

ĮSIKŪRIMO MOKESČIO NUSTATYMO TVARKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Investuotojai už įsikūrimą Vilniaus miesto inovacijų pramonės parke (toliau – **Parkas arba Teritorija**) ir Pagrindinių paslaugų paketo, nurodyto Įsikūrimo ir veiklos vykdymo sutartyje, suteikimą įsipareigoja sumokėti VšĮ „Northtown Vilnius“ (toliau – **Northtown Vilnius** arba **Operatorius**) vienkartinį Įsikūrimo mokestį.

2. Įsikūrimo mokestis yra nustatomas Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko Priežiūros ekspertų grupės (toliau – **Priežiūros ekspertų grupė**) kiekvienam investuotojui individualiai vadovaujantis žemiau apibrėžta tvarka.

II. BŪTINOSIOS SĄLYGOS

3. Individualiam Įsikūrimo mokesčiui nustatyti yra įvardinamos būtinos žemiau išvardintos sąlygos:
- 3.1. Masinio vertinimo metu arba Operatoriaus užsakymu yra nustatyta Teritorijos vidutinė rinkos vertė:
- 3.1.1. Operatorius vadovaujasi masinio vertinimo metu nustatyta Teritorijos vidutine rinkos verte. Operatorius vieną kartą į metus kreipiasi į VĮ Registrų centras dėl pažymos, kurioje būtų nurodyta Teritorijos vidutinė rinkos vertė, išdavimo.
- 3.1.2. Jeigu Operatoriui kyla abejonių dėl masinio vertinimo metu nustatytos Teritorijos vidutinės rinkos vertės, tuomet jis kreipiasi į nekilnojamojo turto vertintojus dėl Teritorijos individualaus vertinimo atlikimo ir Teritorijos individualaus vertinimo ataskaitos parengimo. Po Teritorijos individualaus vertinimo atlikimo Operatorius vadovaujasi Teritorijos individualaus vertinimo ataskaitoje nurodyta Teritorijos rinkos verte.
- 3.2. Yra žinomas numatytų pasiekti rodiklių lyginamasis svoris. Rodiklių lyginamasis svoris skaičiuojamas atsižvelgiant į numatytų pasiekti rodiklių pasiekimo pažangos lygį;
- 3.3. Yra sudaryta Įsikūrimo mokesčio skaičiavimo formulė.

III. IŠANKSTINĖS BENDROSIOS SĄLYGOS

4. Siekiant individualiai nustatyti Įsikūrimo mokestį kiekvienam investuotojui yra būtinos šios išankstinės bendrosios sąlygos (prielaidos):
- 4.1. Iki 2022 m. gruodžio 31 d. šiuos rodiklius yra privaloma pasiekti pilna apimtimi:
- 4.1.1. projekto investicinė vertė – 7 253 362 (septyni milijonai du šimtai penkiasdešimt trys tūkstančiai trys šimtai šešiasdešimt du) eurai;
- 4.1.2. įkurti ne mažiau kaip 6 klasteriai;
- 4.1.3. sukurta ne mažiau kaip 1 000 naujų darbo vietų;
- 4.1.4. pritraukta ne mažiau kaip 20 inovatyvių smulkiojo ir vidutinio verslo įmonių;

- 4.1.5. įkurtos 2 mokslo ir studijų institucijos arba jų filialai;
- 4.1.6. įrengtas 2 000 kv. metrų verslo inkubatorius;
- 4.1.7. paruošti ir įrengti 3 hektarų ir 1 000 kv. metrų viešųjų erdvių plotai;
- 4.1.8. išvystyti 2–3 nauji inovatyvūs produktai, technologijos ar gauti patentai, atitinkantys tarptautinį lygį.

4.2. Investuotojai, t. y. 4.1.4. punkte nurodytos verslo įmonės, sudarydami Įsikūrimo ir veiklos vykdymo sutartį su Operatoriumi, reikšmingai prisideda prie rodiklių, nurodytų 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3. ir 4.1.8. punktuose, pasiekimo.

4.3. Operatorius yra savarankiškai ir pilna apimtimi atsakingas už rodiklių, nurodytų 4.1.4., 4.1.5., 4.1.6. ir 4.1.7. punktuose, pasiekimą.

5. Siekiant nustatyti individualų Įsikūrimo mokestį investuotojams yra būtinos šios išankstinės finansinės sąlygos (prielaidos):

5.1. Įsikūrimo mokestis skaičiuojamas 1 arui.

5.2. Operatoriui, norint pasiekti 4.1.6. punkte numatytą rodiklį, būtinas ne mažesnis kaip 5 000 000 Eur finansavimas. Papildomai 4.1.7. punkte nurodytam rodikliui pasiekti, vadovaujantis įvykdyta apklausa, būtina skirti iki 1 000 000 Eur, priklausomai nuo veiklų įgyvendinimo tempo ir kokybės. Rodiklių 4.1.6. ir 4.1.7. pasiekimui minimaliai reikėtų užtikrinti – 5 979 988 Eur finansavimą.

5.3. Vidutinis sklypo dalies dydis Teritorijoje yra 70 arų (0,7 ha); remiantis 4.1.4. punktu, iki 2022 m. pabaigos į Teritoriją privaloma pritraukti ne mažiau kaip 20 inovatyvių smulkiojo ir vidutinio verslo įmonių, todėl 2022 m. pabaigoje planuojamas Teritorijos užpildymas: 70 arų * 20 įmonių = 1 400 arų (14 ha).

5.4. 4.1.6. ir 4.1.7. punktuose nurodytiems rodikliams pasiekti esant minimaliam 5 979 988 Eur lėšų poreikiui, 2022 m. pabaigoje planuojant 1 400 arų Teritorijos užpildymą, vidutinė pagrįsta 1 aro kaina gaunama: 5 979 988 Eur / 1 400 arų = 4 271,42 Eur.

IV. ARO KAINOS NUSTATYMO TVARKA

6. Įsikūrimo mokestis investuotojams skaičiuojamas naudojant žemiau išvardintus verčių faktorius, įvardinančius potencialių investuotojų indėlį į numatytus pasiekti rodiklius:

6.1. *K1 – pritrauktų investicijų vertė.* Apskaičiuojama:

$$K1 = 0,2 - x / 500\,000 * 0,2 \quad (1)$$

čia: x – investuotojo planuojamos investicijos; 0,5 mln. gaunami bendrą siekiamą projekto investicinę vertę padalinus iš iki 2022 m. pab. numatomo užpildyti Teritorijos ploto: 7 253 362 Eur / 14 ha = 518 097,29 Eur = ~ 0,5 mln. Eur.

Nustatomos šios ribos:

- **Minimali rodiklio reikšmė** – iki 100 000 Eur investicijų, taikomas 20 proc. antkainis 1 aro rinkos vertės kainai.
- **Maksimali rodiklio reikšmė** – 1 000 000 Eur investicijų ir daugiau, taikoma 20 proc. nuolaida 1 aro rinkos vertės kainai.

Pasiekus šios tvarkos 4.1.1. punkte nurodytą projekto investicinę vertę nei nuolaida, nei antkainis už investuotojo planuojamas investicijas nebus taikomi ir K1 rodiklio reikšmė bus lygi 0. Tokiu atveju, investuotojo minimali planuojamų investicijų suma negali būti mažesnė nei 0,5 mln. Eur.

6.2. *K2 - dalyvavimas klasteriuose.* Apskaičiuojama:

$$K2 = x * 0,1 \quad (2)$$

čia: x – planuojamų Parke įkurti klasterių skaičius.

Įkūrus šios tvarkos 4.1.2. punkte nurodytą skaičių klasterių nuolaida už investuotojo planuojamus Parke įkurti klasterius nebus taikoma ir $K2$ rodiklio reikšmė bus lygi 0.

6.3. $K3$ – sukuriamų naujų darbo vietų skaičius.

Atsižvelgiant į Parke besikuriančių ir potencialių investuotojų veiklos specifiką, ir į tai, kad skirtingai nuo tradicinių pramonės sektorių, į sumaniąją specializaciją orientuotos, investuotojų kuriamos darbo vietos reikalauja aukščiausios kvalifikacijos, kuria aukštą pridėtinę vertę ir yra tvarios vertinant ilgalaikėje perspektyvoje, pastebima, kad investuotojų įmonėse dirbančiųjų darbuotojų vidurkis dažniausiai svyruoja iki 15 darbuotojų. Todėl Operatoriui paliekama teisė remiantis Įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarka, pritaikyti iki 20 proc. nuolaidą už $K3$ rodiklio siekimą, kai investuotojas sukuria ne mažiau nei 15 darbo vietų.

Nustatomos ribos:

- kai investuotojas įsipareigoja sukurti nuo 15 iki 59 darbo vietų, nuolaida išskaičiuojama proporcingai sukuriamų darbo vietų skaičiui, bet ne didesnė nei 20 proc. 1 aro rinkos vertės kainai;
- kai investuotojas įsipareigoja sukurti 60 ir daugiau darbo vietų – taikoma 20 proc. nuolaida 1 aro rinkos vertės kainai.

Sukūrus šios tvarkos 4.1.3. punkte nurodytą naujų darbo vietų skaičių nei nuolaida, nei antkainis už investuotojo planuojamas sukurti darbo vietas Parke nebus taikomi ir $K3$ rodiklio reikšmė bus lygi 0.

7. Vadovaujantis 5.1. – 5.4. punktais, siekiant įvykdyti 4.1.6. - 4.1.7. punktuose nurodytus įsipareigojimus, Įsikūrimo mokestis 1 arui pagal Įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarką gali būti didinamas / mažinamas ne daugiau nei 50 proc. nuo nepriklausomų ekspertų nustatytos 1 aro rinkos vertės.

V. ĮSIKŪRIMO MOKESČIO NUSTATYMO TVARKA

8. 2021 metais nustatyta vidutinė 1 aro rinkos kaina – 4 300 Eur. Ši kaina galioja iki 2022 m. gruodžio 31 d.

9. Įsikūrimo mokestis nustatomas pagal šią formulę:

$$\text{Įsikūrimo mokestis} = (X + (K1 + K2 + K3) * X) * Y \quad (3)$$

čia: X - vidutinė 1 aro rinkos kaina, Y – sklypo dalies arų skaičius

10. Į Įsikūrimo mokestį yra įskaičiuotas pridėtinės vertės mokestis (PVM).

11. Įsikūrimo mokestis yra aiškus, apibrėžtas, galutinis, nekeičiamas ir fiksuotas mokestis už Investuotojui prieinamą Pagrindinių paslaugų paketą ir įsikūrimą Parke.

12. Įsikūrimo mokestis gali būti mokamas periodiškai dalimis per ilgesnį ar trumpesnį laikotarpį, tačiau turi būti išmokamas ne vėliau kaip iki 2022 m. gruodžio 31 d. Įsikūrimo mokesčio apmokėjimo dalys, sąlygos ir terminai apibrėžiami ir detalizuojami Įsikūrimo ir veiklos vykdymo sutartyje.

VI. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

13. Vidutinė 1 aro rinkos kaina yra nustatoma šios tvarkos 8 punkte ir tikslinama kas 2 (dvejus) metus, metų pradžioje.

14. Maksimalus galimas antkainis / nuolaida 1 aro kainai pagal Įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarką esant poreikiui yra peržiūrimi ir tikslinami pagal šios tvarkos 7 punktą ne rečiau kaip kartą per 2 (dvejus) metus.

15. Ši Įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarka yra taikoma iki 4.1.4. punkte nurodyto rodiklio pasiekimo. Pasiekus šį rodiklį, Įsikūrimo mokesčio nustatymo tvarka privalo būti peržiūrima ir tikslinama.
