



LIETUVOS SPORTO UNIVERSITETAS

Viešoji įstaiga, kodas 111951530, Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas, tel.: (8-37) 30 26 21, faks.: (8-37) 20 45 15,
el. p. lsu@lsu.lt, http://www.lsu.lt, atsisk.sąsk. LT11 7044 0600 03325545 AB SEB bankas.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre Kauno filiale.

LR Švietimo, mokslo ir sporto ministerijai
A. Volano g. 2, 01516 Vilnius

2020-04-30 Nr. 01-09-166

DĖL VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTAVIMO

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – VSTVNDĮ) 22 str. nuostatomis ir Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo (toliau - Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr.758, 6 punktu, LR mokslo ir studijų įstatymu, Lietuvos sporto universiteto 2018-2022 metų strategijos 6 dalies „Pokyčių valdymo“ priemone „Optimizuoti patikėjimo teise priklausančių pastatų valdymą“ ir 2019 m. LSU veiklos gairių dalies „Pokyčių valdymas“ nuostatomis, Lietuvos sporto universitetas (toliau – Universitetas) teikia pasiūlymą dėl sprendimo investuoti su tikslu parduoti valstybės nekilnojamojo turtą (Priedas Nr. 1). Nepriklausomų turto vertintojų parengtos, sąraše minimų objektų, turto vertinimo ataskaitos (Priedas Nr. 2, 3) nuo 2019 m. gruodžio 27 d. paskelbtos Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos interneto svetainėje. Kreipimuisi dėl sprendimo investuoti valstybės nekilnojamojo turtą pritarė Universiteto Taryba (Priedas Nr. 4). Gauta VĮ Turto banko, kaip centralizuotai valdomo valstybės turto vykdytojo, išvada, dėl valstybės nekilnojamojo turto investavimo į Lietuvos sporto universitetą ir įstatinio kapitalo didinimo (Priedas Nr. 5).

Universitetas šiuo metu disponuoja nekilnojamu turtu – pastatais įvairiose Kauno miesto vietose, tačiau ne visos patalpos yra optimaliai išnaudojamos, dalies patalpų būklė yra neatitinkanti šiuolaikinių reikalavimų veikloms vykdyti, patiriamos didelės materialaus turto išlaikymo sąnaudos. Tai garažai, esantys Kaune Intako g. 23 ir Minties rato g. 13, kurie yra nenaudojami. Pagrindinis tikslas - pagerinti bendrabučio, esančio Perkūno al. 3, studentų gyvenimo ir mokymosi sąlygas. Prašomų investuoti ir planuojamų parduoti nekilnojamos turto objektų bendra rinkos vertė 2019 m. gruodžio 4 d. yra 70900 Eur. Pardavus prašomą investuoti turtą ir pridėjus nuosavų lėšų leis 272 studentams užtikrinti tinkamas mokymosi ir gyvenimo sąlygas ir taip pagerinti LSU studijų kokybę (pagerinta gyvenamoji infrastruktūra). Bus pakeistas ir apšiltintas stogas, kas lems, jog bendrabučio 5 aukšte bus šilčiau, į pastato vidų nebėgs vanduo, nepelis sienos.

Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu patvirtinto tvarkos aprašo „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2017 m. liepos 4 d. Nr. 75. 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:

- I alternatyva – Esamo pastato / patalpų viso arba dalies kapitalinis remontas (LSU bendrabučio stogas) (toliau – LSU bendrabučio stogas).
- II alternatyva – Esamo pastato / patalpų viso arba dalies kapitalinis remontas (LSU bendrabučio stogas ir dušinės) (toliau – LSU bendrabučio stogas ir dušinės).

I alternatyvos atveju bus atliekami tik stogo remonto darbai, II alternatyvos atveju bus atliekami stogo remonto darbai ir įrengiamos 3 dušo patalpos 3 bendrabučio aukštuose. I alternatyvoje numatyti darbai pasirenkami, atsižvelgiant į UAB „Inreal“ 2019 m. gruodžio 4 d. nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaitas Nr. 19/12-459K ir Nr. 19/12-460K. II

alternatyva pasirenkama, atsižvelgiant į nekilnojamo turto ekspertų rekomendacijas, kad už parduodamą nekilnojamą turtą galima gauti 11-12 proc. daugiau nei yra nustatyta rinkos kaina.

Siekiant įvertinti alternatyvas, buvo atlikta kaštų naudos analizė, apimanti alternatyvų finansinę, ekonominę bei jautrumo ir rizikos analizes. Bendra investicijų vertė alternatyvos „LSU bendrabučio stogas“ - 87 891,00 Eur (iš jų 70 900,00 Eur už parduotą turtą pagal rinkos vertę ir 16 991,00 Eur Universiteto nuosavos lėšos), o alternatyvos „LSU bendrabučio stogas ir dušinės“ - 124 554,00 (iš jų 80 200,00 Eur pardavus turtą, tikintis gauti 11-12 proc. daugiau nei rinkos vertė, 44 354,00 Eur Universiteto nuosavos lėšos). Abiejų alternatyvų FGDV(I) yra neigiamas, o FNIS<1. Tai rodo, kad projektas per projekto ataskaitinį laikotarpį finansiškai neatsiperka (finansine prasme yra nepelningas).

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 atspindi tam tikrą išsilavinimo lygį pasiekusių žmonių darbo užmokesčio padidėjime, lyginant su atitinkamo išsilavinimo lygio neturinčių žmonių darbo užmokesčiu. Ekonominiu vertinimu abiejų projekto vykdymo alternatyvų ekonominė grynoji dabartinė investicijų vertė (EGDV) yra teigiama, todėl projektas socialiniu-ekonominiu požiūriu pagrįstas. Projekto vykdymo ekonominė vidinė grąžos norma (EVGN) investicijoms yra teigiama ir viršija socialinę diskonto normą, todėl projektas teikia ženkliai socialinę-ekonominę naudą. Projekto vykdymo ekonominė nauda didesnė už ekonominius kaštus. Visi projekto vykdymo ekonominiai rodikliai yra teigiami, o alternatyvos „LSU bendrabučio stogas“ rodikliai yra geresni, todėl ši alternatyva ekonominiu požiūriu yra priimtinesnė.

Atlikus jautrumo analizę, buvo nustatyti kritiniai kintamieji: 1) statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai, 2) elektros energijos išlaidos, 3) šildymo (išskyrus elektrą) išlaidos, 4) infrastruktūros būklės palaikymo išlaidos, 5) kitos išlaidos, 6) teikiama socialinė-ekonominė nauda. Atlikta projekto jautrumo analizė parodė, kad projekto finansiniams rodikliams įtakos turės statybų išlaidos. Projekto scenarijų analizė rodo, jog projektas ne jautrus ekonominės naudos pasiekimui. Net jei ir įgyvendinant projektą pasireikštų pesimistinio scenarijaus atvejis, projekto socialinė-ekonominė nauda išliktų teigiama.

Monte Carlo analizės rezultatai parodė, kad tikimybė, jog investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė bus lygi 0 yra lygi 16,8 proc. Galima daryti išvadą, kad finansinės naudos šis projektas nepasiekis. Labiausiai tikėtina, kad finansinė grynoji vertė investicijoms sieks -4 485 Eur. Labiausiai tikėtina socialinės-ekonominės naudos grynoji dabartinė vertė yra 6 092 632 Eur. Pagal labiausiai tikėtinas EGDV ir EVGN reikšmes projektas nėra rizikingas.

Taigi parengtas Universiteto investicijų projektas ekonomiškai ir socialiai pagrindžia pasiūlymą valstybei nuosavybės teise priklausančius nekilnojamojo turto objektus investuoti į viešosios įstaigos Lietuvos sporto universiteto kapitalą. Įvykdžius projektą socialinę-ekonominę naudą patirs Universiteto studentai, gyvenantys bendrabutyje, adresu Perkūno al. 3. Bendrabutyje bus apšiltintas ir pakeistas stogas, kas leis pagerinti studentų mokymosi aplinką, nes patalpose nebus šalta, drėgna ir neliks pelėsio, kuris gali kenkti sveikatai.

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

1. **Investavus bus kuriama ar plėtojama infrastruktūra, naudinga visuomenei (skatinama veiksminga konkurencija šalies rinkoje, gerinama viešųjų paslaugų kokybė, pasirinkimo galimybės ir prieinamumas).** Valstybės turto investavimu bus plėtojama Universiteto infrastruktūra, naudinga visuomenei. Bus pagerinta viešosios paslaugos (studentų apgyvendinimo) kokybė, kas lems geresnę studijų kokybę. Studentų mokymosi aplinka lemia studijų kokybę.
2. **Valstybės ir (ar) savivaldybių turto investavimu (valstybės ar savivaldybės įnašu) bus sukuriami pridėtinė vertė ir užtikrinamas šią vertę kuriančios veiklos ilgalaikis ekonominis tvarumas.** Investicinis projektas atitinka šį kriterijų: 1) įgyvendinus projektą sumažės Universiteto išlaidos, skiriamos pastato priežiūrai ir einamajam remontui, atitinkamai daugiau valstybės lėšų bus galima skirti kitoms sritims. 2) Projekto metu

plėtojama infrastruktūra bus naudojama aukštojo mokslo paslaugų teikimo pridėtinės vertės kūrimui (kokybiškos apgyvendinimo paslaugos), kurių poreikis turėtų nemažėti, nes daugėja studentų iš užsienio šalių, kurie atvyksta kaip nuolatiniai studentai arba pagal Erasmus+ mainų programą.

3. **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.** Iš investavimo objekto bus gaunama pajamų, taip pat bus pasiektas socialinis rezultatas švietimo ir mokslo įstaigoms. Pajamos iš investavimo objekto bus netiesioginės, susijusios su bendrabutyje gyvenančių studentų skaičiumi, kuris tikėtina bus maksimalus ir sudarys 272. Užtikrinus tinkamą studentų mokymosi ir gyvenimo aplinką, bus pagerinta studijų kokybė. Taip pat bus pasiektas studentų darbo užmokesčio padidėjimas dėl pagerintų įgūdžių, kuriuos lemia pagerėjusios gyvenimo ir mokymosi sąlygos. Kokybinė išraiška – pagerinus studentų mokymosi aplinkos sąlygas, padidės studijų kokybė ir prieinamumas. Taip bus pasiektas socialinis rezultatas.
4. **Investavimo tikslas ir siekiamas rezultatas nustatyti teisės aktuose, įgyvendinančiuose strateginio planavimo dokumentus.** 2012 m. gruodžio 5 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1494 patvirtintos Valstybinės studijų, mokslinių tyrimų ir eksperimentinės (socialinės, kultūrinės) plėtros 2013–2020 metų plėtros programos pirmo tikslo 1.4 uždavinyje teigiama, kad reikia modernizuoti studijų infrastruktūrą, mokymo ir mokymosi aplinką. Programoje akcentuojama, kad siekiant toliau gerinti aukštojo mokslo kokybę ir didinti jo patrauklumą, būtina modernizuoti studentų mokymosi, gyvenimo ir laisvalaikio aplinką. 2012 m. lapkričio 28 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1482 patvirtintoje 2014–2020 metų nacionalinės pažangos programoje nurodyta, kad švietimo kokybė ir prieinamumas labai priklauso nuo modernios mokymosi infrastruktūros ir aplinkos plėtojimo. Viena iš nacionalinės pažangos programos 1.1.1 uždavinio įgyvendinimo krypčių – modernizuoti švietimo įstaigų ir aukštųjų mokyklų infrastruktūrą, mokymosi ir ugdymo aplinką.

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

1. **Visuomeninės naudos.** Įgyvendinus projektą bus tenkinami visuomenės interesai, nes studentai gaus geresnę studijų kokybę (pagerinta gyvenamoji infrastruktūra). Pagerinta mokymosi aplinka leis Universiteto studentams ir dabartiniams moksleiviams, kurie ateityje galimai naudosis šiuo metu vystoma studijų infrastruktūra, pasiekti geresnių akademinų rezultatų bei ateityje gauti didesnę darbo užmokesčių.
2. **Efektyvumo.** Įgyvendinus projektą bus sumažintos einamojo remonto išlaidos, taip pat panaikintos drėgmės ir šalčio problemos, kas lemia kambariuose atsirandantį pelėsį, kuris gali kenkti studentų sveikatai. Pagerinamos sąlygos studijuojantiems, užtikrinant studijų prieinamumą ir kokybę, todėl pasiekama reikšminga nauda visuomenei.
3. **Racionalumo.** Materialiam turtui išlaikyti tenka didelė Universiteto pajamų dalis. Valstybės turtas būtų naudojamas racionaliai, jei nenaudojami pastatai būtų investuojami siekiant kurti modernią studijų infrastruktūrą.
4. **Viešosios teisės.** Pasiūlymas investuoti valstybei priklausantį 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 atsiras galimybė prisidėti nuosavu įnašu prie LSU studijų infrastruktūros gerinimo, tokiu būdu siekti Universiteto infrastruktūros 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 gerinti studentų gyvenimo ir mokymosi sąlygų, keičiant ir apšildant stogą. Nebūtų pasiekta socialinė-ekonominė nauda, nebūtų pagerintos studentų gyvenimo sąlygos. Nusidėvėjusi infrastruktūra studentų gyvenimui galėtų lemti 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 Universiteto patikėjimo teise valdomus nekilnojamojo turto objektus į Universitetą, didinant įstatinį kapitalą.

PRIDEDAMA:

1. Valstybės nekilnojamojo turto sąrašas, kurį siūloma investuoti, 1 lapas.
2. UAB „Inreal“ 2019 m. gruodžio 4 d. nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita Nr. 19/12-459K (Intako g. 23, Kaunas) su priedais, 40 lapų;
3. UAB „Inreal“ 2019 m. gruodžio 4 d. nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita Nr. 19/12-460K (Minties rato g. 13, Kaunas) su priedais, 40 lapų;
4. Lietuvos sporto universiteto tarybos 2020 m. balandžio 24 d. nutarimo Nr. 3-1 „Dėl investicinio projekto tvirtinimo“ kopija, 2 lapai;
5. VĮ Turto banko 2020-04-16 d. rašto Nr. 01-09-150 „Dėl išvados pateikimo“ kopija, 1 lapas;
6. Investicinis projektas „LSU bendrabučio, esančio Perkūno al. 3, sąlygų gerinimas“ su priedais, 60 lapų;
7. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2019-12-06 d. išrašo kopija Nr. 1, 2 lapai;
8. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2019-12-06 d. išrašo kopija Nr. 2, 3 lapai;
9. 2019 m. LSU metinė veiklos ataskaita, 49 lapai;
10. Lietuvos sporto universiteto 2019 metų finansinių ataskaitų rinkinys, 49 lapai;
11. UAB „Audito technologijos“ nepriklausimo auditoriaus 2020-03-19. išvada dėl finansinių ataskaitų audito, 3 lapai;
12. Lietuvos sporto universiteto tarybos 2020 m. kovo 30 d. nutarimo Nr. 2-1 „Dėl 2019 m. LSU veiklos ataskaitos svarstymo ir tvirtinimo“ kopija, 1 lapas;
13. Lietuvos sporto universiteto tarybos 2020 m. kovo 30 d. nutarimo Nr. 2-2 „Dėl 2019 m. pajamų-išlaidų sąmatos įvykdymo ataskaitos tvirtinimo“ kopija, 1 lapas.

Rektorė



Diana Rėklaitienė