

„Sapiegos namai“ ir traukia, ir bauginia

Statyba Kai nėra aiškumo – gelbsti griežta sutartis



► **BUVUSIŲ KAREIVINIŲ** renovacija dar neprasidėjusi apaugo gandais. VLADIMIRO IVANOVO NUOTR

IRMA VERBIENĖ
irma.verbiene@verslozinios.lt

Buvusių kareivinių Vilniaus Antakalnio mikrorajone renovacija – šiuo metu kone dažniausiai ir garsiausiai aptarinėjamas nekilnojamojo turto plėtros projektas. Interneto foruose dalijamasi žiniomis ir dešimties metų senumo gaudais. Pirkėjai susidomėję patrauklia kaina ir suneirime dėl kareivinių pamatų būklės.

Paskelbus (VŽ, 2010 03 16) apie sostinėje pradedamą buvusių kareivinių renovaciją, VŽ sulaukė skundų, kad darbai pradėti neturint projektavimo darbų sąlygų ir statybų leidimo. Tai patvirtino ir Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamentas. UAB „Sapiegų namai“ atstovai aiškina, kad šiuo metu yra atliekamas pastato remontas, o jam leidimo ir nereikia.

Be leidimo neapsieis

Artūras Blotnys, Vilniaus savivaldybės Miesto plėtros departamento direktorius, informuoja, kad „Sapiegų namai“ kol kas nesikreipė į savivaldybę dėl dokumentų, reikalingų teisėtai pastato renovacijai.

„Nė vienas žingsnis nėra padarytas, net nepaprašyta projektavimo sąlygų sąvado. Žinoma, jei atliekamas paprastas re-

montas, jokios problemos nėra, tačiau jeigu kas nors nori ką nors rimčiau daryti, reikia susitvarkyti dokumentus. Jeigu „Sapiegos namai“ nešiltina sienų, prie pastato fasado nelenda, viduje palieka viską taip, kaip yra, tada leidimo nereikia“, – aiškina p. Blotnys.

Detalesnės informacijos pateikia Andrius Žukauskas, Vilniaus savivaldybės Sąlygų sąvado skyriaus vedėjas. Anot jo, pastarosiomis dienomis žmonės ypač aktyviai domisi šiuo projektu.

„Patikrinome visas duomenų bazes, neradome jokio prašymo. Tačiau pagal tai, kiek šis pastatas yra apleistas, akivaizdu, kad paprasto remonto jam neužteks. Reikės ne tik pertvaras statyti, bet, ko gero, perstatyti kai kurias konstrukcijas, naujus langus sudėti, tvarkyti fasadą. Visiems šioms darbams reikia susitvarkyti dokumentus“, – dėsto p. Žukauskas.

Anot Andrejaus Safonovo, vieno iš „Sapiegos namų“ investuotojų, šiuo metu patalpos tik remontuojamos ir kartu rengiamasi gauti visus reikalingus leidimus.

„Jokio įstatymo mes nepažeidžiame. Atliekame tuos darbus, kuriuos galime – valome tinka, plauname perdangas. Nenorime prarasti laiko. Pasmadėme įmonę, kuri sutvarkys reikalingus leidimus per

4 mėnesius“, – apie kokią įmonę kalbama, p. Safonovas neatskleidžia.

Pamatų ekspertizė

Daugiausia abejonių pirkėjams kelia minėto pastato būklė, ypač jo pamatai. Ne vienerius metus name vaiduklyje šeimininkavo tik benamiai, nepaisydami išpėjimų, kad pastatas yra avarinė būklės.

Kol šis objektas nebuvo perduotas Valstybės turto fondui (VTF), jį valdė Krašto apsaugos ministerija (KAM). Būtent KAM užsakymu atliktas tyrimas skelbia, kad „po pastatu yra šaltinis, kuris ardo pamatus“. KAM atsisakė rekonstrukcijos planų ir perdavė objektą VTF. Ši institucija po minėto pastato privatizacijos nelinkusi dalintis archyviniais dokumentais.

Ponas Safonovas informuoja, kad pastatų ekspertizę atliko žinomas šios srities specialistas Arvydas Jurkša. Jo duomenimis, nei pamatai, nei pastato perdangos nėra deformuotos.

„Tyrimą užsakė vyrai, kurie nusipirkto tą namą. Jiems ir įteikiau ataskaitą. Ji skelbiama viešai įmonės internetiniame tinklalapyje. Atvirai sakant, man

jau nusibodo skambučiai. Matyt, pirkėjų yra labai daug. Gandų yra įvairių, žmonės domisi“, – kalba p. Jurkša. Jis tvirtina tik girdėjęs, kad ir prieš keletus metus buvo atliktas šio pastato būklės tyrimas, tačiau jo išvadų ekspertai teigia akys neregėjęs.

„Man pačiam būtų labai įdomu sužinoti, kokie specialistai tuos tyrimus atliko. Žinoma, pastato pažeidimų yra, jie visi suregistruoti, numatytas jų šalinimo procesas. Tačiau požymių, kad ten sėstų pamatai, nėra“, – nurodo p. Jurkša.

„Sapiegų namų“ atstovai irgi tvirtina neturintys konkrečių išvadų apie kadaise atliktą tyrimą. Jie taip pat kreipėsi į valstybės institucijas prašydami tikslų dokumentų.

„Susidaro įspūdis, kad buvo panaudoti valstybės pinigai kažkokiems tyrimams, o jų išvadų niekas nematė“, – sako Eduardas Jurgelevičius, UAB „Sapiegos namai“ investicinės grupės prezidentas.

Statys „Iglus“

Pono Jurgelevičiaus teigimu, greičiausiai pastato rekonstrukcija bus patikėta UAB „Iglus“. Kaip žinoma, pernai buvo skelbta, kad šiai bendrovei gresia bankrotas.

„Be „Iglus“, sulaukėme pasiūlymo ir iš „Eikos“, tačiau „Iglus“ mums tinka labiau“, – nurodo p. Jurgelevičius ir pa-

žymi, kad investuotojai ramiai žiūri į „Iglus“ sunkumus. Anot jo, ši bendrovė dabar restruktūrizuojama, anksčiau ji vadinosi „Sienis“. Dalis „Sapiegos namų“ investuotojų susiję ir su kita bendrove „Action Work“. Įvairiuose dokumentuose įmonės adresas nurodomi vis kitokie.

Iš VTF pastatai (L. Sapiegos g. 23 ir L. Sapiegos g. 19) įsigyti už 3,52 mln. Lt. Planuojama, kad rekonstrukcija kainuos dar apie 5 mln. Lt.

Būstus šiame pastate žadama parduoti nuo 2.900 Lt už kvadratinį metrą.

UAB „Sapiegos namai“, regis, sukurta būtent šiam projektui, anksčiau ji vadinosi „Sienis“. Dalis „Sapiegos namų“ investuotojų susiję ir su kita bendrove „Action Work“. Įvairiuose dokumentuose įmonės adresas nurodomi vis kitokie.

Ponas Jurgelevičius aiškina, kad oficialiai bendrovės buveinė yra Vilniuje Kalvarijų gatvėje, tačiau šiuo metu biuras remontuojamas. Interneto tinklalapyje skelbiama, kad „Sapiegų namai“ įsikūrę Konstitucijos prospekte.

Ponas Jurgelevičius nesistebi, kodėl „Sapiegų namai“ sulaukė tokio susidomėjimo.

„Tai aplinkybių sutapimas – mes gana pigiai privatizavome objektą ir pigiai parduodame būstus“, – priduria jis.

Visas abejones dėl naujos įmonės jis atmeta ir informuoja, kad 100% „Sapiegos namų“ akcijų valdo Vitalijus Kovalčikas, kiti asmenys – tik investuotojai.

VŽ teisininko komentaras



► **DONATAS ZDANAVIČIUS**, advokatas, advokatų kontoros „Sutkiena, Pilkauskas ir partneriai“ partneris

► Prieš perkant konkretų butą rekonstruojamame name reikėtų įsitikinti, kad toks butas jau įregistruotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas Nekilnojamojo turto registre ir kad preliminari sutartis sudaroma su savininku ar jo įgaliotu asmeniu. Su pardavėju taip pat verta susitarti, kad notarinė sutartis bus sudaroma ir butas parduodamas tik tuomet, kai bus visiškai ir tinkamai baigta rekonstrukcija ir pastatas bei butas bus teisės aktų nustatyta tvarka pripažinti tinkamais naudoti valstybinės komisijos.

► Esant įtarimų dėl galimų pastato, kuriame yra perkamas butas, trūkumų, potencialus pirkėjas turi dvi išeitis: prieš sudarydamas preliminarą sutartį atlikti detalių galimų defektų tyrimą (tačiau potencialiam buto pirkėjui atlikti viso daugiabučio pastato būklės ekspertizę paprastai yra per brangu) arba preliminarioje sutartyje numatyti teisę atsisakyti pirkti aptartą butą be jokių neigiamų pasekmių sau, jei iki notarinės sutarties sudarymo termino pabaigos paaikšės, kad egzistuoja vienokių ar kitokių perkamo buto arba pastato, kuriame jis yra, defektų.

► Rizika, kad baigus rekonstrukciją (su sąlyga, kad tam reikalingas statybos leidimas) daugiabutis turės esminių defektų yra gana nedidelė, nes statybos procesą ir rezultatus iš dalies kontroliuoja kompetentingos valstybės institucijos, baigus rekonstrukciją, jos pripažįsta pastatą tinkamu naudoti tik tada, jei nėra esminių defektų ar nukrypimų nuo techninio projekto.

► Preliminarioje sutartyje vis dėlto verta numatyti konkrečius rizikos veiksnius, kurie prisitvirtinus tai gali turėti įtakos pirkėjo sprendimui įsigyti konkretų butą arba jo nepirkti. Tokiems įtarimams prisitvirtinus pirkėjas galėtų atsisakyti sudaryti notarinę pirkimo–pardavimo sutartį. Be to, jei notarinė pirkimo–pardavimo sutartis vis dėlto sudaroma, joje rekomenduotina numatyti pardavėjo atsakomybę už paslėptus nupirkto buto ar pastato, kuriame jis yra, trūkumus, kurių nebuvo galima nustatyti sutarties sudarymo metu.