**Investuotojų atrankos tvarka**

1. **BENDROSIOS NUOSTATOS**
2. Investuotojų atrankos tvarka (toliau – **Tvarka**) numato sąlygas, kuriomis vadovaujantis UAB Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos valdymo bendrovė (toliau – **Bendrovė**) vykdys potencialaus Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje ketinamo statyti tipinio gamybos paskirties pastato (toliau – **Pastatas**) nuomininko(-ų) ar pirkėjo(-ų) (toliau – **Investuotojas**) atrankos procesą.
3. Tvarka parengta atsižvelgiant į:
   1. Tipinių gamybos paskirties pastatų laisvosiose ekonominėse zonose, pramonės parkuose ir kitose pramoninėse teritorijose statybos darbams finansuoti, teikimo tvarkos aprašą, patvirtintą Uždarosios akcinės bendrovės „Investicijų ir verslo garantijos“ generalinio direktoriaus 2024 m. sausio 16 d. įsakymu Nr. B-18 (toliau – **Aprašas**);
   2. 2014 m. birželio 17 d. Komisijos reglamento (ES) Nr. 651/2014, kuriuo tam tikrų kategorijų pagalba skelbiama suderinama su vidaus rinka taikant Sutarties 107 ir 108 straipsnius, su visais pakeitimais, (toliau – **Bendrosios išimties reglamentas**) 56 straipsnio ir kitus aktualius reikalavimus;
   3. Tipinio gamybos paskirties pastato statybos darbų paskolos sutartį Nr. 2023/19-0003(toliau **– Paskolos sutartis**);
   4. Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos statutą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 9 d. nutarimu Nr. 753 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. lapkričio 23 d. nutarimo Nr. 1159 redakcija);
   5. Lietuvos Respublikos Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos įstatymą;
   6. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymą;
   7. Kitus aktualius teisės aktus.
4. Vykdydama Investuotojo atrankos procedūrą Bendrovė laikysis nediskriminavimo, Investuotojų lygybės, proporcingumo, skaidrumo principų.
5. Bendrovė, vadovaudamasi Aprašo 8.6 punktu, taip pat Paskolos sutarties Bendrųjų sąlygų 5.1.20 punktu, įsipareigoja pateikti šią Tvarką Paskolos davėjui iki Investuotojo atrankos pradžios.
6. **INVESTUOTOJO ATRANKOS KRITERIJAI**
   1. ***Bendrieji reikalavimai Investuotojui***
7. Pagal Aprašą Investuotojas gali būti subjektas, atitinkantis toliau nurodytus bendruosius atrankos kriterijus:
   1. Investuotoju gali būti juridinis asmuo, Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje ketinantis vykdyti bent vieną iš toliau nurodytų prekybos, gamybos, eksporto ir importo, verslo veiklų:
      1. apdirbamosios gamybos ir (ar) biotechnologijos mokslinių tyrimų ir taikomąją veiklą (tik medicininės (raudonosios) biotechnologijos)[[1]](#footnote-1);
      2. bet kurią kitą Lietuvos Respublikos įstatymais leidžiamą veiklą. Remiantis Aprašo 8.3 punktu, tokie Investuotojai negali pretenduoti į daugiau nei 30 procentų Pastato ploto.
   2. Investuotojas atitinka Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos patvirtintus investuotojų pritraukimo kriterijus;
   3. Investuotojas atitinka VšĮ „Investuok Lietuvoje“ patvirtintus investuotojų pritraukimo kriterijus;
   4. Investuotojas asmeniškai ar per kontrolės ryšiais susijusius asmenis arba per Investuotojo įmonių grupę iki šiol nevykdė ekonominės veiklos Lietuvos Respublikoje. Jeigu Investuotojas jau vykdo veiklą Lietuvos Respublikoje, jam taikomas reikalavimas pradėti vykdyti naują ekonominę veiklą sukuriant naujų darbo vietų, ar (ir) įgyvendinant vykdomos ekonominės veiklos plėtros projektus, kuriuos įgyvendinant būtų kuriamos naujos darbo vietos;
   5. Investuotojui 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;
   6. Investuotojui nėra taikomi jokie veiklos apribojimai;
   7. Investuotojas nėra sunkumų patirianti įmonė, kaip tai apibrėžta Bendrosios išimties reglamento 2 straipsnio 18 punkte;
   8. Investuotojui ar su juo susijusioms bendrovėms ar asmenims netaikomos jokios tarptautinės sankcijos, kurias taiko bet kuri iš Europos Sąjungos valstybių narių, Europos ekonominės erdvės šalių ar NATO šalių;
   9. Investuotojas turi teisinį pagrindą užsiimti ta veikla, kurią ketina pradėti ir (arba) vykdyti Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje (taikoma tik jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktuose yra nustatytas reikalavimas turėti tokį teisinį pagrindą, pavyzdžiui, licenciją).
8. **INVESTUOTOJO(-Ų) ATRANKOS PROCESAS**
9. Investuotojų atrankos procesas susideda iš trijų etapų: 1. Investuotojo paieškos / pritraukimo etapo; 2. Investuotojo paraiškos atitikties Tvarkos II skyriuje numatytiems atrankos kriterijams įvertinimo etapo ir 3. Derybų ir sutarties su Investuotoju sudarymo etapo.
10. Bet kokie atrankos proceso pasikeitimai, numatyti šioje Tvarkoje, bus nedelsiant paskelbiami Bendrovės interneto svetainėje bei apie juos bus atskirai pranešta kiekvienam tuo metu jau žinomam potencialiam Investuotojui.
    1. ***Investuotojo(-ų) paieškos / pritraukimo etapas:***
11. Iki Pastato statybą leidžiančio dokumento gavimo dienos, Bendrovė turi teisę bendrauti su potencialiu Investuotoju, kuris savarankiškai kreiptųsi į Bendrovę ar būtų nukreiptas pasikreipti į Bendrovę trečiųjų asmenų. Tokiu atveju Bendrovė turi teisę atlikti šiuos veiksmus: suteikti tokiam potencialiam Investuotojui bendrą informaciją apie ketinamą statyti Pastatą, pavyzdžiui, techninio projekto sąlygas, kitas Pastato charakteristikas, Pastato preliminarius kaštus, preliminarias nuomos / pardavimo kainas, terminus ir kitas sąlygas.
12. Iki Pastato statybą leidžiančio dokumento gavimo dienos Bendrovė neturi teisės pasirašyti jokių įpareigojančių susitarimų su potencialiais Investuotojais, tačiau gali sudaryti supratimo memorandumą (angl. *memorandum of understanding*), kuriuo:
    1. Potencialus Investuotojas patvirtintų savo susidomėjimą Pastato ar jo dalies nuomos / pirkimo – pardavimo procesu bei išreikštų savo suinteresuotumą dalyvauti tolesniuose Investuotojo atrankos etapuose, norą gauti su tuo susijusią informaciją atrankos etapui prasidėjus nuo Tvarkos 11 punkte numatyto termino pradžios.
    2. Bendrovė, sudarydama tokį memorandumą, išreikštų savo supratimą, kad potencialus Investuotojas yra susidomėjęs projektu ir norės dalyvauti tolimesniame Investuotojo atrankose etape, kai jis bus pradėtas, taip pat įsipareigotų jį informuoti apie Pastato statybą leidžiančio dokumento gavimo faktą, kai toks faktas įvyksta, preliminarius terminus, susijusius su Pastato statyba ir atrankos etapu.
13. Supratimo memorandumas jokiu būdu nereiškia Bendrovės ir potencialaus Investuotojo įsipareigojimo derėtis ir sudaryti nuomos / pirkimo – pardavimo sutartį. Tokiu memorandumu Bendrovė taip pat niekaip neįsipareigotų Investuotojo atrankos procese suteikti kokių nors privilegijų ar išskirtinių sąlygų Investuotojui, su kuriuo sudarytas supratimo memorandumas, ar su juo pradėti derinti Pastato įrengimo ar kitus klausimus anksčiau nei bus gautas Pastato statybą leidžiantis dokumentas ir / ar pradėtas derybų etapas.
14. Bendrovė pradeda aktyvius rinkodaros bei komunikacijos veiksmus, susijusius su Investuotojų paieška, pritraukimu bei jų atranka, tik po Pastato statybą leidžiančio dokumento gavimo dienos.
15. Tiek su iki Pastato statybą leidžiančio dokumento gavimo dienos į Bendrovę savarankiškai pasikreipusiais potencialiais Investuotojais, tiek ir potencialiais Investuotojais, pasikreipusiais Bendrovei pradėjus aktyvius rinkodaros ir komunikacijos veiksmus po Pastato statybą leidžiančio dokumento gavimo dienos, Bendrovė toliau bendraus ir pradės bei vykdys derybas dėl Pastato nuomos / pardavimo vienodomis sąlygomis, nepriklausomai nuo to, kada potencialus Investuotojas kreipėsi į Bendrovę, nei vienam potencialiam Investuotojui dėl to nesuteikdama pranašumo ar kaip nors kitaip neišskirdama ar nesudarydama palankesnių sąlygų.
16. Visa su Pastatu, nuomos / pardavimo kaina bei kitomis sąlygomis, taip pat Investuotojų atranka susijusi informacija, įskaitant Investuotojams taikomus atrankos kriterijus, nuomos / pirkimo – pardavimo sąlygas ir pan. lietuvių ir anglų kalbomis bus skelbiamos Bendrovės interneto svetainėje <https://www.fez.lt/lt/>, taip pat apie Pastato nuomą / pardavimą ir susijusias sąlygas gali būti skelbiama Bendrovės pasirinktuose nekilnojamojo turto skelbimų portaluose.
17. Investuotojas, norintis dalyvauti atrankos procese ir atitinkantis šiame Apraše reikalavimus, gali kreiptis: tel. +370 46 312 163, el. paštu [info@fez.lt](mailto:info@fez.lt), adresu Pramonės g. 8, Klaipėda, LT-94102, Lietuva.
    1. ***Investuotojo paraiškos atitikties Tvarkos II.1 poskyryje numatytiems kriterijams*** ***įvertinimas:***
18. Prieš pradedant tolimesnį bendravimą su Investuotoju, Bendrovės įgalioti darbuotojai įvertina, ar Investuotojas atitinka Tvarkos II skyriuje nurodytus reikalavimus Investuotojui, jeigu reikia kreipiasi į Investuotoją papildomos informacijos bei dokumentų, gali prašyti Investuotojo pateikti papildomą informaciją ar paaiškinimus, taip pat gali būti surengtas susitikimas su potencialiu Investuotoju, siekiant geriau suprasti jo investavimo tikslus ir kitas aplinkybes.
19. Atliekant atitikties reikalavimams vertinimą, Bendrovės įgalioti darbuotojai patikrina Investuotojo, jo akcininkų, susijusių subjektų (pavyzdžiui, įmonių, kurios susijusios kontrolės, struktūriniais ryšiais, priklauso tai pačiai įmonių grupei, kurias kontroliuoja tas pats asmuo, ir pan.) ir galutinių naudos gavėjų duomenis, galimas sąsajas su sankcionuotais asmenimis, naudodamasi įvairiomis duomenų bazėmis ar kitais tarptautinių sankcijų tikrinimui naudojamais įrankiais, kurie yra prieinami Bendrovei. Kilus abejonių dėl Investuotojo atitikties tarptautinėms sankcijoms, Bendrovė pasilieką teisę kreiptis į išorės teisinius patarėjus dėl išsamesnės potencialaus kliento patikros. Bendrovės įgalioti darbuotojai fiksuoja visus Investuotojo patikrinimo veiksmus (užklausas, paieškų istoriją).
20. Jeigu Investuotojas neatitinka Apraše nustatytų reikalavimų, galimybė su juo sudaryti sutartį toliau nėra svarstoma ir derybos nepradedamos, o Investuotojas apie tai informuojamas el. paštu, Investuotojo nurodytais kontaktais, nurodant Investuotojui jo kandidatūros atmetimo priežastis.
21. Jeigu Bendrovė įvertina, kad Investuotojas atitinka Apraše nurodytus reikalavimus, Investuotojas bus kviečiamas pradėti derybas dėl patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo.
    1. ***Derybos ir sutarties su Investuotoju sudarymas***
22. Bendrovė Investuotojo nurodytais kontaktais pakvies Investuotoją pradėti derybas. Derybų pradžioje ar vėlesniame etape, priklausomai nuo Investuotojo ir Bendrovės susitarimo, Bendrovė pateiks Investuotojui patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo sutarties projektą susipažinimui ir pastaboms pateikti.
23. Derybos su kiekvienu Investuotoju vyks atsižvelgiant į rinkos kainas bei kitas rinkos sąlygas. Konkrečiai, vykdant derybas bus atsižvelgiama į:
    1. Rinkoje vyraujantį panašaus tipo pastatų / patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo (m2) kainų lygį;
    2. Kitas rinkoje vyraujančias panašaus tipo pastatų / patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo sąlygas;
    3. Numos sutarties sudarymo atveju, šalys gali atsižvelgti į esamas rinkos tendencijas, siekiant nuspėti, kaip tai gali paveikti jų nuomos sutartį ateityje, ir į tai atsižvelgti derybų metu.
24. Visais atvejais derybos su Investuotojais vykdomos laikantis atvirumo, skaidrumo ir nediskriminavimo principų, vadovaujantis rinkos sąlygomis bei šiame Apraše nustatytais reikalavimais, nei vienam Investuotojui nesuteikiant nepagrįsto pranašumo.
25. Bendrovė turi teisę nutraukti derybas, jei per 1 mėn. nuo Investuotojo pastabų patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo sutarties projektui pateikimo dienos Bendrovei ir Investuotojui nepavyksta susitarti dėl patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų arba Investuotojas atsisako toliau dalyvauti derybose.
26. Derybos baigiamos sudarant patalpų nuomos / pirkimo – pardavimo sutartį.
27. Investuotojai prisiima visas savo išlaidas, susijusias su dalyvavimu Investuotojo atrankoje bei derybose, nepaisant atrankos procedūros bei derybų rezultatų, *inter alia*, procedūros nutraukimo arba Investuotojo kandidatūros atmetimo dėl kokios nors priežasties.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Kaip nustatyta 2006 m. gruodžio 20 d. Europos Parlamento ir Tarybos Reglamento (EB) Nr. 1893/2006, nustatančio statistinį ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių NACE 2 red. Ir iš dalies keičiantį Tarybos reglamentą (EEB) Nr. 3037/90 bei tam tikrus EB reglamentus dėl konkrečių statistikos sričių, su visais pakeitimais 1 priedo NACE 2 red. C sekcijoje ir M sekcijos 72.11 klasėje. [↑](#footnote-ref-1)