

2019-07-09

Nr. R-5934

KLAIPĖDOS UNIVERSITETAS

Viešoji įstaiga, Herkaus Manto g. 84, 92294 Klaipėda, tel. (8 46) 398 900, 398 908, faks. 398 999, el. p. klaipedos.universitetas@ku.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 211951150

LR Švietimo, mokslo ir sporto ministerijai

2019-07-02 Nr. 5-405

DĖL VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTAVIMO

Vadovaudamasis LR Vyriausybės nutarimu patvirtintu tvarkos aprašu „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2007 m. liepos 4 d. Nr. 758. Suvestinė redakcija nuo 2019-01-01), LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsniu (1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729. Suvestinė redakcija nuo 2018-03-01), LR mokslo ir studijų įstatymu, bei Universiteto Senate ir Taryboje svarstytu Klaipėdos universiteto veiklos optimizavimo priemonių planu 2018–2019 metams, bei atsižvelgdamas į LR Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės išvadą, Universitetas pakartotinai teikia pasiūlymą dėl sprendimo investuoti su tikslu parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą (sąrašas pridedamas). Nepriklausomų turto vertintojų naujai parengtos, sąraše minimų objektų, turto vertinimo ataskaitos nuo 2019 m. birželio 25 d. paskelbtos Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos interneto svetainėje. Kreipimuisi dėl sprendimo investuoti valstybės nekilnojamąjį turtą pritarė Klaipėdos universiteto Taryba (nutarimo kopija pridedama). Gauta VĮ Turto banko, kaip centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo, išvada, dėl valstybės nekilnojamojo turto investavimo į Klaipėdos universitetą ir įstatinio kapitalo didinimo (kopijos pridedamos).

Klaipėdos universitetas šiuo metu disponuoja nekilnojamoju turtu – pastatais įvairiose Klaipėdos miesto vietose, tačiau ne visos patalpos yra optimaliai išnaudojamos, dalies patalpų būklė yra neatitinkanti šiuolaikinių reikalavimų studijų ir mokslo veikloms vykdyti, patiriamos didelės materialaus turto išlaikymo sąnaudos. Pagrindinis tikslas – optimizuoti Klaipėdos universiteto infrastruktūrą, tuo padidinant infrastruktūros valdymo efektyvumą, taip pat pagerinant Klaipėdos universiteto studijų kokybę. Prašomų investuoti ir planuojamų parduoti nekilnojamojo turto objektų bendra rinkos vertė 2019 m. gegužės 31 d. yra 9 207 000,00 Eur. Pardavus investuotą nekilnojamąjį turtą per metus bus sutaupyta apie 274 949,25 Eur eksploatacinių išlaidų, iš jų apie 158 709,87 Eur šildymui skirtų išlaidų, apie 51 533,19 Eur – elektros energijai, 16 159,10 Eur – už vandenį ir nuotekas bei 48 547,09 Eur einamojo remonto išlaidų. Tačiau bus patiriamos papildomos apie 48 162,18 Eur per metus siekiančios veiklos išlaidos S. Nėries g., Herkaus Manto g. 84 esančiuose objektuose bei naujos statybos bendrabutyje, dėl padalinių perkėlimo. Investuoto turto pardavimas padės pagerinti Klaipėdos universiteto studijų ir gyvenamąją infrastruktūrą, įrengus patalpas Herkaus Manto g. 84 (Jūrų technologijų ir gamtos mokslo fakulteto) ir pastačius naują bendrabutį.

Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu patvirtinto tvarkos aprašo „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2007 m. liepos 4 d. Nr. 758. Suvestinė redakcija nuo 2019-01-01) 8.1 punktu, poreikio investuoti turtą motyvai bei

ekonominis ir socialinis laukiamo rezultato pagrindimas:

1. Sprendimas investuoti buvo priimtas svarstant dvi alternatyvas:

Alternatyva Nr. 1. „Esamo pastato techninių ir funkcinių savybių pagerinimas“ – projekto vykdymo alternatyva, kurioje svarstoma gerinti turimų pastatų technines ir funkcines savybes, t. y. atlikti pastatų rekonstrukciją esančių Minijos g. 153 ir Minijos g. 155 (buvusio Socialinių mokslų fakulteto patalpos), Sportininkų g. 13 (Tęstinių studijų instituto patalpos), Malūnininkų g. 4 ir Statybininkų pr. 43 (bendrabučių patalpos), Bijūnų g. 17 (Jūrų technologijų ir gamtos mokslų fakulteto patalpos).

Alternatyva Nr. 2. „Esamo pastato pardavimas ir naujo, reikalingas technines ir funkcines charakteristikas turinčio pastato statyba“ – tai projekto vykdymo alternatyva, kurioje numatoma parduoti šiuo metu turimus prastos būklės pastatus esančius Minijos g. 153 ir Minijos g. 155 (buvęs Socialinių mokslų fakulteto pastatas), Sportininkų g. 13 (Tęstinių studijų instituto pastatas), Malūnininkų g. 4 ir Statybininkų pr. 43 (bendrabučių pastatai), Bijūnų g. 17 (Jūrų technologijų ir gamtos mokslų fakulteto pastatas). Šiuo metu Jūrų technologijų ir gamtos mokslų fakultetas veikia dviejuose pastatuose: buvusiose Jūrų technikos fakulteto (Bijūnų g. 17) ir Gamtos ir matematikos mokslų fakulteto (Herkaus Manto g. 84) patalpose. Įgyvendinant šią alternatyvą numatoma: įrengti patalpas Herkaus Manto g. 84 ir į jas perkelti Jūros technologijų ir gamtos mokslų fakulteto dalį, šiuo metu esančią Bijūnų g. 17, į vieną pastatą; statyti naują bendrabutį Klaipėdos universiteto miestelyje, arčiau sutelktos studijų infrastruktūros; perkelti buvusį Socialinių mokslų fakultetą, biblioteką ir archyvą, bei Tęstinių studijų institutą į patalpas, esančias S. Nėries g. 5, kurių rekonstrukcija planuojama iš ES lėšų. Ši alternatyva sutelks akademinę bendruomenę viename Klaipėdos universiteto miestelyje.

Siekiant įvertinti alternatyvas, buvo atlikta kaštų naudos analizė, apimanti alternatyvų finansinę, ekonominę bei jautrumo ir rizikos analizes. Bendra investicijų vertė alternatyvos „Esamo pastato techninių ir funkcinių savybių pagerinimas“ atveju sudarytų 17 566 997,36 Eur, o alternatyvos „Esamo pastato pardavimas ir naujo, reikalingas technines ir funkcines charakteristikas turinčio pastato statyba“ atveju – 8 902 264,57 Eur (iš jų 1 000 000,00 Eur – ES Struktūrinių fondų lėšos, 7 902 264,57 Eur – parduodamo nekilnojamojo turto vertė). Finansiniu požiūriu abi projekto alternatyvos yra neatsiperkančios, nes FGDV ir FVGN reikšmės yra neigiamos.

2. Socialinės ir ekonominės naudos vertinimas.

Atliekant ekonominę analizę buvo vertinama alternatyvų įgyvendinimo socialinė-ekonominė nauda, išreikšta pagerintų įgūdžių dėka pasiektu darbo užmokesčio padidėjimu. Ši nauda atsispindi tam tikrą išsilavinimo lygį pasiekusių žmonių darbo užmokesčio padidėjime, lyginant su atitinkamo išsilavinimo lygio neturinčių žmonių darbo užmokesčiu. Ekonominiu vertinimu abiejų alternatyvų EGDV rodikliai teigiami, projekto vykdymo ekonominė vidinė gražos norma (EVGN) investicijoms yra teigiama ir viršija socialinę diskonto normą, projekto vykdymo ekonominė nauda didesnė už ekonominius kaštus. Projekto alternatyvos „Esamo pastato pardavimas ir naujo, reikalingas technines ir funkcines charakteristikas turinčio pastato statyba“ ekonominiai rodikliai yra geresni nei kitos nagrinėjamos alternatyvos, todėl šią alternatyvą rekomenduojama pasirinkti.

Atlikus jautrumo analizę, buvo nustatyti kritiniai kintamieji: statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai, investicijų likutinė vertė, elektros energijos išlaidos, šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos, infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos ir pagerintų įgūdžių dėka pasiektas darbo užmokesčio padidėjimas. Scenarijų analizė parodė, kad pesimistinio scenarijaus atveju, kai visų kritinių kintamųjų reikšmės pasikeistų 25 proc., projektas būtų ekonomiškai naudingas.

Atlikus rizikos priimtumo analizę Monte Carlo metodu, naudojant Investicijų projektų,

kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos, kitų tarptautinių programų paramos ir/ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodikos skaičiuoklę „Rizikos priimtinumo analizė“ nustatyta, kad EGDV 96 388 402 Eur bus pasiekta su 47,9 proc. tikimybe, o labiausiai tikėtina EGDV reikšmė yra 25 166 130 Eur. EVGN reikšmė 55,9 proc. bus pasiekta su 34,0 proc. tikimybe, o labiausiai tikėtina EVGN reikšmė yra 48,7 proc. Pagal labiausiai tikėtinas EGDV ir EVGN reikšmes projektas nėra rizikingas.

Taigi, parengtas Klaipėdos universitetas investicijų projektas ekonomiškai ir socialiai pagrindžia pasiūlymą valstybei nuosavybės teise priklausančius nekilnojamojo turto objektus investuoti į viešosios įstaigos Klaipėdos universiteto kapitalą. Įvykdžius projektą socialinę-ekonominę naudą patirs daugiau nei 3000 studentų studijuojančių Universitete, kurie naudosis atnaujinta Universiteto infrastruktūra. Naujame bendrabutyje bus sukurtos ir šiuolaikiškai įrengtos 136 vietos studentams.

Nauda, gaunama investavus valstybės turtą, atitinka šiuos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 2 dalyje nurodytus investavimo kriterijus:

- **Investavus bus kuriama ar plėtojama infrastruktūra, naudinga visuomenei (skatinama veiksminga konkurencija šalies rinkoje, gerinama viešųjų paslaugų kokybė, pasirinkimo galimybės ir prieinamumas).** Investicinis projektas atitinka šį kriterijų: 1) įgyvendinus projektą bus plėtojama Klaipėdos universiteto infrastruktūra, kuria naudosis universiteto studentai, darbuotojai, moksleiviai ir miesto bendruomenė; 2) studijos bus koncentruotos Klaipėdos universiteto studentų miestelyje (H. Manto g. 84, Klaipėda) ir sujungtame Socialinių ir humanitarinių mokslų fakultete (S. Nėries g. 5, Klaipėda), dėl to pagerės teikiamos viešosios paslaugos kokybė ir prieinamumas (geresnės būklės patalpos, koncentruota informacinė ir mokslinė bazė); 3) geresnės studijų sąlygos Klaipėdos universitete suteiks platesnes pasirinkimo galimybes Vakarų Lietuvos studentams ir skatins veiksmingą konkurenciją šalies švietimo rinkoje, pritraukiant ne tik Vakarų Lietuvos, bet ir kitų šalies regionų studentus į Klaipėdą.

- **Valstybės ir (ar) savivaldybių turto investavimu (valstybės ar savivaldybės įnašu) bus sukuriamas pridėtinė vertė ir užtikrinamas šią vertę kuriančios veiklos ilgalaikis ekonominis tvarumas.** Investicinis projektas atitinka šį kriterijų: 1) įgyvendinus projektą sumažės Klaipėdos universiteto išlaidos, skiriamos prastos būklės pastatų priežiūrai ir einamajam remontui, atitinkamai daugiau valstybės lėšų bus galima skirti studijų programų kokybei gerinti; 2) po projekto įgyvendinimo planuojamas didesnis fakultetų, kuriems bus pritaikytos patalpos, absolventų skaičius, kurie dėl geresnio įgyto išsilavinimo kurs pridėtinę vertę aukštos kvalifikacijos darbo vietose; 3) projekto metu plėtojama infrastruktūra bus naudojama aukštojo mokslo paslaugų teikimui, kurių poreikis artimiausius 15 metų nemažės, o finansavimas bus užtikrinamas iš valstybės biudžeto asignavimų švietimui bei įvairios projektinės veiklos, todėl bus užtikrintas ilgalaikis veiklos ekonominis tvarumas.

- **Iš investavimo objekto bus gauta ne tik pelno (pajamų), bet ir gautas socialinis rezultatas (švietimo, kultūros, mokslo, aplinkos, sveikatos ir socialinės apsaugos, kitų panašių sričių) arba užtikrintas veiksmingesnis Lietuvos Respublikos įstatymuose ir Vyriausybės nutarimuose nustatytų valstybės ir savivaldybės funkcijų atlikimas.** Investicinis projektas atitinka šį kriterijų: 1) iš projekto investicijų bus gauta socialinė nauda, išreikšta pagerėjusia studijų kokybe ir didesniu absolventų skaičiumi (su jų didesne galimybe įsidarbinti aukštąjį mokslą atitinkančiose darbo vietose); 2) aukštojo mokslo viešoji paslauga yra valstybės vykdoma funkcija, todėl dėl projekto investicijų pagerintas paslaugos teikimas užtikrins veiksmingesnį šios funkcijos

vykdymą.

• **Investavimo tikslas ir siekiamas rezultatas nustatyti teisės aktuose, įgyvendinančiuose strateginio planavimo dokumentus.** Investicinis projektas atitinka šį kriterijų: 1) Lietuvos nacionalinės 2014-2020 m. pažangos programos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. lapkričio 28 d. nutarimu Nr. 1482, 1.1.1 uždavinys numato gerinti švietimo kokybę, uždavinio įgyvendinimo kryptis, modernizuoti švietimo įstaigų ir aukštųjų mokyklų infrastruktūrą, mokymosi ir ugdymo aplinką, diegti pažangias informacines ir kitas technologijas; 2) Projekte numatoma vykdyti veikla atitinka 2014–2020 metų Europos Sąjungos struktūrinių fondų investicijų veiksmų programos 9 prioriteto „Visuomenės švietimas ir žmogiškųjų išteklių potencialo didinimas“, 9.1 investicinio prioriteto „Investicijos į švietimą, profesinį mokymą, skirtos švietimo ir mokymo infrastruktūrai tobulinti, siekiant suteikti įgūdžių ir užtikrinti mokymosi visą gyvenimą galimybę“, 9.1.1 konkretų uždavinį „Tobulinti ir koncentruoti studijų infrastruktūrą, siekiant aukštesnės studijų kokybės“.

Nekilnojamojo turto objektų investavimas į Klaipėdos universitetą ir numatomas pardavimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje nustatytais principais:

1) Visuomenės naudos. Įgyvendinus projektą bus tenkinami visuomenės mokymosi interesai - geresnė studijų kokybė (pagerinta studijų ir gyvenamoji infrastruktūra). Pagerinta studijų kokybė leis Klaipėdos universiteto studentams ir dabartiniams moksleiviams, kurie ateityje galimai naudosis šiuo metu vystoma studijų infrastruktūra, pasiekti geresnių akademinių rezultatų, bei ateityje gauti didesnę darbo užmokestį.

2) Efektyvumo. Įgyvendinus projektą bus įrengtos šiuolaikinius reikalavimus studijų ir mokslo veikloms atitinkančios patalpos, taip užtikrinant geresnę studijų kokybę. Investiciniame projekte nagrinėti objektai kompleksiskai išsidėstys Universiteto Studentų miestelyje (H. Manto g. 84, Klaipėda) ir S. Nėries g. 5, Klaipėda, infrastruktūros valdymas bus efektyvesnis bei pasiekta maksimali nauda visuomenei.

3) Racionalumo. Materialiam turtui išlaikyti tenka didelė Universiteto pajamų dalis, o mažėjant studentų skaičiui nekilnojamojo turto patalpos nėra racionaliai išnaudojamos. Valstybės turtas būtų naudojamas racionaliai, jei nenaudojami arba neoptimaliai naudojami pastatai, kuriems reikalingas kapitalinis remontas, būtų investuojami siekiant kurti modernią mokslo – švietimo paskirties infrastruktūrą. Neinvestavus nekilnojamojo turto valstybės turtas būtų naudojamas neracionaliai, o jų remontas reikalautų didelių kaštų, kurių Universitetas neturi.

4) Viešosios teisės. Pasiūlymas investuoti valstybei priklausančią turtą atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimo Nr. 758 „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas, bei 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą.

Nekilnojamąjį turtą vertinga investuoti nes taip būtų pasiekta socialinė – ekonominė nauda ir pagerintos gyvenimo sąlygos Universiteto studentams. Investavus valstybės nekilnojamąjį turtą į Universitetą atsirastų galimybė prisidėti nuosavu įnašu prie patalpų įrengimo Herkaus Manto g. 84 ir naujo bendrabučio studentų miestelyje statybų, tokiu būdu siekti Universiteto infrastruktūros optimizavimo ir modernizavimo, gerinant studentų gyvenimo ir mokymosi sąlygas. Perdavus prašomus investuoti nekilnojamojo turto objektus pagal patikėjimo sutartį ar panaudos pagrindais, nebūtų gaunama lėšų, todėl nebūtų galimybės modernizuoti Universiteto infrastruktūros ir statyti naujo bendrabučio. Nebūtų pasiekta socialinė-ekonominė nauda, nebūtų pagerintos studentų studijų

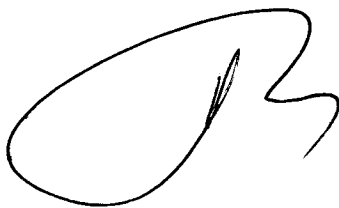
ir gyvenimo sąlygos. Nusidėvėjusi infrastruktūra studentų gyvenimui ir studijoms sąlygotų prastėjantį Universiteto vardą bei studentų pasiekimus.

Vadovaujantis 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu bei 2 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 patvirtinto Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo 5 punktu, prašome leisti investuoti su tikslu parduoti valstybei priklausančius ir Klaipėdos universiteto patikėjimo teise valdomus nekilnojamojo turto objektus į Klaipėdos universitetą didinant įstatinį kapitalą.

PRIDEDAMA:

1. Valstybės nekilnojamojo turto sąrašas, kurį siūloma investuoti (1 PRIEDAS), 1 lapas.
2. 2019 m. birželio 25 d. Klaipėdos universiteto Tarybos nutarimo Nr. 9N-53 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto investavimo ir pardavimo“ kopija, 2 lapai, (kopija CD laikmenoje).
3. 2019 m. gegužės 6 d. Klaipėdos universiteto Tarybos nutarimo Nr. 9N-47 „Dėl Klaipėdos universiteto 2018 m. veiklos ataskaitos tvirtinimo“ kopija su priedu, 64 lapai, (kopija CD laikmenoje).
4. 2019 m. kovo 4 d. VĮ Turto banko rašto Nr. (15.1-51)-SK4-2711 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto investavimo į Klaipėdos universitetą ir įstatinio kapitalo didinimo“ kopija, 1 lapas, (kopija CD laikmenoje).
5. 2019 m. kovo 27 d. VĮ Turto banko rašto Nr. (15.1-51)-SK4-3705 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto investavimo į Klaipėdos universitetą ir įstatinio kapitalo didinimo“ kopija, 1 lapas, (kopija CD laikmenoje).
6. 2018 metų Finansinių ataskaitų rinkinys su Aiškinamuoju raštu (<https://www.ku.lt/apie-universiteta/veiklos-dokumentai>), (kopija CD laikmenoje).
7. Investicinis projektas. Klaipėdos universiteto infrastruktūros optimizavimas, (kopija CD laikmenoje).
8. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita (Nr. 19-I-043), vertinamo turto adresas – Bijūnų g. 17, Klaipėda, (kopija CD laikmenoje).
9. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita (Nr. 19-I-044), vertinamo turto adresas – Minijos g. 153, Klaipėda, (kopija CD laikmenoje).
10. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita (Nr. 19-I-045), vertinamo turto adresas – Malūnininkų g. 4, Klaipėda ir Sportininkų g. 13, Klaipėda, (kopija CD laikmenoje).
11. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita (Nr. 19-I-046), vertinamo turto adresas Statybininkų pr. 43, Klaipėda, (kopija CD laikmenoje).

Rektorius



Artūras Razbadauskas

VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO SĄRAŠAS, KURĮ SIŪLOMA INVESTUOTI

Eil. Nr.	Nekilnojamojo turto pavadinimas, adresas	Bendras plotas, kv. m	Unikalus numeris	Rinkos vertė (2019-05-31), Eur	Likutinė vertė (2019-05-31), Eur
1.	Pastatas – Mokomasis-gamybinis korpusas, Klaipėda, Minijos g. 153	4925,18	2198-4001-2012	1 723 000	146 899,82
2.	Pastatas –Valgykla, Klaipėda, Minijos g. 155	648,89	2198-4001-3018	209 000	19 353,81
3.	Pastatas – Bendrabutis, Klaipėda, Malūnininkų g. 4	4890,77	2197-4001-3017	1 490 000	63 298,82
4.	Pastatas – Garažas, Klaipėda, Sportininkų g. 13	91,41	2195-4005-5022	15 000	0,00
5.	Pastatas – Mokykla, Klaipėda, Sportininkų g. 13	6496,57	2195-4005-5011	2 068 000	422 835,19
6.	Kiti inžineriniai statiniai, kiemo statiniai, Klaipėda, Sportininkų g. 13		2197-4001-3048	59 000	0,00
7.	Pastatas – Bendrabutis, Klaipėda, Statybininkų g. 43	2349,36	2198-6003-8014	799 000	422 032,88
8.	Pastatas – Politechnikos institutas, Klaipėda, Bijūnų g. 17	8206,05	2196-1001-2024	2 826 000	697 064,76
8.1	Priklausinys Pastato – Politechnikos instituto: Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė), Klaipėda, Bijūnų g. 17		2196-1001-2057		
9.	Pastatas – Dirbtuvės, Klaipėda, Bijūnų g. 17	272,65	2196-1001-2013	17 100	23 160,52
10.	Pastatas – Sandėlis, Klaipėda, Bijūnų g. 17	13,00	2196-1001-2046	900	1 104,23
	Viso	27 893,88		9 207 000	1 795 750,03