

2013-07-05 Nr. JR-501

|  |   |   |
|--|---|---|
| Savivaldybės ir<br>sąjūdinių organizacijų<br>sąveikoms | Miesto plėtros,<br>investicijų ir turizmo | Social. nuos. sveikatos<br>ir šeim. reikalų |
| V  | —   | —   |
| Biudžeto ir<br>finansų                                 | Miesto ūkio                               | Svietimo ir<br>sporto                       |
| V  | V   | —   |
|  |   | Kultūros ir<br>meno                         |
|  |   | —   |

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

Tarybos sekretorius.....

2013.07.05

## SPRENDIMAS

## DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO BALTŲ PR. 51, KAUNE, NUOMOS

.....Nr. ....

Kaunas

Vadovaudamasi 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, 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, 2012 m. birželio 7 d. sprendimu Nr. T-309, 2013 m. vasario 7 d. sprendimu Nr. T-74 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, 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T-26 pakeitimais), Savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 11 d. sprendimu Nr. T-425 (kartu su 2011 m. birželio 16 d. sprendimu Nr. T-405 pakeitimu), atsižvelgdama į Kauno „Santaros“ gimnazijos 2013 m. liepos 4 d. raštą Nr. 3-67, Kauno miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Leisti Kauno „Santaros“ gimnazijai išnuomoti viešo konkurso būdu moksleivių maitinimui organizuoti 5 metams, bet ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į turtą perėjimo kitam asmeniui, 556,43 kv. m bendrojo ploto negyvenamąsias patalpas (patalpos nuo II-1 iki II-17, I a.; pastatas, kuriame yra patalpos, plane pažymėtas 1C2pb, pastato unikalasis Nr. 1998-9003-2018) Baltų pr. 51, Kaune.

2. Nustatyti 1 punkte nurodyto turto pradinį nuompinigių dydį – 2600,47 Lt ir įstatymų nustatyto dydžio PVM per mėnesį (kai nuomininkas yra PVM mokėtojas).

3. Įpareigoti Kauno „Santaros“ gimnazijos direktorių 1 punkte nurodytų negyvenamųjų patalpų nuomos sutartyje įrašyti tokią papildomą sąlygą: nuomininkas įsipareigoja

pasirašyti su pastato – mokyklos Baltų pr. 51, Kaune, naudotoju – Kauno „Santaros“ gimnazija susitarimą dėl atsiskaitymo už sunaudotą vandenį, elektros ir šilumos energiją.

4. Nustatyti, kad 1 punkte nurodyto turto nuomos sutartis su nuomos konkurso laimėtoju bus pasirašoma ne anksčiau kaip kitą darbo dieną po turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo su buvusiu turto naudotoju.

5. Nustatyti, kad 1 punkte nurodyto turto nuompinigiai tenka Kauno „Santaros“ gimnazijai.

6. 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

da. Kauno miesto savivaldybės administracijos Švietimo, kultūros ir turizmo plėtros reikalų valdybos Švietimo ir kultūros įstatymų ūkio įmonių skyriaus vedėja

Rimantė Juodenienė  
2013-07-05

Kauno miesto savivaldybės administracijos Dokumentų valdymo skyriaus vyriausioji specialistė

Nomeda Pilėnaitė  
2013-07-05

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius

D. Batkelis  
2013-07-05

Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto skyriaus vedėjas

Antanas Slušnys  
2013-07-05

Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto skyriaus vedėja

Jolanta Baltaduonytė  
2013-07-05

Nuompinigiai šiais metais Aprašo d. 6 p. nustatyta kad anksčiau nuompinigij dydžius vėlesnį 2000 Lt. p. nustatė man. pft. turto vėlesnį nustatytą turto nuomos Kauno miesto savivaldybės evoly. administracijos Turto skyriaus vyriausioji specialistė

Jolanta Basiliauskienė  
2013-07-05



## 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. turto.skyrius@kaunas.lt

Kauno miesto savivaldybės tarybai

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO BALTŲ PR. 51, KAUNE, NUOMOS

2013 m. *lapas 5* d. Nr. 60-7-266

Sprendimo projekto tikslas – leisti Kauno „Santaros“ gimnazijai išnuomoti viešo konkurso būdu moksleivių maitinimui organizuoti 5 metams, bet ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į turtą perėjimo kitam asmeniui, 556,43 kv. m bendrojo ploto negyvenamąsias patalpas (patalpos nuo II-1 iki II-17, I a.; pastatas, kuriame yra patalpos, plane pažymėtas 1C2pb, pastato unikalusis Nr. 1998-9003-2018) Baltų pr. 51, Kaune; nustatyti nurodyto turto pradinį nuompinigių dydį – 2600,47 Lt ir įstatymų nustatyto dydžio PVM per mėnesį (kai nuomininkas yra PVM mokėtojas); įpareigoti Kauno „Santaros“ gimnazijos direktorių nurodytų negyvenamųjų patalpų nuomos sutartyje įrašyti tokią papildomą sąlygą: nuomininkas įsipareigoja pasirašyti su pastato – mokyklos Baltų pr. 51, Kaune, naudotoju – Kauno „Santaros“ gimnazija susitarimą dėl atsiskaitymo už sunaudotą vandenį, elektros ir šilumos energiją; nustatyti, kad nurodyto turto nuomos sutartis su nuomos konkurso laimėtoju bus pasirašoma ne anksčiau kaip kitą darbo dieną po turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo su buvusiu turto naudotoju; nustatyti, kad nurodyto turto nuompinigiai tenka Kauno „Santaros“ gimnazijai.

Šiuo metu šią sritį reglamentuoja:

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis, kurioje numatyta, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba ir 14 straipsnio 6 dalis, kurioje numatyta, 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.

Šiuo metu projekte aptarti klausimai sprendžiami:

Pastatas - mokykla Baltų pr. 51, Kaune, yra Kauno miesto savivaldybės nuosavybė. Kauno miesto savivaldybės taryba 2005 m. birželio 20 d. sprendimu Nr. T-360 (kartu su pakeitimu) nusprendė nekilnojamąjį turtą Baltų pr. 51, Kaune, perduoti valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise Kauno „Santaros“ gimnazijai. Vykdamas šį sprendimą, pagal 2005 m. liepos 25 d. Savivaldybės nekilnojamojo turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise priėmimo-perdavimo aktą Nr. 62, turtas perduotas mokyklai.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 11 d. sprendimu Nr. T-425 (kartu su pakeitimu) patvirtinto Savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo 19 punkte numatyta, kad patikėtinis, laikydamasis įstatymų ir sutarties, jei tokia sudaryta, įgyvendina savininko teises į jam perduotą patikėjimo teise valdomą ir naudojamą turtą. Patikėtinis patikėjimo teise valdomo ir naudojamo nekilnojamojo turto nuomą organizuoja vadovaudamasis Savivaldybės tarybos sprendimų nustatyta tvarka. Minėto aprašo 23 punkte nurodyta, kad patikėtinis sandorius, susijusius su jam perduotu patikėjimo teise turtu, sudaro savo vardu, tačiau jis privalo nurodyti, kad veikia turto patikėjimo teise.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2004 m. lapkričio 4 d. sprendimu Nr. T-546 (kartu su pakeitimais) buvo leista 5 metams išnuomoti Kauno „Santaros“ gimnazijos valgyklos patalpas šios gimnazijos mokinių maitinimui organizuoti. Vadovaujantis 2008 m. rugsėjo 9 d. viešo nuomos konkurso komisijos protokolu Nr. 11, 2008 m. rugsėjo 17 d. buvo pasirašyta Bendrojo lavinimo mokyklų negyvenamųjų patalpų ir kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos moksleivių maitinimui organizuoti sutartis Nr. 201-2-1921 su UAB „Lijoda“, kurios galiojimo terminas iki 2013 m. rugsėjo 31 dienos.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2011 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. T-759 patvirtinto Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo (toliau – aprašas) 16.3<sup>1</sup> punktas nustato, kad švietimo įstaigos, įgyvendinančios mokymą pagal bendrojo lavinimo programą, turi pateikti prašymą organizuoti valgyklos patalpų nuomą arba motyvuotą prašymą atnaujinti nuomos sutartį su esamu valgyklos patalpų nuomininku, kai nuomojamos bendrojo lavinimo mokyklų valgyklų patalpos mokinių maitinimui organizuoti.

Kauno „Santaros“ gimnazija 2013 m. liepos 4 d. raštu Nr. 3-67 kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto skyrių, prašydama organizuoti 556,43 kv. m negyvenamųjų patalpų nuomos konkursą moksleivių maitinimui organizuoti.

Taip pat Kauno „Santaros“ gimnazija informavo, kad ilgalaikio ir / ar trumpalaikio materialiojo turto, kuris būtų nuomojamas kartu su patalpomis moksleivių maitinimui organizuoti neturi.

Šiuo sprendimo projektu moksleivių maitinimui organizuoti siūloma išnuomoti 556,43 kv. m negyvenamąsias patalpas, t.y. visas atitinkamos paskirties patalpas, kadangi iki šiol buvo išnuomos tik virtuvės patalpos be valgyklos salės, kurios plotas yra 263,65 kv. m.

Aprašo 9 punkte numatyta, kad kai yra išnuomojamas patikėjimo teise suteiktas Savivaldybės turtas, nuompinigiai paskirstomi Kauno miesto savivaldybei ir turto patikėtiniui po lygiai arba Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendime dėl leidimo išnuomoti turtą nurodyta proporcija. Patikėtinio gautos lėšos už patikėjimo teise perduoto Savivaldybės turto nuomą turi būti panaudotos turto priežiūros, remonto ir kitoms su tuo nekilnojamuoju turtu susijusioms išlaidoms apmokėti.

Kauno „Santaros“ gimnazija 2013 m. liepos 4 d. raštu Nr. 3-67 prašo visus gautus nuompinigius už patalpų nuomą skirti mokyklai. Šios lėšos bus panaudotos turto priežiūros, remonto ir kitoms su nekilnojamuoju turtu susijusioms išlaidoms apmokėti.

Pradinis nuompinigių dydis apskaičiuotas vadovaujantis Savivaldybės ilgalaikio nekilnojamojo turto nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 5 d. sprendimu Nr. T-614 (kartu su pakeitimais) ir sudaro – 15,48 Lt (be PVM) už 1 kv. m per mėnesį. 556,43 kv. m negyvenamųjų patalpų nuoma per mėnesį sudarytų 8613,54 Lt (be PVM).

Kadangi nuomos kaina per mėnesį apskaičiuota pagal turto nuompinigių dydžio nustatymo formulę didesnė nei 2000 Lt, vadovaujantis Savivaldybės nekilnojamojo turto nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašo 2.2 punktu, nuompinigių dydis turėtų būti nustatomas pagal turto vertintojų pateiktą nuomos vertę.

Turto skyriaus nuomone netikslinga teikti nuomos vertės nustatymui 556,43 kv. m negyvenamąsias patalpas, Baltų pr. 51, Kaune, kadangi turto vertei nustatyti taikomas lyginamasis metodas, kurio esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui (t.y. mokyklų valgyklų nuomos kainos). Šiais metais buvo vertinamos dviejų mokyklų valgyklų patalpos t.y. Baltų pr. 103 ir Baltijos g. 30 ir nustatyta vienoda 1 kv. m metro kaina - 24,67 Lt (be PVM). Pagal šią turto vertintojų nurodomą kainą 556,43 kv. m negyvenamąsias patalpas, Baltų pr. 51, Kaune sudarytų 13727,13 Lt per mėn. (be PVM).

UAB „Lijoda“ šiuo metu moka 2805,15 Lt (be PVM) per mėnesį už 263,65 kv. m ploto negyvenamąsias patalpas (pastate, kuriame organizuojamas mokinių maitinimas, mokosi 632 mokiniai. Atkreipiame dėmesį, kad turto vertintojai, vertindami mokyklų valgyklų patalpas, neatsižvelgia į mokinių skaičių jose).

Mokyklų, kuriose mokosi panašus skaičius mokinių (tai yra apie 620-730 mokinių), negyvenamųjų patalpų, skirtų mokinių maitinimui organizuoti, vidutinė nuomos kaina – 2600,47 Lt

per mėnesį (be PVM) (Kauno Dainavos vidurinė mokykla, Partizanų g. 118, nuomos kaina - 3333,33 Lt per mėnesį (be PVM), mokosi 721 mokinys; Kauno Viktoro Kuprevičiaus vidurinėje mokykloje, Kovo 11-osios g. 94, nuomos kaina - 2216,00 Lt per mėnesį (be PVM), mokosi 655 mokiniai; Kauno Simono Daukanto vidurinėje mokykloje, Taikos pr. 68, nuomos kaina - 3829,00 Lt per mėnesį (be PVM), mokosi 622 mokiniai; Kauno Jono Basanavičiaus gimnazijoje, Šarkuvos g. 28, nuomos kaina - 1504,00 Lt per mėnesį (be PVM), mokosi 719 mokinių; Kauno Kazio Griniaus progimnazijoje, Šiaurės pr. 97, nuomos kaina - 2120,00 Lt per mėnesį (be PVM), mokosi 718 mokinių).

Galutinė nuomos kaina paaiškės nuomos konkurso metu, kai laimėtoju bus paskelbtas dalyvis, pasiūlęs didžiausią nuomos kainą, todėl sprendimo projekte siūlome pradinį nuompinigių dydį nustatyti lygų apskaičiuotai vidutinei nuomos kainai, t. y. 2600,47 Lt per mėnesį (be PVM) už visą nuomojamą plotą.

Savivaldybės nekilnojamojo turto nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašo 8 punktas numato, kad priimant sprendimą išnuomoti Savivaldybės turtą, nuompinigių dydį nustato Savivaldybės taryba.

Kadangi priimamas sprendimas dėl nekilnojamojo turto, kuris nėra laisvas, t.y. turi naudotoją (patalpos išnuomos UAB „Lijoda“ iki 2013 m. rugsėjo 31 d.), Savivaldybės tarybos sprendimo projekte, vadovaujantis Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo 5 punktu, nurodoma sąlyga, kad negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis su nuomos konkurso laimėtoju bus pasirašoma ne anksčiau kaip kitą darbo dieną po turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo su buvusiu turto naudotoju.

Prašomo išnuomoti nekilnojamojo turto dalis nesudaro 30 proc. bendro patikėjimo teise suteikto pastato ploto.

Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašo 20<sup>1</sup> punktas numato – kai nuomojamos patalpos pastatuose, kurie iš dalies panaudos ar kitais pagrindais suteikti kitiems asmenims, o nuomojamose patalpose nėra įrengta atskirų vandens, elektros ir šilumos energijos įvadų, Savivaldybės tarybos sprendimo projekte privalo būti nurodyta, kad nuomos sutartyje turi būti įrašyta sąlyga dėl atsiskaitymo už sunaudotą vandenį, elektros ir šilumos energiją tvarkos. Atsižvelgiant į šias nuostatas, sprendimo projekte siūloma negyvenamųjų patalpų nuomos sutartyje įrašyti papildomą sąlygą, kad nuomininkas įsipareigoja pasirašyti susitarimą su pastato – mokyklos Baltų pr. 51, Kaune, naudotoju - Kauno „Santaros“ gimnazija – dėl atsiskaitymo už sunaudotą vandenį, elektros ir šilumos energiją.

Turtas yra tvarkingas, atitinka nuomotino turto statusą (Nekilnojamojo turto registre pažymėtas kaip negyvenamosios paskirties turtas, neareštuotas, neįkeistas, kitaip nesuvaržytos disponavimo juo teisės). Patalpų būklė gera.

Pritarus šiam sprendimo projektui laukiamos teigiamos pasekmės: bus efektyviai naudojamas Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas, Savivaldybės turto nuomos konkurso komisija galės skelbti viešą nuomos konkursą, bus užtikrintas Kauno „Santaros“ gimnazijos moksleivių maitinimas.

Nepritarus šiam sprendimo projektui galimos neigiamos pasekmės: pasibaigus nuomos sutarties su UAB „Lijoda“ terminui ir nepaskelbus viešo nuomos konkurso, prasidėjus mokslo metams nebus užtikrintas moksleivių maitinimas Kauno „Santaros“ gimnazijoje.

Pritarus šiam sprendimo projektui neigiamų pasekmių nenumatoma.

Parengtas tarybos sprendimo projektas nepatenka į korupcijos pasireiškimo rizikai priklausančių teisės aktų kategoriją ir antikorupciniu požiūriu vertintas nebuvo.

Priėmus šį sprendimo projektą galiojančių aktų pakeisti ar panaikinti nereikės.

Sprendimui įgyvendinti nereikės papildomų sprendimų. Priėmus šį sprendimo projektą, Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos konkurso komisija turės skelbti viešą nuomos konkursą. Įvykus konkursui, Kauno „Santaros“ gimnazijos direktorius su nuomos konkurso laimėtoju turės pasirašyti savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutartį ir turto perdavimo ir priėmimo aktą.

Sprendimo projekto iniciatorius – Kauno „Santaros“ gimnazija ir Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto skyrius.

Sprendimo projektą parengė Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto skyriaus Turto valdymo poskyrio vyriausioji specialistė Uljana Govorunova.

Skyriaus vedėjas

Antanas Slušnys



D. Kaušakienė

U. Govorunova, 204759

2013-07-05

Kauno miesto savivaldybės administracijos  
turto skyriaus vedėjo pavaduotoja

Jolanta Žemaitienė

2013-07-05