



## LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2018-11- Nr. (27.4-02)-6K-

**DĖL PATEIKTO LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS  
NUTARIMO PROJEKTO (TAIS NR. 18-9906(2))**100 Atkurtai  
Lietuvai

Finansų ministerija, atsižvelgusi į 2018 m. spalio 30 d. įvykusio tarpinstitucinio pasitarimo metu išsakytas pastabas, teikia papildomą informaciją, susijusią su Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybinės žemės sklypų perdavimo patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti jais valstybės įmonei Turto bankui“ projektu.

VĮ Turto bankas, vykdydamas įstatymais pavestą funkciją – aprūpinti valstybės įstaigas veiklai vykdyti reikalingu administraciniu turtu, atliko Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos (toliau – VMI) ir Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos (toliau – AVMI) aprūpinimo administraciniu nekilnojamuoju turtu alternatyvų vertinimą bei šių alternatyvų sąnaudų ir naudos analizę ir nustatė, kad institucijų naudojamas nekilnojamasis turtas neatitinka jų poreikių atliekant valstybės funkcijas.

Šiuo metu VMI ir AVMI naudojami pastatai ir patalpos Vilniaus mieste išsidėstę septyniuose skirtinguose vietose ir užima 19 048,59 kv. m bendro ploto, iš kurio patikėjimo teise valdomos patalpos sudaro 11 669,02 kv. m, nuomos pagrindais – 7 379,57 kv. m arba 39 proc. viso šių institucijų naudojamo nekilnojamojo turto. Valstybės turto informacinės paieškos sistemos duomenimis VMI ir AVMI per 2016 metus patyrė 2 186 tūkst. eurų sąnaudų, iš kurių nekilnojamojo turto nuomos mokestis sudarė 1 249 tūkst. eurų arba 57 proc. visų patirtų sąnaudų, administravimo ir priežiūros išlaidos sudarė 937 tūkst. eurų.

Siekiant, kad VMI ir AVMI galėtų tinkamai vykdyti joms pavestas valstybės funkcijas reikėtų visus šių institucijų skyrius koncentruoti į vienas patalpas, kurios būtų įrengtos pagal visus teisės aktais reglamentuotus reikalavimus ir atitinkamai mažintų patalpų eksploatavimo sąnaudas.

Nustatyti šie poreikiai: bendras plotas – apie 19 550 kv. m, darbo vietų skaičius – 1 239, parkavimo vietų – 125 (3 125 kv. m), sąnaudų, susijusių su patalpų išlaikymu, sumažinimas – ne mažiau 150 tūkst. eurų per metus.

Buvo išnagrinėtos šios galimos alternatyvos: „Nuoma“, „Pirkimas“, „Nauja statyba“, „Niekio nekeičiant“, kurios leistų pasiekti keliamus reikalavimus.

Visos apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamuoju turtu alternatyvos vertintos per 20 metų ataskaitinį laikotarpį, taikant 5 % finansinę diskonto normą. Taip pat numatyta, kad visų alternatyvų įgyvendinimo metu institucijos įsikels į B klasės verslo centro ir A+ energetinio naudingumo klasės pastatus, o skaičiuojant elektros energijos išlaidas daryta prielaida, kad bus pritaikyti inovatyvūs energijos taupymo būdai. Infrastruktūros būklės palaikymo ir kitų išlaidų pokytis buvo skaičiuojamas remiantis kito panašaus objekto patirtimi, kai tiekėjų buvo nustatyti tam tikri įkainiai už nekilnojamojo turto infrastruktūros palaikymą ir administravimą. Investicijų vertė buvo skaičiuojama taikant 30 metų nusidėvėjimo laikotarpį.

Įvertinus nuomos ir naujo pastato pirkimo alternatyvas buvo nustatyta, kad rinkoje išsinuomoti arba įsigyti perkant poreikius atitinkančio dydžio patalpas nėra galimybių, nes nėra tokios apimties nekilnojamojo turto pasiūlos. Palyginus investicijas į naujo pastato statybą ar

SyncConvContent285756376838648117.tmp

įsigijimą, patalpų nuomos išlaidos neatsiperka, o perkant investicijų kaina palyginti su naujo pastato statyba didesnė. Nuomos atveju eksploatavimo ir patalpų išlaikymo sąnaudos padidėja 1,9 mln. eurų kasmet. Alternatyva „Nauja statyba“, kurią analizuojant preliminariai buvo vertinta statyba valstybiniame žemės sklype Pilaitės mikrorajone, Vilniuje, diskontuoti grynujų pajamų srautai padengia diskontuotas investicijas ir projektas per ataskaitinį laikotarpį atsiperka; investicijų finansinė vidinė grąžos norma yra didesnė nei vidutinė rinkos palūkanų norma, todėl įgyvendinant alternatyvą „Nauja statyba“, sukuriama finansinė nauda yra didesnė už lėšų projektui įgyvendinti skolinimosi išlaidas; naudos ir išlaidų santykis parodo, kad įgyvendinant alternatyvą „Nauja statyba“ projekto nauda yra 1,962 karto didesnė už įgyvendinimo išlaidas.

Norėtume pažymėti, kad įgyvendinant alternatyvą „Nauja statyba“ investicijos į naujo objekto statybą, įvertinus pajamas, kurias būtų galima gauti iš VMI ir AVMI patikėjimo teise valdomo parduoto turto bei kiekvienais metais sutaupomų administravimo ir eksploatavimo lėšų, atsipirktų per 10 metų.

Finansų viceministras

Darius Sadeckas