

PRITARTA

Valstybės įmonės Turto banko valdybos
2020 m..... nutarimu Nr.

**ATNAUJINIMO PROJEKTAS „VMI IR VILNIAUS AVMI BŪSTINĖS VILNIAUS MIESTE
ĮSIGIJIMAS (PERKANT)“**

Atnaujinamas turtas	12 VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomi ir VMI CTV nuomos teise perduoti pastatai, kurių unikalūs numeriai, bendras plotas 10 666 kv.m, esantys 8 Vilniaus miesto vietose ir Vilniaus AVMI iš privataus sektoriaus nuomojamos 4 012 kv.m patalpos, esančios 2 Vilniaus miesto vietose (toliau - VNT objektas).	
Bendras naudojamų pastatų/patalpų plotas kv. m	14 678,97	(Tame tarpe: 10 666 kv.m CTV nuoma iš VĮ Turto banko ir 4 012 nuoma iš privataus sektoriaus).
Patalpų, į kurias investuojama, plotas, kv. m	12 000,00	Pastato bendras plotas - 12 000 kv.m, papildomą plotą gali sudaryti parkavimo patalpos, jei jos bus numatytos požeminėje arba daugiaukštėje antžeminėje aikštelėje. Vienai darbo vietai bus skiriama ne daugiau 14 kv.m bendro ploto.
Ploto padidėjimas (+) / sumažėjimas (-) po projekto įgyvendinimo, kv. m	-2 678,97	(Neįskaitant požeminių/daugiaukščių automobilių saugyklų, jei tokios bus).
Darbo vietų skaičius, esamas	919	(2020 lapkričio mėn. duomenys)
Projektuojamas darbo vietų skaičius, baigus projektą	919	13,05 kv.m bendro ploto/1 DV
VNT Objekto atnaujinimo priežastys pagal LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 str. 5 pkt.	<p>- Yra fiziškai ar funkciškai (technologškai) nusidėvėjęs (dalis patalpų stipriai nusidėvėję, investuoti į patalpų atnaujinimą netikslinga dėl turimų bendrasavininkų);</p> <p>- Neatitinka kitų pagrindų valstybės institucijų ar įstaigų poreikių atliekant valstybines funkcijas (institucija dirba 10 adresų Vilniaus mieste).</p>	
VNT Objekto atnaujinimo priežastys - detalizacija	<p>Atnaujinimo projekto Klientų problemos, kurias išspręstų įgyvendintas Atnaujinimo projektas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viena būstinė Vilniaus mieste; • Šiuolaikiška darbo vieta - galimybė įsigyti patalpas pritaikytas VMI poreikiams (patalpos pritaikytos komandiniam darbui, galimybė darbo vieta naudotis keliems darbuotojams ir pan.); • VMI klientams bus užtikrinamas kokybiškas viešųjų paslaugų teikimas; • Būtų sukurta tinkama automobilių stovėjimo aikštelė interesantams. • Dabartinė netinkama Institucijų infrastruktūros būklė ir jų trūkumas, formuoja prastą Institucijų įvaizdį visuomenėje. <p>Pasirinkto VNT Objekto atnaujinimo būdo duomenys</p>	
Pasirinktas VNT Objekto atnaujinimo būdas (pagal LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 str. 6 pkt.):	Įsigyjant (perkant) administracinės paskirties nekilnojamąjį turtą	
Pasirinkto VNT Objekto atnaujinimo būdo detalizacija:	Iš rinkos įsigyjant VMI poreikius atitinkantį naujos statybos administracinį pastatą.	
Atnaujinimo projekto vertė (Investicijų dydis), EUR	33 265 000,00	Įskaitant taikytiną PVM
Atnaujinimo projekto vertė (Investicijų dydis), EUR/kv. m	2 772	Įskaitant taikytiną PVM

Finansinė grynoji dabartinė vertė investicijoms - FGDV(I), EUR

7 743 683

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo pradžia, DATA

2021 m.

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo įgyvendinimo pabaiga, DATA

2023-12-31

Atnaujinimo projekto finansavimo šaltiniai

	Panaudojama suma pagal metus							
Finansavimo šaltinio pavadinimas	2021	2022	2023	2024	2025	VISO:	Gražinimo šaltinis	Gražinimo terminas, DATA
Įmonės – CVNT valdytojo – lėšos	50 000	50 000	400 000	0	0	500 000	Nepildoma	
CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT (grąžinama paskola)	0	0	0	4 914 731	4 914 731	9 829 462		
Valstybės perskolintos lėšos	0	0	32 764 872	0	0	32 764 872	Nuomos mokesčio dedamoji - paskolos grąžinimas ir palūkanos	2048.12.31
Iš asignavimų valdytojų gautos valstybės biudžeto lėšos	0	0	0	0	0	0	-	-

Ar projektui finansuoti naudojamos parduodamo nekilnojamojo turto pajamos?

Projektui finansuoti Planuojamo parduoti turto sąrašas (jei faktinės pardavimo pajamos viršys numatytą paskolos grąžinimo pardavimo pajamomis sumą, perviršis bus nukreiptas kitiems atnaujinimo projektams finansuoti).	Planuojama NT Pardavimo data	Planuojamos NT pardavimo pajamos, EUR	Finansavimui skiriama pardavimo pajamų suma EUR
Administracinės patalpos, Vilnius Juozapavičiaus g. 11	2024-2025 m.	832 000	832 000
Administracinės patalpos, Vilnius Juozapavičiaus g. 11	2024-2025 m.	1 284 000	1 284 000
Administracinės patalpos, Vilnius Kaštonų g. 1	2024-2025 m.	131 000	131 000
Administracinės patalpos su b.n.p. (35,78 kv.m), Vilnius Kaštonų g. 6	2024-2025 m.	268 000	268 000
Administracinės patalpos, Vilnius Kaštonų g. 6	2024-2025 m.	1 026 000	1 026 000
Administracinės patalpos, Vilnius Kaštonų g. 6	2024-2025 m.	1 410 000	1 410 000
Administracinės patalpos, Vilnius Šermukšnių g. 4	2024-2025 m.	1 266 000	1 266 000
Administracinės patalpos, Vilnius Šermukšnių g. 6	2024-2025 m.	1 637 000	1 637 000
Garažas, Vilnius Šermukšnių g. 4	2024-2025 m.	22 800	22 800
Administracinės patalpos, Vilnius Vasario 16-osios g. 14	2024-2025 m.	1 675 000	1 675 000
Administracinės patalpos su b.n.p. (37,22 kv.m), Vilnius Verkių g. 37	2024-2025 m.	583 000	583 000
Administracinės patalpos, Vilnius Žirmūnų g. 70	2024-2025 m.	278 000	278 000
	Viso:	10 412 800	10 412 800

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo dalyvis

VĮ Turto bankas

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo dalyvis (klientas)

Valstybinė mokesčių inspekcija;
Vilniaus Apskirties valstybinė mokesčių inspekcija;

Projekto veiklų tvarkaraštis, pamečiui/paketvirčiui

Projektą planuojama pradėti įgyvendinti 2021 m. ir pabaigti 2023 m.

Atnaujinimo projekto vertės nuokrypių ribos

10%

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo pabaigos termino nuokrypių ribos

6 mėn. (iki 2024.07.01)

Žemės sklypas, reikalingas atnaujinimo projektui įgyvendinti

Kitos su atnaujinimo projekto įgyvendinimu susijusios sąlygos

Nėra

Projekto rizikos

1. Nepakankamo finansavimo rizika

Projekto įgyvendinimui lėšos planuojamos įvertinus planuojamas darbų apimtis pagal šiuo metu skaičiuojamąsias statybų kainas. Jei projekto įgyvendinimo metu - po konsultacijos su rinka/paskelbto pirkimo/trumpojo dalyvių sąrašo rinkos pateikti pasiūlymai viršytų 10% nuokrypio ribas, šis atnaujinimo projektas, atlikus naujus skaičiavimus, būtų teikiamas Turto banko valdybai tvirtinti pakartotinai. Galimi kaštai, patiriami iki pačio įsigijimo - santykinai nedideli, o pirmųjų projekto įgyvendinimo stadijų metu padarytas įdirbis su klientu bei konsultacijų su rinka metu gautos išvalgos galėtų būti panaudojamos ir statybų scenarijaus atveju (jei rinkos pasiūlymai būtų per brangūs įgyvendinti pirkimų scenarijų).

2. Konkurse nedalyvauja nei vienas tiekėjas

Rinkos pasiryžimas dalyvauti konkurse turėtų būti aiškus po konsultacijų su rinka, jei po šio etapo pasirodytų, kad rinkos susidomėjimas mažas - šis atnaujinimo projektas, atlikus naujus skaičiavimus, būtų teikiamas Turto banko valdybai tvirtinti pakartotinai. Tokio scenarijaus tikimybė yra ganėtinai maža dėl rinkoje susiklosčiusios situacijos - dėl karantino ir populiarėjančio nuotolinio darbo biurų rinka susiduria su tam tikru neužtikrintumu.

3. Laisvo ploto dalies VNT objekte didėjimo rizika

Dėl VNT objekte veikiančių VMI darbuotojų skaičiaus/struktūrinių/organizacinių pokyčių padidėjus laisvo ploto daliai, laisvas plotas, priklausomai nuo jo dydžio, būtų siūlomas kitoms įstaigoms, pirmenybę teikiant PVM mokėtojams.

4. Pasiūlyti projektai neatitiks VMI poreikių

Numatytas vienerių metų laikotarpis tinkamai susidėlioti pirkimo sąlygas, konsultacijos su rinka, išorės konsultantų pritraukimas turėtų minimizuoti šią riziką. VMI išreikšti poreikiai yra gana tipiniai naujoms administracinėms patalpoms, todėl didelių neatitikimų neturėtų būti, o projekto įgyvendinimo pabaigoje numatytas 6 mėn. laikotarpis projekto pritaikymui VMI poreikiams.

5. Perkamo pastato kokybė

Pirkimas būtų vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036, būtų perkamas pastatas turintis unikalų numerį. Po konsultacijos su rinka ir VMI poreikių išsiginčijimo būtų apibrėžtos konkrečios lokacijos ir galimi projektai, toliau pirkimas būtų vykdomas neskelbiamų derybų būdu, taip valdant kokybinius lūkesčius.

Siūlomas priimti
sprendimas

1. pritarti atnaujinimo projektui „VMI ir Vilniaus AVMI būstinės Vilniuje įsigijimas (perkant)“, kaip geriausiam pasirinktam VNT atnaujinimo būdui;
2. siūlyti šio nutarimo 1 punkte nurodytą atnaujinimo projektą teikti tvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybei;