

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA  
POLITIKOS ĮGYVENDINIMO GRUPĖ**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL VALSTYBINĖS  
ŽEMĖS SKLYPŲ PERDAVIMO PATIKĖJIMO TEISE VALDYTI, NAUDOTI IR  
DISPONUOTI JAIS VALSTYBĖS ĮMONEI TURTO BANKUI“ PROJEKTO  
(TAP NR. TAP-18-1678) (TAIS NR. 18-9906(2))**

2018-11-21 Nr. NV-3063

Vilnius

**Projekto rengėjas:** Finansų ministerija. Inicijavo VĮ Turto bankas.

**Projekto tikslas:** Siekiama perduoti patikėjimo teise VĮ Turto bankui valstybinės žemės sklypus Vilniuje naujo Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos ir Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos administracinio pastato statybai.

**Dabartinė situacija:**

VĮ Turto bankas, vykdydamas jam pavestas centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo funkcijas, atliko Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos ir Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamuoju turtu alternatyvų vertinimą bei šių alternatyvų sąnaudų ir naudos analizę. Buvo nustatyta, kad nekilnojamasis turtas, kuriuo naudojasi šios institucijos, neatitinka jų poreikių atliekant valstybės funkcijas, perduoti kitą laisvą ir poreikius atitinkantį administracinės paskirties valstybės nekilnojamąjį turtą galimybių nėra, o nekilnojamojo turto, išsidėsčiusio Vilniuje per kelias vietas, rekonstruoti netikslinga, todėl pasirinktas tinkamiausias sprendimas – nauja statyba.

Naujo administracinio pastato statyboms bus reikalingas žemės sklypas (-ai), todėl VĮ Turto bankas kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją ir Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos prašydamas skirti žemės sklypą (-us) naujo pastato statyboms ir gavo šių institucijų pritarimus. Projektui įgyvendinti pasirinkti valstybei nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai Pilaitės mikrorajone, nes VĮ Turto bankas, įsigydamas žemės sklypus rinkoje, patirtų dideles išlaidas, kurios būtų apmokamos iš valstybės biudžeto lėšų.

**Projekto esmė:**

Siūloma perduoti VĮ Turto bankui valdyti, naudoti ir disponuoti patikėjimo teise valstybei nuosavybės teise priklausančius ir šiuo metu Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos patikėjimo teise valdomus valstybinės kitos paskirties žemės sklypus (žemės sklypams adresai nesuteikti) Vilniaus mieste: 0,9346 ha ploto žemės sklypą (likutinė vertė – 1.233.000 eurų) ir 1,6657 ha ploto žemės sklypą (likutinė vertė – 1.966.000 eurų) naujo Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos ir Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos administracinio pastato statybai.

**Derinimas:** Suderinta su Konkurencijos taryba, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Valstybine mokesčių inspekcija prie Finansų ministerijos, Vilniaus apskrities valstybine mokesčių inspekcija ir VĮ Turto banku. Į pateiktas pastabas atsižvelgta.

Projektas buvo svarstytas **2018-10-30 Tarpinstituciniame pasitarime**, kuriame Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabos buvo įvertintos ir darbo tvarka suderintos (į redakcines pastabas taip pat bus atsižvelgta).

Finansų ministerijai pasiūlyta papildyti teikimą informacija apie siūlomo sprendimo ekonominę naudą (kaštų sutaupymą) ir svarstyti projektą Vyriausybės posėdyje.

Finansų ministerija pateikė papildomą informaciją, kurioje nurodė, kad šiuo metu Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos ir Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos naudojami pastatai ir patalpos Vilniaus mieste išsidėstę septyniose skirtingose 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 Valstybinė mokesčių inspekcija prie Finansų ministerijos ir Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija 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.

Finansų ministerija siekia užtikrinti šiuos poreikius: bendras naujų patalpų plotas – apie 19.550 kv. m, darbo vietų skaičius – 1.239, parkavimo vietų – 125, sąnaudų, susijusių su patalpų išlaikymu, sumažinimas – ne mažiau 150 tūkst. eurų per metus.

Buvo išnagrinėtos šios galimos alternatyvos: „Nuoma“, „Pirkimas“, „Nauja statyba“, „Nieko nekeičiant“, kurios leistų pasiekti keliamus reikalavimus. 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 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 preliminarai buvo vertinta statyba valstybiniame žemės sklype Pilaitės mikrorajone, Vilniuje, diskontuoti grynųjų 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.

Finansų ministerija pažymėjo, kad įgyvendinant alternatyvą „Nauja statyba“ investicijos į naujo objekto statybą, įvertinus pajamas, kurias būtų galima gauti iš Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos ir Vilniaus apskrities valstybinės mokesčių inspekcijos patikėjimo teise valdomo parduoto turto bei kiekvienais metais sutaupomų administravimo ir eksploatavimo lėšų, atsipirktų per 10 metų.

**Atitiktis Vyriausybės programai:** Projektas tiesiogiai Vyriausybės programos nuostatų neįgyvendina, bet atitinka siekius skatinti efektyvų valstybės ir savivaldybių turto valdymą.

**Dalykinio vertinimo išvada:** Siūlytume projektą svarstyti Vyriausybės posėdyje.

Patarėjas

Vaclovas Medišauskas, tel. 8 706 63 814, el. p. vaclovas.medisauskas@lr.lt