ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
TURTO VALDYMO SKYRIUS

SPRENDIMO „ DĖL LEIDIMO PIRKTI NEGYVENAMĄJĄ PATALPĄ IR JAI PRISKIRTĄ ŽEMĖS SKLYPO DALĮ“
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022-03-07
Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Leisti pirkti Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybėn nekilnojamąjį turtą – negyvenamąją patalpą – tualetą, esančią adresu Krymo g. 32-2 ir priskirto žemės sklypo Krymo g. 32 dalį.

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas.

Turto įsigijimą apsprendžia Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas ir Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos teisių ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos teisių ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Sprendimo projekte numatytos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos:

Šiaulių miesto savivaldybės viešajame pastate, esančiame adresu Krymo g. 32-1, Šiauliai, yra įsikūrusi Šiaulių menų mokykla (patalpas valdo patikėjimo teise). 2020 m. lapkričio mėn. buvo parengtas pastato energijos vartojimo auditas. Atlikto energijos vartojimo audito „Energijos vartojimo audito ataskaita. Šiaulių menų mokykla, Krymo g. 32, Šiauliai“ pagrindu 2020 m. gruodžio mėn. buvo parengtas investicijų projektas. Šiaulių miesto savivaldybės taryba 2021 m. vasario 4 d. sprendimu T-28 pritarė parengtam investicijų projektui ir jo įgyvendinimui.

Parengus pastato, adresu Krymo g. 32 energetinį auditą nustatyta, kad nerenovuotų menų mokyklos pastato išorinių atitvarų šilumos perdavimo charakteristikos neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ keliamų reikalavimų. Pastato energijos sąnaudos ir išlaidos joms yra viršnorminės. **Nustatyta pastato energinio naudingumo klasė – F.** Įvertinus veiksnius turinčius įtaką pastato energijos sąnaudoms, pasiūlyta diegti kompleksines renovacijos priemones (jų paketus), kurios duotų maksimalų energijos taupymo efektą bei kartu padėtų spręsti pastato būklės gerinimo klausimus bei geriausiai atitiktų norminius reikalavimus.

Renovuojant menų mokyklos pastatą būtų:

- pakeisti nusidėvėję langai ir išorinės durys ir šviesłangiai;
- apšiltintos sienos ir stogas;
- apšiltintas cokolis;
- apšiltintos išorinės perdagos;
- modernizuotos šildymo sistemos ir šilumos punktas;
- modernizuota vėdinimo sistema įrengiant rekuperaciją;
- atliktos papildomos, energijos netaupančios, bet įstaigai būtinos renovacijos priemonės: elektros ir priešgaisrinės sistemos atnaujinimas; geriamojo vandens atnaujinimas; buitinių nuotekų, lietaus ir drenažo sistemų atnaujinimas, panduso įrengimas ir laiptinių remontas.

Šis paketas išsprendžia visų išorinių atitvarų šilumos perdavimo parametrų atitikimą norminiams reikalavimams. Šiuo atveju pasiekiamas pagrindinis modernizavimo tikslas, t.y. pasiekiama pastato **B energinio naudingumo klas**ė ir ~57 % energijos sąnaudų sutaupymas. Įgyvendinus šį paketą būtų pasiekti Viešųjų pastatų energinio efektyvumo didinimo programos tikslai, taip pat įgyvendinti STR 2.01.01(1-6) „Esminiai statinio reikalavimai“. Be to, šių priemonių diegimas leistų pagerinti pastato mikroklimatą kaip tai numato HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir

visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ reikalavimai.

Projektas įgyvendinamas imant 10 metų ilgalaikę lengvatinę paskolą Savivaldybės viešųjų pastatų modernizavimui siekiant pasinaudoti 30 proc. valstybės suteikiama subsidija paskolos grąžinimui.

Rengiant pastato atnaujinimo techninį projektą, paaiškėjo, kad dalis pastato – patalpa Krymo g. 32-2 (59,7 kv. m.) priklauso privačiam asmeniui. Įrašas registrų centre galioja nuo 2021 m. balandžio 29 d. Savivaldybės administracija negali investuoti į privačiam asmeniui priklausančias patalpas. Siekiant sėkmingo tolimesnio investicijų projekto įgyvendinimo reikia patalpas išpirkti, kad pastatas visa apimtimi būtų Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybė. Pagal šių metų viešai skelbiamus nekilnojamojo turto masinio vertinimo duomenis, patalpos Krymo g. 32-2 (59,7 kv. m.) vidutinė rinkos vertė yra 19600 Eur., o žemės sklypo Krymo g. 32 dalies (0,0045 ha) vidutinė rinkos vertė yra 521 Eur.

Gavus Šiaulių miesto savivaldybės tarybos leidimą pirkti patalpą ir žemės sklypo dalį, būtų atliekamas nekilnojamojo turto individualus vertinimas. Vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos teisių ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos teisių ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau − Nutarimas), Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu būtų sudaryta patalpos ir priskirto žemės sklypo dalies pirkimo komisija, kuri vykdydama pirkimo procedūras ir gavusi turto vertintojo nustatytą nekilnojamųjų daiktų rinkos vertę, pasiūlytų patalpos ir žemės sklypo dalies savininkui parduoti nekilnojamąjį turtą ir pravestų derybas dėl pardavimo kainos. Užbaigus derybų procedūras, bus rengiamas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl pritarimo pirkti patalpą ir priskirtą žemės sklypo dalį už suderėtą kainą.

Sprendimo projektu siūloma leisti pirkti Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybėn negyvenamąją patalpą – tualetą, esantį Krymo g. 32-2, Šiauliuose (unikalus numeris 4400-2366-3589:4806, bendras plotas 59,70 kv. m) ir priskirtą žemės klypo dalį, esančią adresu Krymo g. 32, Šiauliuose (unikalus numeris 4400-0293-6209, dalis 45/478, t. y. 0,0045 ha).

Įsigijus nekilnojamąjį turtą Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybėn, būtų įgyvendintas investicijų projektas „Šiaulių menų mokyklos (Krymo g. 32-1, Šiauliai) pastato energinio efektyvumo didinimas“.

Priėmus sprendimą, galimos pasekmės (tiek teigiamos, tiek neigiamos).

Priėmus sprendimą neigiamų pasekmių nenumatoma. Teigiamos pasekmės – bus modernizuotas Šiaulių menų mokyklos pastatas.

Priėmus sprendimą, keičiami ar pripažįstami negaliojančiais teisės aktai.

Priėmus sprendimą, teisės aktai nekeičiami ir nepripažįstami negaliojančiais.

Sprendimui įgyvendinti reikalingi priimti papildomi teisės aktai.

Sprendimui įgyvendinti priimti papildomų teisės aktų nereikia.

Sprendimui įgyvendinti reikalingos lėšos.

Atsižvelgiant į viešai skelbiamas nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytas patalpos Krymo g. 32-2 (59,7 kv. m.) ir žemės sklypo Krymo g. 32 dalies (0,0045 ha) vidutines rinkos vertes, sprendimui įgyvendinti reikės apie 20121 Eur, tačiau tiksli suma bus aiški atlikus nekilnojamųjų daiktų individualų vertinimą ir pravedus derybas. Taip pat reikės apmokėti notaro paslaugas, kurio sudarys 0,37 procento nuo sandorio šalių nurodytos nekilnojamojo daikto kainos (sumos), bet ne mažiau kaip 33 Eur.

Sprendimo projekto antikorupcinis vertinimas.

Sprendimo projekto antikorupcinis vertinimas nereikalingas, nes šis projektas nėra susijęs nei su viena iš sričių, išvardintų Šiaulių miesto savivaldybės teisės aktų ar jų projektų antikorupcinio vertinimo metodikoje.

Sprendimo projektą parengė Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius. Tiesioginis rengėjas − skyriaus vyr. specialistė Rima Mazuraitienė, tel. 8 (41) 596 284.

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai.

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas, nes sprendimo projektu nėra numatoma reglamentuoti iki tol nereglamentuotus santykius ar iš esmės keisti teisinį reguliavimą.

Turto valdymo skyriaus vedėja Ija Jencienė