

UAB „FLEX START FOUR“
INVESTUOTOJŲ ATRANKOS TVARKA

I. BENDROSIOJOS NUOSTATOS

1. Investuotojų atrankos tvarka (toliau – Tvarka) numato sąlygas, kuriomis vadovaudamasi UAB „Flex Start Four“, juridinio asmens kodas 307385103 (toliau – Bendrovė), vykdys potencialaus Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje statomo tipinio gamybos paskirties pastato „FlexStart 4“, adresu Pramonės g. 33, Klaipėda, bendras plotas 9 183,67 kv. m (toliau – Pastatas), nuomininko (-ų) ar pirkėjo (-ų) (toliau – Investuotojas) atrankos procesą.

2. Tvarka parengta atsižvelgiant į:

2.1. Skatinamosios finansinės priemonės „Tipinės gamybos paskirties pastatų laisvosiose ekonominėse zonose, pramonės parkuose ir kitose pramoninėse teritorijose statyba“ aprašymą, patvirtintą ILTE Veiklos plėtros tarnybos vadovo 2026 m. sausio 29 d. įsakymu Nr. B-20 (toliau – Aprašas);

2.2. 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;

2.3. UAB „Flex Start Four“ ir ILTE, UAB sudaromos tipinio gamybos paskirties pastato statybos darbų paskolos sutarties (toliau – Paskolos sutartis) sąlygas;

2.4. Klaipėdos LEZ statutą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 9 d. nutarimu Nr. 753;

2.5. Lietuvos Respublikos Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos įstatymą;

2.6. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymą;

2.7. kitus aktualius teisės aktus.

3. Vykdydama Investuotojo atrankos procedūrą Bendrovė laikysis nediskriminavimo, Investuotojų lygybės ir skaidrumo principų.

4. Bendrovė įsipareigoja pateikti šią Tvarką Paskolos davėjui iki Investuotojų atrankos pradžios.

II. INVESTUOTOJO ATRANKOS KRITERIJAI

II.1. Bendrieji reikalavimai Investuotojui

5. Pagal Aprašą Investuotojas gali būti subjektas, atitinkantis toliau nurodytus bendruosius atrankos kriterijus:

5.1. Investuotoju gali būti juridinis asmuo, Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje ketinantis vykdyti bent vieną iš toliau nurodytų veiklų:

5.1.1. apdirbamosios gamybos veiklą ir (ar) mokslinių tyrimų ir taikomąją veiklą;

5.1.2. ne mažiau kaip 70 procentų Pastato bendro ploto turi būti išnuomota ir (ar) parduota Investuotojams, Pastate vykdančioms Apraše numatytą apdirbamosios gamybos veiklą ir (ar) mokslinių tyrimų ir taikomąją veiklą.

5.2. Investuotojo planuojamos nuomotis ar įsigyti Pastato dalies plotas ir planuojamos veiklos EVRK kodas atitinka VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ taikomus investuotojų pritraukimo kriterijus, jeigu tokie kriterijai konkrečiu atveju yra taikomi.

5.3. Investuotojas asmeniškai, per kontrolės ryšiais susijusius asmenis arba per Investuotojo įmonių grupę iki šiol nevykdė ekonominės veiklos Lietuvos Respublikoje.

5.4. Jeigu Investuotojas jau vykdo ekonominę veiklą Lietuvos Respublikoje, jis Pastate turi pradėti vykdyti naują ekonominę veiklą, sukurdamas naujų darbo vietų, ir (ar) įgyvendinti vykdomos ekonominės veiklos plėtros projektą, kurį įgyvendinant būtų kuriamos naujos darbo vietos.

Šis reikalavimas taikomas ne trumpiau kaip 5 metus nuo Paskolos sutarties pasirašymo dienos.

5.5. Investuotojas negali būti su Bendrove susijusi įmonė. Investuotojo ir Bendrovės sąsajos vertinamos vadovaujantis Bendrosios išimties reglamento I priedo 3 straipsnio 3 dalies nuostatomis.

5.6. Investuotojui nėra iškelta byla dėl bankroto arba restruktūrizavimo, jis nėra likviduojamas, taip pat nėra kitų aplinkybių, dėl kurių Investuotojas negalėtų tinkamai vykdyti prisiimamų įsipareigojimų;

5.7. Investuotojui nėra taikomi veiklos apribojimai, trukdantys vykdyti Pastate planuojamą veiklą;

5.8. Investuotojas nėra sunkumų patirianti įmonė, kaip tai apibrėžta Bendrosios išimties reglamento 2 straipsnio 18 p.;

5.9. Investuotojui netaikomos tarptautinės sankcijos.

5.10. Investuotojas turi teisinį pagrindą užsiimti veikla, kurią ketina pradėti ir (arba) vykdyti Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje, jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktuose tokiai veiklai nustatytas reikalavimas turėti licenciją, leidimą ar kitą teisinį pagrindą.

III. INVESTUOTOJO (-Ų) ATRANKOS PROCESAS

6. Investuotojų atrankos procesas susideda iš trijų etapų:

1. Investuotojo paieškos / pritraukimo etapo;
2. Investuotojo atitikties Tvarkos II skyriuje numatytiems atrankos kriterijams įvertinimo etapo;
3. derybų ir sutarties su Investuotoju sudarymo etapo.

7. Esminiai šioje Tvarkoje numatyto atrankos proceso pakeitimai bus viešai skelbiami ir vienodai taikomi visiems tuo metu atrankos procese dalyvaujantiems potencialiems Investuotojams.

III.1. Investuotojo (-ų) paieškos / pritraukimo etapas

8. Bendrovė Investuotojų paiešką ir pritraukimą pradeda ne anksčiau nei pradėjus Pastato statybą, t. y. teisės aktų nustatyta tvarka pateikus pranešimą apie statybos pradžią.

9. Nuo Investuotojų paieškos pradžios Bendrovė turi teisę vykdyti aktyvius rinkodaros ir komunikacijos veiksmus, susijusius su Investuotojų paieška ir pritraukimu, teikti potencialiems Investuotojams informaciją apie Pastatą, jo technines charakteristikas, planuojamus statybos ir perdavimo terminus, preliminaras nuomos ar pardavimo kainas ir kitas sąlygas.

10. Visi potencialūs Investuotojai, nepriklausomai nuo to, ar jie į Bendrovę kreipėsi savarankiškai, buvo nukreipti trečiųjų asmenų, ar buvo pritraukti Bendrovės vykdomais rinkodaros veiksmams, atrankos procese vertinami vienodomis sąlygomis, nei vienam iš jų nesuteikiant nepagrįsto pranašumo ar išskirtinių sąlygų.

11. Visa esminė su Pastatu, nuomos / pardavimo sąlygomis bei Investuotojų atranka susijusi informacija, įskaitant Investuotojams taikomus atrankos kriterijus, skelbiama lietuvių ir anglų kalbomis Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos valdymo bendrovės interneto svetainėje www.fez.lt, taip pat pasirinktuose nekilnojamojo turto skelbimų portaluose ar kitais rinkoje įprastais komunikacijos kanalais. Kvietime dalyvauti Investuotojų atrankoje nurodomas paraiškų ir (ar) pasiūlymų pateikimo terminas bei planuojamas pirmųjų sutarčių sudarymo laikas. Bendrovės sprendimu paraiškų ir (ar) pasiūlymų pateikimo terminas gali būti pratęstas, kol Pastatas bus išnuomotas ir (ar) parduotas 100 procentų apimtimi.

12. Investuotojas, norintis dalyvauti atrankos procese, gali kreiptis telefonu +370 46 312 163, el. paštu info@fez.lt arba adresu Pramonės g. 31, Klaipėda, LT-94102, Lietuva.

III.2. Investuotojo atitikties Tvarkos II skyriuje numatytiems kriterijams įvertinimas

13. Prieš pradėdant derybas su Investuotoju Bendrovės įgalioti darbuotojai įvertina, ar Investuotojas atitinka Tvarkos II skyriuje nurodytus reikalavimus. Prireikus Bendrovė kreipiasi į Investuotoją dėl papildomos informacijos ar dokumentų, gali prašyti pateikti papildomus paaiškinimus arba surengti susitikimą siekiant geriau suprasti Investuotojo planuojamą veiklą, investavimo tikslus ir kitas reikšmingas aplinkybes.

14. Atliekant atitikties reikalavimams vertinimą Bendrovės įgalioti darbuotojai patikrina Investuotojo:

- juridinio asmens duomenis;
- akcininkus ir galutinius naudos gavėjus;
- susijusius subjektus ir įmonių grupės struktūrą;
- galimas sąsajas su Bendrove;
- esamą ir planuojamą ekonominę veiklą Lietuvos Respublikoje;
- planuojamą Pastate vykdyti veiklą;
- kitą informaciją, reikalingą Investuotojo atitikčiai Aprašo ir Paskolos sutarties reikalavimams įvertinti.

Bendrovė patikrina, ar Investuotojui netaikomos tarptautinės sankcijos, naudodamasi Bendrovei prieinamomis duomenų bazėmis ir kitais patikros įrankiais. Kilus pagrįstų abejonių Bendrovė turi teisę kreiptis į išorės teisinius ar kitus specialistus dėl išsamesnės Investuotojo patikros.

Bendrovė dokumentuoja atliktus Investuotojo patikrinimo veiksmus.

15. Jeigu Investuotojas neatitinka Apraše ar šioje Tvarkoje nustatytų reikalavimų, galimybė sudaryti su juo sutartį toliau nėra svarstoma ir derybos nepradedamos arba nutraukiamos.

16. Jeigu Bendrovė nustato, kad Investuotojas atitinka taikomus reikalavimus, Investuotojas kviečiamas pradėti derybas dėl Pastato ar jo dalies nuomos ir (ar) pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.

III.3. Derybos ir sutarties su Investuotoju sudarymas

17. Bendrovė Investuotojo nurodytais kontaktais pakviečia Investuotoją pradėti derybas. Derybų pradžioje arba vėlesniame etape Bendrovė gali pateikti Investuotojui patalpų nuomos ar pirkimo–pardavimo sutarties projektą susipažinti ir pastaboms pateikti.

18. Derybos su kiekvienu Investuotoju vykdomos atsižvelgiant į rinkos kainas ir kitas rinkos sąlygas.

Vykdamas derybas atsižvelgiama į:

18.1. rinkoje vyraujančių panašaus tipo pastatų / patalpų nuomos arba pirkimo–pardavimo kainų lygį;

18.2. kitas rinkoje vyraujančias panašaus tipo pastatų / patalpų nuomos ar pirkimo–pardavimo sąlygas;

18.3. nuomos sutarties terminą, indeksavimą, Investuotojui suteikiamas nuomos lengvatas, patalpų įrengimo sąlygas, Bendrovės atliekamas papildomas investicijas ir kitas ekonomiškai reikšmingas sutarties sąlygas;

18.4. esamas rinkos tendencijas ir kitas aplinkybes, galinčias turėti įtakos sutarties ekonominėms sąlygoms.

19. Visais atvejais Pastato nuomos ar pardavimo kaina turi atitikti rinkos kainą. Kainos atitikimas rinkai gali būti pagrindžiamas panašių nekilnojamojo turto objektų rinkos duomenimis, nepriklausomu turto vertinimu, brokerių ar kitų rinkos dalyvių pateikiama informacija ir (ar) kitais objektyviais duomenimis.

20. Visais atvejais derybos su Investuotojais vykdomos laikantis atvirumo, skaidrumo ir nediskriminavimo principų, vadovaujantis rinkos sąlygomis ir Apraše nustatytais reikalavimais, nei vienam Investuotojui nesuteikiant nepagrįsto pranašumo.

21. Jeigu tuo pačiu Pastato plotu domisi keli Tvarkos reikalavimus atitinkantys Investuotojai, Bendrovė turi teisę vertinti jų pasiūlymus atsižvelgdama į siūlomas komercines sąlygas, nuomos terminą, Investuotojo finansinį pajėgumą ir garantijas, planuojamą veiklą, investicijų ir darbo vietų apimtį, techninį suderinamumą su Pastatu bei kitus objektyvius su Projektu susijusius kriterijus.

22. Bendrovė turi teisę nutraukti derybas, jeigu Bendrovei ir Investuotojui nepavyksta susitarti dėl nuomos ar pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų, Investuotojas atsisako toliau dalyvauti derybose arba paaiškėja, kad Investuotojas neatitinka šioje Tvarkoje ar Apraše nustatytų reikalavimų.

23. Derybos baigiamos sudarant Pastato ar jo dalies nuomos arba pirkimo–pardavimo sutartį.

24. Investuotojas prisiima visas savo išlaidas, susijusias su dalyvavimu Investuotojo atrankoje bei derybose, nepriklausomai nuo atrankos procedūros ar derybų rezultatų.

25. Bendrovė Paskolos sutartyje nustatyta tvarka teikia ILTE informaciją apie atrinktą (-us) Investuotoją (-us), įskaitant informaciją apie Investuotojo veiklą, planuojamą nuomotis ar pirkti Pastato plotą, nuomos terminą, kainą ir kitą reikšmingą informaciją.

26. Bendrovė saugo Investuotojų atrankos, atitikties patikrinimo, sankcijų patikros, derybų ir nuomos ar pardavimo kainos pagrindimo dokumentus bei informaciją.