

UAB Naujos Mintys,

įmonės kodas: 304824730, adresas: Ruonių g. 15, LT-92278 Klaipėda

Jurbarko rajono savivaldybės administracijai
info@jurbarkas.lt

2020 m. birželio 2 d.

Jurbarko rajono savivaldybės
Merui Skirmantui Mockevičiui
meras@jurbarkas.lt

Dėl 2018 m. gegužės 3 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. G3-40 vykdymo

2020-05-26 d. raštu „Dėl 2018 m. gegužės 3 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. G3-40 vykdymo“ Jus informavome apie UAB „Naujos mintys“ (toliau – Įmonė) nuveiktus darbus vykdant 2018 m. gegužės 3 d. Lietuvos Respublikos, atstovaujamos Jurbarko rajono savivaldybės administracijos, ir Įmonės sudarytą Valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. G3-40 (toliau – Sutartis), kuria Įmonė išsinuomojo žemės sklypą, esantį adresu P. Paulaičio g. 17A, Jurbarkas (toliau – Sklypas) bei prisiėmė įsipareigojimus investuoti į medicininės įrangos gamyklos statybas šiame Sklype.

Kaip jau nurodėme minėtame rašte, įvairios vidinės bei išorinės priežastys nulėmė poreikį pratęsti investicijų vykdymo terminus Sklype, todėl prašėme šiuos terminus pratęsti Sutarties šalių bendru sutarimu. Šiuo raštu papildomai pateikiame informaciją apie tai, kokios objektyvios ir nuo Įmonės nepriklausančios (išorinės) priežastys nulėmė ilgesnių terminų investicijoms atlikti poreikį bei Sutarties vykdymo terminų pratęsimo būtinybę.

Primintina, kad pagal Sutarties nuostatas Įmonė buvo įsipareigojusi:

1. Iki 2020-01-03 d. gauti statybos leidimą;
2. Iki 2020-05-03 pradėti statybas gamyklos statybas Sklype;
3. Iki 2022-05-03 baigti statybos darbus ir įregistruoti statinius Sklype

Taigi, šiuo metu Įmonė dar nėra įvykdžiusi tarpinių įsipareigojimų gauti statybos leidimą bei pradėti statybas, tačiau, nepaisant to, iki šiol vykde ir toliau tęsia darbus siekdama laiku įgyvendinti galutinį ir esminį Sutarties įsipareigojimą – pastatyti medicinos priemonių gamyklą iki galutinio Sutartyje nurodyto termino – 2022-05-03. Atitinkamai Įmonė informavo apie tarpinių įsipareigojimų vykdymo terminų korekcijų būtinybę bei prašė pratęsti Sutartyje numatytus tarpinius įsipareigojimų vykdymo terminus.

Papildydami 2020-05-26 d. rašte jau išdėstytą informaciją, paaiškiname, kad šiuo atveju tarpinių terminų praleidimą nulėmė toliau nurodytos objektyvios ir nuo nuomininko nepriklausančios ar tik dalinai priklausančios priežastys.

Pirma, svarbu pabrėžti, kad Sutarties sudarymo metu Įmonė turėjo tik gamyklos statybos koncepciją dėl „plyno lauko“ investicijos Sklype, tačiau ją konkretinant teko surinkti ir susisteminti didžiulį kiekį

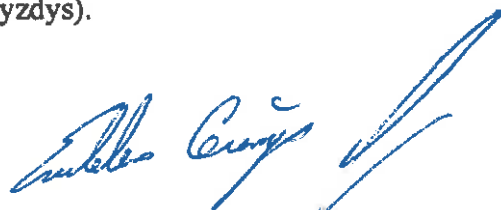
informacijos iš įvairių gamyklos statybos proceso dalyvių. Norint sėkmingai įgyvendinti šį aukštos pridėtinės vertės gamybinių projektą, trumpai ir supaprastintai tariant, būtina praeiti šiuos etapus, kurie yra neatsiejamai susiję (ir tam tikros korekcijos viename etape gali lemti poreikį iš esmės perplanuoti kitus etapus bei atitinkamus laiko praradimus):

- 1) **Gamyklos koncepcijos parengimo etapas (verslo planas).** Neturint verslo plano ir koncepcijos, neįmanoma planuoti ir įgyvendinti investicijų pritraukimo (3 etapo);
- 2) **Pirminis techninis planavimas ir projektavimas (esminiai projektiniai sprendiniai – projektiniai pasiūlymai).** Neturint techninių sprendinių neįmanoma bent apytiksliai planuoti sąmatų ir biudžeto (ypač gamybinių linijų įrangos sąmatų, kurios yra labai skirtingos ir jų kainų diapazonas gali skirtis milijonais Eur).
- 3) **Investuotojų paieška ir investicijų pritraukimas (preliminariūs įsipareigojimai finansuoti projektą).** Investuotojai visuomet reikalauja išdirbto verslo plano bei nori įsitikinti techninių sprendinių realumu, galimybe juos įgyvendinti už verslo plane numatytas lėšas, todėl norint pritraukti investicijas būtina tinkamai ir išsamiai atlikti 1-2 punkte numatytus etapus. Kita vertus, investuotojų iškelti reikalavimai ir pasiūlymai (tiek finansiniai, tiek ir technologiniai) dažnai diktuoja poreikį koreguoti gamyklos statybų koncepciją (tiek verslo plano, tiek techniniu požiūriu). Todėl neišvengiamai 3 etape gali tekti grįžti į 1-2 etapą ir koreguoti jų sprendinius.
- 4) **Galutinis statinių ir gamybos linijų projektavimas.** Atliekamas turint bent preliminarūs finansavimo pasiūlymus (jie riboja projekto sąmatos dydį), išsirinkus planuojamas gamybos linijas, įvertinus jų kaštus ir turimą finansavimą.
- 5) **Galutinis finansavimo gavimas ir statybų pradžia.**
- 6) **Statybų užbaigimas.**

Kaip jau išdėstyta 2020-05-26 d. rašte, Įmonė iki Sutartyje numatytų statybos leidimo gavimo terminų pasibaigimo jau buvo beveik užbaigusi aukščiau išvardintus 1-3 etapą – buvo parengti projektiniai pasiūlymai (pridedami), vedamos intensyvios derybos su užsienio investuotojais, vertintos galimybės ir bendrauta su Ūkio ministerija gauti paramą šiam gamybos verslui iš Lietuvos Respublikos ar Europos Sąjungos fondų lėšų.

Antra, aukščiau nurodytų projekto įgyvendinimo etapų (iki 5-ojo – statybų pradžios) nepavyko užbaigti ir įgyvendinti Sutartyje nustatytais tarpiniais terminais dėl šių objektyvių ir nuo Įmonės nepriklausančių priežasčių:

- 1) Dėl užsitęsusių derybų su užsienio investuotojais (medicinos įrangos pasaulinio lygio gamintojais Betatex ir Medline), kurie preliminariai planavo dalyvauti gamyklos statybose kaip finansiniai bei technologiniai partneriai ir vėlesnio šių partnerių atsisakymo dalyvauti projekte;
- 2) Užsitęsusių ir nepavykusių derybų su finansiniais investuotojais (keliais užsienio ir Lietuvos potencialiais investiciniais fondais, kurių, dėl prisiimtų tokiems sandoriams įprastų derybų konfidencialumo įsipareigojimų, neviešiname).
- 3) Nepavyko gauti finansinės paramos per Ūkio ministerijos administruojamas programas (projektas neatitiko tuo metu galiojusių paramos programų), nepaisant intensyvaus bendravimo ir bendradarbiavimo su Ūkio ministerija (pridedame pavyzdį susirašinėjimo bei siųstos projekto pristatymo medžiagos), taip pat potencialios paramos intensyvumas buvo per mažas tokio didelio masto projektui – tą pastebėjo ir nurodė pati Ūkio ministerija;
- 4) Nepavyko gauti tradicinio bankų finansavimo iš SEB banko, SEB banko atstovui nukreipus į rizikos kapitalo investuotojus (Verslo Angelų fondą), potencialūs investuotojai atsisakė investuoti (pridedamas susirašinėjimo pavyzdys).



Trečia, 2020 m. kovo mėn. kilus pasaulinei COVID-19 pandemijai, tradicinės finansų įstaigos (bankai) iš esmės sustabdė didelio masto gamybinių projektų finansavimą, todėl Įmonei teko iš esmės pakeisti projekto koncepciją – projektą išskaidyti etapais, kad būtų galima jį įgyvendinti be išorinio (bankų) finansavimo – nuosavomis AmberCell įmonių grupės lėšomis. Kaip minėta, tokie pakeitimai lemia poreikį perplanuoti visus 6 aukščiau aptartus projekto įgyvendinimo etapus ir jų išdėstymą laike.

Įmonė šiuo metu skubiai įgyvendina projektinių pasiūlymų pakeitimus, tuomet nedelsdama viešins jų sprendinius ir derins juos su bendruomene. Užtikrinant projekto finansavimą iš nuosavų lėšų, Įmonė šiuo metu integruojama į specialiai šiam tikslui įsteigtą „AmberCell“ įmonių grupės holdingo struktūrą (lėšų koncentravimo tikslu įsteigto holdingo įmonės įstatinis nuosavas kapitalas – net 4,272 mln. Eur). Tiek Įmonė, tiek holdingo bendrovė UAB AmberCell Investment priklauso ir yra vadovaujama to paties Evaldo Gražio. Baigus šias procedūras tai užtikrins, kad projekto pradinius etapus galėtų finansuoti grupės įmonės iš nuosavų lėšų ir tais leis greitą ir sklando projekto vykdymą.

Atkritus investuotojų paieškų poreikiui neabejotina, kad projekto tolesnis vykdymas bus ženkliai spartesnis, tačiau tam vis tiek objektyviai reikalingas minėtų Sutartyje nurodytų tarpinių terminų pratęsimas ir nuomotojo supratingumas bei bendradarbiavimas

Dėl nurodytų priežasčių, Įmonė prašo pratęsti Sutartyje nurodytus tarpinius įsipareigojimų vykdymo terminus, praleistus dėl objektyvių priežasčių, nepriklausančių nuo nuomininko (Įmonės). Įmonė preliminariai planuoja tokius projekto įgyvendinimo terminus, kuriems atitinkamai prašo pratęsti Sutartyje numatytus investicijų vykdymo terminus:

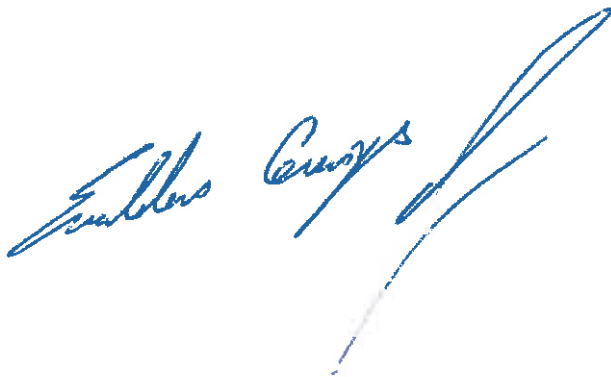
- 1. Sklypo tvarkymo darbai (žolės pjovimo, krūmų šalinimo) – 2-4 sav.;**
- 2. Projektavimo darbų užbaigimas – iki 2020-12-31;**
- 3. Statybos darbų pradžia – nedelsiant po SLD gavimo (2021 I ketv.).**

Iš anksto dėkojame už supratingumą ir bendradarbiavimą, kuris, esame įsitikinę, bus naudingas abiem Sutarties šalims ir dar ilgus metus generuos naudą, kurs aukštos pridėtinės vertės darbo vietas ir pritrauks talentus į Jurbarko kraštą.

PRIDEDAMA:

- 1. Projektiniai pasiūlymai;**
- 2. Susirašinėjimo su Ūkio ministerija pavyzdys ir Įmonės parengtas projekto pristatymas**
- 3. Susirašinėjimo su SEB banko atstovu bei rizikos kapitalo fondų atstovais**

Direktorius



Evaldas Gražys