



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2023-01-

DĖL PASTATŲ, ESANČIŲ VILNIUJE, GOŠTAUTO G. IR LUKIŠKIŲ G., KOMPLEKSO ATNAUJINIMO KONCEPCIJOS

Lietuvos Respublikos Finansų ministerija teikia Vyriausybei svarstyti pastatų, esančių Vilniuje, Goštauto g. ir Lukiškių g., komplekso atnaujinimo koncepciją.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. rugsėjo 9 d. nutarimu Nr. 998 yra patvirtintas 2021–2030 metų nacionalinis pažangos planas (toliau – NPP), kurio strateginis tikslas (apimantis ir centralizuotai valdomą valstybės nekilnojamąjį turtą) – efektyvaus *valdymo priemonėmis optimizuoti valstybės turto apimtį*, kad valstybė turėtų jo tiek, kiek reikia valstybės funkcijoms atlikti. Pagal NPP nustatytą strateginio tikslo vertinimo kriterijų 2021 m. pradžioje fiksuotas centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto (toliau – AVNT) apimtis iki 2030 m. turi sumažėti 25 procentais.

Pagrindinė AVNT valdymo priemonė šiam tikslui pasiekti yra valstybės įmonės Turto banko (toliau – Turto bankas) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – Turto valdymo įstatymas) 19 straipsnyje nustatyta AVNT centralizuoto valdymo funkcija – valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimas jų valstybinėms funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir kitos paskirties nekilnojamuoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti, vadovaujantis Vyriausybės įgalios institucijos nustatytais apsirūpinimo AVNT normatyvais ir *įgyvendinant centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo projektus*.

Centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimas įgyvendinamas vadovaudamasis Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašu (toliau – Aprašas), patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“. Vadovaujantis Aprašo nuostatomis Turto bankas kasmet teikia Finansų ministerijai pasiūlymus dėl centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo investicijų plano, išanalizavęs centralizuotai valdomo AVNT panaudojimą ir jo efektyvumą, įvertinęs gautą informaciją apie valstybės įstaigų poreikius apsirūpinti funkcijoms ir veiklai vykdyti reikalingu AVNT. Atnaujinimo projektai gali būti įgyvendinami esant valstybės įstaigų prašymams aprūpinti jas AVNT arba Turto banko iniciatyva, jam atlikus atnaujinimo poreikio vertinimą.

Išanalizavus centralizuotai valdomo AVNT portfelio apimtį (apie 689,5 tūkst. kv. m) ir AVNT būklę, taip pat valstybės įstaigų poreikius pažymėtina, kad:

- Vilniaus mieste esantis centralizuotai valdomas AVNT sudaro beveik pusę, t. y. 332,9 tūkst. kv. m viso AVNT portfelio.

- Didžiausia laisvo AVNT ploto dalis Vilniaus mieste (beveik 20 tūkstančių kv. m), tenka A. Goštauto g. 9, 11 ir 12 / Lukiškių g. 9 pastatų kompleksui (toliau – Komplexas). Bendras šio Komplexo plotas yra daugiau kaip 34 tūkst. kv. m, kuris sudaro reikšmingą – apie 10 proc. dalį bendrame Vilniaus AVNT portfelyje. Komplexo užimtumas šiuo metu siekia 40,92 proc. Komplexe esančios laisvos patalpos šiuo metu nėra tinkamos būklės nei valstybės įstaigų veiklai, nei nuomai, nes potencialūs nuomininkai, vengia priimti ilgalaikius sprendimus, susijusius su patalpų nuoma šiame Komplexe.

Turto bankas, siekdamas surasti geriausią Komplexo įveiklinimo būdą, užsakė galimybių studiją, kurios tikslas – apžvelgti vietovės problematiką, galimus iššūkius, įvardinti dar neišnaudotą vietovės potencialą ir pateikti pasiūlymus dėl Komplexo įveiklinimo. Atliktoje galimybių studijoje buvo pasiūlyta Komplexo ir jo viešųjų erdvių įveiklinimo koncepcijos idėja, kuri leistų kryptingai, nuosekliai ir kokybiškai plėtoti teritoriją bei užtikrinti viešųjų erdvių gyvybingumą, jų ryšių tęstinumą ir atskleisti vietovės istoriją.

Komplexo vystymą šešiais etapais siūloma įgyvendinti iki 2028 m. antro ketvirčio (įskaitant naujų pastatų statybą ir visos Komplexo teritorijos sutvarkymą). Kartu su pirmojo etapo, kurį pabaigti numatyta iki 2025 m. antro ketvirčio, įgyvendinimu siūloma lygiagrečiai organizuoti likusios Komplexo dalies projekto konkursą.

Kadangi dabartiniai ministerijų pastatai yra neefektyvūs vertinant ir energinių išteklių sąnaudų, ir išplanavimo bei patalpų išnaudojimo aspektais, be to, yra fiziškai ir (arba) funkciškai (technologiškai) nusidėvėję ir atitinka bent keletą iš Turto valdymo įstatyme nustatytų AVNT atnaujinimo požymių, pirmuosius tris iš šešių Komplexo etapų siūloma skirti ministerijų poreikių užtikrinimui.

1-asis etapas. 8,63 tūkst. kv. m ploto pastato, esančio A. Goštauto g. 11, įveiklinimas (projekto vertė 16,19 mln. EUR), čia **perkeliant Žemės ūkio, Susisiekimo ir Sveikatos apsaugos ministerijas**, o neefektyvius šių ministerijų pastatus, kurių bendras plotas 23,5 tūkst. kv. m, parduoti įstatymų nustatyta tvarka. Planuojamos pastatų pardavimo pajamos – 40,37 mln. eurų.

2-asis etapas. 14,80 tūkst. kv. m ploto naujo pastato su požemine automobilių aikštele statyba Komplexo teritorijoje (projekto vertė 36,99 mln. EUR), čia **perkeliant Finansų ir Aplinkos ministerijas**. Modernizavus buvusius ministerijų pastatus, į juos perkėlus kitas valstybės įstaigas, Vilniaus mieste būtų atlaisvinta ir parduota 14,5 tūkst. kv. m ploto AVNT, bei gauta 24,9 mln. eurų pardavimo pajamų.

3-asis etapas. 18,83 tūkst. kv. m ploto naujo pastato su požemine automobilių aikštele statyba Komplexo teritorijoje (projekto vertė 47,06 mln. EUR) čia **perkeliant Ekonomikos ir inovacijų, Energetikos, Teisingumo bei Socialinės apsaugos ir darbo ministerijas**. Modernizavus buvusius ministerijų pastatus, į juos perkėlus kitas biudžetines įstaigas, Vilniaus mieste būtų atlaisvinta ir parduota 21,1 tūkst. kv. m ploto AVNT ir gauta 36,2 mln. eurų pardavimo pajamų.

4-asis etapas. 7,51 tūkst. kv. m ploto pastato, esančio A. Goštauto g. 9, konversija (projekto vertė 14,37 mln. eurų) ir visų dabartinių Komplexo ir papildomų klientų įkėlimas į pastatą. Vilniaus mieste tokiu būdu būtų atlaisvinta ir parduota 1,7 tūkst. kv. m ploto AVNT ir gauta 2,86 mln. eurų pardavimo pajamų.

5-asis etapas. 9,52 tūkst. kv. m ploto pastato, esančio A. Goštauto g. 12, konversija (projekto vertė 17,85 mln. EUR), perkeliant dalį Vilniaus mieste veikiančių įstaigų, savo veiklą vykdančių

nevaldytinam AVNT priskirtuose pastatuose/patalpose, kurių bendras plotas 11,68 tūkst. kv. m. Nevaldytinas AVNT būtų atlaisvintas, parduotas ir gauta 20,06 mln. eurų pardavimo pajamų.

6-asis etapas. 14,04 tūkst. kv. m ploto naujo pastato statyba Komplexo teritorijoje (projekto vertė 35,09 mln. eurų). Į naują pastatą būtų perkeliama dar viena dalis Vilniaus mieste veikiančių įstaigų, savo veiklą vykdančių nevaldytinam AVNT priskirtuose pastatuose/patalpose, kurių bendras plotas 15,9 tūkst. kv. m. Nevaldytinas AVNT būtų atlaisvintas, parduotas ir gauta 27,31 mln. eurų pardavimo pajamų.

Pilnos Komplexo konversijos kaštai, preliminariais skaičiavimais, sudarytų 167,6 mln. eurų, o čia perkėlus ministerijas bei kitas valstybės įstaigas, dėl efektyvesnio AVNT panaudojimo (skaičiuojama, kad į Komplexą perkeltų ministerijų bei įstaigų bendrojo ploto, tenkančio vienam darbuotojui rodiklio vidurkis sumažės nuo 20,9 kv. m/darbuotojui iki 13,6 kv. m/darbuotojui), Vilniaus mieste būtų atlaisvinta daugiau kaip 88 tūkst. kv. m AVNT, kurį pardavus tikimasi gauti apie 151,7 mln. eurų pajamų.

Kitos Komplexo įveiklinimo naudos:

- 1) 2,84 mln. eurų per metus sumažėtų komunalinių paslaugų ir AVNT remontų išlaidos;
- 2) nuo 26,49% iki <5% sumažėtų laisvo AVNT dalis Vilniaus miesto portfelyje.

Norėtume atkreipti dėmesį, kad vien šio Komplexo konversijos pirmasis etapas, t. y. 8,6 tūkst. kv. m ploto pastato, esančio Goštauto g. 11, įveiklinimas, kurio kaštai, preliminariais skaičiavimais, sudarytų 16,19 mln. eurų, leistų Vilniaus miesto portfelį sumažinti 23,5 tūkst. kv. m ir gauti daugiau nei 40 mln. eurų pajamų už parduotą AVNT.

Atsižvelgus į tai, kas išdėstyta, prašytume Komplexo atnaujinimo koncepcijos svarstymą įtraukti į artimiausio Vyriausybės pasitarimo darbotvarkę. Kartu teikiame Vyriausybės pasitarimo protokolo projektą, kuriame siūloma:

1. Pritarti Finansų ministerijos ir valstybės įmonės Turto banko parengtai pastatų, esančių Vilniuje, A. Goštauto g. 9, 11 ir 12 ir Lukiškių g. 9, komplexo (toliau – kompleksas) atnaujinimo koncepcijai.

2. Pavesti Finansų ministerijai ir valstybės įmonei Turto bankui teisės aktų, reglamentuojančių centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimą, parengti pastato, esančio Vilniuje, A. Goštauto g. 11, atnaujinimo projektą ir iki 2023 m. balandžio 1 d. pateikti jį Lietuvos Respublikos Vyriausybei.

3. Pavesti valstybės įmonei Turto bankui vykdyti likusios komplexo dalies vystymo projekto konkursą ir jo rezultatus pristatyti Lietuvos Respublikos Vyriausybei.

PRIDEDAMA.

1. Vyriausybės pasitarimo protokolo projektas, 1 lapas.
3. Lydimoji medžiaga, 1 egz.

Finansų ministrė

Gintarė Skaistė