

PRITARTA

Valstybės įmonės Turto banko valdybos

2023 m. vasario 23 d. nutarimu Nr. SK2-17

**ATNAUJINIMO PROJEKTAS „MOKSLO PASKIRTIES INSTITUTŲ PASTATŲ, ESANČIŲ
VILNIUJE, A. GOŠTAUTO G. 11, PRITAIKYMAS ADMINISTRACINEI PASKIRČIAI“**

Atnaujinamas turtas

Turto banko patikėjimo teise valdomi nekilnojamojo turto objektai:

- Administracinės patalpos, Vilniaus g. 33, Vilnius, Unikalus Nr. 1097-7010-6019:0002;
- Administracinės patalpos su b.n.p. (2,89 kv. m), Vilniaus g. 16, Vilnius, Unikalus Nr. 1098-1012-3018:0001;
- Administracinis pastatas, Gedimino pr. 17, Vilnius, Unikalus Nr. 1094-0082-9016;
- Administracinis pastatas, Gedimino pr. 17, Vilnius, Unikalus Nr. 1094-0082-9027;
- Garažas, Gedimino pr. 17, Vilnius, Unikalus Nr. 1094-0082-9049;
- Administracinės patalpos, Gedimino pr. 15, Vilnius, Unikalus Nr. 1094-0082-8019:0003;
- Administracinis pastatas, Gedimino pr. 19, Vilnius, Unikalus Nr. 1094-0083-1012;
- Administracinis pastatas, J. Lelevelio g. 6, Vilnius, Unikalus Nr. 1096-8017-2016 - (toliau - VNT).

Bendras pastatų/patalpų plotas
kv. m

23 502,81 (Atnaujinamo turto dabartinis bendras plotas)

Patalpų, į kurias investuojama,
plotas, kv. m

8 938,40 (Mokslo paskirties institutų pastatų, esančių Vilniuje, A. Goštauto g. 11, su unikaliais
Nr. 1097-0009-1016 ir 1097-0009-1038 bendras plotas)

VNT Ploto padidėjimas (+) /
sumažėjimas po projekto
įgyvendinimo, kv. m

-23 502,81 (Pardavimas)

Darbuotojų skaičius, esamas

632 (Naudojamas plotas - 16 202,67 kv. m, t.y. 25,64 kv. m nuomotino admin. ploto/darbuotojui)

Projektuojamas darbo vietų
skaičius, baigus projektą

601 (Būsimas nuomotinas plotas - 8 632 kv. m, t.y. 14,36 kv. m nuomotino admin. ploto/darbo vietai)

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;
- Neatitinka Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytų administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių;

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.):

Pritaikant nenaudojamą kitos paskirties valstybės nekilnojamąjį turtą administracinei paskirčiai - Mokslo paskirties institutų pastatus, esančius Vilniuje, A. Goštauto g. 11 (Unikalūs nr. 1097-0009-1016 ir 1097-0009-1038)

Pasirinkto VNT Objekto atnaujinimo būdo detalizacija:

1. Įgyvendinus Atnaujinimo projektą, t. y. administracinei paskirčiai pritaikius mokslo paskirties institutų pastatus, esančius Vilniuje, A. Goštauto g. 11 su unikaliais Nr. 1097-0009-1016 ir 1097-0009-1038 bei į juos perkėlus Atnaujinimo projekto dalyvius, būtų parduotas visas nekilnojamasis turtas, kuriame šiuo metu patalpas nuomojasi Atnaujinimo projekto dalyviai.
Bendras parduotino turto (8 turtinių vienetų) plotas ~23 503 kv. m, turto preliminarini bendra rinkos vertė ~40,36 mln. Eur.
2. Įgyvendinus Atnaujinimo projektą bus efektyviau išnaudojamas AVNT - pagerės bendras Atnaujinimo projekto dalyvių naudojamų patalpų efektyvumo rodiklis (nuo 25,64 kv. m/darbo vietai iki 14,36 kv. m/darbo vietai).
3. Įgyvendinus Atnaujinimo projektą, 3 Atnaujinimo projekto dalyviai, kurie šiuo metu išsidėstę 4-iais skirtingais adresais, įsikurs viename pastate, kuriame dalinsis bendromis posėdžių salėmis ir pasitarimų kambariais;
4. Įgyvendinus pasirinktą alternatyvą, Turto banko valdomas nekilnojamojo turto portfelis Vilniaus mieste sumažės 23,5 tūkst. kv. m.

Atnaujinimo projekto vertė (Investicijų dydis), EUR16 185 000,00

Atnaujinimo projekto vertė (Investicijų dydis), EUR/kv. m1 810,73

Atnaujinimo projekto vertė (GDV (NPV)), EUR39 365 618,84

Projektuojamas nuomos kainos vidurkis klientams,(25 m. vidurkis), EUR/kv. m/mėn.10,93 EUR/kv. m/mėn.

(tame tarpe Turto banko atlygis - 0,41 EUR/kv. m/mėn., 3,73 EUR/kv. m/mėn. - Vertės palaikymo dedamoji, 6,79 EUR/kv. m/mėn. - nuomos dedamoji dėl paskolos ir palkanų grąžinimo)

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo pradžia, DATA2022.01.18

Atnaujinimo projekto įgyvendinimo įgyvendinimo pabaiga, DATA2024.12.31

Atnaujinimo projekto finansavimo šaltiniai

Finansavimo šaltinio pavadinimas	Panaudojama suma pagal metus							
	2023	2024	2025	2026	2027	VISO:	Grąžinimo šaltinis	Grąžinimo terminas, DATA
Įmonės – CVNT valdytojo – lėšos	135 522	364 478	0	0	0	500 000	Nepildoma	
CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	431 571	4 273 929	0	0	0	4 705 500		
Valstybės perskolinios lėšos	367 598	10 611 902	0	0	0	10 979 500	Nuomos mokesčio dedamoji - 6,79 EUR/kv. m/mėn.	2049.12.31
Viso:	934 691	15 250 309	0	0	0	16 185 000		

Ar projektui finansuoti naudojamos parduodamo nekilnojamojo turto pajamos?

Projektui finansuoti skirta Parduodamo turto sąrašas	Planuojama NT Pardavimo data	Planuojamos NT pardavimo pajamos, EUR	Finansavimui skiriama pardavimo pajamų suma EUR
Administracinės patalpos, Vilniaus g. 33, Vilnius, Unikalus Nr. 1097-7010-6019:0002	2026 m.	4 320 452	4 320 452
Administracinės patalpos su b.n.p. (2,89 kv. m), Vilniaus g. 16, Vilnius, Unikalus Nr. 1098-1012-3018:0001	2026 m.	2 046 148	385 048
		Viso:	4 705 500

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)

- 1. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija
- 2. Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija
- 3. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija

Atnaujinimo projekto dalyvių
(klientų) atstovai

- 1. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos kancleris
- 2. Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos kancleris
- 3. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos kancleris

Projekto veiklų tvarkaraštis

2023	2024	2025
2023 m. I-II ketv. A. Goštauto 11 projektinių pasiūlymų parengimas.	2024 m. I-IV ketv. A. Goštauto 11 rangos darbai.	2025 m. I ketv. klientų persikėlimas į A. Goštauto 11 ir nuomos pradžia.
2023 m. II ketv. A. Goštauto 11 techninio projekto pirkimas.	2024 m. IV ketv. A. Goštauto projekto pabaiga.	
2023 m. II-IV ketv. A. Goštauto 11 projektavimo darbai.		
2023 m. IV ketv. A. Goštauto 11 rangos darbų pirkimas.		

Atnaujinimo projekto vertės
nuokrypių ribos

20%

Atnaujinimo projekto
įgyvendinimo pabaigos termino
nuokrypių ribos

6 mėn. (iki 2025.06.30)

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 ministerijų darbuotojų skaičiaus/struktūrinių/organizacinių pokyčių padidėjus laisvo ploto daliai, laisvas plotas, priklausomai nuo jo dydžio, būtų siūlomas kitoms ministerijoms ir/arba ministerijoms pavaldžioms 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 „Mokslo paskirties Institutų pastatų, esančių Vilniuje, A. Goštauto g. 11, pritaikymas administracinei paskirčiai“, kaip geriausiam pasirinktam VNT atnaujinimo būdai;
2. Siūlyti Atnaujinimo projektą teikti tvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybei.