

PRITARTA
Valstybės įmonės Turto banko valdybos
2023 m. rugpjūčio g. 3 nutarimu Nr. SK2-91

ATNAUJINIMO PROJEKTAS „ADMINISTRACINIO PASTATO, ESANČIO VILNIUJE, GEDIMINO PR. 38, MODERNIZACIJA IR REMONTAS“

Atnaujinamas turtas	Turto banko patikėjimo teise valdomi nekilnojamojo turto objektai: - Administracinis pastatas, Gedimino pr. 38, Vilniuje, Unikalus Nr.1097-2004-0013; - Administracinės patalpos, Gedimino pr. 29, Vilniuje, Unikalus Nr. 1094-0083-6010:0003; - Administracinės patalpos, Gedimino pr. 29, Vilniuje, Unikalus Nr. 1094-0083-6010:0001; - Administracinės patalpos, Gedimino pr. 31, Vilniuje, Unikalus Nr. 1097-8005-6010:0002 - (toliau - VNT).	
Bendras pastatų/patalpų plotas kv. m	18 861,19	(Atnaujinamo turto dabartinis bendras plotas)
Patalpų, į kurias investuojama, plotas, kv. m	10 850,65	(Administracinio pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje, Unikalus Nr.1097-2004-0013 bendras plotas)
VNT Ploto padidėjimas (+) / sumažėjimas po projekto įgyvendinimo, kv. m	-8 010,54	(Pardavimas)
Darbuotojų skaičius, esamas	735	(Naudojamas plotas - 14305,13 kv. m, t.y. 19,46 kv. m nuomotino admin. ploto/darbuotojui)
Preliminarus darbuotojų skaičius, baigus projektą	735	(Būsimas nuomotinas plotas - 10067,45 kv. m, t.y. 13,7 kv. m nuomotino admin. ploto/darbuotojui. Atnaujiname pastatą bus įrengta 92 papildomos darbo vietos, t. y. iš viso fizinių darbo vietų bus 827 ir efektyvumas – 12,17 kv. m nuomotino admin. ploto/DV).

VNT Objekto atnaujinimo priežastys pagal LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 str. 5 pkt.

- Yra fiziškai ar funkciškai (technologškai) nusidėvėjęs;

Pasirinkto VNT Objekto atnaujinimo būdo duomenys

Pasirinktas VNT Objekto atnaujinimo būdas (pagal LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 str. 6 pkt.):	Remontuojant administracinį pastatą, esantį Gedimino pr. 38, Vilniuje (Unikalus Nr.1097-2004-0013)
Pasirinkto VNT Objekto atnaujinimo būdo detalizacija:	Administracinės paskirties pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje modernizacija ir vidaus patalpų atnaujinimas - remontas. 1. Įgyvendinus Atnaujinimo projektą, t. y. modernizavus ir suremontavus administracinį pastatą, esantį Gedimino pr. 38, Vilniuje, būtų parduota apie 8 tūkst. kv. m turto Vilniuje, kurio preliminarai bendra rinkos vertė ~13,89 mln. Eur. 2. Įgyvendinus Atnaujinimo projektą, bus efektyviau išnaudojamas AVNT - pagerės bendras Atnaujinimo projekto dalyvių naudojamų patalpų efektyvumo rodiklis (nuo 19,46 kv. m/darbuotojui iki 13,7 kv. m/darbuotojui). 3. Įgyvendinus pasirinktą alternatyvą, Turto banko valdomas nekilnojamojo turto portfelis Vilniaus mieste sumažės ~8 tūkst. kv. m. 4. Bus pagerintos darbo sąlygos daugiau kaip 700 šimtams darbuotojų.

Modernizavimo dalies tikslai:

- pasiekti ne žemesnę kaip A pastato energinio naudingumo klasę (šiuo metu - F);
- sumažinti metinį pirminės energijos suvartojimą ne mažiau kaip 30 procentų;
- sumažinti šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijas – 16,66 kg/m²/metus;

Atnaujinimo projekto vertė (Investicijų dydis), EUR	17 546 030,58
Atnaujinimo projekto vertė (Investicijų dydis), EUR/kv. m	1 617,05
Atnaujinimo projekto vertė (GDV (NPV)), EUR	13 142 010
Projektuojamas nuomos kainos vidurkis klientams, (20 m. vidurkis), EUR/kv. m/mėn.	7,95 EUR/kv. m/mėn.:
	8,75 EUR/kv. m/mėn. (taikoma nuo 2027.01.01 iki 2036.12.31)
	7,14 EUR/kv. m/mėn. (taikoma nuo 2037.01.01 iki 2046.12.31)

Preliminariais skaičiavimais, įgyvendinus atnaujinimo projektą, vertinant pagal faktines nuomos ir paslaugų kainas, Bendros Atnaujinimo projekto visų dalyvių sąnaudos (nuoma + paslaugos) per metus keisis - nuo dabartinių 1,09 mln. Eur/metus iki 1,35 mln. Eur/metus (nuo dabartinių 6,35 Eur/kv. m/mėn. iki 11,20 Eur/kv. m/mėn).

Atnaujinimo projekto
įgyvendinimo pradžia, DATA

2023.06.27

Atnaujinimo projekto
įgyvendinimo įgyvendinimo
pabaiga, DATA
Atnaujinimo projekto finansavimo
šaltiniai

2026.12.31

	Panaudojama suma pagal metus							
Finansavimo šaltinio pavadinimas	2023	2024	2025	2026	2027	VISO:	Grąžinimo šaltinis	Grąžinimo terminas, DATA
Įmonės – CVNT valdytojo – lėšos	195 180,26	0,00	0,00	0,00	0,00	195 180,26	Nepildoma	
CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	15 600,00	126 345,97	1 310 203,42	1 477 408,58	0,00	2 929 557,97		
Valstybės perskolintos lėšos	0,00	199 004,08	2 088 611,57	2 399 491,70	0,00	4 687 107,35	Nuomos mokesčio dedamoji - 2,88 EUR/kv. m/mėn.	2046.12.31
APVA subsidija:	0,00	292 024,55	3 796 333,15	5 645 827,30	0,00	9 734 185,00	Nepildoma	
- APVA Subsidijos grąžinama dalis	0,00	58 404,91	759 266,63	1 129 165,46	0,00	1 946 837,00	Nuomos mokesčio dedamoji - 1,61 EUR/kv. m/mėn.	2036.12.31
- APVA Subsidijos negrąžinama dalis	0,00	233 619,64	3 037 066,52	4 516 661,84	0,00	7 787 348,00	Nepildoma	
VISO:	210 780,26	325 350,05	3 398 814,99	3 876 900,28	0,00	17 546 030,58	Nepildoma	

Ar projektui finansuoti
naudojamos parduodamo
nekilnojamojo turto pajamos?

Projektui finansuoti skirto Parduodamo turto sąrašas	Planuojama NT Parduavimo data	Planuojamos NT pardavimo pajamos, EUR	Tik šiam projektui finansuoti skirtina pardavimo pajamų suma, EUR
Administracinės patalpos, Gedimino pr. 29, Vilnius	2027	2 412 350	0,00
Administracinės patalpos, Vilnius Gedimino pr. 29	2027	4 639 735	0,00
Pagalbinės patalpos, Vilnius Gedimino pr. 29	2027	72 182	0,00
Administracinės patalpos, Vilnius Gedimino pr. 31-1	2027	6 705 238	2 929 557,97
Garažas (boksas), Gedimino pr. 29, Vilnius	2027	57 756	0,00
		VISO:	2 929 557,97

Alternatyvus, projektui finansuoti skirtas Parduodamo turto sąrašas, tuo atveju, jei kiltų nesklandumų parduodant Gedimino pr. 29/31	Planuojama NT Parduavimo data	Planuojamos NT pardavimo pajamos, EUR	Finansavimui skirtina pardavimo pajamų suma, EUR
Negyvenamosios patalpos - parduotuvė, Prūsų g. 12, Vilnius	2023 (parduotas)	241 000 (gautos pajamos)	141 945,97
Ligoninės patalpos, Žygimanto Liauksmo g. 4-102, Vilnius	2023-2024	1 402 000	1 310 203,42
Administracinės patalpos, Žygimanto Liauksmo g. 4-201, Vilnius			
6460/10000 dalis negyvenamosios patalpos - neįrengtos pastogės, Žygimanto Liauksmo g. 4, Vilnius			
Administracinės patalpos, Pamėnkalnio g. 21, Vilnius	2025	4 000 000	1 477 408,58
Neįrengta pastogė, Pamėnkalnio g. 21, Vilnius			
Neįrengta pastogė, Pamėnkalnio g. 21, Vilnius			
		VISO:	2 929 557,97

Atnaujinimo projekto
įgyvendinimo dalyvis

VĮ Turto bankas

Atnaujinimo projekto dalyvio
atstovas

Inga Liutkevičiūtė, VĮ Turto banko Turto strategijos ir plėtros departamento direktorė

Atnaujinimo projekto
įgyvendinimo dalyviai (klientai)

- Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija
- Lietuvos Respublikos energetikos ministerija
- Valstybės duomenų agentūra

Priedas Nr. 2

Atnaujinimo projekto dalyvių (klientų) atstovai

- 1. Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijos kancleris (-ė)
- 2. Lietuvos Respublikos energetikos ministerijos kancleris (-ė)
- 3. Valstybės duomenų agentūros Bendrųjų reikalų skyriaus vedėjas (-a)

Projekto veiklų tvarkaraštis

2023	2024	2025	2026	2027
2023 m. I ketv. - Paraiškos VNT modernizavimo finansavimui pateikimas (APVA)	2024 m. I-IV ketv. - Techninio projekto rengimas	2025 m. I ketv. - Statybą leidžiančio dokumento gavimas	2026 m. I-IV ketv. - Rangos darbai	2027 m. I ketv. klientų persikėlimas į Gedimino pr. 38 ir nuomos pradžia.
2023 m. II ketv. - Modernizavimo finansavimo skyrimo patvirtinimas iš APVA	2024 m. IV ketv. - Bendroji techninio projekto ekspertizė	2025 m. II ketv. - Rangos darbų sutarties pasirašymas	2026 m. IV ketv. - Rangos darbų pabaiga (SUA/deklaracija)	
2023 m. II-III ketv. - Projektinių pasiūlymų parengimas	2024 m. IV ketv. - Rangos darbų pirkimas	2025 m. II-IV ketv. - Rangos darbai		
2023 m. III-IV ketv. - Investicinio projekto tvirtinimas LRV				
2023 m. IV ketv. - Techninio projekto rengimo paslaugos pirkimas				

Atnaujinimo projekto vertės nuokrypių ribos

20%

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo pabaigos termino nuokrypių ribos

6 mėn. (iki 2027.06.30)

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 rangos darbų kainas. Jei projekto įgyvendinimo metu - po rangos darbų konkurso ar vykdant rangos darbus atsirastų poreikis dėl papildomo finansavimo ir tuo projekto vertė viršytų 20% nuokrypio ribas, šis atnaujinimo projektas, atlikus naujus skaičiavimus, būtų teikiamas Turto banko valdybai pakartotinai.
- 2. Rangos darbų konkurse nedalyvauja nei vienas tiekėjas

Vykdoma rinkos dalyvių apklausa siekiant išsiaiškinti jų nedalyvavimo konkurse priežastis. Turto bankui įvertinus apklausos rezultatus, priklausomai nuo gautų rezultatų, koreguojamos Rangos darbų konkurso sąlygos ir Rangos darbų konkursas skelbiamas pakartotinai.
- 3. Laisvo ploto dalies VNT objekte didėjimo rizika

Dėl VNT objekte veikiančių minsiterijų darbuotojų skaičiaus/struktūrinių/organizacinių pokyčių padidėjus laisvo ploto daliai, laisvas plotas, priklausomai nuo jo dydžio, būtų siūlomas kitoms biudžetinėms įstaigoms.
- 4. Būtinybė keisti projekto sprendinius

Vykdant rangos darbus kartais paaiškėja projekto klaidos, trūkumai arba dėl nenumatytų aplinkybių ar teisės aktų reikalavimų pasikeitimo, gali tekti tikslinti projekto sprendinius. Todėl Projekto įgyvendinimui numatytos 20% vertės nuokrypio ir 6 mėn. pabaigos termino nuokrypių ribos.
- 5. Atliekamų darbų kokybė

Siekiant užtikrinti, kad darbai būtų atlikti kokybiškai ir laiku, turi būti nustatyti minimalūs kvalifikaciniai reikalavimai, kurie užtikrintų kvalifikuoto ir patyrusio rangovo parinkimą. Atliekamų darbų kokybės priežiūrai užtikrinti, techninės priežiūros paslaugų pirkime būtina nustatyti kvalifikacinius reikalavimus paslaugų teikėjams, kurie užtikrintų didelę patirtį turinčių specialistų atrinkimą bei dalyvavimą statybos procese visą statybos laikotarpį.

Siūlomas priimti
sprendimas

1. Pritarti atnaujinimo projektui „Administracinio pastato, esančio Vilniuje, Gedimino pr. 38, modernizacija ir remontas“, kaip geriausiam pasirinktam VNT atnaujinimo būdui;
2. Siūlyti Atnaujinimo projektą teikti tvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybei.