

Nurodymai svarstyti komitetuose

Savivaldos ir bendruomenės atžetėjimo	Miesto plėtros, investicijų ir turizmo	Social. ir sveikatos ir šeim. reikav.	
✓	✓	—	
Budžeto ir finansų	Miesto ūkio	Svietimo ir sporto	Kultūros ir meno
✓	✓	—	—

Projektas

2013-01-28 Nr. TR-84

Tarybos sekretorius.....

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

2013.01.28.....

SPRENDIMAS

DĖL NUOMOS SUTARTIES SU UŽDARAJA AKCINE BENDROVE „FAGUS“ ATNAUJINIMO

2013 m.

Nr.

Kaunas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. 74-2262) 6.482 straipsnio 1 ir 3 dalimis, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290, Nr. 137-5379; 2009, Nr. 77-3165; 2010, Nr. 25-1177, Nr. 51-2480, Nr. 86-4525; 2011, Nr. 52-2504; 2012, Nr. 136-6958) 16 straipsnio 2 dalies 26 punktu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (Žin., 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412; 2006, Nr. 87-3397) 11 straipsnio 1 dalimi ir 14 straipsnio 6 dalimi, remdamasi Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2011 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. T-759 (kartu su 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T-25 ir 2012 m. birželio 7 d. sprendimu Nr. T-309 pakeitimais), Savivaldybės nekilnojamojo turto nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 5 d. sprendimu Nr. T-614 (kartu su 2010 m. liepos 22 d. sprendimu Nr. T-446 ir 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T-26 pakeitimais), Kauno miesto savivaldybės tarybos 2011 m. balandžio 7 d. sprendimu Nr. T-242 ir atsižvelgdama į UAB „Fagus“ 2013 m. sausio 14 d. prašymą, Kauno miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Atnaujinti 3 metams, bet ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į turta perėjimo kitam asmeniui, 184,78 kv. m pastato – sandėlio (pastatas plane pažymėtas 1F1p, unikalus Nr. 1991-7008-3228) ir 146,10 kv. m pastato – mokomųjų dirbtuvių (pastatas plane pažymėtas 24H1p, unikalus Nr. 1991-7008-3230) Kareivinių g. 20, Kaune, nuomos sutartį Nr. 200-2-860(1), 2010 m. gegužės 19 d. sudarytą su uždara akcine bendrove „Fagus“.

2. Nustatyti 1 punkte nurodytų negyvenamųjų pastatų nuompinigių dydį:

2.1. sandėlio (pastatas 1F1p) – 5,14 Lt per mėnesį už 1 kv. metrą ir įstatymų nustatyto dydžio PVM;

2.2. mokomųjų dirbtuvių (pastatas 24H1p) – 10,21 Lt per mėnesį už 1 kv. metrą ir įstatymų nustatyto dydžio PVM.

3. Įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto skyriaus vedėją Antaną Slušnį įrašyti 1 punkte nurodyto nekilnojamojo turto nuomos sutartyje šias papildomas sąlygas:

3.1. nuomininkas įsipareigoja ne ilgiau kaip per 6 (šešis) mėnesius nuo nuomos sutarties pasirašymo dienos, atlikęs pastato – mokomųjų dirbtuvių (pastatas plane pažymėtas 24H1p, unikalus Nr. 1991-7008-3230) Kareivinių g. 20, Kaune, rekonstrukcijos darbus, įforminti jų užbaigimą Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka;

3.2. jei nuomininkas per nustatytą terminą neįvykdo 3.1 punkte nurodyto įsipareigojimo, jis privalo kas mėnesį mokėti 500 (penkių šimtų) Lt baudą iki nurodytojo įsipareigojimo įvykdymo.

4. Šis sprendimas gali būti apskųstas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (Žin., 2002, Nr. 36-1340) ar Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566) nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Andrius Kupčinskas

Kauno miesto savivaldybės administracijos
Dokumentų valdymo skyriaus vyriausioji specialistė

Nomeda Pilėnaitė
2013-01-28

Kauno miesto savivaldybės
administracijos turto skyriaus pavaduotojas

Vytautas Mikšis
2013-01-28

Kauno miesto savivaldybės
administracijos direktorius

D. Ratkelis
2013-01-28

Kauno miesto savivaldybės administracijos
Turto skyriaus vedėjas

Antanas Slušnys
2013-01-28

Kauno miesto savivaldybės
administracijos teisės skyriaus vedėja

Jolanta Baltaduonytė
2013-01-28

Kauno miesto savivaldybės
administracijos teisės skyriaus
vyriausioji specialistė

Jolanta Vasiliauskienė
2013-01-28



KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS TURTO SKYRIUS

Savivaldybės biudžetinė įstaiga, Juridinių asmenų registras, kodas 188764867
J.Gruodžio g. 9, 44293 Kaunas, tel. (8 37) 42 34 33, faks. (8 37) 42 46 26, el. p. turtas@kaunas.lt

Kauno miesto savivaldybės tarybai

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL NUOMOS SUTARTIES SU UŽDARAJA AKCINE BENDROVE „FAGUS“ ATNAUJINIMO

2013 m. sausio 25 d. Nr. 60-7-48

Sprendimo projekto tikslas – atnaujinti 3 metams, bet ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į turtą perėjimo kitam asmeniui 184,78 kv. m pastato – sandėlio (pastatas plane pažymėtas 1F1p, unikalus Nr. 1991-7008-3228) ir 146,10 kv. m pastato – mokomųjų dirbtuvių (pastatas plane pažymėtas 24H1p, unikalus Nr. 1991-7008-3230) Kareivinių g. 20, Kaune, nuomos sutartį Nr. 200-2-860(1), 2010 m. gegužės 19 d. sudarytą su uždarąja akcine bendrove „Fagus“; nustatyti nurodytų negyvenamųjų pastatų nuompinigių dydį: sandėlio (pastatas 1F1p) – 5,14 Lt per mėnesį už 1 kv. metrą ir įstatymų nustatyto dydžio PVM, mokomųjų dirbtuvių (pastatas 24H1p) – 10,21 Lt per mėnesį už 1 kv. metrą ir įstatymų nustatyto dydžio PVM.; įrašyti nekilnojamojo turto nuomos sutartyje šias papildomas sąlygas, kad nuomininkas įsipareigoja ne ilgiau kaip per 6 (šešis) mėnesius nuo nuomos sutarties pasirašymo dienos, atlikęs pastato – mokomųjų dirbtuvių (pastatas plane pažymėtas 24H1p, unikalus Nr. 1991-7008-3230) Kareivinių g. 20, Kaune, rekonstrukcijos darbus, įforminti jų užbaigimą Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, o per nustatytą terminą neįvykdžius šios sąlygos, nuomininkas privalo kas mėnesį mokėti 500 (penkių šimtų) Lt baudą iki nurodytų įsipareigojimų įvykdymo.

Šią sritį reglamentuoja:

LR civilinio kodekso 6.482 straipsnio 1 dalis, kurioje nurodyta, kad nuomininkas, tvarkingai vykdęs pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti sutartį. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktą numato, kad savivaldybės tarybos kompetencija yra sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turto priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis, numato, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba, o 14 straipsnio 6 dalis, numato, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Kauno miesto savivaldybės taryba 2011 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. T-759 (kartu su pakeitimais) patvirtino Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašą (toliau – Aprašas).

Šiuo metu projekte aptarti klausimai sprendžiami:

Pastatas – sandėlis (1F1p) ir pastatas – mokomosios dirbtuvės (24H1p) Kareivinių g. 20, Kaune, yra Kauno miesto savivaldybės nuosavybė. Šiais pastatais pagal nuomos sutartį nuo 2003 m. naudojasi UAB „Fagus“. Paskutinį kartą nuomos sutartis su UAB „Fagus“ buvo

atnaujinta 2010-04-08 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-176 ir 2010-05-19 pasirašyta Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartis Nr. 200-2-860(1), kuri galioja iki 2013-03-07.

UAB „Fagus“ 2013-01-14 prašymu kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorių dėl 2010-05-19 sudarytos nuomos sutarties Nr. 200-2-860(1) pratęsimo 20 metų. Šios nuomos sutarties 14 punktą numato, jog nuomininkas, pageidaujamas atnaujinti nuomos sutartį, apie tai nuomotojo atstovą informuoja ne vėliau kaip likus 50 dienų iki nuomos termino pabaigos.

Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo 64 punktą numato, kad pasibaigus nuomos sutarties terminui, jei išnuomotas Savivaldybės turtas nereikalingas Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, su nuomininku, tvarkingai vykdžiusiu pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, nuomos sutartis gali būti atnaujinama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. 74-2262) nustatyta tvarka, o sutarties atnaujinimo atveju nuomos trukmė negali būti ilgesnė kaip 3 metai. Siekiant išsiaiškinti galimybę pritaikyti pastatus Kareivinių g. 20, Kaune, Savivaldybės reikmėms, Turto skyrius 2013-01-18 raštu Nr.60-4-54 apklausė Savivaldybės administracijos padalinius ar minėti pastatai reikalingi jų funkcijoms vykdyti. Apklaustieji Savivaldybės administracijos padaliniai nenurodė, kad minėtas turtas reikalingas savivaldybės funkcijoms vykdyti.

Aprašo 65 punktą numato, kai nuomos sutartis sudaryta trumpesniai nei 10 metų laikotarpiui, sprendimą dėl nuomos sutarties atnaujinimo, jei nustatomas tik naujas sutarties galiojimo terminas, kuris neturi viršyti bendro 10 metų nuomos termino, ir šio aprašo 68 punkte nustatyta tvarka perskaičiuoti nuompinigiai, priima Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius. Kitais nei šio aprašo 65 punkte nurodytais atvejais sprendimą dėl nuomos sutarties atnaujinimo priima Savivaldybės taryba (66 punktą). UAB „Fagus“ turtą nuomojasi nuo 2003 m., todėl sprendimą dėl nuomos sutarties atnaujinimo turi priimti Savivaldybės taryba.

Kauno miesto savivaldybės taryba 2011-04-07 sprendimu Nr. T-242 leido uždarajai akcinei bendrovei „Fagus“ teisės aktų nustatyta tvarka atlikti 184,78 kv. m pastato – sandėlio (pastatas plane pažymėtas 1F1p, unikalus Nr. 1991-7008-3228) ir 146,10 kv. m pastato – mokomųjų dirbtuvių (pastatas plane pažymėtas 24H1p, unikalus Nr. 1991-7008-3230) Kareivinių g. 20, Kaune, rekonstrukciją, pritaikant jas 2010 m. gegužės 19 d. nuomos sutartyje Nr. 200-2-860(1) numatyti patalpų paskirčiai.

Turto skyriaus Turto valdymo poskyrio specialistai, kontroliuodami sutartinių sąlygų vykdymą, dar prieš Savivaldybės tarybai priimant sprendimą leisti atlikti rekonstrukciją, buvo nustatę, kad mokomųjų dirbtuvių (24H1p) pastatas yra rekonstruotas, tik rekonstrukcija nėra įteisinta. Dalis pastato buvo ir yra naudojama administracinei veiklai vykdyti, o kita – didesnė dalis pastato naudojama kaip gyvenamosios paskirties patalpos. UAB „Fagus“ buvo išnuomotai naudoti pagal tiesioginę paskirtį, tai yra sandėliavimui ir dirbtuvėms, kadangi bendrovė atlieka medienos apdirbimo darbus. Nuomininkas, naudodamas turtą ne pagal paskirtį, pažeidžia nuomos sutarties sąlygų 10.1 punktą bei LR civilinio kodekso 6.489 straipsnio 1 punktą, kuris numato, kad nuomininkas privalo naudotis išsinuomotu daiktu pagal sutartį ir daikto paskirtį.

Turto skyrius ne kartą raštu kreipėsi į UAB „Fagus“, prašydamas pateikti visus remontą-rekonstrukciją pateisinančius dokumentus. Tačiau iki šiol dokumentai nebuvo pateikti. UAB „Fagus“ neįteisintus atliktų pastato rekonstrukcijos darbų teisės aktų nustatyta tvarka, Savivaldybei gali kilti problemų disponuojant šiuo turtu.

Atsižvelgiant į tai, kad Savivaldybės tarybai 2011-04-07 sprendimu Nr. T-242 leidus atlikti nuomojamų pastatų rekonstrukciją pritaikant nuomos sutartyje numatyti patalpų paskirčiai, UAB „Fagus“ nėra pradėjusi įteisinimo procedūrų. Turto skyrius sprendimo projekte siūlo į atnaujinamos nuomos sutartį įrašyti papildomą sąlygą, jog nuomininkas įsipareigoja ne ilgiau kaip per 6 (šešis) mėnesius nuo nuomos sutarties pasirašymo dienos, atlikęs pastato – mokomųjų dirbtuvių (pastatas plane pažymėtas 24H1p, unikalus Nr. 1991-7008-3230) Kareivinių g. 20, Kaune, rekonstrukcijos darbus, įforminti jų užbaigimą Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Įvertinant situaciją, jog nuomininkas gali vilkinti rekonstrukcijos

įteisinimo procedūras, siūlome nuomos sutartyje numatyti baudą – 500 Lt, kuri būtų mokama kas mėnesį po nustatyto termino pasibaigimo iki remonto darbų užbaigimo įforminimo.

Pažymėtina, jog pastato – mokomųjų dirbtuvių bendras plotas (146,10 kv. m) ir pažymėjimas plane (24H1p) sprendimo projekte nurodomi pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenis (2013-01-15). 2010-01-05 atliktus kadastrinius matavimus, pastato pažymėjimas plane nurodomas - 2P1p, o bendras pastato plotas - 131,16 kv. m, tačiau, minėto pastato atliktai rekonstrukcijai įregistruoti VĮ Registrų centre dokumentai nėra pateikti.

Patalpų nuomininkas tvarkingai prižiūri nuomojamą turtą, moka sutartyje numatytus nuompinigius. Turtas atitinka nuomotino turto statusą - yra neareštuotas, neišeistas ar kitaip nesuvaržytos disponavimo juo teisės.

Nuompinigių dydis apskaičiuotas vadovaujantis Savivaldybės ilgalaikio nekilnojamojo turto nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2008-12-05 sprendimu Nr. T-614 (kartu su pakeitimais). Perskaičiuotas nuompinigių dydis: pastato-sandėlio 1F1p (184,78 kv. m) – 5,14 Lt (be PVM) už 1 kv. m per mėnesį; pastato-mokomųjų dirbtuvių 24H1p (146,10 kv. m) – 10,21 Lt (be PVM) už 1 kv. m per mėnesį. Bendra nuomos kaina per mėnesį sudarytų 2441,45 Lt (be PVM). UAB „Fagus“ iki šios dienos mokėję 330,88 Lt (be PVM) per mėnesį už visą nuomojamą plotą, t. y. 1,0 Lt už 1 kv. m (be PVM).

Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo 68 punktas numato, kad, kai nuomos sutartis atnaujinama, nuompinigiai negali būti mažesni už atnaujinamoje sutartyje nustatytą paskutinį nuompinigių dydį (perskaičiuotą dėl infliacijos ar defliacijos). Sprendimo projekte nurodomas paskaičiuotas nuompinigių dydis.

UAB „Fagus“ prašo atnaujinti nuomos sutartį 20 metų. Kadangi savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo 64 punktas nustato, kad atnaujinat sutartį nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 3 metai, sprendimo projekte nurodoma, kad sutartis atnaujinama 3 metams.

Kauno miesto savivaldybės tarybai priėmus sprendimą dėl nuomos sutarties atnaujinimo ir nustačius atnaujinamos sutarties sąlygas, Turto skyrius, kontroliuojantis nuomos sutarties vykdymą, informuos nuomininką apie galimybę nuomos sutartį atnaujinti ir pasirašytinai supažindins su atnaujinamos sutarties sąlygomis. Jei nuomininko netenkins atnaujinamos sutarties sąlygos, nuomos sutarties galiojimas pasibaigs pasibaigus jos terminui.

Pritarus šiam sprendimo projektui laukiami šie pozityvūs rezultatai: bus efektyviai naudojamas Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas ir gautos papildomos lėšos už turto nuomą.

Nepritarus šio sprendimo projektui gali iškilti neigiamos pasekmės: nuomininkui neįteisinus pastato rekonstrukcijos bus apribota galimybė Savivaldybei disponuoti minėtu turtu. Savivaldybė negaus lėšų už nuomotiną turtą, patirs išlaidas šio turto administravimui ir apsaugai.

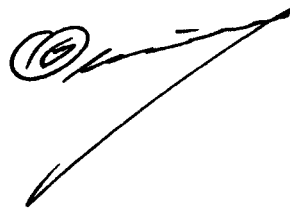
Galimos neigiamos priimto sprendimo projekto pasekmės: priėmus sprendimą atnaujinti minėtą nuomos sutartį, nuomininkas ir toliau naudosis išsinuomotu turtu ne pagal sutartį ir daikto paskirtį.

Gauta Teisės skyriaus vyriausiojo specialisto pastaba, kad Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2011-11-29 sprendimu Nr. T-759, 64 punkte numatyta, kad "pasibaigus nuomos sutarties terminui, jei išnuomotas Savivaldybės turtas nereikalingas Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, su nuomininku, *tvarkingai* vykdžiusiu pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, nuomos sutartis gali būti atnaujinama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka".

Sprendimui įgyvendinti nereikės papildomų sprendimų. Priėmus šį sprendimo projektą, vadovaujantis Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo 44 punktu, Turto skyrius turės parengti, o Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius pasirašyti nuomos sutartį. Turto perdavimo ir priėmimo aktas nebus surašomas, nes nuomininkas naudojami turtu.


Sprendimo projekto iniciatorius – UAB „Fagus“ ir Turto skyrius.
Sprendimo projektą parengė Turto skyriaus Turto valdymo poskyrio vyriausioji specialistė Ernesta Narkevičienė.

Skyriaus vedėjas




Antanas Slušnys

Z. Mozūraitienė


2013-01-25

E.Narkevičienė, 42 35 23


2013-01-25

UAB „FAGUS“ administracijos
Turto valdymo poskyrio vyriausioji specialistė
Jolanta Zemaitienė
2013-01-25

