

Naujoji autobusų stotis. Ar ir šį kartą velnias pasislėpė detalėse ?

Ne vieną skandalą sukėlusį Panevėžio autobusų stoties pertvarkymo epopėja, panašu, juda į priekį. Jau greitai miesto Taryba turės tvirtinti susitarimą su vienintele investuotoja, patalpas prekybos tinklui „Iki“ nuomojančia bei kitus NT ir ne tik projektus plėtojančia bendrove UAB „Baltisches Haus“.

Būtent ši bendrovė 2016-ųjų rudenį pati pasamdė Nacionalinės premijos laureatą architektą Rolandą Paleką ir pasiūlė savivaldybei naują autobusų stoties pastato ir aplinkos sutvarkymo miesto centre viziją. Beje, pačio prof. Rolando Paleko pavardė panevėžiečiams jau pažįstama. Būtent jam dalyvaujant Senvagės sutvarkymo projektų konkursą skandalingai laimėjo su mero sūnumi siejama MB „Pupa – strateginė urbanistika“.

Pagal ją siūloma esamą autobusų stotį sukeisti vietomis su vadinamuoju „alyvų“ arba dar kitaip „čigonų“ parkeliu, o dabartinę asfalto aikštę paversti parku. Tokiu atveju žalioji zona persikeltų į teritorijos vidų, arčiau stoties pastato. Stoties peronas taptų skvero tęsiniu. Pasikeistų autobusų judėjimas, nes transporto srautai šlietųsi arčiau J. Basanavičiaus g. ir Savanorių a. pietinės dalies.

Vietoje automobilių aikštelės šalia esantį prekybos centrą valdanti UAB „Baltisches Haus“ pasistatytų kelių aukštų ažūrinį multifunkcinį pastatą, kurio pirmame aukšte būtų paslaugų ir komercinės patalpos, o kituose aukštuose – apie 450 automobilių stovėjimo vietų aikštelė. Dabartinį stoties pastatą siūloma ne griauti, o rekonstruoti, daug dėmesio skirti pėsčiųjų ir dviračių zonoms.

✘ Bandydami suprasti, kodėl garsi bendrovė atsigrežė į Panevėžį ir pateikė **TOKIĄ** dovaną sugrižkime į ne tokią jau tolimą praeitį. Jau po visų skandalų su PST ir BIG konsorciumu 2015 m. vasario 23 d. miesto Taryba pritarė sprendimui „Dėl pritarimo Panevėžio miesto integruotos teritorijos vystymo 2014-2020 m. programai“, kurią po metų patvirtino ir Vidaus reikalų ministras. Šioje programoje pateiktas 2015 m. Savivaldybės užsakymu, konkursą laimėjęs UAB „Geotaškas“ parengtas preliminarus investicinis projektas „Autobusų stoties teritorijos konversija, pritaikant komercinei ir bendruojmenių veiklai“. Investicijų projekto parengimo kaina – 7800 eurų. Už projektą sumokėta biudžeto lėšomis. Centrinei projektų valdymo agentūrai projekto paraška turėjo būti pateikta 2016 m.

Pagal UAB „Geotaškas“ parengtą projektą turėjo būti visiškai renovuotas esamas stoties pastatas, antrame aukšte įkuriant administracines patalpas o pirmąjį atiduodant komercijai ir bendruomenės reikmėms. Tai pat būtų sutvarkoma stoties aikštė, paliktos keleivių įlaipinimo/išlaipinimo aikštelės o „alyvų“ skverelis išliktų ir net būtų padidintas trikampio tarp įvažiavimo į stotį bei išvažiavimo iš prekybos centro „IKI“ sąskaita. Numatyta darbų pabaiga **2016 m.** galas. Štai čia sustokime ir prisiminkime kas gi valdo šalia autobusų

Naujoji autobusų stotis. Ar ir šį kartą velnias pasislėpė detalėse ?

stoties esantį prekybos centrą. Tikriausia niekaip neatspėsite, kad tai ta pati, geraširdiškai net Nacionalinės premijos laureato projektą savivaldybei pasiūlusi UAB „Baltisches Haus“.

Ko ne ko bet su teritorijos , t. y. automobilių stovėjimo aikštelės dalies praradimu verslininkai susitaikyti, matyt, negalėjo. Net ir nebūnant komercijos specialistu aišku, kad centre esančiam ir nuomotojų gausa nepasižyminčiam prekybos centrui ir taip tuštėjančiame mieste prarasti stovėjimo aikštelės dalį reikštų mirtį. Užtenka apsidairyti po apmokėjimo už transporto parkavimą įvedimo ištuštėjusias Panevėžio centro parduotuves. Štai tada, matyt ir buvo rasti keliai į architektų, valdančių Panevėžį širdis, o gal ir dar kur nors... Pasitelkus laureato pavardę, ar radus kitus argumentus, te aiškinasi tie, kam tai priklauso.

Panašu, kad tie argumentai įtikino, nes netrukus miesto Taryba pritaria viešosios partnerystės projektui, paskelbus konkursą pradėta ieškoti privataus investuotojo ir o, stebukle, nežiūrint įvairiausių reikalavimų gausos (techninės ir architektūrinės aplinkos įvertinimo išsamumas, techninių-architektūrinių sprendimų detalumas ir išbaigtumas; architektūrinė raiška bei estetika; inovatyvumas; integralumas ir funkciniai ryšiai su miesto centru; investicijų projektui įgyvendinti siūlomo organizacinio modelio, su teisine aplinka susijusių pasiūlymų išsamumas, detalumas ir įgyvendinimas ir t.t.) atrankoje dalyvauja vienintelis pretendentas ir investuotojo konkursą laimi būtent aukščiau aprašytą projektą pasiūlusi UAB „Baltisches haus“.

Suma, kurią privatus investuotojas siūlosi investuoti į naujos autobusų stoties statybas - 700 000 Eur. Už šiuos pinigus turėtų būti pastatytas naujas iki 600 kvadratinų metrų (projekte nurodomas 475 kv.m. plotas) vieno aukšto autobusų stoties pastatas bei peronas su atvykimo ir išvykimo aikštelėmis Savanorių a. vietoj esamo vadinamojo „alyvų“ parkelio.

Tuo tarpu pati Savivaldybė aujos autobusų stoties teritorijos sutvarkymui iš ES planuojama gauti 2,8 mln. Eur paramos o pats miestas ketina prisidėti dar 0,5 mln. Eur. Galutinė projekto vertė, bent jau mums, kol kas nežinoma.

Po keletos mėnesių derybų parengtas ir suderintas gudriai suręstas Investicijų sutarties projektas jau svarstomas miesto Tarybos komitetuose ir artimiausiu metu bus teikiamas miesto Tarybai. Panagrinėkime ir mes.

✘ Pradžioje Savivaldybės turtiniu įnašu (Automobilių stovėjimo aikštelės ir naujosios autobusų stoties sklypais) padidinamas UAB „Autobusų parkas“ įstatinis kapitalas. Iš kart po to naujajai autobusų stočiai statyti miesto savivaldybės valdomas UAB „Panevėžio autobusų parkas“ bei investuotojo konkursą laimėjusi UAB „Baltisches Haus“ įsteigs UAB „X“ (pavadinimas kol kas nežinomas), kurios įstatinis kapitalas viso labo 2500 Eur.

Naujoji autobusų stotis. Ar ir šį kartą velnias pasislėpė detalėse ?

Pagal UAB „X“ steigimo sutartį 1275 Eur vertės akcijų (51 proc.) įsigys UAB „Baltisches Haus“, o mažesniąją dalį 1225 Eur vertės akcijų (49 proc.) įsigys UAB „Panevėžio autobusų parkas“.

Netrukus po įsteigimo naujosios įmonės įstatinis kapitalas bus padidintas turciniu įnašu-automobilių stovėjimo aikštelės ir naujos autobusų stoties sklypais, kuriuos, sutvarkiusi visus dokumentus anksčiau UAB „Panevėžio autobusų parkas“ perdavė miesto savivaldybė ir piniginiu investuotojo įnašu. Ir koks gi tas įnašas?

Štai čia ir prasideda mįslės. Sutartyje rašoma - “Investuotojas, neviršijant Maksimalios investicijų sumos (700 000 Eur.- tiek konkurse pasiūlė investuotojas), į UAB „X“ įstatinį kapitalą įneš piniginių įnašą, kurio dydis bus toks, kad, atsižvelgiant į nustatytą Panevėžio autobusų parko turcinio įnašo vertę, po UAB „X“ įmonės įstatinio kapitalo padidinimo būtų išlaikyta proporcija, jog UAB „X“ 49 proc. akcijų priklausytų UAB „Panevėžio autobusų parkas“, o 51 proc. akcijų priklausytų Investuotojui“.

Toliau dar gražiau- siekiant užtikrinti sutarties sąlygų tinkamą įvykdymą numatyta, kad UAB “Panevėžio autobusų parkas“ įkeis Investuotojo naudai Panevėžio autobusų parko turimus 49 proc. UAB „X“ akcijų.

Ir kokie gi tie įsipareigojimai, kurių užtikrinimui reikia net akcijas užstatyti? Bandydami ieškoti atsakymų randame labai jau įdomių teiginių. Pasirodo, Investuotojui dėl Savivaldybės ar UAB „Panevėžio autobusų parkas“ kaltės nutraukus investicijų sutartį Savivaldybė ar UAB „Autobusų parkas“ įsipareigoja stoties išpirkti statybai įsteigtos UAB „X“ akcijas pagal sutartyje pateiktą formulę bei per 3 mėnesius suteikti finansavimą UAB „X“ iš kurio pastaroji grąžina Investuotojo paskolintą sumą su susikaupusiomis palūkanomis. Savivaldybė ir UAB „Autobusų parkas“ veikdami kaip solidarūs skolininkai sumoka 20 proc. baudą skaičiuojant ne nuo investuotos o jau nuo Maksimalios investicijų sumos (t. y. 700 000 Eur.). t.y 140 000 Eur. Voilà !

✘ Na, o ką įsipareigoja Investuotojas ? Investuotojas, pagal sutartį, neviršijant maksimalios 700 000 Eur sumos, suteikia finansavimą Investicijų projekto įgyvendinimui investuojant į UAB „X“ įstatinį kapitalą, bei suteikiant paskolą steigiamai UAB „X“. Paskola suteikiama 2 metų laikotarpiui ir mokama dalimis pagal projekto įgyvendinimo faktinį poreikį. Taip pat numatomos ir palūkanos. Pabaigus statybos darbus, t. y. gavus statybos pabaigos aktą, UAB „X“ būtų nedelsiant padalinta į dvi bendroves. Viena priklausytų UAB „Panevėžio autobusų parkui“, kita UAB „Baltisches Haus“. Kas atsitiks jei numatyta suma nebus skirta, arba įkasus kapsulę paaiškės, kad jos vertė 700 000 Eur. ir pinigų reikia daugiau? O gi nieko. Ieškokit pinigų patys-Jūsų problema.

Naujoji autobusų stotis. Ar ir šį kartą velnias pasislėpė detalėse ?

UAB „Panevėžio autobusų parkas“ įmonei nuosavybės teise atitektų: naują autobusų stotis (visi ją sudarantys statiniai, jei jų būtų keli) bei naujos autobusų stoties sklypas, o Investuotojo įmonei nuosavybės teise atitektų Automobilių stovėjimo aikštelė be jokių papildomų apribojimų. Taip pat sutariama, kad pasibaigus projektui ir padalinus UAB „X“ į dvi bendroves visas išsipareigojimas dėl paskolos su susikaupusiomis palūkanomis gražinimo tenka Investuotojo įmonei.

O kaip gi Nacionalinės premijos laureato projektas, kurį kilniaširdiškai Savivaldybei įpiršo bendrovė ? Gal tai dovana miestui ? Baikit, nemanau. Investicijų sutartyje numatyta, kad iki investicijų sutarties pasirašymo į naujos Panevėžio miesto autobusų stoties projektinių pasiūlymų parengimą faktiškai investuota, dokumentais pagrįsta suma yra įskaitoma į Investuotojo pagal sutartį atliktą investicijų sumą ir Projekto įmonė (UAB „X“) iš Investuotojo suteiktos paskolos nedelsiant nuperka iš Investuotojo atitinkamą rezultatą - projektinius pasiūlymus. Uždirbo Nacionalinė vertybė savo sidabrinius, atgaus juos ir Investuotojas. Už dyką pietų nebūna, tiesa?

Kita vertus, perskaičius parengtas sutartis, niekaip neapleidžia klausimas - kam iš vis reikalingas toks investuotojas ir tokios gudrios schemas ? Juk pinigai išrasti jau labai seniai. Ar negalima buvo aikštelės sklypą parduoti aukcione ir už gautus pinigus pastatyti naują autobusų stotį ? Specialistų vertinimu tik vieno, aikštelės, 39,71 a. sklypo komercinė kaina būtų nuo 450 000 Eur. iki 496 000 Eur. O kur dar dabartinės autobusų stoties 44,99 a. sklypas, kurio apytikslė kaina būtų net 517 000 Eur. ? Ar neužtektų šių pinigų naujai, moderniai, stočiai? Galų gale, ar tokie jau dideli tie pinigai net 3,3 mln. į teritorijos sutvarkymą ketinančiai investuoti Savivaldybei? Juolab, kad kalba eina tik apie 475 kv.m. pastatą ir lengvų konstrukcijų peroną. Neseniai duris atvėrusi panašaus dydžio (420 kv.m.) tačiau 2 aukštų naujoji Ukmergės autobusų stotis atsėjo apie 800 tūkst. Eur. Aišku, dar prireikė pinigų asfaltavimui ir kitiems, nenumatytiems darbams, tad mūsų skaičiavimu, ukmergiškiai naujos stoties statybai išleido netoli 1 mln. Eur. Dabar, kaip jau tapo įprasta, vėl viskas suvelta. Gal ne veltui sakoma, velnias slypi detalėse...

Beje, o koks miesto Tarybos priimto sprendimo draudžiančio daugiau nei 1000 kv. m. komercinių patalpų statybą likimas? Žiūrint į pateiktą planą, panašu, kad vien tik planuojamas esamos aikštelės prie buvusio SEB banko užstatymas leis 860 kv.m. pasididinti prekybos plotą, o kur dar pirmo aukšto patalpos po visa stovėjimo aikštele ar prisijungtas šalia esantis buvusio SEB banko pastatas, kartu galimai suformuojantis vieną didelį prekybos centrą ? Ar pateisinamas toks prekybos monstro atsiradimas miesto centre ? Kaip bus valdomi transporto srautai, tarša ir taip vienoje iš judriausių miesto gatvių ? Galų gale, kodėl tokios sąlygos suteikiamos vienai įmonei? Kuo blogesnė pvz „Lidl“, kuriai remiantis tuo pačiu Tarybos nutarimu prieš keletą metų buvo uždrausta statyti parduotuvę Smėlynės

Naujoji autobusų stotis. Ar ir šį kartą velnias pasislėpė detalėse ?

gatvėje netoli buvusio "Mėsos" kombinato ? Tikimės, kad atsakymų sulauks ne tik Tarybos nariai, bet ir miesto bendruomenė.

Rolandas Meiliūnas
Paninfo.lt redaktorius

