir valstybės pagalbos taisyklėms, priemonės turėtų atitikti tam tikrus kriterijus, įskaitant:

- Nėra tiesioginės konkurencijos vykdant priemones (pavyzdžiui, siekiant sukurti naują viešojo transporto maršrutą, kuris užtikrintų KAIPP pasiekimą, maršrutų nustatymas / naujų viešojo transporto linijų sukūrimas yra savivaldybės kompetencijoje),
- Infrastruktūra nėra skirta pasirinktinai teikti pirmenybę konkrečiai įmonei arba sektoriui (šiuo atveju Investuotojams), bet teikia naudą visai visuomenei;
- Priemonės nebus taikomos komerciniais tikslais, tačiau bus vykdomos valstybės ar savivaldybės funkcijos.

11.3. KAIPP kainodaros sudarymo principai ir galimos mokestinės investavimo KAIPP skatinimo priemonės

Pagrindinių numatomų teikti paslaugų įkainius KAIPP operatorius turėtų nustatyti užtikrindamas šių metodinių principų įgyvendinimą:

- **Atsiperkamumas.** Užtikrinti pajamas, kurių pakaktų KAIPP teritorijoje sukurtos infrastruktūros įrengimo sąnaudoms padengti.
- **Skaidrumas.** Siekiant atstovauti viešąjį interesą, pagrindinių teikiamų paslaugų įkainiai (Įsikūrimo mokestis, patalpų nuoma) turėtų būti skelbiami viešai bei prieinami visoms suinteresuotoms šalims, aiškūs, nedviprasmiški ir užtikrinantys kainų palyginamumą.
- **Konkurencijos iškraipymo mažinimas.** KAIPP operatoriaus taikomi paslaugų įkainiai neturėtų sudaryti prielaidų konkurencijos iškraipymui kitoms paslaugoms vertikalčiai susijusiose mažmeninių paslaugų rinkose (pavyzdžiui, Susijusių trečiųjų šalių teikiamos paslaugos ne Investuotojams).
- **Nediskriminavimas.** KAIPP operatoriaus neturėtų taikyti skirtingų bazinių paslaugų įkainių priklausomai nuo galutinių paslaugų gavėjų (t. y. Investuotojo).
- **Paslaugų prieinamumas.** Užtikrinti optimalų sukurtos infrastruktūros panaudojimą vengiant per aukštų paslaugų įkainių, kurie ribotų Investuotojų įsikūrimą KAIPP teritorijoje. Siekiant didinti KAIPP patrauklumą, KAIPP operatorius gali teikti lengvatas *de minimis* pagalbos pagrindu tam tikroms į paslaugoms.

Toliau (žr. 9 lentelę) pateikiami siūlomų KAIPP operatoriaus teikiamų paslaugų kainų sudarymo principai ir galimos paslaugų ir mokesčių lengvatų taikymo sąlygos, atsižvelgiant į šiuo metu Lietuvoje bei Europoje jau veikiančių pramonės parkų patirtį. KAIPP skatinimo priemonių taikymo taisyklės bus detalizuojamos KMSA nustatyta tvarka.

9 lentelė. KAIPP kainodara ir galimų mokesčių investavimo KAIPP skatinimo priemonių taikymo rekomendacijos

Paslauga / mokestis	Paslaugos / mokesčio aprašymas ir sandara	Galimos lengvatos
<i>Įsikūrimo metu</i>		

Paslauga / mokestis	Paslaugos / mokesčio aprašymas ir sandara	Galimos lengvatos
Įsikūrimo mokestis	<p>Investuotojai (Žemės nuomininkai ir Susijusios trečiosios šalys (t. y. NT vystytojai)) už įsikūrimą ir prisijungimą KAIPP įsipareigoja sumokėti operatoriui vienkartinį įsikūrimo mokestį. Įsikūrimo mokestis apima pagrindinių paslaugų paketą:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prisijungimas prie KAIPP; • Naudojimas teritorijoje sukurta infrastruktūra; prisijungimas prie infrastruktūros; • Pagalba Investuotojui nustatyta tvarka gauti technines sąlygas prisijungti prie infrastruktūros; • Kitos veiklos pradžios pagalbos paslaugos. <p>Bazinis Įsikūrimo mokesčio dydis yra nustatomas kiekvienam Investuotojui individualiai vadovaujantis įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarka, patvirtinta KAIPP valdybos sprendimu, nustatant skaidrią mokesčio apskaičiavimo formulę ir įkainius.</p>	<p>Atsižvelgiant į konkurencinę aplinką Lietuvoje, KAIPP operatorius gali sumažinti Žemės nuomininko Įsikūrimo mokesčio dydį iki 50 proc. <i>de minimis</i> pagalbos pagrindu.</p> <p>Įsikūrimo dydžio mažinimo apimtis gali būti nustatoma atsižvelgiant į skaidrius ir objektyvius kriterijus, pagal kuriuos atliekamas Žemės nuomininko paraiškos vertinimas ir Žemės nuomininko per 3 paskutinių mokestinių metų laikotarpį suteiktos <i>de minimis</i> pagalbos sumos dydį.</p> <p>Lengvatos Susijusioms trečiosioms šalims (t. y. NT vystytojams) nėra numatomos.</p> <p>Lengvata galėtų būti suteikiama KMSA tiesiogiai Žemės nuomininkui iki privataus KAIPP operatoriaus atsiradimo. Pradėjus veikti komerciniam operatoriui, lengvatos būtų suteikiamos KAIPP operatoriui, o lengvatos būtų perkeliamos tiesiogiai Žemės nuomininkams (t. y. nebeliktų tiesioginio santykio tarp KMSA ir Žemės nuomininkų).</p>
Veiklos pradžios pagalbos paslaugos	<p>Veiklos pradžios pagalbos paslaugos apima sąrašą paslaugų, palengvinančių Investuotojų įsikūrimo procesą. Ši paslaugų paketą sudaro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Žemės sklypo sutvarkymo darbai; • Tarpininkavimas gaunant reikalingus leidimus iš savivaldybių institucijų (pvz., statybą leidžiantys dokumentai); • Nemokamas įmonės įsteigimas; • Pagalba surandant generalinį rangovą, atliekant išlaidų auditą; • Veiklos planavimo pagalba, pvz., pagalba ir konsultacijos pritraukiant reikalingą finansavimą ir susitikimų su finansinėmis institucijomis organizavimas, pagalba surenkant reikalingus dokumentus notariniams sandoriams, susitikimų su notaru derinimas ir konsultacijos notarinių sandorių metu; 	Lengvatos numatomos Įsikūrimo mokesčio apimtyje.

Paslauga / mokestis	Paslaugos / mokesčio aprašymas ir sandara	Galimos lengvatos
	<ul style="list-style-type: none"> Bendro naudojimo erdvių ir žaliosios infrastruktūros projektavimo paslaugos 	
<i>Veiklos vykdymo metu</i>		
Angaro patalpų nuomos / subnuomos mokestis	<p>Metinis (sub)nuomos mokestis, kurį Patalpų nuomininkas ar Susijusi trečioji šalis tiesiogiai moka KAIPP operatoriui.</p> <p>Mokestis apskaičiuojamas pagal (sub)nuomojamų patalpų plotą / tipą.</p>	<p>Lengvatos patalpų nuomos mokesčiui nėra numatomos. Tačiau, priklausomai nuo KAIPP atrankos proceso (ekspertinio vertinimo) metu surinktų balų skaičiui, papildomas antkainis gali būti taikomas numatytam baziniam įkainio dydžiui. Patalpų nuomos kainos antkainis negali viršyti 15 proc. ribos.</p> <p>Pasikeitus valdymo modeliui (t. y. atrinkus privatų KAIPP operatorių), lengvatų taikymo angaro patalpų nuomos įkainiui nuostatos gali keistis.</p>
Angaro gamybinių ar laboratorinių patalpų įrengimo mokestis	Vienkartinis mokestis, kurį Patalpų nuomininkas ar Susijusi trečioji šalis tiesiogiai moka KAIPP operatoriui.	Lengvatos šiam paslaugos mokesčiui nėra numatomos.
KAIPP teritorijos ir bendros infrastruktūros priežiūros paslaugų mokestis	<p>Kasmetinis priežiūros mokestis, kuris apskaičiuojamas pagal subnuomojamos žemės dydį / nuomojamų patalpų plotą.</p> <p>Sudarant sutartį su Investuotoju nustatomas metinis mokesčio mokėjimas už KAIPP operatoriaus atliekamą bendros teritorijos priežiūrą.</p> <p>Į bendros infrastruktūros priežiūrą įtraukiama gatvių valymas ir apšvietimas, bendrų erdvių valymas ir tvarkymas, bendro naudojimo atliekų išvežimas.</p> <p>Investuotojas nemoka už nenaudojamų sklypų ar patalpų priežiūrą.</p>	Lengvatos šiam paslaugos mokesčiui nėra numatomos.
Įrangos nuoma / subnuoma	<p>Vienkartinis arba periodinis (sub)nuomos mokestis, kurį Investuotojas tiesiogiai moka KAIPP operatoriui už naudojimąsi KAIPP operatoriaus valdomu turtu (angare esančia įranga).</p> <p>Mokestis apskaičiuojamas pagal (sub)nuomojamos įrangos tipą / kiekį.</p>	<p>Tuo atveju, kai KAIPP operatorius yra KMSA, jis gali mažinti tam tikrų paslaugų įkainius <i>de minimis</i> pagalbos pagrindu.</p> <p>Tuo atveju, kai išrenkamas privatus KAIPP operatorius, KMSA lengvatinėmis sąlygomis gali nuomoti įrangą komerciniam operatoriui ir įpareigoti jį perkelti suteikiamą naudą Investuotojo atžvilgiu.</p> <p>Paslaugos įkainio lengvatos taikymas ir jos dydis bus</p>

Paslauga / mokestis	Paslaugos / mokesčio aprašymas ir sandara	Galimos lengvatos
		nustatomas atskirai prieš pradedant teikti naują paslaugą.
Inovacijų paramos ir veiklos vykdymo pagalbos paslaugos	<p>Inovacijų paramos ir veiklos vykdymo pagalbos paslaugos apima sąrašą paslaugų, palengvinančių Investuotojų veiklos vykdymą KAIPP teritorijoje, pavyzdžiui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konsultacijos verslo vystymo, finansavimo paieškos klausimais, pagalba ruošiant finansavimo prašymo paraiškas; • Konsultacijos finansiniais, teisiniais klausimais; • Konsultacijos dėl MTEPI veiklų vykdymo. 	<p>KAIPP operatorius gali sumažinti tam tikrų paslaugų įkainius <i>de minimis</i> pagalbos pagrindu.</p> <p>Paslaugos įkainio lengvatos taikymas ir jos dydis bus nustatomas atskirai prieš pradedant teikti naują paslaugą.</p>
<i>Mokesčiai</i>		
Valstybinės žemės nuomos / subnuomos mokestis	<p>Žemė išnuomojama KAIPP operatoriui, kuris subnuomoja žemę Investuotojui (Žemės nuomininkui ar Susijusiai trečiajai šaliai).</p> <p>Investuotojai veiklos vykdymo metu įsipareigoja mokėti KAIPP operatoriui kasmetinį žemės subnuomos mokestį. Subnuomos mokėjimo sąlygos (mokėjimo laikotarpis, mokesčio dydis ir kt.) suderinamos tarp KAIPP operatoriaus ir Investuotojo.</p> <p>Tuo atveju, kai KAIPP operatoriumi yra KMSA, ji valstybinę žemę tiesiogiai nuomotų Investuotojams.</p> <p>KAIPP operatoriaus veiklą perėmus vykdyti komerciniam operatoriui, turėtų būti nustatytas teisių ir pareigų pagal su Investuotojais pasirašytas sutartis perleidimo privačiam KAIPP operatoriui, taip pat žemės nuomos transformavimo į žemės subnuomą mechanizmas su išankstiniu Investuotojų sutikimu.</p>	<p>KMS taryba gali sumažinti arba atleisti nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio Investuotojus ir KAIPP komercinį operatorių, KMSA, kaip KAIPP operatoriui, atleidus Investuotoją nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio, atsiradus komerciniam operatoriui, KMSA turėtų atleisti ir jį nuo žemės nuomos mokesčio ir įpareigoti taikyti tokį patį režimą KAIPP operatoriaus žemės subnuomos sutartyje su Investuotoju.</p>
Nekilnojamojo turto mokestis	<p>Investuotojams (Žemės nuomininkams ar Susijusioms trečiosioms šalims (t. y. NT vystytojams)), kaip NT savininkams KAIPP, taikomas metinis administracinis mokestis, kuris yra mokamas tiesiogiai KMSA.</p>	<p>KMS taryba gali sumažinti arba atleisti nuo NT mokesčio Investuotojus ar komercinį KAIPP operatorių ir įpareigoti jį perkelti suteikiamą naudą Investuotojų atžvilgiu.</p>
Infrastruktūros plėtros įmoka	<p>Investuotojams (Žemės nuomininkams ar Susijusioms trečiosioms šalims (t. y. NT vystytojams)), kaip juridiniams asmenims, kurie stato NT objektus arba juos rekonstruoja išplėsdami objektų plotą, taikomas vienkartinis administracinis mokestis.</p>	<p>0 proc. mokesčio tarifas, remiantis Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu.</p>

Paslauga / mokestis	Paslaugos / mokesčio aprašymas ir sandara	Galimos lengvatos
	Atsižvelgiant į Savivaldybių plėtros įstatymo nuostatas ⁶⁵ ir esamą teisinį išaiškinimą, infrastruktūros plėtros mokestis KAIPP teritorijoje įsikuriantiems Investuotojams nėra taikomas.	

Šaltinis: sudaryta Plėtros plano rengėjų.

12. KAIPP veiklos efektyvumo kriterijai

KAIPP veiklos efektyvumo kriterijai yra tiesiogiai susieti su 2020 m. lapkričio 25 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 1325 „Dėl Projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ pripažinimo valstybei svarbiu projektu“ patvirtintais ir 2 skyriuje pristatytais KAIPP plėtros rodikliais. Rodiklių reikšmės skaičiuojamos kaupiamuoju būdu nuo pirmosios sutarties su Investuotoju pasirašymo datos iki 2046 m., kaip numatyta LR Vyriausybės nutarime Nr. 1325.

KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių stebėseną vykdoma dviem lygiais:

- **Investuotojų lygmeniu:** Investuotojai kiekvienų kalendorinių metų I-ą ketvirtį teikia informaciją KAIPP operatoriui apie prisidėjimą prie KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių. Pradėjus KAIPP veiklą, KAIPP operatorius parengs Investuotojų veiklos efektyvumo rodiklių pasiekimo atsiskaitymo formą⁶⁶.
- **KAIPP operatoriaus lygmeniu:** kiekvienų kalendorinių metų I-ą ketvirtį, surinkus ir apdorojus iš Investuotojų gautą informaciją, KAIPP operatorius teikia KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių įgyvendinimo ataskaitas EIMIN bei KMSA.

KAIPP atrankos proceso metu nustatytus rodiklius pasiekti įsipareigoja tik Investuotojai (išskyrus Susijusias trečiąsias šalis), šią nuostatą įtraukiant į Investuotojo įsikūrimo sutartį. Nors įsipareigojimo pasiekti atitinkamus rodiklius Susijusioms trečiosioms šalims nėra, tačiau jos kartu su Investuotojais kiekvienų kalendorinių metų I-ą ketvirtį teikia informaciją KAIPP operatoriui apie prisidėjimą prie KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių.

Investuotojų KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių pasiekimo atsiskaitymo formoje įmonės taip pat turės pateikti informaciją apie kalendoriniais metais KAIPP teritorijoje vykdytas inovacines veiklas. Tais atvejais, jei matoma, kad Investuotojas nevykdo inovacinių veiklų, KAIPP operatorius gali peržiūrėti Investuotojo įsikūrimo sąlygas ir svarstyti mažinti taikomas lengvatas, jei tokios yra taikomos, ar svarstyti sutarties nutraukimą su Investuotoju.

KMSA pasilieka galimybę, atrinkus privatų KAIPP operatorių, operavimo sutartyje numatyti sąlygas dėl sankcijų taikymo privačiam KAIPP operatoriui už KAIPP plėtros etapų rodiklių nevykdymą.

⁶⁵ LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo (Nr. XIII-2895) 15 straipsnio 2 ir 3 dalys. Suvestinė redakcija nuo 2022-01-01.

⁶⁶ Investuotojas turi pateikti veiklos efektyvumo rodiklių pasiekimo atsiskaitymo formą, pasirašytą įmonės direktoriaus ar jo įgalioto asmens. Kilus klausimams dėl pateiktų duomenų tikslumo, KAIPP operatorius pasilieka teisę prašyti Investuotojo pateikti informaciją pagrindžiančius dokumentus.

KAIPP veiklos efektyvumo rodiklių stebėsenos taisyklės bus detalizuojamos KMSA nustatyta tvarka.

Priedas. KAIPP finansinis modelis

KAIPP plėtros plano rengimo metu parengtas KAIPP finansinis modelis, paremtas pelno–nuostolio analize, kuriame atspindėta prognozuojamos KAIPP operatoriaus patiriamų kaštų apimtis atliekant investicijas į KAIPP infrastruktūrą, bei tikėtinos pajamos pritraukiant Investuotojus. KAIPP finansinis modelis apima 2021–2046 metų laikotarpį.

Numatoma, kad per šį laikotarpį kad KAIPP operatorius (ir KMSA iki privataus operatoriaus atrinkimo) valdys KAIPP teritorijoje esančius investicinius žemės sklypus (22,95 ha efektyvaus ploto⁶⁷). Laikotarpio pabaigoje, atsižvelgiant į Plėtros plane keliamus tikslus, numatoma, kad KAIPP teritorijoje bus išnuomota 22,23 ha laisvų žemės sklypų, juose įsikurs 25 įmonės (Žemės nuomininkai), bus sukurtos 778 naujos ilgalaikės darbo vietos (įskaitant 70 tyrėjų). Naujų įmonių atėjimas leis pritraukti daugiau nei 100 mln. Eur privataus kapitalo investicijų. Pagrindinis pajamų šaltinis Žemės nuomininkų atžvilgiu – vienkartinis Įsikūrimo mokestis. Įgyvendinus šiame plėtros plane keliamus tikslus, KAIPP operatoriaus veikla atsipirks, t. y. 2021–2046 m. laikotarpiu gaunamas teigiamas rezultatas padengs per laikotarpį atliktas investicijas į KAIPP infrastruktūros plėtrą.

Be investicinių sklypų, KAIPP operatorius valdys eksperimentinei gamybai ir prototipavimui skirtą angaro pastatą, kuris bus nuomojamas inžinerinės pramonės, gyvybės mokslų ir kitų specializacijų įmonėms (Patalpų nuomininkams). Pirmasis angaro aukštas numatytas inžinerinės gamybos specializacijos įmonėms, planuojama išnuomoti 4 iš 5 pagal techninį projektą numatytų korpusų, kurie gali būti dalijami į smulkesnius segmentus. Likusiame korpuse KAIPP operatorius įrengs atviros prieigos mechaninį cechą.

Antrasis angaro aukštas skiriamas gyvybės mokslų specializacijos laboratorijoms ir visų KAIPP specializacijų kryptčių įmonių administracinėms patalpoms. Viename iš korpusų numatomos 2 specializuotos laboratorijos ir 10 standartinių biurų-laboratorių nuomai. Likę korpusai skiriami biurams. Per visą laikotarpį siekiama vidutinio 87 proc. efektyvaus ploto⁶⁸ užpildymo antrajame aukšte (vertinant naujų įmonių atėjimą ir esamų išėjimą iš angaro). Atsižvelgiant į šio segmento įmonių profilius, planuojama, jog 2021–2046 metų laikotarpiu angare įsikurs (nevertinant įmonių kaitos) Investuotojai sukurs 474 ilgalaikes darbo vietas, tame tarpe – 60 tyrėjų darbo vietų.

Planuojant finansinius rezultatus, atsižvelgiama į tikslą pasiekus ~30 proc. investicinių žemės sklypų užpildymą pritraukti NT vystytoją, kuris investuotų į atskirą biurų pastatą. Numatoma, jog iki 2046 m. suplanuotame biuro pastate įsikūrusios įmonės sukurs apie 800 ilgalaikių darbo vietų (įskaitant 40 tyrėjų darbo vietų). KAIPP operatorius I-ojo plėtros etapo metu įrengtų daugiaaukštę automobilių stovėjimo aikštelę, kuria naudotųsi Investuotojų darbuotojai ir svečiai, ir kuri taptų itin reikalinga didėjant KAIPP lankytojų srautui.

Prognozuojama, jog **KAIPP generuojamos pajamos pilnai padengia finansavimo laikotarpiu KMSA ir privataus KAIPP operatoriaus patiriamas išlaidas ir papildomai skiriamas investicijas KAIPP infrastruktūros plėtrai.**

⁶⁷ Efektyvus plotas nustatytas remiantis KAIPP urbanistinės galimybių studijos duomenimis. Efektyvus plotas lygus KAIPP teritorijos investicinių žemės sklypų ploto sumai – Sklypo B (daugiaaukštė automobilių stovėjimo aikštelė) plotas.

⁶⁸ Bendras angaro antro aukšto plotas – bendro naudojimo erdvės (virtuvėlės, sanitariniai mazgai ir pan.).

Finansiniame modelyje išlaidos skiriamos į 8 kategorijas:

- Administracija ir valdymas;
- Rinkodaros kaštai;
- Išorės mentorystė (verslo konsultantai);
- Buhalterinės paslaugos (KAIPP operatoriaus poreikiams);
- Angaro priežiūros bei valymo paslaugos;
- Teritorijos apsaugos ir technikų (įrangos priežiūros) išlaidos;
- Teritorijos priežiūra ir atnaujinimas;
- Angaro komunalinės išlaidos, susijusios su neužpildytomis patalpomis (vakansija).

Apart aukščiau minimos automobilių stovėjimo aikštelės, KAIPP finansiniame modelyje numatomos investicijos per planuojamą laikotarpį apima angaro pastato patalpų įrengimą ir specializuotos įrangos įsigijimą. Numatoma, jog kiekvienais metais KAIPP operatorius papildomai investuos į viešųjų erdvių įrengimą ir esamų erdvių priežiūrą bei atnaujinimą, atsižvelgiant į teritorijos užpildymą.

Numatoma, kad 2021–2046 metų laikotarpiu didžioji dalis KAIPP operatoriaus uždirbto pelno bus siekiama reinvestuoti į viešųjų erdvių plėtrą. Investuotojams skirtos infrastruktūros (automobilių stovėjimo aikštelę) vystymą ir KAIPP operatoriaus disponuojamos infrastruktūros, įrangos ir baldų atnaujinimą angaro pastate.
