

PATVIRTINTA

Kauno miesto savivaldybės tarybos

2023 m. spalio 17 d.

sprendimu Nr. T-459

**KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKO
ĮSIKŪRIMO IR PATALPŲ NUOMOS MOKESČIŲ NUSTATYMO TVARKOS APRAŠAS**

**I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių nustatymo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reglamentuoja įsikūrimo mokesčio Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke (toliau – KAIPP) nustatymo ir apskaičiavimo žemės nuomininkams (investuotojams, kurie ketina vykdyti veiklą kurdami plyno lauko investicijas KAIPP pagal su KAIPP operatoriumi sudarytas žemės (sub)nuomos ir įsikūrimo sutartis) tvarką ir patalpų nuomos mokesčio nustatymo ir apskaičiavimo patalpų nuomininkams (investuotojams, kurie ketina vykdyti inovacinę veiklą pastate, esančiame Europos pr. 27, Kaune (unikalusis Nr. 1987-8002-0483) (toliau – Pastatas A), pagal su KAIPP operatoriumi sudarytą patalpų (sub)nuomos sutartį) tvarką.

2. Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarimu Nr. 1325 „Dėl projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ pripažinimo valstybei svarbiu projektu“, Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros planu, patvirtintu Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 4-1166 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros plano patvirtinimo“, Kauno miesto savivaldybės turto nuomos tvarkos aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 m. liepos 19 d. sprendimu Nr. T-383 „Dėl Kauno miesto savivaldybės turto nuomos tvarkos aprašo ir Kauno miesto savivaldybės turto nuomos konkursų organizavimo ir vykdymo taisyklių patvirtinimo“, Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo aprašu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 7 d. sprendimu Nr. T-19 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo aprašo patvirtinimo“ (toliau – KAIPP veiklos organizavimo aprašas).

3. Apraše vartojamos sąvokos:

3.1. **Investuotojas** – užsienio valstybė, tarptautinė organizacija, Lietuvos Respublikos arba užsienio juridinis ar fizinis asmuo, kurie Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka investuoja nuosavą, skolintą ar patikėjimo teise valdomą ir naudojamą turtą ir kurie Lietuvos Respublikos valstybės skolos įstatymo nustatyta tvarka nepriskiriami valdžios sektoriui. Į investuotojo sąvoką patenka žemės nuomininkai, patalpų nuomininkai ir susijusios trečiosios šalys.

3.2. **Įsikūrimo mokestis** – vienkartinis mokestis, kurį įsikūrimo sutartyje nustatyta tvarka moka investuotojas, sudarantis įsikūrimo sutartį su operatoriumi.

3.3. **Įsikūrimo sutartis** – investuotojo su operatoriumi sudaryta sutartis, susidedanti iš bendrųjų ir specialiųjų sąlygų, kurių pagrindu investuotojas įgyja teisę išsinuomoti žemės sklypą, šios sutarties galiojimo laikotarpiu, atlikti sutartyje numatytas investicijas, įgyvendinti sutartyje nustatytus rodiklius ir vykdyti kitus įsipareigojimus.

3.4. **KAIPP teritorija** – teritorija, kurios ribos patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarimu Nr. 1325 „Dėl projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ pripažinimo valstybei svarbiu projektu“.

3.5. **Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko operatorius** (toliau – Operatorius) – juridinis asmuo, užtikrinantis sklandžią ir nepertraukiamą Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko ūkinę veiklą ir Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros plane numatytų Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko funkcijų įgyvendinimą. Nuo Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsteigimo iki jo operatoriaus atrinkimo viešo konkurso būdu pramonės parko operatoriaus funkcijos priskiriamos Kauno miesto savivaldybės administracijai, vėliau – privačiam operatoriumi.

3.6. **Nuomos sutartis** – Pastato A patalpų (sub)nuomos sutartis, sudaroma su investuotoju.

3.7. **Patalpų nuomininkas** – investuotojas, vykdamas Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko teritorijoje inovacinę veiklą pagal su Operatoriumi sudarytą patalpų (sub)nuomos sutartį.

3.8. **Mokslo ir studijų institucija** – Lietuvos Respublikoje įregistruotas juridinis asmuo, kurio pagrindinė veikla – studijų vykdymas ir su studijomis susijusi veikla ir (arba) moksliniai tyrimai ir eksperimentinė plėtra.

3.9. **Susijusi trečioji šalis** – pagal su Operatoriumi sudarytą žemės ar patalpų (sub)nuomos sutartį KAIPP teritorijoje įsikūręs investuotojas, teikiantis paslaugas kitoms KAIPP įsikūrusioms įmonėms. Susijusia trečiaja šalimi gali būti nekilnojamojo turto vystytojas, verslo paramos organizacija ar kitas juridinis asmuo, norintis teikti aptarnavimo ir kitas paslaugų sektoriaus paslaugas žemės ir patalpų nuomininkams.

3.10. **Žemės nuomininkas** – investuotojas, įsikūrimo sutarties pagrindu sudaręs žemės (sub)nuomos sutartį su Operatoriumi.

3.11. Kitos Apraše vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme, Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 4-1166 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros plano patvirtinimo“, KAIPP veiklos organizavimo apraše ir kituose teisės aktuose.

4. Įsikūrimo mokestis yra taikomas investuotojams, kurie nuomojasi arba subnuomojasi žemę KAIPP teritorijoje, išskyrus mokslo ir studijų institucijas.

5. Investuotojai už įsikūrimą Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke ir pagrindinių paslaugų paketo, nurodyto įsikūrimo sutartyje, suteikimą įsipareigoja sumokėti Operatoriui vienkartinį įsikūrimo mokestį.

6. Investuotojui, siekiančiam įsikurti KAIPP teritorijos investicinėje zonoje A (pagal 1 priedą) esančiame Pastate A, patalpos išnuomojamos Aprašo III skyriuje nustatyta tvarka ir kaina. Investuotojui įsikūrimo mokestis netaikomas, sudaroma patalpų (sub)nuomos sutartis.

7. Įsikūrimo mokestį ir patalpų nuomos kainą kiekvienam investuotojui, vadovaudamasi Aprašu, nustato Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko Ekspertų komisija (toliau – KAIPP Ekspertų komisija), sudaryta KAIPP veiklos organizavimo aprašo nustatyta tvarka, ir teikia Operatoriui pasiūlymus dėl įsikūrimo arba nuomos sutarties sudarymo.

8. KAIPP plėtra yra skirstoma į tris pagrindinius etapus, kurių kiekvienam nustatyti smulkesni vertinimo kriterijai (rodikliai) ir jų reikšmės.

9. I plėtros etapas vykdomas iki 2031 metų, jo metu pasiekiami šie rezultatai:

9.1. Pritrauktų privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 31 milijonas eurų.

9.2. Sukurtos ne mažiau kaip 707 naujos ilgalaikės darbo vietos.

9.3. Sukurtos ne mažiau kaip 47 naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.

9.4. Įkurtas 1 mokslo ir studijų institucijos filialas.

9.5. Įrengtas ir įveiklintas 1 verslo inkubatorius.

10. II plėtros etapas vykdomas iki 2041 metų, jo metu pasiekiami šie rezultatai:

10.1. Pritrauktų privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 31 milijonas eurų.

10.2. Sukurtos ne mažiau kaip 207 naujos ilgalaikės darbo vietos.

10.3. Sukurta ne mažiau kaip 50 naujų ilgalaikių tyrėjų darbo vietų.

10.4. Įkurtas 1 mokslo ir studijų institucijos filialas.

11. III plėtros etapas vykdomas iki 2046 metų, jo metu pasiekiami šie rezultatai:

11.1. Pritrauktų privačių kapitalo investicijų vertė – ne mažiau kaip 28 milijonai eurų.

11.2. Sukurtos ne mažiau kaip 186 naujos ilgalaikės darbo vietos.

11.3. Sukurtos ne mažiau kaip 45 naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos.

11.4. Įkurtas 1 mokslo ir studijų institucijos filialas.

12. KAIPP Ekspertų komisija, vadovaudamasi KAIPP veiklos organizavimo aprašo V skyriuje nustatyta tvarka, atlieka investuotojo paraiškos vertinimą ir suteikia balus pagal nustatytus bendruosius ir specialiuosius atrankos kriterijus. Galutinį investuotojo paraiškos įvertinimo balą KAIPP Ekspertų komisija apskaičiuoja Aprašo 13 ir 14 punktuose nustatyta tvarka.

13. Kiekvienam kriterijui priskiriamas kriterijaus lyginamasis svoris ir pritaikoma apskaičiavimo formulė:

Vertinimo kriterijus		Kriterijaus lyginamasis svoris	Apskaičiavimo formulė
1.	1-a kategorija. Socialinė-ekonominė nauda (SEN)	0,7	$SEN = INV + DV + TDV$
1.1.	Įmonės planuojamos investicijos KAIPP teritorijoje / Pastate A (INV)	0,25	$INV = \text{įvertinimo balas}/3 \times 0,25$
1.2.	Įmonės sukuriamos naujos ilgalaikės darbo vietos (DV)	0,25	$DV = \text{įvertinimo balas}/3 \times 0,25$
1.3.	Įmonės sukuriamos naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos (TDV)	0,5	$TDV = \text{įvertinimo balas}/3 \times 0,5$
2.	2-a kategorija. Inovacijų potencialas (IP)	0,3	$IP = SP + IL$
2.1.	Įmonės atitiktis numatytoms KAIPP specializacijų kryptims (SP)	0,5	$SP = \text{įvertinimo balas}/3 \times 0,5$
2.2.	Įmonės inovatyvumo lygis (IL)	0,5	$IL = \text{įvertinimo balas}/30 \times 0,5$

14. Galutinis investuotojo paraiškos įvertinimo balas (PB) skaičiuojamas sudedant socialinės-ekonominės naudos ir inovacijų potencialo balus, padaugintus iš kriterijaus lyginamojo svorio:

$$PB = 70 \times SEN + 30 \times IP$$

čia:

PB – investuotojo paraiškos surinktų balų skaičius;

SEN – socialinė-ekonominė nauda;

IP – inovacijų potencialas.

14.1. Kriterijaus lyginamasis svoris už konkretų socialinės-ekonominės naudos rodiklį yra taikomas iki tol, kol pasiekiamas KAIPP plėtros etapui nustatytas rezultato rodiklis, nurodytas Aprašo 9–11 punktuose. Kai pasiekiamas konkretus einamojo plėtros etapo rezultato rodiklis, atitinkamas socialinės-ekonominės naudos rodiklis (kriterijus) nebėra vertinamas ir už jį skiriama 0 balų. Investuotojo, kurio paraiška surenka mažiau nei 20 balų, atmetama.

14.2. Jeigu į tą pačią investicinę zoną ar patalpas investuoti pretenduoja keli investuotojai, pirmumas suteikiamas tam, kurio PB balas yra aukštesnis. Jei kelių investuotojų, pretenduojančių investuoti į tą pačią investicinę zoną ar patalpas, paraiškų surinktų balų skaičius vienodas, pirmumas suteikiamas pretendentui, kurio paraiška užregistruota anksčiau.

II SKYRIUS

ĮSIKŪRIMO MOKESČIO NUSTATYMO TVARKA

15. KAIPP teritorija, esanti Europos pr. 27, Kaune, yra suskirstyta į 20 investicinių zonų (2 priedas), kurių kiekvienai nustatyta 1 aro vertė (1 priedas). Vertė yra nustatyta atsižvelgiant į analogiškų žemės sklypų rinkos vertę, planuojamą užstatymo intensyvumą, planuojamą funkcijos pobūdį. Operatorius turi teisę perskaičiuoti vertę ne dažniau kaip 1 kartą per metus, vadovaudamasis VĮ Registrų centro duomenimis apie rinkos kainų pokyčius arba atlikdamas vertės nustatymą. Perskaičiuota vertė tvirtinama Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu. Vertė fiksuojama potencialaus investuotojo paraiškos pateikimo dieną.

16. Konkretaus investuotojo įsikūrimo mokesčio dydis nustatomas atsižvelgiant į investuotojo siekiamos išsinuomoti investicinės zonos vertę, dydį ir investuotojo paraiškos surinktų balų skaičių.

17. Įsikūrimo mokesčio dydis, priklausomai nuo investuotojo paraiškos surinktų balų skaičiaus, nustatomas pagal šias taisykles:

Investuotojo paraiškos surinktų balų skaičius (PB)	Įsikūrimo mokesčio dydžio apskaičiavimo taisyklė
20–50	Įsikūrimo mokestis apskaičiuojamas 1 priede nurodytą investicinės zonos 1 aro vertę dauginant iš investuotojui nuomojamos investicinės zonos ploto (toliau – Apskaičiuotas įsikūrimo mokestis)
51–65	Apskaičiuotas įsikūrimo mokestis mažinamas 15 proc.
66–85	Apskaičiuotas įsikūrimo mokestis mažinamas 30 proc.
86–100	Apskaičiuotas įsikūrimo mokestis mažinamas 50 proc.

18. Įsikūrimo mokestis investuotojams apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$\text{IM} = (X \times Y) \times (1 - N/100)$$

čia:

IM – įsikūrimo mokestis;

X – investuotojui nuomojamos investicinės zonos 1 aro vertė (Eur), nurodyta 1 priede;

Y – investuotojui nuomojamos investicinės zonos plotas arais;

N – įsikūrimo mokesčio mažinimo procentas pagal 17 punkte nustatytas taisykles.

19. Įsikūrimo mokestis yra apskaičiuojamas be PVM.

20. Mokesčiai už teritorijos priežiūrą ir administravimą bei jų mokėjimo tvarka nustatomi įsikūrimo sutartyje.

21. Įsikūrimo mokestis gali būti mokamas vienu mokėjimu arba skaidomas dalimis. Jei mokestis skaidomas dalimis, įsikūrimo sutartyje nustatytu terminu įmokama ne mažesnė kaip 30 proc. mokesčio dalis, o likusi dalis mokama sutartyje nustatytais terminais, taikant palūkanų maržą su nustatyta EURIBOR laikotarpio norma. Įsikūrimo mokesčio mokėjimo grafikas, įmokų dydis ir sąlygos apibrėžiami ir detalizuojami įsikūrimo sutartyje.

III SKYRIUS

PATALPŲ NUOMOS MOKESČIO NUSTATYMO TVARKA

22. Investuotojai už Pastato A patalpų nuomą įsipareigoja mokėti Operatoriui kas mėnesinį patalpų nuomos mokestį nuomos sutartyje, kurios forma tvirtinama Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu, nustatytais sąlygomis ir tvarka.

23. Bazinį Pastato A patalpų 1 kv. metro per mėnesį nuompinigių dydį tvirtina Kauno miesto savivaldybės taryba.

24. Pastato A patalpų mėnesinis nuomos mokestis investuotojams apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$\text{NM} = (X \times Y) \times (1 + N/100)$$

čia:

NM – nuomos mokestis;

X – bazinis patalpų nuompinigių dydis;

Y – investuotojui išnuomojamų patalpų plotas;

N – nuomos mokesčio didinimo procentas pagal 27 punkte nustatytas taisykles.

25. Nuomos mokestis yra apskaičiuojamas be PVM.

26. Patalpų nuomos mokestis yra nustatomas esamos būklės patalpoms, be baldų, įrangos ir pritaikymo konkrečiam investuotojui. Nuomos sutartyje gali būti numatytas Operatoriaus įsipareigojimas atlikti patalpų įrengimo ir pritaikymo darbus už tai taikant sutartyje nustatytą mokestį. Mokesčiai už patalpų priežiūrą, administravimą ir kiti su išnuomotu turtu susiję mokesčiai ir jų mokėjimo tvarka yra nustatomi patalpų nuomos sutartyje.

27. Patalpų nuomos mokesčio dydis, priklausomai nuo investuotojo paraiškos surinktų balų skaičiaus, nustatomas pagal šias taisykles:

Investuotojo paraiškos surinktų balų skaičius (PB)	Pastato A patalpų nuomos mokesčio dydžio nustatymo taisyklės
86–100	Nuomos mokestis apskaičiuojamas bazinį patalpų nuompinigių dydį dauginant iš investuotojui išnuomojamų patalpų ploto (toliau – bazinis nuomos mokestis)
66–85	Bazinis nuomos mokestis didinamas 5 proc.
51–65	Bazinis nuomos mokestis didinamas 10 proc.
20–50	Bazinis nuomos mokestis didinamas 15 proc.

Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko
įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių
nustatymo tvarkos aprašo
1 priedas

INVESTICINĖS ZONOS, ESANČIOS EUROPOS PR. 27, KAUNE, IR JŲ VERTĖS

Eil. Nr.	Investicinės zonos pavadinimas	Vertė Eur/a (be PVM)	Parko urbanistinėje studijoje numatytas užstatymo intensyvumas	Parko urbanistinėje studijoje numatyta funkcija
1.	Zona A	Rezervuota	-	-
2.	Zona B	Rezervuota	-	-
3.	Zona C	5 728	0,8	Biurai
4.	Zona D	2 037	0,55	Pramonė
5.	Zona E	2 024	0,55	Pramonė
6.	Zona F	2 027	0,55	Pramonė
7.	Zona G	2 039	0,55	Pramonė
8.	Zona H	2 259	0,55	Pramonė
9.	Zona I	2 290	0,55	Pramonė
10.	Zona J	2 024	0,55	Pramonė
11.	Zona K	5277	0,7	R&D
12.	Zona L	5 268	0,7	R&D
13.	Zona M	2 038	0,55	Pramonė
14.	Zona N	2 038	0,55	Pramonė
15.	Zona O	2 281	0,55	Pramonė
16.	Zona P	2 282	0,55	Pramonė
17.	Zona R	2 361	0,66	Intensyvi pramonė
18.	Zona S	2 365	0,66	Intensyvi pramonė
19.	Zona T	2 374	0,66	Intensyvi pramonė
20.	Zona U	2 350	0,66	Intensyvi pramonė

Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko
įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių
nustatymo tvarkos aprašo
2 priedas

KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKO TERITORIJOS PLANAS


