



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA VALSTYBĖS INSTITUCIJŲ, ĮSTAIGŲ IR ORGANIZACIJŲ PATIKĖJIMO TEISE VALDOMŲ PATALPŲ NAUDOJIMAS IR APSIRŪPINIMAS ADMINISTRACINĖMIS PATALPOMIS

2009 m. sausio 9 d. Nr. VA-P-60-4-1
Vilnius

Auditas atliktas, vykdant
Valstybės kontrolės 6-ojo audito departamento direktorės Jolitos Korzunienės
2008-01-18 pavedimą Nr. P-60-4

Auditą atliko valstybinių auditorių grupė:
Edita Janušienė (grupės vadovė)
Aušra Maziukaitė
Tomas Sinica
Inga Tarakavičiūtė

Auditas pradėtas 2008-01-18
Auditas baigtas 2009-01-09

Su valstybinio audito ataskaita galima susipažinti
Valstybės kontrolės interneto puslapyje
adresu www.vkontrole.lt

TURINYS

Santrauka	3
Ižanga	6
Audito apimtis ir procesas	8
Audito rezultatai	10
1. Negyvenamųjų patalpų valdymas, naudojimas ir disponavimas jomis	10
1.1. Patalpų nuoma	10
1.1.1. Informacijos apie išnuomotas patalpas analizė	10
1.1.2. Patalpų nuomos organizavimo trūkumai	13
1.1.3. Pajamų už patalpų nuomą panaudojimas	22
1.2. Patalpų perdavimas panaudos pagrindais	26
1.2.1. Informacijos apie panaudos pagrindais perduotas patalpas analizė	26
1.2.2. Patalpų perdavimo panaudos pagrindais trūkumai	29
2. Biudžetinių įstaigų apsirūpinimas administracinėmis patalpomis	33
2.1. Administracinių patalpų poreikio planavimas	33
2.1.1. Informacija apie biudžetinių įstaigų naudojamas administracines patalpas	34
2.1.2. Reikalavimai administracinėms patalpoms	36
2.1.3. Apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdai	39
2.2. Apsirūpinimo administracinėmis patalpomis koordinavimas	42
3. Užsienio šalių praktika valdant nekilnojamąjį turtą	45
Išvados ir rekomendacijos	52
Priedai	56

SANTRAUKA

Valstybės institucijos, įstaigos ir organizacijos (toliau – biudžetinės įstaigos) yra turto valdytojos, atsakingos už tai, kad valstybės turtas būtų valdomas visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Biudžetinės įstaigos 2007 m. pabaigoje patikėjimo teise valdė pastatus ir patalpas, kurių likutinė vertė iš viso 4,9 mlrd. Lt. Beveik pusė šių pastatų ir patalpų likutinės vertės yra administracinių patalpų likutinė vertė, kuri per trejus metus padidėjo 667 mln. Lt, arba 41 proc. Pastatų ir patalpų vertė daugiausia didėjo dėl atliktų rekonstrukcijos ir renovacijos darbų.

Lietuvos Respublikos Seimas dar 2007 m. pasiūlė Lietuvos Respublikos Vyriausybei bendros turto valdymo politikos formavimą pavesti vienai institucijai, kuri atstovautų turto savininkui – valstybei. Seimo siūlymas dėl efektyvaus valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo neįgyvendintas: neparengti teisės aktai, kuriais formuoti ir įgyvendinti valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendrą politiką būtų pavesta konkrečioms institucijoms. Nesukurta valstybės turto valdymo politika (strategija).

Siekdami išsiaiškinti, ar biudžetinės įstaigos efektyviai naudoja laisvas patalpas, kokie yra patalpų nuomos ir perdavimo panaudos pagrindais teisinio reglamentavimo ir biudžetinių įstaigų veiklos šioje srityje trūkumai, kaip organizuojamas ir koordinuojamas biudžetinių įstaigų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis procesas, atlikome valstybinį auditą. Taip pat vertinome, kaip Aplinkos ministerija įgyvendina jai pavestą uždavinį – koordinuoti valstybės nekilnojamojo turto paskirstymą.

Audito metu nustatėme, kad biudžetinės įstaigos laikinai laisvas patalpas nuomoja neefektyviai. Dalis išnuomotų patalpų nereikalingos biudžetinių įstaigų funkcijoms vykdyti (35 proc. patalpų išnuomota ilgesniam nei 5 metų laikotarpiui, beveik pusė respondentų informavo, kad neketina naudoti savo reikmėms patalpų ateityje). Iš nagrinėtų 48 atvejų 38-iais patalpos išnuomos daugiau kaip du kartus mažesne nei rinkos kaina. Nors situacija patalpų nuomos rinkoje nuolat keičiasi, taip pat biudžetinėms įstaigoms gali prireikti patalpų savo reikmėms, tačiau teisės aktai neįpareigoja biudžetinių įstaigų nuomos sutartyse numatyti nuomos kainos perskaičiavimo ir papildomų išankstinio sutarties nutraukimo sąlygų. Nustatyta, kad sudarytose nuomos sutartyse numatytos valstybei nenaudingos sąlygos. Auditorių nuomone, tai, kad biudžetinės įstaigos gautas pajamas už nuomą gali naudoti savo reikmėms, neskatina jų ieškoti kitų patalpų naudojimo būdų (2007 m. gauta daugiau nei 23 mln. Lt pajamų, per 2008 m. 10 mėnesių – 21 mln. Lt).

Dalis viešosioms įstaigoms ir asociacijoms perduotų patalpų yra prestižiniuose didžiųjų miestų mikrorajonuose: Vilniuje tokios patalpos sudaro 21 proc., Kaune – 41 proc. visų panaudos

pagrindais perduotų patalpų. Auditorių nuomone, toks abstraktus kriterijus, kaip panaudos gavėjo vykdomos veiklos reikalingumas visuomenei, sudaro galimybę beveik visoms viešosioms įstaigoms ir asociacijoms gauti patalpas iš valstybės neatlygintinai, jei būtų laisvų patalpų. Taip pat nustatyta atveju, kai patalpos perduotos tokiems panaudos gavėjams, kurie vykdo ūkinę komercinę veiklą, o tai sudaro skirtingas konkurencijos sąlygas tokią pačią veiklą vykdančioms subjektams.

Valstybės biudžeto lėšos administracinėms patalpoms įsigyti naudojamos nepakankamai efektyviai, nes nekoordinuojamas biudžetinių įstaigų apsirūpinimas administracinėmis patalpomis, nekaupiama informacija apie numatomą administracinių patalpų poreikį, nesudaryti ilgalaikiai apsirūpinimo administracinėmis patalpomis planai. Nėra rekomendacijų, koks apsirūpinimo būdas ir kokiais atvejais yra optimalus. Audito metu nustatyta, kad biudžetinės įstaigos dažniausiai renkasi greičiausiai ir patogiausiai būdą – patalpų nuomą. Taip pat turi galimybę kelti nepagrįstai didelius reikalavimus patalpoms (pavyzdžiui, prestižo ar buvimo miestų centruose), todėl įsigyja ar išsinuomuoja patalpas brangiau, nei tuo atveju, jei jas būtų įsigijusios ar išsinuomojusios toliau nuo miesto centro.

Auditorių nuomone, turto valdymo problemų kilo todėl, kad iki šiol nepaskirtos konkrečios institucijos, kurios formuotų ir įgyvendintų turto valdymo politiką, o konkretus turto valdytojas neturi tinkamos kompetencijos ir nedisponuoja pakankama informacija, kad galėtų patalpas valdyti siekiant maksimalios naudos visuomenei. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos veiksmai taip pat negalėjo užtikrinti tinkamo jiems pavesto uždavinio – koordinuoti valstybės nekilnojamojo turto paskirstymą – įgyvendinimo. Pažymėtina, kad nėra metodinių rekomendacijų, kaip efektyviai valdyti patalpas, tarp biudžetinių įstaigų neskleidžiama geroji praktika.

Siekdami užtikrinti efektyvų valstybei nuosavybės teise priklausančių patalpų valdymą ir biudžetinių įstaigų apsirūpinimą administracinėmis patalpomis, Lietuvos Respublikos Vyriausybei pakartotinai rekomendavome parengti reikalingus teisės aktų projektus dėl institucijų, formuojančių ir įgyvendinančių valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendrą politiką, taip pat pasiūlėme pavesti Aplinkos ministerijai koordinuoti biudžetinių įstaigų apsirūpinimą administracinėmis patalpomis, o biudžetinėms įstaigoms – išanalizuoti sudarytų nuomos sutarčių sąlygas ir inicijuoti valstybei nenaudingų nuomos sutarčių nutraukimą ar sąlygų pakeitimą.

Aplinkos ministerijai rekomendavome numatyti ir įgyvendinti priemones, kurios užtikrintų tinkamą uždavinio – koordinuoti valstybės nekilnojamojo turto paskirstymą – įgyvendinimą:

- ▶ kaupiti ir analizuoti informaciją apie valstybės institucijų, įstaigų, organizacijų išnuomotas ir panaudos pagrindais perduotas patalpas, ją naudoti, siekiant laikinai laisvas patalpas panaudoti efektyviausiu būdu, ir koordinuoti apsirūpinimą administracinėmis patalpomis;
- ▶ inicijuoti teisės aktų, reglamentuojančių patalpų nuomą ir perdavimą panaudos pagrindais, biudžetinių įstaigų administracinių patalpų įsigijimą ir išsinuomojimą.

pakeitimus (pavyzdinėje nuomos sutartyje numatant nuostatas dėl išankstinio nuomos sutarties nutraukimo ir periodinio nuompinigių dydžio vertinimo; nustatant reikalavimus biudžetinių įstaigų administracinėms patalpoms, atsižvelgiant į jų statusą, atliekamas funkcijas ir pan.; nustatant panaudos gavėjo vykdomos veiklos reikalingumo visuomenei vertinimo kriterijus);

- ▶ parengti rekomendacijas dėl valstybės institucijų, įstaigų ir organizacijų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdu.

IŽANGA

Biudžetinių įstaigų patikėjimo teise 2007 m. pabaigoje valdomo ilgalaikio materialiojo turto likutinė vertė¹ buvo 9,4 mlrd. Lt, o gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai sudarė daugiau kaip pusę šio turto – jų likutinė vertė siekė 4,9 mlrd. Lt. Apie pusę (47 proc.) pastatų likutinės vertės yra biudžetinių įstaigų valdomų administracinių patalpų likutinė vertė, kuri kasmet didėja (per 2005–2007 m. padidėjo 667 mln. Lt, arba 41 proc.) ir 2007 m. pabaigoje sudarė 2,3 mlrd. Lt.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme² nustatyti principai, kuriais vadovaujantis turi būti valdomas valstybės turtas:

- ▶ *visuomeninės naudos* – turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
- ▶ *efektyvumo* – sprendimais, susijusiais su valstybės turto valdymu, naudojimu ir juo disponavimu, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
- ▶ *racionalumo* – valstybės turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas;
- ▶ *viešosios teisės* – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Minėtame įstatyme nustatyta, kad biudžetinių įstaigų patalpos gali būti:

- ▶ *perduodamos panaudos pagrindu laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems ir kitiems subjektams*. Įvairioms viešosioms įstaigoms, asociacijoms, politinėms partijoms, gydymo, kultūros, mokymo ir kitoms organizacijoms neatlygintinai naudotis yra perduota 1 373 vienetų patalpų, arba 1 122 tūkst. kv. m patalpų ploto. 70 proc. šių patalpų vienetų yra perduota kultūros, sveikatos apsaugos ir švietimo viešosioms įstaigoms.
- ▶ *išnuomos*. Sprendimą dėl patalpų nuomos gali priimti turto valdytojas. Patalpos išnuomojamos viešojo konkurso būdu³ ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui⁴. Nuompinigių dydis nustatomas pagal turto vertintojų nustatytą ir pateiktą turto nuomos vertę ar vadovaujantis turto nuompinigių dydžio nustatymo formulėmis⁵. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos duomenimis, 2007 m. ilgalaikį materialųjį turtą išnuomojo 403 biudžetinės įstaigos ir gavo iš viso daugiau nei 23 mln. Lt pajamų.

¹ Ilgalaikis materialusis turtas biudžetinėse įstaigose apskaitomas įsigijimo arba pasigaminimo savikaina, kuri didinama išlaidomis turto esminiam pagerinimui. Likutinė vertė apskaičiuojama iš turto įsigijimo vertės atėmus sukauptą nusidėvėjimo sumą; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-11-24 nutarimas Nr. 1210 „Dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto 2007 metais ataskaitos“.

² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729.

³ Ten pat, 14 str. 2 d.

⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“.

⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir finansų ministro 2007-06-07 įsakymas Nr. D1-332/IK-206.

Biudžetinės įstaigos, siekdamos išspręsti administracinių patalpų trūkumo problemą, renkami įvairius būdus: nuomojasi iš kitų subjektų, gauna pagal panaudą, įsigyja jau pastatytas patalpas, rekonstruoja seną pastatą, samdo rangovą, kad pastatytų naujas patalpas. Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės duomenimis, 2008 m. pradžioje 48 biudžetinės įstaigos nuomojosi 134 administracines patalpas, kurių plotas 41 tūkst. kv. m⁶. Šios biudžetinės įstaigos per metus moka daugiau kaip 18 mln. Lt nuomos mokesčio.

Valstybės kontrolė Išvadose Seimui dėl Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos kasmet atskleidžia valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo trūkumus, nurodo problemas, susijusias su neracionaliu valstybės turto valdymu, neekonomišku požiūriu į jo naudojimą⁷. Seimas⁸, siekdamas užtikrinti racionalų valstybės turto tvarkymą, 2007 m. pasiūlė Vyriausybei neatidėliojant parengti reikalingus teisės aktų projektus, pagal kuriuos formuoti ir įgyvendinti valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendrą politiką būtų pavesta vienai institucijai, atstovaujančiai turto savininkui – valstybei.

Atlikti valstybinį auditą paskatino tai, kad Seimo ir Valstybės kontrolės siūlymai iki šiol neįgyvendinti, o neparengus nekilnojamojo turto valdymo politikos ir nesukūrus tinkamos turto valdymo sistemos, pastatai ir patalpos gali būti valdomos neefektyviai. Audito metu siekėme išsiaiškinti, kaip biudžetinės įstaigos naudoja laikinai laisvas patalpas, kokie yra patalpų nuomos ir perdavimo panaudos pagrindais trūkumai, ar biudžetinės įstaigos tinkamai apsirūpina administracinėmis patalpomis.

⁶ Atlikta 2008 m. audituotų 79 asignavimų valdytojų ir jiems pavaldžių įstaigų analizė.

⁷ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2006-11-29 „Išvada dėl 2005 m. valstybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos“ Nr. S-(60-1.9)-1987, 2007-11-30 „Išvada dėl 2006 m. valstybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos“ Nr. FA-P-60-15-56, 2008-11-28 „Išvada dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto 2007 metais ataskaitos“ Nr. 9-74.

⁸ Lietuvos Respublikos Seimo 2007-07-03 nutarimas Nr. X-1247 „Dėl racionalaus valstybės turto tvarkymo“.

AUDITO APIMTIS IR PROCESAS

Audito objektas – biudžetinių įstaigų patikėjimo teise valdomų patalpų naudojimas ir apsirūpinimas administracinėmis patalpomis.

Audito subjektas – Aplinkos ministerija.

Audito tikslas – įvertinti biudžetinių įstaigų patikėjimo teise valdomų patalpų naudojimo efektyvumą ir apsirūpinimo administracinėmis patalpomis planavimą ir koordinavimą.

Vertinimo kriterijai. Audito metu surinkti duomenys buvo vertinami šiais aspektais:

- ▶ laisvų patalpų naudojimas, siekiant maksimalios naudos valstybei, vertintas pagal šiuos kriterijus:
 - ar laisvos patalpos buvo naudojamos biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti;
 - ar patalpos išnuomos rinkos kaina;
 - ar pasirinkti naudingiausi laisvų patalpų panaudojimo būdai;
 - kaip naudojamos lėšos, gautos už patalpų nuomą.
- ▶ apsirūpinimas administracinėmis patalpomis vertintas atsižvelgiant į šiuos kriterijus:
 - ar patalpos išsinuomos už galimą mažiausią kainą;
 - ar koordinuojamas apsirūpinimo administracinėmis patalpomis procesas;
 - kokie reikalavimai keliami patalpoms.

Audito procesas. Auditas pradėtas 2008 m. sausio 18 d., baigtas 2009 m. sausio 9 d.⁹

Audito metu nagrinėjome:

- ▶ duomenis apie 117 biudžetinių įstaigų patikėjimo teise valdomų 385 administracinių ir negyvenamųjų patalpų (plotas – 55 tūkst. kv. m) išnuomojimą. Išnagrinėjome biudžetinių įstaigų sprendimus dėl patalpų išnuomojimo, pateiktus Aplinkos ministerijai 2007 m. ir 2008 m. I pusmetį (229 turto valdytojų prašymai dėl 398 patalpų). Nenagrinėjome mokslo įstaigų patikėjimo teise valdomų patalpų nuomos, išskyrus kelis atvejus Vilniaus mieste;
- ▶ 23-jų atrinktų biudžetinių įstaigų (respondentų) patikėjimo teise valdomų patalpų nuomos sutartis (išnuomota daugiau nei 21 tūkst. kv. m patalpų). Atrankos kriterijai: išnuomotų administracinių patalpų plotas (daugiau kaip 100 kv. m), patalpų buvimo vieta ir nuomos kaina (1 priedas);
- ▶ 26-ių atrinktų biudžetinių įstaigų (respondentų) administracinių patalpų nuomos sutartis (išsinuomota apie 23 tūkst. kv. m, sutartys galiojo 2008-01-01). Atrankos kriterijai:

⁹ Audito grupės darbo laikas: E. Janušienė – 2008-05-09–2009-01-09, A. Maziukaitė – 2008-01-18–2009-01-09, T. Sinica – 2008-09-23–2009-01-09, I. Tarakavičiūtė – 2008-01-18–2008-04-25.

išsinuomotų administracinių patalpų plotas (daugiau kaip 100 kv. m), patalpų buvimo vieta ir nuomos kaina (1 priedas);

- ▶ informaciją apie 69-ių biudžetinių įstaigų viešosioms įstaigoms (išskyrus sveikatos apsaugos, švietimo ir kultūros viešąsias įstaigas), asociacijoms, paramos ir labdaros organizacijoms, fondams, partijoms ir kitoms organizacijoms panaudos pagrindais perduotas 410 patalpų, kurių bendras plotas 164,4 tūkst. kv. m;
- ▶ biudžetinių įstaigų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis procesą (planavimą, organizavimą ir koordinavimą).

Audito įrodymai gauti taikant patikrinimo (rašytinių dokumentų nagrinėjimo), apklausos (klausimynai ir pokalbiai su biudžetinių įstaigų vadovais ir specialistais), analitines procedūras, nagrinėjant duomenis, gautus iš Aplinkos ministerijos ir biudžetinių įstaigų, naudojantis internete skelbiama informacija (nekilnojamojo turto agentūrų, užsienio valstybių aukščiausiųjų audito institucijų, užsienio valstybių institucijų ir kompanijų ir kt.).

Auditas atliktas vadovaujantis Valstybinio audito reikalavimais. Atliekant auditą laikytasi prielaidos, kad auditoriams pateikti duomenys yra teisingi, dokumentai išsamūs ir galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus.

AUDITO REZULTATAI

1. Negyvenamųjų patalpų valdymas, naudojimas ir disponavimas jomis

1.1. Patalpų nuoma

1.1.1. Informacijos apie išnuomotas patalpas analizė

Šių metų pradžioje 201 biudžetinė įstaiga buvo išnuomojusi 985 patalpas, kurių plotas 132 tūkst. kv. m. Daugiau nei 70 proc. išnuomotų patalpų (748 vnt., plotas – 98 tūkst. kv. m) sudaro negyvenamosios ir administracinės patalpos (1 lentelė).

1 lentelė. Išnuomotas valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas, 2008-01-01

Eil. Nr.	Paskirtis	Išnuomotos patalpos (vnt.)	Nuomojančių patalpų įstaigų skaičius (vnt.) *	Išnuomotų patalpų plotas	
				kv. m	proc.
1.	Administracinės patalpos	80	34	13 840	11
2.	Negyvenamosios patalpos	668	156	84 351	64
3.	Garažai, aikštelės, stogai	71	35	23 371	17
4.	Gyvenamosios patalpos	166	52	10 808	8
Iš viso		985		132 370	100

* Dalis biudžetinių įstaigų nuomoja kelias įvairios paskirties patalpas

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Audito metu nagrinėjome 51 proc. išnuomotų patalpų, t. y. 117 biudžetinių įstaigų išnuomotas 385 administracines ir kitas negyvenamąsias patalpas, kurių plotas beveik 55 tūkst. kv. m¹⁰.

Biudžetinės įstaigos nuomoja įvairaus ploto patalpas (2 lentelė). 85 proc. visų išnuomotų patalpų sudaro iki 200 kv. m ploto patalpos. Nors didelių (per 200 kv. m) išnuomotų patalpų yra nedaug (57 vnt., arba 15 proc.), bet jų plotas sudaro 2/3 viso išnuomotų patalpų ploto.

2 lentelė. Išnuomotų patalpų dydžiai

Eil. Nr.	Nuomojamų patalpų dydis	Išnuomotų patalpų skaičius		Išnuomotų plotų dydis	
		vnt.	proc.	kv. m	proc.
1.	Iki 50 kv. m	190	49	4 620	8
2.	Nuo 50 iki 200 kv. m	138	36	14 341	26
3.	Nuo 200 iki 500 kv. m	39	10	13 212	24
4.	Nuo 500 kv. m	18	5	22 818	42
Iš viso		385	100	54 991	100

Šaltinis – Valstybės kontrolė

¹⁰ Audito metu nenagrinėjome švietimo įstaigų išnuomotų patalpų, išskyrus atskirus atvejus.

Didžiausią patikėjimo teise valdomų patalpų plotą išnuomojo šios biudžetinės įstaigos (3 lentelė ir 2 priedas):

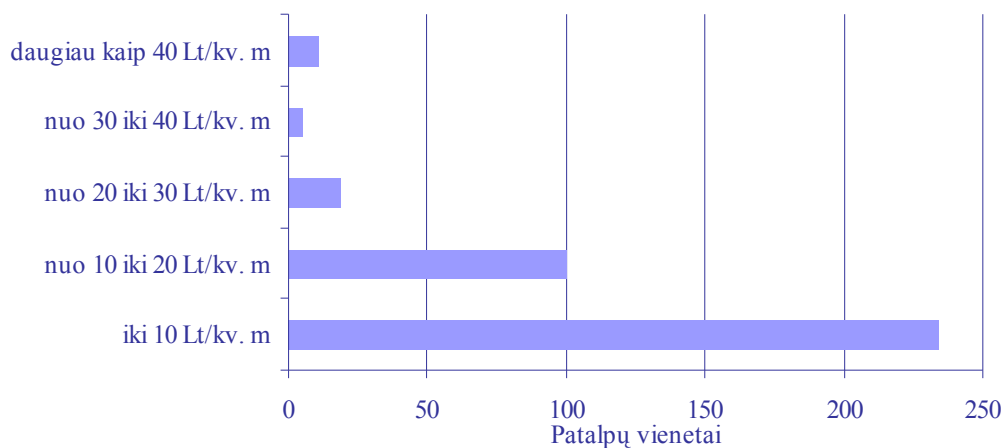
3 lentelė. Biudžetinių įstaigų nuomojamų patalpų pavyzdžiai

Eil. Nr.	Biudžetinė įstaiga	Adresas	Plotas (kv. m)	Nuomininkas
1.	Seimo kanceliarija	Gedimino pr. 60, Vilnius	5 232	AB „SEB bankas“
2.	Biotechnologijos institutas	V. A. Graičiūno g. 6, Vilnius	3 143	UAB „Fermentas“
3.	Lietuvos kultūros darbuotojų tobulinimosi centras	Saltoniškių g. 56, Vilnius	1 510	UAB „Viktorijos viešbutis“
4.	Sveikatos apsaugos ministerijos vaistų sandėlis	B. Bulikos g. 10, Jieznas	1 312	Fizinis asmuo
5.	Šiuolaikinio meno centras	Vokiečių g. 2, Vilnius	1 152	UAB „Itabaltas“

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Išanalizavus 385 administracinių ir kitų negyvenamųjų patalpų 1 kvadratinio metro nuomos kainas, nustatyta, kad jos įvairios: 39 tūkst. kv. m patalpų yra išnuomota gaunant iki 10 Lt/kv. m, beveik 6 tūkst. kv. m patalpų – nuo 10 iki 20 Lt/kv. m, 2,5 tūkst. kv. m patalpų – nuo 20 iki 30 Lt/kv. m, 355 kv. m patalpų – nuo 30 iki 40 Lt/kv. m, beveik 6 tūkst. kv. m patalpų – daugiau kaip 40 Lt/kv. m. Išnuomotų patalpų skaičius (vnt.) pagal nuomos kainą pateiktas 1 pav.

1 pav. Išnuomotų patalpų vienetų skaičius pagal nuomos kainą



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Audito metu palyginus Vilniaus ir Kauno miestuose išnuomotų 48 patalpų, kurių plotas didesnis nei 50 kv. m, nuomos kainas su 2007 m. rinkos kainomis, nustatyta, kad šių metų pradžioje 79 proc. patalpų išnuomota daugiau nei 2 kartus pigiau. Pateikiame pavyzdžius, kai kultūros, meno ir kitos įstaigos, valdančios valstybei nuosavybės teise priklausančias patalpas, jų nenaudoja savo veiklai vykdyti – jas išnuomoja privatiems subjektams mažesne nei rinkos kaina.

Pavyzdžiai

Negyvenamųjų patalpų nuomos Vilniaus centre 2007–2008 m. laikotarpiu rinkos kaina buvo 50–62 Lt/kv. m.

- Lietuvos muzikos ir teatro akademija 2005 m. 10-čiai metų išnuomojo 758 kv. m viešajam maitinimui organizuoti skirtas patalpas Vilniaus centre, Tilto g. 16 / Vilniaus g. 6, už 16,66 Lt/kv. m. Sutartyje nenumatytas nuomos kainos perskaičiavimas.
- Lietuvos teatro, muzikos ir kino muziejus 2000 m. 20-čiai metų išnuomojo 205 kv. m kavinei Vilniuje, Vilniaus g. 41, už 18,39 Lt/kv. m. Sutartyje numatytas nuomos kainos perskaičiavimas (neatliktas).
- Vilniaus įgulos karininkų ramovė 2003 m. 10-čiai metų išnuomojo 272 kv. m patalpas kavinei Vilniuje, Pamėnkalnio g. 13, už 15,10 Lt/kv. m. Nuomos kainos perskaičiavimas sutartyje nenumatytas.

Negyvenamųjų patalpų nuomos Vilniaus senamiestyje 2007–2008 m. laikotarpiu rinkos kaina buvo 40–55 Lt/kv. m

- Šiuolaikinio meno centras 2002 m. 10-čiai metų išnuomojo 1 152 kv. m komercinei veiklai teikti skirtas patalpas Vilniuje, Vokiečių g. 2, už 21,58 Lt/kv. m. Sutartyje numatytas nuomos kainos perskaičiavimas atliktas – nuo 2008 m. rugpjūčio 1 d. nustatyta nuomos kaina 35,97 Lt/kv. m.

Negyvenamųjų patalpų nuomos Vilniuje, Žvėryne, 2007–2008 m. rinkos kaina buvo 33–55 Lt/kv. m.

- Lietuvos kultūros darbuotojų tobulinimosi centras 1993 m. 15-kai metų išnuomojo 1 510 kv. m patalpas Žvėryne, Saltoniškių g. 56, UAB „Viktorijos viešbutis“ už 8,81 Lt/kv. m. Nuomos kainos perskaičiavimas sutartyje nenumatytas.

Negyvenamųjų patalpų nuomos Kauno centre 2007–2008 m. laikotarpiu rinkos kaina buvo 26–37 Lt/kv. m.

- Lietuvos kariuomenės Kauno įgulos karininkų ramovė 1999 m. 20-čiai metų išnuomojo 739 kv. m viešojo maitinimo paslaugoms teikti naudojamas patalpas Kauno centre už 10,48 Lt/kv. m. Nors sutartyje numatyta, tačiau nuomos kaina neperskaičiuota beveik 10 metų.

Administracinių patalpų nuomos kaina 2007 m. buvo skirtinga: minimali 1 kvadratinio metro administracinių patalpų nuomos kaina Vilniuje – 4,83 Lt, maksimali – 58,65 Lt, Kaune atitinkamai – 2,50 Lt ir 22,46 Lt. Pateikiame biudžetinių įstaigų, nuomojančių administracines patalpas mažesne nei rinkos kaina, pavyzdžius (4 lentelė).

4 lentelė. Biudžetinių įstaigų nuomojamų patalpų nuomos kainų palyginimas su rinkos kainomis 2007 m. (pavyzdžiai)

Eil. Nr.	Biudžetinė įstaiga	Adresas	Plotas (kv. m)	1 kv. m kaina (Lt)	Patalpų nuomos rinkos kaina pagal patalpų vietą	
					vietovė	1 kv. m kaina (Lt)
1.	Seimo kanceliarija	Gedimino pr. 60, Vilnius	5 232	40,00	Centras	50–62
2.	Kauno apskrities viršininko administracija	Laisvės al. 86, Kaunas	418	22,46	Centras	26–37
3.	Lietuvos dailės muziejus	Rūdninkų g. 10, Vilnius	157	14,00	Senamiestis	40–55
4.	Chemijos institutas *	A. Goštauto g. 9, Vilnius	179	16,52 – 23,60	Centras	50–62
5.	Biotechnologijos institutas	V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius	370	9,65	Aukštieji Paneriai	9–24
6.	Kauno miesto vyriausiasis policijos komisariatas	Maironio g. 25, Kaunas	571	9,00	Centras	26–37

* Nuomojamos atskiros 9 patalpos nuo 8,72 iki 57,50 kv. m skirtingoms įmonėms.

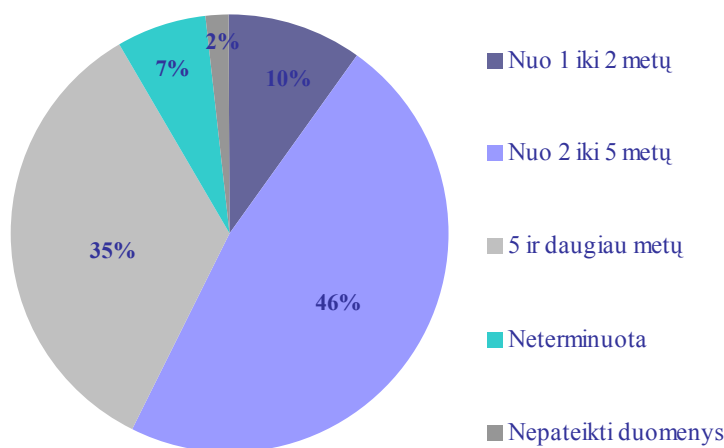
Šaltinis – Valstybės kontrolė ir www.edomus.lt skelbiama nekilnojamojo turto nuomos kainų statistika (2007-01-01 – 2007-12-31)

Pastebėjimas

Biudžetinės įstaigos nedidelėmis kainomis nuomoja patalpas visuomeninio maitinimo įstaigoms, kurios teikia paslaugas tik įstaigos darbuotojams. Pagrindinė priežastis – taikomi veiklos apribojimai, t. y. aptarnaujami tik įstaigos darbuotojai, neprekiuojama alkoholiu, vykdoma veikla tik įstaigos darbo metu ir pan., kurie mažina visuomeninio maitinimo įstaigų pajamas. Auditorių nuomone, nuompinigių už valstybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse¹¹ numatyta nuostata iki 30 proc. sumažinti pradinį nuompinigių dydį tais atvejais, kai patalpos nuomojamos pastatuose, kuriems nustatytos leidimų sistemos, yra nepakankama. Turėtų būti numatytos detalesnės patalpų nuomos kainos nustatymo taisyklės tais atvejais, kai nuomininko veikla yra apribota. Nuostata dėl pradinio kainos sumažinimo taip pat tikslinga keisti, atsižvelgiant į praktinę tokių patalpų nuomos situaciją.

Valstybei nuosavybės teise priklausantis ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas (ir sutarties atnaujinimo atveju) ne ilgesniam kaip 10 m. laikotarpiui¹². Turimų duomenų analizė parodė, kad patalpos dažniausiai išnuomojamos nuo dvejų iki penkerių metų terminui (2 pav.).

2 pav. Patalpų nuomos terminai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

1.1.2. Patalpų nuomos organizavimo trūkumai

Sprendimą išnuomoti patalpas priima biudžetinė įstaiga, kuri valdo turtą, išskyrus atvejus, kai patalpos skirtos šalies gynybai ir saugumui užtikrinti; įtrauktos į privatizavimo programą; reikalingos valstybės funkcijoms įgyvendinti¹³. Minėtą sprendimą biudžetinė įstaiga, gavusi steigėjo sutikimą, turi suderinti su Aplinkos ministerija¹⁴. Sprendimas nederinamas tais atvejais, kai turtas nuomojamas trumpalaikiam neatidėliotinam darbui ar renginiui organizuoti.

Išanalizavus teisės aktus ir Aplinkos ministerijos atliekamus veiksmus, nustatyti pagrindiniai laikinai laisvų patalpų išnuomojimo teisinio reglamentavimo, organizavimo ir koordinavimo trūkumai:

¹¹ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir finansų ministro 2007-06-07 įsakymas Nr. D1-332/1K-206, 14 p.

¹² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“.

¹³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 14 str. 1 d.

¹⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“.

1. Nevertinami kiti galimi laisvų patalpų naudojimo būdai, pavyzdžiui, galimybė laisvomis patalpomis naudotis kitoms biudžetinėms įstaigoms, privatizuoti patalpas ir kt.

Audito metu išnagrinėjus visus 2007 m. ir 2008 m. I pusmetį Aplinkos ministerijos gautus sprendimus (229 turto valdytojų prašymai dėl 398 patalpų), nenustatyta atvejų, kai buvo nepritarta turto valdytojo pateiktam sprendimo projektui. Aplinkos ministerijos darbuotojai nė karto nesikreipė raštiškai į turto valdytojus su prašymu pagrįsti sprendimą dėl patalpų išnuomojimo, pateikti papildomą informaciją ar siūlė patalpas panaudoti kitų biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti, pripažinti jas nereikalingomis ir perduoti VĮ Valstybės turto fondui.

Auditorių nuomone, tokią padėtį lemia keli veiksniai:

- ▶ Aplinkos ministerija neturi informacijos apie sudarytas valstybei nuosavybės teise priklausančio turto nuomos sutartis, patalpas, perduotas panaudos pagrindais, biudžetinių įstaigų administracinių patalpų poreikį dabar ir ateityje.
- ▶ Aplinkos ministerijai nėra priskirtos biudžetinių įstaigų laikinai laisvų patalpų naudojimo stebėsenos ir kontrolės funkcijos.
- ▶ Turto valdytojų prašymai išnagrinėjami greitai: minimalus laikas nuo biudžetinės įstaigos prašymo parengimo iki atsakymo jai išsiuntimo yra 2 darbo dienos, maksimalus – 12 darbo dienų. Įvertinus tai, kad padalinyje dirba 4 darbuotojai, kurie atlieka ir kitas funkcijas, bei darant prielaidą, kad jie gali skirti 30 proc. savo darbo laiko prašymams nagrinėti, vidutiniškai vienam prašymui nagrinėti realiai skiriama 1,65 darbo dienos.

Aplinkos ministerijoje esantis padalinys gali pateikti pastabas dėl parengtų teisės aktų projektų dėl turto perdavimo panaudos pagrindais, nuosavybėn, išnuomojimo ar pripažinimo nereikalingu kokybės. Tačiau biudžetinių įstaigų veikla nuomojant patalpas nėra vertinama sistemiškai ir yra kontroliuojama tik konkrečios biudžetinės įstaigos lygmeniu. Norint periodiškai vertinti sudarytas nuomos sutartis, ieškoti būdų, kaip efektyviau panaudoti patalpas, vertinti, ar negalima jų pritaikyti kitų biudžetinių įstaigų poreikiams, teikti biudžetinėms įstaigoms rekomendacijas, kaip geriau panaudoti laikinai laisvas patalpas, reikia disponuoti išsamia informacija apie patalpas ir atitinkamais žmogiškaisiais ištekliais.

Aplinkos ministerijos komentaras

Aplinkos ministerijos nuomone, už valstybės turto naudojimą atsako pats turto valdytojas, kuris turi valdyti ir naudoti jam patikėjimo teise perduotą turtą vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytais principais. Šio įstatymo 21 straipsnyje nustatyta, kad valstybės turto apskaitą, valdymą, naudojimą ir juo disponavimą kontroliuoja biudžetinės įstaigos, valstybės įmonės, įstaigos ar organizacijos vidaus audito tarnyba (vidaus auditoriai) ir Valstybės kontrolė. Taigi už nuomos ar panaudos sutarčių atitiktį teisės aktų reikalavimams atsako pats turto valdytojas, o sudarytų sutarčių vertinimą ir kontrolę turi atlikti biudžetinės įstaigos (turto valdytojo) vidaus audito tarnyba (vidaus auditoriai) ir Valstybės kontrolė.

Aplinkos ministerija, derindama turto valdytojų sprendimus dėl patalpų nuomos, panaudos ar perdavimo valdyti patikėjimo teise, kiekvienu atskiru atveju vertina, ar šias patalpas būtų galima pritaikyti kitų biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti, o jeigu galima, tada teikia savo išvadą dėl šių patalpų panaudojimo.

Pastaba: audito metu nebuvo pateikta konkreti informacija apie atvejus, kai Aplinkos ministerija numatomas išnuomoti patalpas siūlė naudoti kitaip.

Auditorių nuomonė

Nepritariame Aplinkos ministerijos nuomonei, nes konkretus turto valdytojas neturi tinkamos kompetencijos ir nedisponuoja pakankama informacija, kad galėtų priimti sprendimą dėl efektyviausio patalpų panaudojimo, siekiant maksimalios naudos valstybei, o ne konkrečiai įstaigai. Teisės aktuose turėtų būti numatyta, kas ir kaip turi įvertinti, koks laisvų patalpų naudojimo būdas efektyviausias.

2. Informacijos, kurią nagrinėja Aplinkos ministerija sprendimo išnuomoti patalpas derinimo metu, nepakanka, kad būtų priimtas tinkamas sprendimas – leisti ar neleisti nuomoti patalpas.

Audito metu išnagrinėję Aplinkos ministerijos 2007 m. ir 2008 m. I pusmetį gautus prašymus dėl turto nuomos, nustatėme:

- ▶ 2007 m. gauti 152 prašymai dėl 266 vnt. patalpų, kurių bendras plotas apie 70 tūkst. kv. m. Per 2008 m. I pusmetį buvo gauti 77 prašymai dėl 132 patalpų, kurių plotas 22 tūkst. kv. m. Patalpų, kurių plotas viršija 100 kv. m., 2007 m. buvo 40 proc., o 2008 m. I pusmetį – 44 proc. visų patalpų, dėl kurių buvo kreiptasi;
- ▶ didžiausią dalį sudaro patalpos, kurias išnuomoti numatoma 3–5 metams: iš 398 – 214, arba 54 proc., patalpų. Dėl 58, arba 15 proc., patalpų biudžetinės įstaigos nenurodė, kiek laiko planuoja nuomoti laikinai laisvas patalpas;
- ▶ biudžetinės įstaigos 153 atvejais, arba 38 proc., iš viso nenurodė, kokiems tikslams planuoja išnuomoti patalpas (tokio reikalavimo teisės aktuose nėra) (3 priedas).

Aplinkos ministro patvirtinta tvarka¹⁵, kuri reglamentuoja biudžetinių įstaigų sprendimų išnuomoti valstybės ilgalaikį materialųjį turtą derinimą su Aplinkos ministerija, nustato tik formalius reikalavimus sprendimui:

- ▶ kokia forma turi būti pateiktas sprendimas – įsakymu, potvarkiu ar kitu turto valdytojo nuostatuose numatytu teisės aktu;
- ▶ sprendime turi būti nurodoma norimo išnuomoti ilgalaikio materialiojo turto pavadinimas, adresas, plotas, nuomos trukmė.

Ši tvarka nenumato, kokią informaciją turi pateikti biudžetinės įstaigos, kad Aplinkos ministerija galėtų įvertinti sprendimo išnuomoti patalpas pagrįstumą. Nenumatyti ir kriterijai, kuriais vadovaujantis aplinkos ministro įgaliojimas asmuo priima sprendimą pritarti ar nepritarti biudžetinės įstaigos pateiktam sprendimo išnuomoti patalpas projektui. Taip pat nenumatyta, kad jei, Aplinkos ministerijos nuomone, siūlomos išnuomoti patalpos reikalingos kitai biudžetinei įstaigai, ministerija gali inicijuoti jų perdavimą kitai įstaigai.

¹⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-17 įsakymas Nr. 82 „Dėl turto valdytojų sprendimų išnuomoti valstybės ilgalaikį materialųjį turtą derinimo tvarkos patvirtinimo“.

Pastebėjimas

Mūsų nuomone, informacija, kuria disponuoja Aplinkos ministerija, nepakankama, norint užtikrinti patalpų nuomos proceso efektyvumą, todėl biudžetinės įstaigos, teikdamos prašymus Aplinkos ministerijai, turėtų nurodyti ne tik planuojamą nuomos terminą, bet ir kuo remdamosi pasirinko nuomos laikotarpį, ar planuoja nuomoti, kai pasibaigs numatytos sudaryti nuomos sutarties terminas. Be to, turėtų nurodyti, dėl kokių priežasčių priėmė sprendimą išnuomoti patalpas ir kokiems tikslams jas nuomos. Pažymėtina, kad respondentai nurodė šiuos pagrindinius veiksnius, turėjusius įtakos priimant sprendimą išnuomoti patalpas: 30 proc. – patalpos neatitinka įstaigos poreikių, 30 proc. – siekė užtikrinti darbuotojų maitinimą, 31 proc. – lėšų poreikis rekonstrukcijai ir įstaigai; likusieji respondentai į šį klausimą neatsakė¹⁶.

3. Nustatyta atvejų, kai netikslinga sprendimus išnuomoti patalpas derinti su Aplinkos ministerija.

Auditorių ir Aplinkos ministerijos nuomone, sprendimo išnuomoti derinimas su Aplinkos ministerija netikslingas tokiais atvejais, kai biudžetinės įstaigos nuomoja patalpas laisvu nuo darbo laiku ir po kelis kvadratinis metrus patalpų nuomoja kopijavimo, dauginimo, kavos, vandens ir maisto aparatams pastatyti, mobiliojo ryšio antenoms įrengti. Tokie prašymai kasmet sudaro daugiau kaip 10 proc. visų Aplinkos ministerijos gautų prašymų.

Pavyzdžiai

- Vilniaus turizmo ir prekybos verslo mokykla prašė leisti išnuomoti dvi kompiuterių klases, bendras plotas 53 kv. m ir 54 kv. m, laisvu nuo pamokų metu vieneriems metams.
- Šiaulių kolegija kreipėsi dėl išnuomojimo po 4 kv. m keliose patalpose savitarnos ir kopijavimo aparatams pastatyti.
- Šiaulių dramos teatras kreipėsi su prašymu leisti išnuomoti 9 kv. m gelžbetoninio stogo paviršiaus.
- Panevėžio apskrities viršininko administracija kreipėsi su prašymu leisti išnuomoti 8 kv. m patalpas įrengti mobiliojo ryšio bazinę stotį.

Netikslinga derinti sprendimus ir tais atvejais, kai patalpų nuoma būtina sklandžiai valstybės įmonės veiklai užtikrinti. Pavyzdžiui, valstybės įmonės „Kauno aerouostas“ ir „Tarptautinis Vilniaus oro uostas“, norėdamos išnuomoti oro uosto teritorijoje savo patalpas privatiems subjektams komercinei ūkinei veiklai vykdyti ir klientų poreikiams tenkinti (interneto prieigos terminalui įrengti ir eksploatuoti, kitai veiklai vykdyti – automobilių aviakompanijų keleiviams nuomos, keleivių bagažo vyniojimo apsaugine plėvele, aviacinei, parfumerijos, bižuterijos ir suvenyrų prekybos, sulčių aparatui pastatyti), turi kreiptis į Aplinkos ministeriją dėl sprendimo išnuomoti suderinimo.

Nurodytais atvejais nėra galimi kiti patalpų naudojimo būdai, taip pat nereikia vertinti patalpų nuomos tikslingumo. Todėl išteklius, kuriuos naudoja tokiems sprendimams derinti, Aplinkos ministerija ir biudžetinės įstaigos galėtų skirti kitoms funkcijoms įgyvendinti.

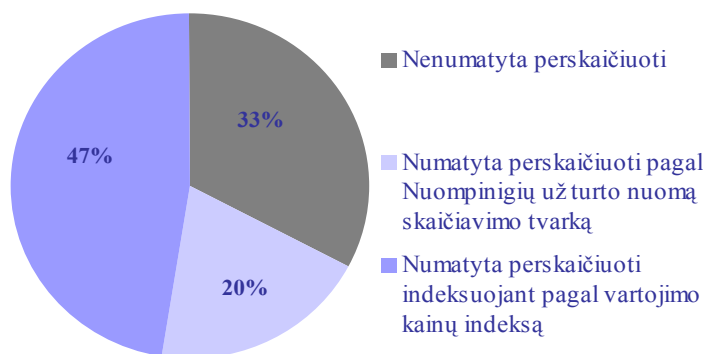
4. Teisės aktuose nenumatyta, kad nuompinigių dydį reikia periodiškai perskaičiuoti ir kokiais kriterijais vadovaujantis atlikti perskaičiavimą.

Išanalizavus respondentų pateiktą 61 patalpų nuomos sutartį, nustatyta, kad 33 proc. sutarčių nenumatyta nuompinigių perskaičiavimo galimybė. 29 sutartyse numatyta, kad nuompinigių dydis

¹⁶ Apklausoje dalyvavo 23 biudžetinės įstaigos.

turi būti indeksuojamas bendroju vartojimo kainų indeksu (jeigu šis yra ne mažesnis kaip 1,1), o 12 sutarčių numatyta nuompinigių perskaičiuoti kasmet, vadovaujantis aplinkos ir finansų ministrų bendru įsakymu patvirtinta Nuompinigių už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo tvarka¹⁷ (3 pav.).

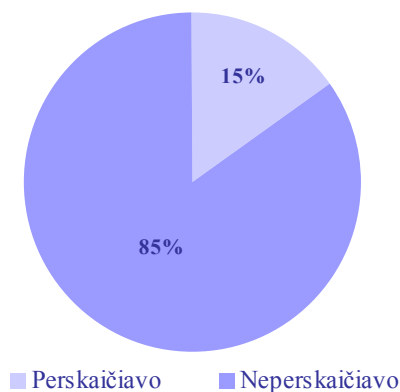
3 pav. Sutartyse numatytas nuompinigių perskaičiavimas



Šaltinis – nuomos sutarčių analizė

Gavome informaciją, kad iš 33 sutarčių¹⁸, kuriose buvo numatytas ir pagal sutarties sąlygas (praėjo vieneri metai po sutarties pasirašymo) turėjo būti atliktas nuomos kainos perskaičiavimas, jis buvo atliktas 5 atvejais (4 pav.).

4 pav. Sutartyse numatytas ir faktiškai atliktas nuompinigių perskaičiavimas



Šaltinis – nuomos sutarčių analizė

Kiti respondentai nepateikė informacijos, įrodančios, kad nuomos kainos perskaičiuojamos taip, kaip numatyta nuomos sutartyse. Auditorių nuomone, ilgalaikėse (5 ir daugiau metų) sutartyse turi būti numatytas periodinis nuompinigių perskaičiavimas, nes keičiantis ekonominėms sąlygoms nustatyta patalpų nuomos kaina gali skirtis nuo rinkos kainos. Pažymėtina, kad daugiau kaip pusėje

¹⁷ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2002-03-01 įsakymas Nr. 87/59 „Dėl nuompinigių už valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo tvarkos patvirtinimo“ su tolesniais pakeitimais.

¹⁸ Iš viso yra 41 nuomos sutartis, kurioje numatytas kainos perskaičiavimas, bet 8 sutartyse dar nesuėjęs perskaičiavimo terminas.

nagrinėtų patalpų nuomos iš privačių subjektų sutarčių numatytas nuomos mokesčio dydžio perskaičiavimas, pavyzdžiui, vieną kartą per metus pagal metinės infliacijos procentą; pasikeitus mokesčių teisės aktams, turintiems įtakos nuomos mokesčio dydžiui.

Pavyzdys

Kauno apskrities viršininko administracija 2000 m. pasirašė nuomos sutartį ir 20 metų laikotarpiui išnuomojo 418 kv. m administracines patalpas bankui Kauno miesto centre. Sutartyje numatyta, kad nuomos kaina perskaičiuojama kas pusmetį – praėjusį kalendorinį pusmetį priskaičiuotas nuomos mokestis indeksuojamas Statistikos departamento prie Vyriausybės praėjusiam kalendoriniam pusmečiui nustatytu bendroju vartojimo kainų indeksu, jei šis yra nemažesnis kaip 1,1. 2007 m. Kauno apskrities viršininko administracija raštu kreipėsi į nuomininką, siūlydama pasirašyti susitarimą, kuriame pagal aplinkos ministro ir finansų ministro įsakymu patvirtintą nuompinigių skaičiavimo tvarką perskaičiuota nuomos kaina padidėjo 68 proc. (iki 37,62 Lt/kv. m). Taip pat buvo pasiūlyta pakeisti sutarties sąlygą dėl nuomos kainos perskaičiavimo tvarkos. Nuomininkas atsisakė jam nenaudingų sąlygų, motyvuodamas jau pasirašytos sutarties sąlygomis.

Kauno apskrities viršininko administracijos atstovai susitikime su Valstybės kontrolės atstovais informavo, kad planuoja susitikti su banko vadovais dėl galimybės peržiūrėti nuomos sutarties sąlygas, taip pat svarstys patalpų įtraukimo į privatizuojamų objektų sąrašą tikslingumą.

Pastaba: tuo atveju, jei nuomos kaina būtų pakeista ir nuo 2008 m. nuomininkas mokėtų perskaičiuotą nuomos mokestį, Kauno apskrities viršininko administracija iki nuomos sutarties pabaigos būtų gavusi 989 tūkst. Lt daugiau, netgi neįvertinus to, kad patalpos galėjo būti išnuomos už rinkos kainą, kuri yra didesnė nei buvo siūlyta. Patalpų nuomos vidutinės kainos Kauno centre nuo 2007 m. lapkričio 1 d. iki 2008 m. liepos 1 d. padidėjo 27 proc. (nuo 34 iki 42 Lt/kv. m).

5. Pavyzdinėje nuomos sutartyje numatytų išankstinio nuomos sutarties nutraukimo sąlygų nepakanka, kad būtų tinkamai užtikrinti nuomotojo ir nuomininko interesai.

Nagrinėtose sutartyse dažniausiai numatomos rekomenduojamos¹⁹ sutarties pasibaigimo sąlygos: sutarties terminui pasibaigus, šalių susitarimu; turto nuosavybės teisei perėjus kitam asmeniui; Vyriausybei priėmus kitą sprendimą dėl nuomojamo turto; kitais Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse numatytais atvejais. Pažymėtina, kad nagrinėtose valstybei nuosavybės teise priklausančių patalpų nuomos sutartyse nenumatyta galimybė vienašališkai nutraukti sutartį vienos iš šalių iniciatyva. Auditorių nuomone, taip ribojama biudžetinių įstaigų disponavimo patalpomis galimybė, atsiradus poreikiui išnuomotas patalpas naudoti valstybės reikmėms, nes sutartį nutraukti šalių susitarimu gali būti sudėtinga. Išanalizavus 38 nuomos sutartis, pagal kurias biudžetinės įstaigos išsinuomoja patalpas iš privačių subjektų, nustatyta, kad 23 sutartyse numatyta galimybė iš anksto raštu pranešus vienašališkai nutraukti sutartį prieš terminą, nors nebus pažeista nė viena sutarties sąlyga.

Pastebėjimas

Privatūs subjektai į sutartį įtraukia atsakomybės dėl išankstinio sutarties nutraukimo sąlygas, pavyzdžiui, sutarties nutraukimo dėl biudžetinės įstaigos (nuomotojo) kaltės atveju nuomininkui yra kompensuojamos išlaidos (lėšos, išleistos rekonstrukcijai) su metinėmis palūkanomis; nuomotojui ar nuomininkui pareikalavus nutraukti sutartį ne pagal sutarties sąlygas, kiekviena šalis privalo padengti visus kitos šalies nuostolius, kurie susidaro dėl sutarties nevykdymo, bei sumokėti kitai šaliai baudą ir pan.

¹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl Valstybės materialiojo turto nuomos“.

Teisės aktuose²⁰ nustatyta, jog valstybės turto valdytojas turi išsipareigoti, kad atnaujinus nuomos sutartį nebūtų keičiamos ankstesnės sąlygos. Vienos iš pagrindinių nuomos sąlygų – laikas ir nuomos kaina, kuri keičiasi dėl pasikeitusios padėties patalpų nuomos rinkoje. Todėl minėta teisės aktų nuostata turi būti keičiama, nes biudžetinės įstaigos, atnaujinamos nuomos sutartis, turi įvertinti pokyčius rinkoje ir šių patalpų naudojimo savo ir kitų biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti perspektyvą.

6. Nėra institucijos, kuri užsiimtų išnuomotų valstybei nuosavybės teise priklausančių patalpų nuomos sutarčių administravimu ir vertinimu.

Aplinkos ministerijos kompetencijai nepriklauso tikrinti sutarčių sudarymo kokybę ir jų vykdymo kontrolę, todėl, ministerijos teigimu, ji nerenka informacijos apie sudarytas nuomos sutartis, problemas, kylančias dėl netinkamai sudarytų sutarčių, arba informacijos apie biudžetines įstaigas, kurioms pavyko pakeisti sutarties sąlygas, ir kokių priemonių ėmėsi biudžetinės įstaigos, kad pakeistų nenaudingas valstybei nuomos sąlygas. Tai, Aplinkos ministerijos specialistų nuomone, yra kiekvieno turto valdytojo darbas. Auditoriai sutinka, kad konkretus turto valdytojas turi siekti išnuomoti patalpas maksimaliai naudingomis valstybei sąlygomis. Tačiau geros praktikos sklaida, visapusiškas patalpų nuomos problemų nagrinėjimas, priemonių joms spręsti inicijavimas ir turto valdytojų konsultavimas turėtų būti pavesta vienai institucijai, pagal dabar galiojančius teisės aktus – Aplinkos ministerijai.

Pastebėjimas

VĮ Valstybės turto fondo specialistai pritaria auditorių nuomonei, kad nėra institucijos, kuri užsiimtų išnuomoto valstybės turto nuomos sutarčių administravimu ir peržiūrėjimu. VĮ Valstybės turto fondas, perimdamas turtą valdyti ir juo disponuoti, dažnai susiduria su atvejais, kai sutartyse numatytas nuomos kainos perskaičiavimas neatliekamas (pavyzdžiui, kai kurios sutartys galioja nuo 1993 m., rinkos kaina šiuo metu nuo sutartinės nuomos kainos skiriasi tris ir daugiau kartų). Kaip teigia VĮ Valstybės turto fondo specialistai, jie įvertina pastatų išlaikymo, apsaugos, priežiūros, galimų teisminių ginčų sąnaudas ir siūlo nuomininkams pratęsti sutartis peržiūrint kainą, kol pastatas nebus privatizuotas. Paprastai nuomininkai sutinka su didesne nuomos kaina. VĮ Valstybės turto fondas yra suinteresuotas sumažinti turto išlaikymo sąnaudas iki minimumo, dengiant jas už nuomą gautomis lėšomis, nes kitu atveju išlaidos yra dengiamos iš įmonės biudžeto, o tai mažina jų gaunamą pelną.

7. Dalis išnuomotų patalpų yra nereikalingos biudžetinių įstaigų funkcijoms vykdyti, tačiau neieškoma kitų galimų patalpų naudojimo būdų.

Patalpos, kurių nuomos terminas yra penkeri ir daugiau metų, sudaro 35 proc. visų išnuomotų patalpų. Atkreipiame dėmesį, kad 26 atvejais (7 proc.) buvo sudarytos neterminuotos nuomos sutartys (sudarytos 1997–2008 m. laikotarpiu).

Audito metu 30 proc. respondentų teigė, kad ateityje planuoja naudoti dabar nuomojamas patalpas, o beveik pusė įstaigų neketina naudoti patalpų savo reikmėms. Šių patalpų plotas Vilniuje ir Kaune – apie 11 tūkst. kv. m, kai kurios jų yra prestižiniuose miestų mikrorajonuose (5 lentelė).

²⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“, 3.6 p.

5 lentelė. Biudžetinės įstaigos (respondentai), neplanuojančios nuomojamų patalpų naudoti savo veiklai

Eil. Nr.	Biudžetinės įstaigos	Adresas	Plotas (kv. m)	Metinės nuomos pajamos, (tūkst. Lt)	Atsakymas
1.	Seimo kanceliarija	Gedimino pr. 60, Vilnius	5 499	2 682	Planuoja dalyvauti turto atnaujinimo programoje
2.	Botanikos institutas	Žaliųjų ežerų g. 53, 49, 14, Vilnius Verkių g. 100, Vilnius	1 335	85	Neplanuoja nutraukti sutarčių, tačiau patalpos veiklai nereikalingos
3.	Lietuvos kariuomenės karo medicinos tarnyba	Ašmenos II-oji g. 25A, Kaunas	1 269	68	Sandėliai veiklai nereikalingi
4.	Šiuolaikinio meno centras	Vokiečių g. 2, Vilnius	1 222	340	Neplanuoja keisti patalpų paskirties (klubo, kavinės patalpos)
5.	Viešosios policijos apsaugos tarnyba	Savanorių pr. 235, Kaunas	299	18	Rūsio ir pirmojo aukšto patalpos veiklai nereikalingos
6.	Kauno miesto vyriausiasis policijos komisariatas	Laisvės al. 24, Kaunas Karaliaus Mindaugo pr. 37, Kaunas	297	17	Stomatologijos kabinetas ir valgyklos patalpos veiklai nereikalingi
7.	Generalinė miškų urėdija prie Aplinkos ministerijos	A. Juozapavičiaus g. 9, Vilnius	285	43	Naudoti valgyklos patalpas kitiems tikslams netikslinga
8.	Lietuvos kariuomenės Vilniaus įgulos karininkų ramovė	Pamėnkalnio g. 13, Vilnius	272	19	Valgyklos patalpas pritaikyti kitiems tikslams būtų sudėtinga, brangu ir netikslinga
9.	Kauno apskrities valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba	Baltijos g. 106 / Prūsų g. 1, Kaunas	250	8	Patalpas numatoma perduoti Valstybės turto fondui
10.	Vilniaus miesto vyriausiasis policijos komisariatas	Giraitės g. 3, Vilnius	193	8	Valgyklos patalpos veiklai nereikalingos
Iš viso			10 921	3 288	

Šaltinis – Valstybės kontrolė ir apklausos duomenys

Pastebėjimas

Tai, kad 35 proc. patalpų išnuomota ilgesniam nei 5 metų laikotarpiui, rodo, kad patalpos neatitinka konkrečios biudžetinės įstaigos poreikių arba jai nereikalingos.

Auditorių nuomone, ateityje sprendžiant patalpų naudojimo klausimus ir siekiant jas naudoti taip, kad būtų maksimaliai naudinga valstybei, o ne konkrečiai įstaigai, tikslinga įvertinti šias alternatyvas:

- ▶ šias patalpas perduoti naudotis panaudos pagrindais kitoms biudžetinėms įstaigoms (pvz., patalpas rekonstruojant), kurios nuomojasi ar kurioms netrukus reikės papildomų patalpų;
- ▶ jas įtraukti į turto atnaujinimo ar privatizuojamų objektų sąrašus²¹;
- ▶ patalpas išnuomoti, tokiu būdu pasiliekančias turto valdytojais. Tuo atveju, jei efektyviausias sprendimas yra patalpas nuomoti, turto valdytojai turi imtis visų įmanomų priemonių, kad gaunami nuompinigiai atitiktų rinkos sąlygas.

²¹ Išskyrus atvejus, kai patalpos užima dalį viso pastato, nes dalies pastato privatizavimas neigiamai veikia pastato valdymą ir panaudojimą ateityje.

Pavyzdys

Kauno apskrities viršininko administracijos specialistų teigimu, jų išnuomos 418 kv. m dydžio patalpos bankui Kauno miesto centre (Laisvės al. 86) negali būti naudojamos kitiems, nei banko, poreikiams: patalpos yra pastato trečiajame aukšte, kitų aukštų savininkas yra bankas, kuris nuomojasi patalpas; į išnuomotas patalpas galima patekti tik per bankui priklausančias patalpas. Kadangi bankas turi užtikrinti savo veiklos saugumą, tai jokia kita įmonė ar įstaiga negali ten vykdyti veiklos.

Auditorių nuomonė

Kai valstybei nuosavybės teise priklausančios patalpos yra pastate, kurio dalis jau privatizuota, ir negali būti naudojamos pačių biudžetinių įstaigų ar kitų subjektų, reikėtų svarstyti, ar patalpų nuoma – pats efektyviausias jų naudojimo būdas.

Mažiau kaip pusė respondentų aiškiai įvardijo veiksnius, turėjusius įtakos laikinai laisvų patalpų nuomos laikotarpiui: 30 proc. jų teigė, kad nuomininkas savo lėšomis rekonstravo patalpas, todėl reikėjo išnuomoti tokiam laikotarpiui, kad nuomos kaina padengtų rekonstrukcijos išlaidas; 13 proc. – nuomoja visuomeninio maitinimo įstaigoms, kuriose maitinasi jų darbuotojai, likusieji respondentai nurodė tokius veiksnius, kaip teisės aktai, vadovo ar steigėjo sprendimas ir pan.

8. Vienos biudžetinės įstaigos nuomoja patalpas kitoms biudžetinėms įstaigoms, o ne perduoda panaudos pagrindais.

Nors Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme²² numatyta, kad vienos biudžetinės įstaigos gali kitoms perduoti patalpas panaudos pagrindais, tačiau audito metu nustatėme atvejų, kai vienos biudžetinės įstaigos nuomoja patalpas kitoms biudžetinėms įstaigoms (6 lentelė).

6 lentelė. Biudžetinės įstaigos, nuomojančios patalpas iš kitų biudžetinių įstaigų (pavyzdžiai)

Eil. Nr.	Nuomininkas	Adresas	Vidutinė 1 kv. m nuomos kaina (Lt)	Nuomotojas
1.	Vidaus reikalų ministerijos Medicinos centras	Laisvės al. 24, Kaunas	3,80	Kauno miesto vyriausiasis policijos komisariatas
2.	Šiaulių visuomenės sveikatos centras	V. Kudirkos g. 3A, Radviliškis	2,84	Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Radviliškio skyrius
3.	Valstybinė augalų apsaugos tarnyba	Vasario 16-osios g. 27, Panevėžys	1,45	Panevėžio apskrities viršininko administracija
4.	Pavilnių regioninio parko direkcija	Žaliųjų ežerų g. 53, Vilnius	1,02	Botanikos institutas

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Auditorių nuomonė

Neefektyvu, kai biudžetinės įstaigos vienos iš kitų reikalauja nuompinigių, nes valstybei priklausantis turtas išnuomojamas kitai iš valstybės biudžeto išlaikomai įstaigai. Laikinais laisvos biudžetinių įstaigų patalpos, kurias gali naudoti kitos biudžetinės įstaigos, turėtų būti joms perduotos panaudos pagrindais.

²² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 13 str. 1 ir 2 d.

1.1.3. Pajamų už patalpų nuomą panaudojimas

Vyriausybės nutarimo, reglamentuojančio materialiojo turto nuomą, 2.3 punkte²³ numatyta, kad nuompinigiaai už turtą, kurį patikėjimo teise valdo ir išnuomojo valstybės institucijos ir įstaigos, valstybinės mokslo ir studijų institucijos, pervedami į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą ir įstatymų nustatyta tvarka naudojami šių institucijų ir įstaigų veiklai finansuoti.

Finansų ministerijos duomenimis, 2007 m. už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą gauta daugiau nei 23 mln. Lt nuompinigių, iki 2008 m. lapkričio mėn. – 21 mln. Lt. Daugiausia nuompinigių 2007 m. gavo šios biudžetinės įstaigos: Seimo kanceliarija – 2 695 tūkst. Lt, Pasienio kontrolės punktų direkcija prie Susisiekimo ministerijos – 1 347 tūkst. Lt, Sveikatos apsaugos ministerija – 878 tūkst. Lt (4 priedas). Nepanaudotų nuompinigių likutis 2008 m. lapkričio 1 d. buvo apie 7 mln. Lt.

Biudžetinės įstaigos panaudoja ne visus gautus nuompinigių: 2007 m. panaudota 77 proc. (21 mln. Lt) lėšų, iš 403 biudžetinių įstaigų nuompinigių naudojo 330 įstaigų, arba 82 proc. (7 lentelė).

7 lentelė. Biudžetinių įstaigų gauti ir į valstybės biudžetą pervesti nuompinigiaai bei jų panaudojimas 2007 m.

Eil. Nr.	Gauta nuompinigių per metus (Lt)	2007 m. į biudžetą pervesti nuompinigiaai		2007 m. panaudotos lėšos	
		biudžetinės įstaigos (vnt.)	tūkst. Lt	biudžetinės įstaigos (vnt.)	tūkst. Lt
1.	Iki 10 000	205	479	144	463
2.	Nuo 10 000 iki 50 000	115	2 799	104	2 428
3.	Nuo 50 000 iki 100 000	32	2 243	34	2 399
4.	Nuo 100 000 iki 500 000	43	9 266	41	9 146
5.	Nuo 500 000 iki 1 000 000	6	4 240	5	3 661
6.	Nuo 1 000 000	2	4 042	2	3 656
Iš viso		403	23 069	330	21 753

Šaltinis – Finansų ministerija

Nepanaudotų nuompinigių lėšų likutis 2008 m. sausio 1 d., palyginti su 2007 m. sausio 1 d., padidėjo 26 proc. ir sudarė 6 mln. Lt. 61 proc. lėšų likučio priklauso toms biudžetinėms įstaigoms, kurios už patalpų nuomą per metus gavo nuo 10 000 Lt iki 50 000 Lt ir nuo 100 000 Lt iki 500 000 Lt (8 lentelė). 27 biudžetinės įstaigos, kurios 2007 m. negavo pajamų už nuomą, nepanaudojo ir turimų likučių.

²³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl materialiojo turto nuomos“.

8 lentelė. Biudžetinių įstaigų nepanaudoti nuompinigiai 2007-01-01 ir 2008-01-01

Eil. Nr.	Nuompinigių likutis (Lt)	2007-01-01 biudžetinių įstaigų turėti nepanaudotų lėšų likučiai		2008-01-01 biudžetinių įstaigų turėti nepanaudotų lėšų likučiai	
		biudžetinės įstaigos (vnt.)	tūkst. Lt	biudžetinės įstaigos (vnt.)	tūkst. Lt
1.	Iki 10 000	317	686	333	765
2.	Nuo 10 000 iki 50 000	64	1 367	71	1 657
3.	Nuo 50 000 iki 100 000	13	855	15	981
4.	Nuo 100 000 iki 500 000	8	1 591	10	2 204
5.	Nuo 500 000 iki 1 000 000	1	529	1	738
Iš viso		403	5 028	430	6 345

Šaltinis – Finansų ministerija

9 lentelėje pateikiame po penkias įstaigas, 2007 m. ir 2008 m. pradžioje turėjusias didžiausius nepanaudotų lėšų likučius. Nurodytų įstaigų sukaupti nepanaudotų lėšų likučiai 2007 m. pradžioje sudaro 33 proc. visų programos nepanaudotų ir į kitus biudžetinius metus perkeltų likučių, o 2008 m. pradžioje – 30 proc.

9 lentelė. Didžiausius nuompinigių likučius turinčios biudžetinės įstaigos

Eil. Nr.	Data	Biudžetinė įstaiga	Nepanaudotos lėšos (tūkst. Lt)
1.	2007-01-01	Seimo kanceliarija	529
2.		Kauno miesto savivaldybės administracija	356
3.		Vilniaus universitetas	324
4.		Lietuvos kariuomenė	247
5.		Valstybinė mašinų bandymo stotis	190
1.	2008-01-01	Seimo kanceliarija	738
2.		Kauno miesto savivaldybės administracija	356
3.		Pasienio kontrolės punktų direkcija prie Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos	287
4.		Valstybinė mašinų bandymo stotis	257
5.		Kauno kolegija	235

Šaltinis – Finansų ministerija

Daugiausia 2007 m. nuompinigių į valstybės biudžetą pervadė Seimo kanceliarija – beveik 3 mln. Lt, tačiau per metus panaudojo 77 proc. už nuomą gautų pajamų (2007 m. sausio 1 d. turėtų likučių ir per metus gautų nuompinigių). Informacija apie biudžetines įstaigas, kurių nuompinigių likučio 2008 m. sausio 1 d. santykis su 2007 m. gautomis pajamomis didesnis nei 100 proc., pateikiama 5 priede.

Auditorių nuomonė

Siekiant efektyviai panaudoti biudžetinių įstaigų už patalpų nuomą gautas pajamas, tikslinga nustatyti specialias gautų nuompinigių naudojimo taisykles: aiškiai apibrėžti, kokiems tikslams (patalpų remontui, už kitas nuomojamas patalpas mokėti ir pan.) jie turi būti naudojami, arba svarstyti galimybę juos persikirstyti centralizuotai.

Audito metu respondentai informavo, kad labai įvairiai naudoja už patalpų nuomą gautas lėšas: 6 iš 23 respondentų gautas lėšas naudojo valdomų patalpų remontui, renovacijai ir naudojamo turto priežiūrai, 12 respondentų įsigijo ilgalaikio (trumpalaikio) turto (automobilių, kompiuterių, telefonų, kanceliarinių prekių). Kiti respondentai naudojo lėšas automobilių remontui, teisinėms ir komunalinėms paslaugoms apmokėti.

Pavyzdžiai

Šiuolaikinio meno centras 2007 m. panaudojo 415 tūkst. Lt iš patalpų nuomos gautų pajamų – 25 proc. panaudota kompiuteriams, lengvajam automobiliui, televizoriui ir kitam ilgalaikiam turtui įsigyti, o 61 proc. – įstaigos veiklai, t. y. parodoms, renginiams finansuoti.

Vilniaus Gedimino technikos universiteto Termoizoliacijos institutas 2007 m. gavo 164 tūkst. Lt pajamų už patalpų nuomą, iš kurių 35 proc. panaudojo darbo užmokesčiui. Likusios lėšos nebuvo panaudotos, todėl perkeltos į 2008 m.

Seimo kanceliarija 2007 m. 61proc. (1 523 tūkst. Lt) už patalpų nuomą gautų lėšų panaudojo Seimo rūmų remonto darbams apmokėti, o už 37 proc. (913 tūkst. Lt) įsigijo ilgalaikio turto – televizorių, informacinių sistemų ir pan.

Tai, kad biudžetinės įstaigos naudoja lėšas savo poreikiams tenkinti, turėtų skatinti jas išnuomoti patalpas kuo aukštesnėmis kainomis, tačiau audito metu nustatyta atveju, kai biudžetinės įstaigos nuomoja patalpas kelis kartus mažesne nei rinkos kaina (plačiau – 1.1.1. dalyje).

Auditorių nuomone, dėl teisės aktų nuostatos, leidžiančios naudoti gautus nuompinigius įvairiems tikslams, biudžetinės įstaigos nėra suinteresuotos leisti laikinai laisvas patalpas naudoti kitų biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti. Pateikiame pavyzdžių, kai vienos biudžetinės įstaigos nuomojasi patalpas, o kitos tame pačiame mikrorajone ar netoliese panašaus ploto patalpas yra išnuomojusios. Šie atvejai rodo, kad laikinai laisvos biudžetinių įstaigų patalpos ne visada naudojamos efektyviai.

Pavyzdžiai

Seimo kanceliarija AB „SEB bankas“ pagal 1997 m. 25 metų terminui pasirašytą sutartį išnuomojo 5 232 kv. m ploto administracines patalpas Vilniuje, Gedimino prospekte, po 40 Lt/kv. m. Tuo tarpu Valstybinė medicininio audito inspekcija prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2007 m. 5 metų laikotarpiui išsinuomojo 662 kv. m ploto administracines patalpas A. Smetonos g., mokėdama 52 Lt/kv. m. Šių patalpų nuoma mokesčių mokėtojams kainuoja daugiau kaip 400 tūkst. Lt per metus.

Lietuvos valstybinis simfoninis orkestras yra išnuomojęs UAB „Bomba“ 305 kv. m administracines patalpas Žygimantų gatvėje, Senamiestyje. Pagal 2007 m. 4 metų terminui pasirašytą sutartį mokamas 13,13 Lt/kv. m nuomos įkainis. Senamiestyje, B. Radvilaitės gatvėje, Vaiko teisių apsaugos kontrolieriaus įstaiga nuomojasi 483 kv. m ploto administracines patalpas iš privataus asmens. Pagal 2007 m. 2 metams pasirašytą sutartį mokamas 54 Lt/kv. m nuomos įkainis. Per metus biudžetinė įstaiga sumokės 313 tūkst. Lt nuomos mokesčio. Biudžetinės įstaigos patikėjimo teise valdytos patalpos, kuriomis ji anksčiau naudojosi, buvo įtrauktos į patalpų atnaujinimo programą ir parduotos už 1,5 mln. Lt. Tuo atveju, jeigu biudžetinė įstaiga neįsigis naujų patalpų per 5 metus, nuomos mokesčiui bus išleista tiek, kiek gauta už parduotas patalpas.

Auditorių nuomonė

Valstybei nuosavybės teise priklausančių laikinai laisvų patalpų ir už jų nuomą gautų lėšų panaudojimo efektyvumas turėtų būti vertinamas ne vienos konkrečios biudžetinės įstaigos lygiu, o visos valstybės mastu. Lėšų, gautų už patalpų nuomą, naudojimas nuomojančios įstaigos poreikiams tenkinti neskatina biudžetinių įstaigų ieškoti kitų patalpų naudojimo būdų. Pažymėtina, kad skiriant asignavimus biudžetinėms įstaigoms, nevertinama, kiek lėšų jos gauna už patalpų nuomą

1. Laikiniai laisvų patalpų nuomos organizavimas nėra efektyvus, nes:

- konkretus turto valdytojas negali priimti tinkamo sprendimo dėl efektyviausio laikinai laisvų patalpų naudojimo būdo, nes vertinimas atliekamas konkrečios biudžetinės įstaigos, o ne valstybės požiūriu. Taip pat neatliekama patalpų naudojimo kitų biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti galimybių analizė, nes nekaupiama informacija apie biudžetinių įstaigų poreikius ir laikinai laisvas patalpas;
- nenustatyta, kas turi kaupti informaciją apie sudarytas nuomos sutartis, analizuoti jų trūkumus, inicijuoti teisės aktų pakeitimus, siekiant trūkumus pašalinti, skleisti gerąją praktiką tarp biudžetinių įstaigų nuomos sutarčių sudarymo srityje;
- dalis išnuomotų patalpų yra nereikalingos biudžetinių įstaigų funkcijoms vykdyti: 42 proc. patalpų išnuomota ilgesniam nei 5 m. laikotarpiui, beveik pusė respondentų informavo, kad neketina ateityje savo reikmėms naudoti patalpų;
- išanalizavus informaciją apie Vilniuje ir Kaune nuomojamas 48 patalpas, nustatyta, kad 38 atvejais patalpos išnuomos daugiau kaip du kartus mažesne nei rinkos kaina;
- sudarytose nuomos sutartyse numatytos biudžetinėms įstaigoms nenaudingos sąlygos (nuostolių dėl sutarties nutraukimo kompensavimas, piniginių baudos sutarties išankstinio nutraukimo atveju ir pan.);
- pavyzdinėje nuomos sutartyje, kuria vadovaujasi daugelis biudžetinių įstaigų, išnuomojančių nekilnojamąjį turtą, nenumatyta nuomos kainos perskaičiavimo galimybė ir išankstinio sutarties nutraukimo sąlygos. Teisės aktuose numatyta nuostata, kad atnaujinus nuomos sutartį negalima keisti ankstesnių sutarties sąlygų.

2. Aplinkos ministerijos atliekami veiksmai, derinant sprendimus išnuomoti patalpas, yra formalūs, nes:

- Aplinkos ministerijos padalinys (4 darbuotojai) teikia pastabas dėl teisės aktų projektų dėl turto perdavimo panaudos pagrindais, nuosavybėn, išnuomojimo ar pripažinimo nereikalingu parengimo kokybės, tačiau nėra įpareigotas vertinti, ar laikinai laisvų patalpų nuoma – pats efektyviausias jų panaudojimo būdas;
- nenustatyta atveju, kad Aplinkos ministerija būtų prieštaravusi biudžetinių įstaigų pateiktam sprendimui išnuomoti patalpas ir pasiūliusi patalpas kitoms biudžetinėms įstaigoms;
- teisės aktuose nenumatyta, kokią informaciją turi pateikti biudžetinės įstaigos, kad ministerija galėtų įvertinti sprendimo išnuomoti patalpas pagrįstumą, kokius veiksmus atlieka (ką turi įvertinti) aplinkos ministro įgaliojamas asmuo, prieš priimdamas sprendimą pritarti (nepritarti) biudžetinės įstaigos pateiktam sprendimo išnuomoti patalpas projektui;

– biudžetinių įstaigų sprendimai išnuomoti patalpas derinami ir tais atvejais, kai patalpos nuomojamos laisvu nuo darbo laiku, nuomojamos nedidelės patalpos kopijavimo, dauginimo, kavos, vandens ir maisto aparatams pastatyti, mobiliojo ryšio antenoms įrengti ir kt. Tokie sprendimai sudaro apie 10 proc. visų Aplinkos ministerijos gautų sprendimų 2007 m. ir 2008 m. I pusmetį. Taip pat derinami sprendimai, kai patalpų nuoma būtina sklandžiai valstybės įmonės, pavyzdžiui, oro uosto, veiklai užtikrinti.

3. 2007 m. patalpas išnuomojo 403 biudžetinės įstaigos ir gavo daugiau nei 23 mln. Lt pajamų. Per 2008 m. 10 mėnesių už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą gauta 21 mln. Lt nuompinigių, šių lėšų likutis 2008 m. lapkričio 1 d. buvo 7 mln. Lt. Nors gautos pajamos už nuomą pervedamos į valstybės biudžetą, tačiau jos yra grąžinamos biudžetinėms įstaigoms, kurios lėšas naudoja savo reikmėms. Todėl biudžetinės įstaigos nėra suinteresuotos ieškoti kitų patalpų naudojimo būdų (leisti naudotis kitoms biudžetinėms įstaigoms, įtraukti į privatizavimo programą ar pan.).

1.2. Patalpų perdavimas panaudos pagrindais

Patalpos gali būti perduotos panaudos pagrindais neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ir savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams, taip pat viešosioms įstaigoms, labdaros paramos fondams, asociacijoms ir politinėms partijoms, socialinės įmonės statusą turintiems juridiniams asmenims, valstybės ir savivaldybių įmonėms, organizuojančioms orlaivių skrydžius ir eksploatuojančioms oro uostus²⁴. Vyriausybės nutarimu²⁵ Aplinkos ministerija įgaliota priimti sprendimus dėl valstybės nekilnojamųjų daiktų perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ir savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams. Kitais atvejais, turto valdytojui sutikus, patalpos perduodamos Vyriausybės nutarimu suderinus su Aplinkos ministerija.

1.2.1. Informacijos apie panaudos pagrindais perduotas patalpas analizė

Išnagrinėjus Valstybės kontrolės auditų metu surinktus duomenis ir Vyriausybės nutarimus, kuriais patalpos perduodamos panaudos pagrindais, nustatyta, jog įvairioms viešosioms įstaigoms, asociacijoms, politinėms partijoms, gydymo, kultūros, mokymo ir kitoms organizacijoms nuo 1998 m. iki 2008 m. perduota 1 373 patalpos, kurių bendras plotas 1 122 tūkst. kv. m. Beveik pusė šių patalpų yra trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje (6

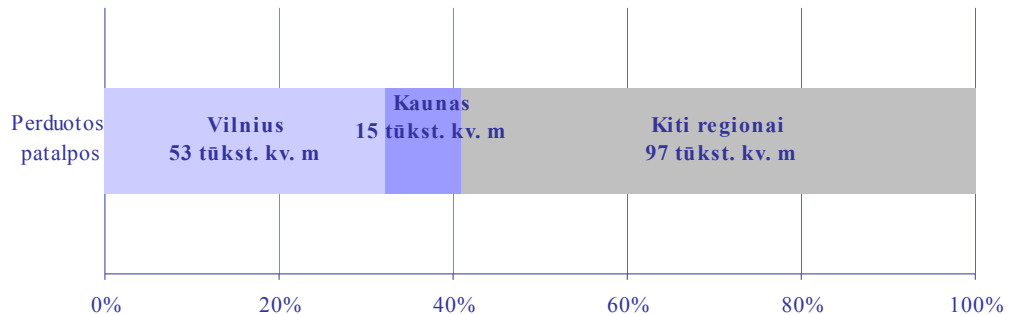
²⁴ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 13 str.

²⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-12-03 nutarimas Nr. 1890 „Dėl valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2 p.

priedas). Didžioji patalpų ploto dalis (85 proc.) perduota sveikatos apsaugos, kultūros ir švietimo viešosioms įstaigoms (6 priedas).

Audito metu nagrinėjome informaciją apie valstybei nuosavybės teise priklausančias 410 patalpų (plotas – 164,4 tūkst. kv. m), kurios perduotos panaudos pagrindais labdaros paramos organizacijoms, asociacijoms, politinėms partijoms, viešosioms įstaigoms (išskyrus sveikatos apsaugos, švietimo ir kultūros viešąsias įstaigas). 41 proc. šių patalpų yra Vilniuje ir Kaune (5 pav.).

5 pav. Vilniuje, Kaune ir kituose regionuose panaudos pagrindais perduotų patalpų plotas



Šaltinis – Valstybės kontrolė, Vyriausybės nutarimai dėl patalpų perdavimo panaudos pagrindais

Didžiausia patalpų ploto dalis (87 proc.) yra perduota viešosioms įstaigoms, kurios pagal įstatus ir veiklos ataskaitas vykdo įvairią veiklą: skatina atvykstantįjį ir vietos turizmą, ugdo valstybės tarnautojų profesionalumą, skatina verslo plėtrą, teikia nemokamas informavimo apie Europos Sąjungą paslaugas, kultūros, sporto ir pramogų paslaugas, atlieka taikomuosius tyrimus, organizuoja konferencijas ir seminarus (10 lentelė).

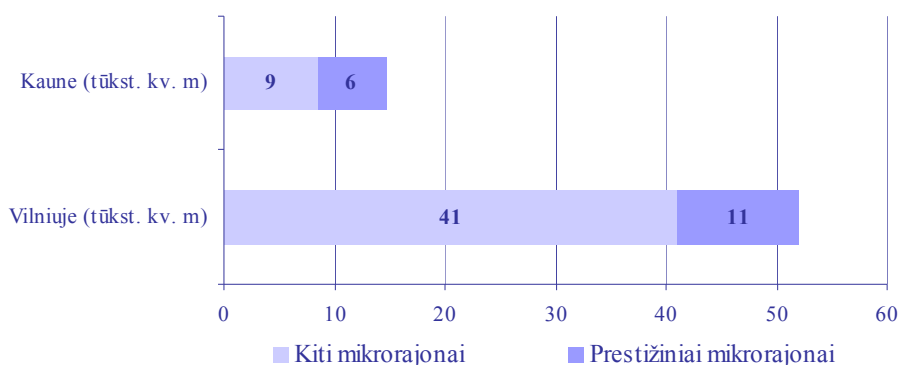
10 lentelė. Visuomeninių organizacijų panaudos pagrindais gautos patalpos

Patalpų gavėjas	Patalpų kiekis (vnt.)	Patalpų plotas (kv. m)	Ploto dalis bendrame plote (proc.)
Viešosios įstaigos	256	143 442	87
Asociacijos	96	9 633	6
Politinės partijos	17	1 377	1
Kita	41	9 987	6
Iš viso	410	164 439	100,0

Šaltinis – Valstybės kontrolė, Vyriausybės nutarimai dėl patalpų perdavimo panaudos pagrindais

Vilniuje iš panaudos pagrindais perduotų patalpų ploto 21 proc. (38 patalpos, bendras plotas – beveik 11 tūkst. kv. m) yra prestižiniais laikomuose Vilniaus mikrorajonuose (senamiestyje, miesto centre ir Žvėryne). Kauno centre perduotų patalpų plotas yra 6 tūkst. kv. m (17 patalpų), tai sudaro 41 proc. visų panaudos pagrindais perduotų patalpų ploto Kaune (6 pav.).

6 pav. Panaudos pagrindais perduotos patalpos Vilniuje ir Kaune (prestižiniuose ir kituose mikrorajonuose)



Šaltinis – Valstybės kontrolė, Vyriausybės nutarimai dėl patalpų perdavimo panaudos pagrindais

11 lentelė. Panaudos pagrindais perduotų patalpų, esančių prestižiniuose Vilniaus ir Kauno mikrorajonuose, pasiskirstymas pagal panaudos gavėjus

Panaudos gavėjų statusas	Perduotų patalpų plotas		
	kv. m	Iš jų perduotos prestižiniuose miestų mikrorajonuose kv. m	proc.
Vilniaus mieste			
Viešosios įstaigos	42 982	4 721	11
Asociacijos	2 747	1 073	39
Politinės partijos	758	758	100
Kitos	6 342	4 327	68
Iš viso	52 829	10 879	21
Kauno mieste			
Viešosios įstaigos	10 865	4 835	45
Asociacijos	1 665	810	49
Politinės partijos	423	423	100
Kitos	1 690	0	0
Iš viso	14 643	6 068	41

Šaltinis – Valstybės kontrolė, Vyriausybės nutarimai dėl patalpų perdavimo panaudos pagrindais

Pateikiame panaudos pagrindais perduotų patalpų prestižiniuose Vilniaus ir Kauno mikrorajonuose pavyzdžius (12 lentelė ir 7 priedas).

12 lentelė. Panaudos pagrindais perduotų patalpų, esančių Vilniaus ir Kauno prestižiniuose mikrorajonuose, pavyzdžiai

Eil. Nr.	Turto valdytojai	Adresas	Plotas (kv. m)	Panaudos gavėjai
1.	Teisingumo ministerija	Tilto g. 17 / Radvilų g. 4, Vilnius	304	Lietuvos advokatūra
2.		Tilto g. 17 / Radvilų g. 4, Vilnius	219	Lietuvos teisininkų draugija
3.		A. Smetonos g. 2 / Jogailos g. 11, Vilnius	111	Lietuvos žmogaus teisių centras
4.		Vilniaus g. 25, Vilnius	104	VšĮ Vilniaus universiteto Teisės klinika
5.		Kaštonų g. 3, Vilnius	92	Lietuvos antstolių rūmai
6.	Valstybės turto fondas	Gedimino pr. 10 / Totorių g. 1, Vilnius	265	Politinė partija „Tvarka ir teisingumas“
7.		Pylimo g. 36 / Ligoninės g. 2, Vilnius	195	Lietuvos krikščionių demokratų partija

8.		J. Basanavičiaus g. 16 / Mindaugo g. 5, Vilnius	139	Lietuvos socialdemokratų partija
9.		Vilniaus g. 27, Vilnius	115	VšĮ Vertimo, dokumentacijos ir informacijos centras
10.		M. K. Čiurlionio g. 9/2, Vilnius	114	Politinė partija „Jaunoji Lietuva“
11.	Lietuvos darbo rinkos mokymo tarnyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos	A. Vivulskio g. 13, Vilnius	130	VšĮ Socialinės politikos grupė
12.	Socialinės apsaugos ir darbo ministerija	Naugarduko g. 41, Vilnius	519	VšĮ Technikos priežiūros tarnyba
13.	Vilniaus apskrities viršininko administracija	Gedimino pr. 24-9, Vilnius	194	VšĮ Teisės ir demokratijos plėtros centras
14.	Kauno apskrities viršininko administracija	Laisvės al. 46, Kaunas	125	Pilietinės demokratijos partija
15.		Laisvės al. 46, Kaunas	97	Politinė partija Tėvynės sąjunga
16.		Laisvės al. 99, Kaunas	62	Lietuvos krikščionių demokratų partija
17.	Kauno technologijos universitetas	Gedimino g. 43, Kaunas	190	Visuomeninė organizacija Lietuvos ir Prancūzijos asociacijos Kauno skyrius

Šaltinis – Valstybės kontrolė, Vyriausybės nutarimai dėl patalpų perdavimo panaudos pagrindais

1.2.2. Patalpų perdavimo panaudos pagrindais trūkumai

Išanalizavus turimą informaciją apie panaudos pagrindais perduotas patalpas, nustatyti šie esminiai patalpų perdavimo panaudos pagrindais trūkumai:

1. Teisės aktuose nustatytas abstraktus kriterijus – panaudos gavėjo vykdomos veiklos reikalingumas visuomenei, pagal kurį viešosios įstaigos ir kitos organizacijos turi teisę gauti valstybei nuosavybės teise priklausančias patalpas, sudaro galimybę beveik visoms viešosioms įstaigoms ir asociacijoms gauti patalpas neatlygintinai bei apsunkina joms perduotų patalpų naudojimo kontrolę.

Teisės aktuose nustatyti kriterijai²⁶, kurie taikomi subjektams, norintiems gauti patalpas panaudos pagrindais:

- ▶ biudžetinė įstaiga, koordinuojanti konkrečią veiklos sritį, turi pateikti išvadą apie panaudos subjekto vykdomos veiklos reikalingumą visuomenei ir valstybės turto perdavimo tikslumą (išskyrus politines partijas);
- ▶ politinės partijos neturi nuosavybės teise ar panaudos pagrindais perduotų laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis patalpų toje vietovėje;

²⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-12-13 nutarimu Nr. 1890 patvirtintas Valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas, 4 p.

- ▶ viešosios įstaigos turi dalyvauti vykdant Vyriausybės patvirtintas programas ar turėti Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti ar tenkinti visuomenės interesą muziejų sistemoje ir kt.

Aplinkos ministerijos teigimu, tais atvejais, kai biudžetinės įstaigos pateikia derinti teisės aktų projektus dėl patalpų perdavimo panaudos pagrindais, panaudos gavėjai atitinka Vyriausybės nustatytus kriterijus²⁷. Todėl Aplinkos ministerijai nėra pagrindo nepritarti pateiktiems projektams. Auditorių nuomone, toks kriterijus, kaip panaudos gavėjo veiklos reikalingumas visuomenei, yra abstraktus, todėl beveik visos viešosios įstaigos ir asociacijos galėtų gauti patalpas iš valstybės neatlygintinai, jei būtų laisvų patalpų.

Vyriausybės nutarime²⁸ nurodoma, kad biudžetinės įstaigos, panaudos pagrindais perdavusios patalpas, privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas verčiasi veikla, dėl kurios jam buvo perduotos valstybei nuosavybės teise priklausančios patalpos. Nėra kriterijų, kuriais turėtų vadovautis biudžetinės įstaigos, vertindamos, ar panaudos gavėjai vykdo visuomenei naudingą veiklą (pavyzdžiui, kokią dalį visoje jų veikloje turi sudaryti visuomenei naudinga veikla, kad panaudos sutarties nereikėtų nutraukti). Taip pat nenustatyta, kad veiklos ataskaitos turi būti teikiamos panaudos davėjams. Auditorių nuomone, norint įvertinti panaudos gavėjo vykdomos veiklos būtinumą visuomenei, reikalinga atitinkama kompetencija.

Audito metu buvo nagrinėjama 49 viešųjų įstaigų ir asociacijų, panaudos pagrindais gavusių patalpas, viešai skelbiama informacija apie jų vykdomą veiklą (8 priedas).

Nustatyta:

- ▶ 1 viešoji įstaiga ir 1 asociacija viešai pateikė privalomas skelbti ataskaitas ir įstatus;
- ▶ 13 – skelbia tik įstatus;
- ▶ 7 – pateikė veiklos ataskaitas viešai, nurodydamos, kokią visuomenei naudingą veiklą vykdė;
- ▶ 27 (55 proc.) viešai neskelbia jokios informacijos apie savo visuomenei naudingą veiklą.

Pažymėtina, kad Aplinkos ministerijai 2007 m. ir 2008 m. I pusmetį nebuvo pateikta derinti Vyriausybės nutarimų projektų dėl panaudos sutarčių nutraukimo (dėl minėtos priežasties). Audito metu nustatytas atvejis, kai turto valdytojas inicijavo panaudos sutarties nutraukimą.

Pavyzdys

Kauno apskrities administracijos viršininko nuomone, nėra vertinama, ar perdavimas panaudos pagrindais – geriausias patalpų, esančių miesto centre, panaudojimo būdas. Jo teigimu, administracija nekontroliuoja viešųjų įstaigų ir asociacijų, kurioms skyrė patalpas, veiklos, tačiau kontroliuoja patalpų naudojimą. Šiuo metu yra nustatytas aplaidus patalpų naudojimo faktas, todėl nuspręsta nutraukti panaudos sutartį su viešąją įstaiga „Aklųjų ir silpnaregių paramos ir užimtumo centras ECCE HOMO“, kuriai 1999 m. buvo perduotos patalpos Kauno miesto centre, Šv. Gertrūdės g. 22A (plotas – 286 kv. m). Apskrities administracijos darbuotojai nustatė,

²⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-12-13 nutarimu Nr. 1890 patvirtinto Valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašas, 4 p.

²⁸ Ten pat, 8 ir 9 p.

kad patalpos naudojamos ne pagal paskirtį, jose nėra vandens, nutrauktas šilumos ir elektros tiekimas, neveikia nuotekų šalinimo sistema, todėl patalpomis nėra galimybės naudotis. Panaudos gavėjas neatliko einamojo remonto, patalpų fizinė būklė, palyginti su būkle 1999 m., labai pablogėjo²⁹. Kadangi dalis pastato privatizuota, planuojama patalpas perduoti VĮ Valstybės turto fondui.

2. Neanalizuojama informacija, būtina patalpų perdavimo panaudos pagrindais efektyvumui užtikrinti. Aplinkos ministerijos veiksmai yra formalūs – vertinama tik parengtų Vyriausybės nutarimų projektų kokybė.

Nors Aplinkos ministerija gali siūlyti kitus laisvų patalpų naudojimo variantus, tačiau audito metu išnagrinėjus Vyriausybės nutarimų projektus, pateiktus 2007 m. ir 2008 m. I pusmetį, nenustatyta atveju, kai ministerija prieštaravo patalpų perdavimui panaudos pagrindais ar pasiūlė kitaip naudoti laisvas patalpas (išskyrus kelis atvejus, kai Vyriausybės nutarimo projektai buvo derinami pakartotinai dėl jų parengimo kokybės).

Aplinkos ministerija negalėjo pasiūlyti kitų patalpų, nei nurodyta pateiktuose Vyriausybės nutarimų projektuose, nes neturėjo ir neanalizavo informacijos, reikalingos šio proceso valdymui: kiek ir kokių patalpų reikia viešosioms įstaigoms ir asociacijoms, kokios yra laisvos biudžetinių įstaigų patalpos ir kt. Kaip ir patalpų nuomos atveju, priimant sprendimą, nebuvo vertinti kiti galimi patalpų naudojimo būdai (ar patalpos, kurias numatoma perduoti panaudos pagrindais, negalėtų būti pritaikytos kitų biudžetinių įstaigų poreikiams tenkinti ir pan.).

Pažymėtina, jog didelė dalis panaudos pagrindais perduotų patalpų yra didžiųjų miestų centruose. Aplinkos ministerijos nuomone, tikslinga įvertinti, ar visoms asociacijoms, politinėms partijoms ir viešosioms įstaigoms būtina turėti patalpas didžiųjų miestų centruose.

3. Viešosios įstaigos ir asociacijos neatlygintinai gautose patalpose gali vykdyti ūkinę-komercinę veiklą.

2007 m. Vyriausybės nutarimuose, kuriais patalpos yra perduodamos panaudos pagrindais viešosioms įstaigoms ir asociacijoms, numatyta, kad patalpos perduodamos šių organizacijų įstatuose (statutuose) numatyta veiklai vykdyti. Teisės aktai³⁰ leidžia viešosioms įstaigoms ir asociacijoms vykdyti įstatymų nedraudžiamą ūkinę-komercinę veiklą, kuri neprieštaruoja jų įstatams.

Pastebėjimas

Tuo atveju, kai valstybė neatlygintinai perduoda patalpas viešosioms įstaigoms ir asociacijoms, Vyriausybės nutarime galėtų būti numatyta, kad patalpos naudojamos tik visuomeninei veiklai vykdyti. Jei organizacijos vykdo ir ūkinę-komercinę veiklą, patalpas iš biudžetinių įstaigų turėtų nuomotis – galima numatyti mažesnių nuompinigių dydį.

²⁹ Panaudos sutarties dėl negyvenamųjų patalpų, esančių Šv. Gertrūdės g. 22A Kaune, vykdymo patikrinimo aktas, Kaunas, 2008-06-10; Tarnybinis pranešimas dėl panaudos sutarties nutraukimo, 2008-06-19.

³⁰ Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas, 1996-07-03 Nr. I-1428, 3 str. 4 d., Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymas, 2004-01-22 Nr. IX-1969, 11 str. 2 d.

Penktadalis (9 organizacijos, arba 18 proc.) iš 49 nagrinėtų viešųjų įstaigų ir asociacijų, panaudos pagrindais gavusių patalpas, viešai skelbiamoje informacijoje nurodo, kad gali teikti mokamas paslaugas.

Pavyzdžiai

- Viešoji įstaiga Statybos ir projektavimo sisteminimo centras projektuoja pastatų konstrukcijas, konsultuoja architektūros klausimais, vykdo statybos darbų priežiūrą, konsultuoja rangovus ir užsakovus.
- Asociacija Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmai teikia mokamas paslaugas: organizuoja įvairius renginius, seminarus ir verslo misijas.
- Viešoji įstaiga „Dainava“ nuomoja konferencijų sales, organizuoja konferencijas, teikia sanatorinį-kurortinį gydymą, restorane ir kavinėje organizuoja įvairius pobūvius, teikia apgyvendinimo paslaugas, nuomoja pirčių kompleksą ir kt.
- Lietuvos kaimo sporto ir kultūros asociacija „Nemunas“ turi teisę steigti įmones ir gauti iš jų lėšų veiklai.
- Viešoji įstaiga Vilniaus kultūros, pramogų ir sporto rūmai rengia banketus, furšetus, progines šventes, poilsio vakarus, diskotekas ir pan. Valstybinio audito metu nustatyta³¹, kad šios įstaigos vykdoma veikla yra ne viešųjų paslaugų teikimas visuomenės nariams, o patalpų skyrimas kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims ir šių asmenų organizuojamų renginių aptarnavimas.

Pažymėtina, kad Konkurencijos įstatyme³² numatyta, jog valstybės valdymo ir savivaldos institucijos turi užtikrinti sąžiningos konkurencijos laisvę, valstybės valdymo ir savivaldos institucijoms draudžiama priimti teisės aktus arba kitus sprendimus, kurie teikia privilegijas arba diskriminuoja atskirus ūkio subjektus ar jų grupes ir dėl kurių atsiranda ar gali atsirasti konkurencijos sąlygų skirtumų atitinkamoje rinkoje konkuruojantiems ūkio subjektams, išskyrus atvejus, kai skirtingų konkurencijos sąlygų neįmanoma išvengti vykdant Lietuvos Respublikos įstatymų reikalavimus.

1. Nustatyti kriterijai, kurie taikomi subjektams, norintiems gauti patalpas panaudos pagrindais, yra abstraktūs. Nors teisės aktai įpareigoja panaudos davėją kontroliuoti, ar panaudos gavėjas verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotos patalpos, tačiau neapibrėžia, kaip įvertinti, ar panaudos gavėjo vykdoma veikla naudinga visuomenei.
2. Aplinkos ministerijos dalyvavimas perduodant patalpas panaudos pagrindais yra formalus – vertinama tik parengtų teisės aktų projektų kokybė. Neanalizuojama informacija, reikalinga tinkamam panaudos pagrindais perduodamų patalpų proceso valdymui užtikrinti.
3. Dalis viešosioms įstaigoms ir asociacijoms perduotų patalpų yra prestižiniuose didžiųjų miestų mikrorajonuose: Vilniuje tokios patalpos sudaro 21 proc. visų panaudos pagrindais perduotų patalpų (11 tūkst. kv. m), Kaune – 41 proc. (6 tūkst. kv. m).
4. Nustatyta atveju, kai patalpos perduotos tokiems panaudos gavėjams, kurie vykdo ūkinę komercinę veiklą. Tai, kad neatlygintinai gavusios patalpas viešosios įstaigos jose vykdo ūkinę komercinę veiklą, sudaro skirtingas konkurencijos sąlygas tokią pačią veiklą vykdančioms subjektams.

³¹ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2008-11-06 valstybinio audito ataskaita „Vidaus reikalų ministerijos reguliavimo sričiai priskirtos įstaigos ir organizacijos“ Nr. VA-P-40-18-22, 10 psl.

³² Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas, 1999-03-23 Nr. VIII-1099, 4 str.

2. Biudžetinių įstaigų apsirūpinimas administracinėmis patalpomis

Siekdamas užtikrinti racionalų valstybės turto valdymą, Seimas³³ 2007 m. priėmė nutarimą „Dėl racionalaus valstybės turto tvarkymo“ ir pasiūlė Vyriausybei valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendros politikos formavimą ir įgyvendinimą pavesti vienai institucijai, kuri atstovautų valstybės interesams.

Auditorių nuomone, siekiant įgyvendinti minėtą nutarimą, tikslinga paskirti instituciją, kuri būtų atsakinga už:

- ▶ informacijos apie biudžetinių įstaigų išnuomotas ir panaudos pagrindais perduotas patalpas kaupimą ir analizę, išnuomotų ir panaudos pagrindais perduotų patalpų naudojimo efektyvumo įvertinimą, ypatingą dėmesį skiriant patalpoms, esančioms didžiųjų miestų prestižiniuose mikrorajonuose;
- ▶ sudarytų nuomos ir panaudos sutarčių analizę, nenaudingų valstybei nuomos ir panaudos sutarčių nutraukimo ar sąlygų pakeitimo inicijavimą;
- ▶ rekomendacijų, koks efektyviausias laikinai laisvų ar nereikalingų biudžetinių įstaigų poreikiams patalpų panaudojimo būdas, teikimą, įvertinimą, ar tomis patalpomis negalėtų naudotis kitos biudžetinės įstaigos;
- ▶ informacijos apie naudojamą administracines patalpas ir jų poreikį kaupimą ir analizę;
- ▶ apsirūpinimo administracinėmis patalpomis koordinavimą: optimalaus būdo parinkimą, ilgalaikių planų sudarymą ir kt.

Pastebėjimas

Vyriausybė nutarimu³⁴ pavedė VĮ Valstybės turto fondui organizuoti valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendros politikos formavimo ir įgyvendinimo galimybių studijos parengimo paslaugų pirkimą. Studijos rezultatus ir pasiūlymus dėl jų naudojimo planuojama pateikti 2009 m. balandį.

Auditorių nuomone, apsirūpinimo administracinėmis patalpomis politika turėtų būti bendros valstybės turto valdymo politikos dalis.

Aplinkos ministerijos nuomone, valstybės politika turto valdymo srityje suformuota Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme. Konkretus turto valdytojas, patikėjimo teise valdantis valstybės turtą, privalo vadovautis šiuo įstatymu ir priimtais Vyriausybės nutarimais, kuriuose numatytos turto perdavimo kitiems patikėjimo teise, panaudos pagrindais ar nuomos procedūros.

2.1. Administracinių patalpų poreikio planavimas

Užsienio šalių praktika rodo, kad efektyviam administracinių patalpų planavimui būtinos trys sąlygos:

³³ Lietuvos Respublikos Seimo 2007-07-03 nutarimas Nr. X-1247 „Dėl racionalaus valstybės turto tvarkymo“.

³⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-11-08 nutarimas Nr. 1000 „Dėl valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendros politikos formavimo ir įgyvendinimo galimybių studijos parengimo“.

- ▶ patvirtinta apsirūpinimo pastatais politika, kurioje būtų numatyti pagrindiniai principai ir standartai bei tinkamai apibrėžtas pastatų įsigijimo metodas;
- ▶ nustatyti pastatų atrankos ir jų buvimo vietos kriterijai;
- ▶ tiksli informacija apie dabartinį ir būsimą poreikį³⁵.

Efektyvus patalpų poreikio planavimas, auditorių nuomone, turi užtikrinti, kad biudžetinėms įstaigoms administracinės patalpos būtų suteiktos tinkamoje vietoje, laiku, mažiausia kaina.

2.1.1. Informacija apie biudžetinių įstaigų naudojamas administracines patalpas

Aplinkos ministerijos specialistų teigimu, pagrindiniai kriterijai, kuriais naudojamosi skaičiuojant administracinių patalpų poreikį, yra esamų ir planuojamų etatų skaičius ir turimas kabinetų plotas pagal:

- ▶ Vyriausybės 1992-11-18 potvarkį Nr. 1112 p, kuriame nustatyta, kad ministerijų, departamentų, kitų valstybinių tarnybų darbo kabinetų plotas vienam darbuotojui turi būti 8–12 kv. m;
- ▶ Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-02-12 įsakymą Nr. V-65 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 32:2004 „Darbas su videoterminalais. Saugos ir sveikatos reikalavimai“ patvirtinimo“. Šiame dokumente nustatyta, kad vienai darbo vietai turi būti skiriama ne mažiau kaip 6 kv. m darbo patalpos ploto ir ne mažiau kaip 20 kub. m erdvės. Atstumas tarp videoterminalo ekrano ir kito videoterminalo užpakalinio paviršiaus turi būti ne mažiau kaip 2 m, tarp šoninių paviršių – ne mažiau kaip 1,2 m.

Pažymėtina, kad užsienio šalyse vienai darbo vietai skiriamas didesnis kabineto plotas.

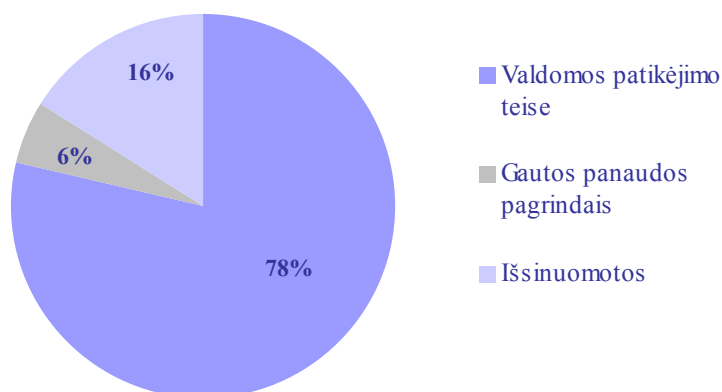
Pavyzdys

Europos Komisijos institucijos, vertindamos patalpų poreikį ir įsigydamos patalpas, vienam asmeniui skiria 35 kv. m. Trūkumas – neatsižvelgiama į pastatų apibūdinimą (kokio dydžio yra kabinetų plotai ir kokią dalį užima bendrosios erdvės).

23 respondentai nurodė, kad 2008 m. birželio 1 d. jų įstaigose dirbo 7 312 darbuotojų (faktinis skaičius), kurie naudojo 89 tūkst. kv. m administracinių patalpų kabinetų ploto. Vidutiniškai vienam darbuotojui teko 12,2 kv. m kabinetų ploto. Kabinetų plotas, tenkantis vienam darbuotojui, skiriasi: nuo minimalių 5–6 kv. m Policijos departamente prie Vidaus reikalų ministerijos, Lietuvos nacionalinės UNESCO komisijos sekretoriato, Kauno miesto Valstybinėje maisto ir veterinarijos tarnyboje, Klaipėdos teritorinėje muitinėje, Kauno apskrities mokesčių inspekcijoje iki daugiau nei 18 kv. m Valstybinėje vaistų kontrolės tarnyboje prie Sveikatos apsaugos ministerijos. 7 pav. pateikiama respondentų naudojamų patalpų struktūra pagal jų valdymo formą.

³⁵ Europos Audito Rūmų specialioji ataskaita Nr. 2/2007 „Dėl institucijų išlaidų pastatams, su institucijų atsakymais“.

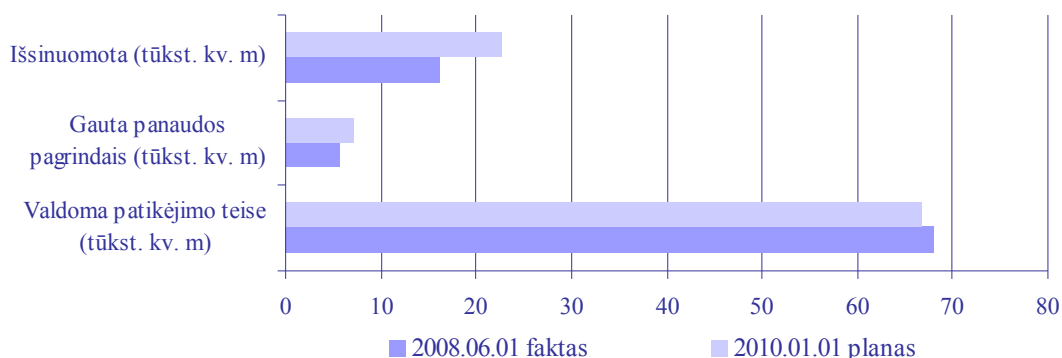
7 pav. Biudžetinių įstaigų naudojamų patalpų struktūra 2008-06-01



Šaltinis – apklausos duomenys

Respondentai planuoja, kad 2010 m. darbuotojų skaičius išaugs vidutiniškai 24 proc., taigi ir valdomų patalpų plotas – 7 proc. Patalpų ploto didėjimas nebus proporcingas darbuotojų skaičiaus didėjimui, nes vienam darbuotojui tenkantis kabineto plotas sumažės nuo vidutiniškai 12,2 kv. m iki 10,5 kv. m. Iš 23 respondentų, pateikusių atsakymus apie 2010 m. planuojamus patalpų plotus ir darbuotojų skaičių, 30 proc. planuoja išsinuomoti daugiau patalpų, o 9 proc. – mažiau. Panaudos pagrindais gautų patalpų plotas išaugs 29 proc., išsinuomotų – 41 proc., o patikėjimo teise valdomų patalpų plotas sumažės 2 proc. (8 pav.).

8 pav. Biudžetinių įstaigų 2008-06-01 naudojamų ir planuojamų naudoti 2010-01-01 patalpų struktūros pagal valdymo formą pokyčiai



Šaltinis – apklausos duomenys

Audito metu nustatėme, kad 2008 m. pabaigoje Aplinkos ministerija pradėjo kaupti duomenis apie tai, kokiomis administracinėmis patalpomis naudojasi biudžetinės įstaigos ir kokia administracinių patalpų nuosavybės (valdymo) forma: valdomos patikėjimo teise, gautos (perduotos) panaudos pagrindais, išsinuomos (išnuomos). Ši informacija kol kas neanalizuojama.

Pažanga

Aplinkos ministerijos teigimu, sukurta Nekilnojamojo turto naudojimo monitoringo kompiuterinė programa, skirta stebėti, kaip naudojamos valstybei nuosavybės teise priklausančios patalpos ir pastatai. Šiai programai funkcionuoti šiuo metu sudaroma elektroninė duomenų bazė, kurioje bus kaupiama informacija apie biudžetinių įstaigų ir savivaldybių administracijų patikėjimo teise valdomus pastatus ir patalpas, jų naudojimą. Šis darbas atliekamas etapais. Šiuo metu į elektroninę duomenų bazę įtraukti duomenys apie Aplinkos ministerijai ir jai pavaldžių įstaigų, Finansų, Karšto apsaugos, Kultūros, Socialinės apsaugos ir darbo, Švietimo ir mokslo, Teisingumo, Ūkio, Susisiekimo, Užsienio, Vidaus reikalų ir žemės ūkio ministerijų bei visų savivaldybių administracijų patikėjimo teise valdomas ir naudojamas patalpas nuosavybės teise priklausančias valstybei (taip pat ir duomenys apie išnuomotas ar perduotas panaudos pagrindais patalpas).

Iki šiol nekaupiami ir neanalizuojama informacija:

- ▶ koks biudžetinių įstaigų administracinių patalpų poreikis, numatomos pastatų įsigijimo nuomos ir išlaikymo išlaidos;
- ▶ koks patalpų išsidėstymas Lietuvos teritorijoje ir didžiųjų miestų mikrorajonuose;
- ▶ kiek kvadratinių metrų kabinetinio ploto tenka vienam valstybės tarnautojui pagal biudžetines įstaigas ir regionus;
- ▶ kiek kainuoja patalpų išlaikymas.

Pastebėjimas

Europos Audito Rūmų nuomone, išsami ir tiksli informacija apie reikalingas patalpas ir darbuotojus, kuriems tos patalpos skiriamos, yra pagrindinė planavimo sąlyga.

Administracinių patalpų poreikį ateinantiems laikotarpiams planuoja mažiau nei pusė (46 proc.) respondentų, iš jų 66 proc. planuoja 5–10 metų. Tik 2 iš 26 respondentų nurodė, kad jų atliktas patalpų poreikio skaičiavimas buvo vertinamas. Kadangi nėra nustatyta, kur ir kaip biudžetinės įstaigos turi kreiptis, atsiradus papildomam patalpų poreikiui, tik daugiau kaip pusė (58 proc.) respondentų kreipėsi į kitas įstaigas ir organizacijas, pavyzdžiui, AB Turto banką, VĮ Valstybės turto fondą, Aplinkos ministeriją ar įstaigą, kuri formuoja jų veiklos srities politiką, likusios iš karto priėmė sprendimą patalpas nuomotis.

Auditorių nuomonė

Nebuvo išnaudota galimybė kitu būdu, nei nuoma, patenkinti biudžetinių įstaigų poreikį, nes informacija apie kitų biudžetinių įstaigų savo reikmėms nenaudojamas patalpas nenagrinėjama. Biudžetinės įstaigos kreipėsi į kitas įstaigas dėl papildomų patalpų, tačiau tokių patalpų nerasta nė vienu atveju, todėl visos biudžetinės įstaigos (respondentai) administracines patalpas išsinuomojo.

2.1.2. Reikalavimai administracinėms patalpoms

Išanalizavus respondentų atsakymus apie keliamus reikalavimus administracinėms patalpoms nustatyta (9 priedas):

- ▶ biudžetinėms įstaigoms svarbiausia, kad patalpos tenkintų įstaigos vidaus poreikius (kabinetų plotas, posėdžių salės, vėdinimas, sandėliai, serverinės ir pan.) (77 proc.), taip

pat svarbu, kad patalpos būtų pritaikytos neįgaliesiems (42 proc.), vieta – patogi klientams ir svečiams (46 proc.);

- ▶ kai kurios įstaigos kelia reikalavimus, kad patalpos turi būti prestižinės, patogus susisiekimas su bendradarbiaujančiomis įstaigoms, patogų įgyvendinti vieno langelio principą, optimalios eksploatacinės išlaidos, vieta – centras arba netoli jų veiklos sritį kuruojančios institucijos.

Pavyzdžiai

- *Klientams ir svečiams patogi vieta* – Finansų ministerija, Vaiko teisių apsaugos kontrolieriaus įstaiga, Kauno teritorinė ligonių kasa, Farmacijos departamentas prie Sveikatos apsaugos ministerijos.
- *Patogus susisiekimas su bendradarbiaujančiomis įstaigomis* – Informacinės visuomenės plėtros komitetas, Valstybinė vaistų kontrolės tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vaiko teisių apsaugos kontrolieriaus įstaiga.
- *Pritaikyta neįgaliesiems* – Lietuvos nacionalinės UNESCO komisijos sekretoriatas, Techninės pagalbos neįgaliesiems centras, Policijos departamentas.
- *Miesto centre arba netoli kuruojančios veiklą institucijos* – Finansų ministerija, Informacinės visuomenės plėtros komitetas, Aplinkos ministerija, Valstybinė medicininio audito inspekcija prie Sveikatos apsaugos ministerijos.
- *Optimalios eksploatacinės išlaidos* – Kauno teritorinė ligonių kasa, Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Informacinės visuomenės plėtros komitetas.

Prestižo reikalavimą kėlė dvi įstaigos: Lietuvos nacionalinės UNESCO komisijos sekretoriatas ir Informacinės visuomenės plėtros komitetas. Pažymėtina, kad UNESCO nurodė šio reikalavimo motyvus: patalpose užsienio svečiams dažnai organizuojamos parodos, vyksta konferencijos ir seminarai, o Vilniaus senamiestį įtraukus į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, patalpose dažnai lankosi užsienio turistai. Tuo tarpu Informacinės visuomenės plėtros komitetas nepateikė jokių argumentų.

Auditorių nuomonė

Dėl nepakankamo teisinio reglamentavimo biudžetinės įstaigos turi galimybę kelti nepagrįstai didelius reikalavimus patalpoms, o tai turi įtakos patalpų išsigijimo ar nuomos išlaidų dydžiui.

Kelios įstaigos nurodė, kad administracinės patalpos turi būti miesto centre arba prie jų veiklos sritį kuruojančios institucijos. Nustatėme, kad tokias pat funkcijas atliekančios įstaigos vienuose regionuose kelia reikalavimą būti miestų centruose (pavyzdžiui, Utenos ir Telšių apskričių valstybinės mokesčių inspekcijos), kitos – ne (pavyzdžiui, Valstybinė mokesčių inspekcija prie finansų ministerijos, Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Tauragės apskričių valstybinės mokesčių inspekcijos). Skirtingus reikalavimus kelia ir tai pačiai ministerijai pavaldžios įstaigos, pavyzdžiui Valstybinė akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos ir Valstybinė medicininio audito inspekcija prie Sveikatos apsaugos ministerijos pageidauja turėti patalpas miesto centre, o Farmacijos departamentas prie Sveikatos apsaugos ministerijos ir Valstybinė vaistų kontrolės tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos tokio reikalavimo nelaiko prioritetiniu, jų nuomone, svarbu, kad būtų patogus susisiekimas su kitomis įstaigomis.

Auditorių nuomonė

Biudžetinių įstaigų, kurių pagrindinė funkcija yra teisės aktų rengimas, poreikis įsikurti miesto centre yra grindžiamas tuo, kad taip patogiau projektus derinti su kitomis įstaigomis. Esant dabartiniam informacinių technologijų išsivystymo lygiui, šis argumentas neturėtų būti pagrindinis, renkantis administracinių patalpų vietą.

Reikalavimas, kad administracinės patalpos būtų miesto centre, didina išlaidas, būtinas patalpoms įsigyti. 13 lentelėje pateikiame kelias biudžetines įstaigas, kurios nuomojasi patalpas Vilniaus centre ir senamiestyje ir per metus sumoka daugiau nei 3 mln. Lt nuomos mokesčių (vidutiniškai 52,40 Lt/kv. m per mėnesį). Jei šios biudžetinės įstaigos būtų išsinuomoję patalpas Vilniaus priemiesčiuose ar pramoniniuose rajonuose už 36 Lt/kv. m (tokia buvo maksimali nuomos kaina 2006–2008 m. (žr. 2.1.3 d., 39 psl.)), tai per metus sumokėtų apie 2 mln. Lt, t. y. 1 mln. Lt mažiau. Kai kurių biudžetinių įstaigų (Vaiko teisių apsaugos kontrolieriaus tarnybos, Valstybinės medicininio audito inspekcijos prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Farmacijos departamento prie Sveikatos apsaugos ministerijos) per mėnesį vienam darbuotojui tenkanti nuomos išlaidų suma viršija 1 000 Lt (13 lentelė).

13 lentelė. Biudžetinės įstaigos, kurios nuomojasi patalpas Vilniaus centre ir senamiestyje (pavyzdžiai)

Eil. Nr.	Biudžetinė įstaiga	Išsinuomotų patalpų adresas	Plotas (kv. m)	Kabinetų plotas, tenkantis vienam darbuotojui (kv. m)	Metinės išlaidos nuomai (Lt)	Per metus sumokėtų nuompinigių suma, tenkanti vienam darbuotojui (Lt)
1.	Valstybinė mokesčių inspekcija prie Finansų ministerijos	Šermukšnių g. 6A, Šermukšnių g. 3, Šermukšnių g. 3, Šermukšnių g. 3, Šermukšnių g. 4B, Vilnius	972 109 235 1 080 342	6,21	619 358 54 936 165 600 453 600 160 271	5 155
2.	Informacinės visuomenės plėtros komitetas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės	Vilniaus g. 18, Vilnius	1 071	13,59	539 804	11 485
3.	Valstybinė medicininio audito inspekcija prie Sveikatos apsaugos ministerijos	A. Smetonos g. 5, Vilnius	662	13,96	415 000	15 370
4.	Vaiko teisių apsaugos kontrolieriaus įstaiga	B. Radvilaitės g. 1, Vilnius	483	8,99	312 822	16 464
5.	Farmacijos departamentas prie Sveikatos apsaugos ministerijos	Vingrių g. 6A, Vilnius	468	10,40	310 104	12 404
Iš viso			5 422		3 031 495	

Šaltinis – Valstybės kontrolė ir apklausos duomenys

Europos Audito Rūmai ir užsienio valstybių aukščiausiosios audito institucijos nustatė, kad biudžetinių įstaigų koncentravimasis viename kvartale ar miesto centre didina valstybės išlaidas.

Užsienio praktika

Europos Audito Rūmai ataskaitoje³⁶ pastebėjo, kad visos įstaigos pavaldžias tarnybas nori turėti kiek įmanoma arčiau viena kitos, paprastai dideliuose pastatuose, kad būtų sukurta masto ekonomija, tačiau kai kurios tarnybos galėtų būti ir kitur. 2003 m. Europos Komisijos atlikto tyrimo metu buvo padaryta išvada, kad kai kurių Europos Komisijos generalinių direktoratų ir tarnybų, kuriuose dirba apie 40 proc. darbuotojų, nebuvo būtina įkurdinti Europos kvartale Briuselyje. Nepaisant šios išvados, įstaigos ir toliau ten įkurdavo savo padalinius, tačiau nuo 2003 m. iki 2006 m. Europos Komisija sumažino šioje vietoje užimamo ploto dalį nuo 90 proc. iki 82 proc.

Jungtinės Karalystės Nacionalinė audito institucija taip pat nustatė, kad dauguma biudžetinių įstaigų galėtų sutaupyti, persikėlusios iš didelėmis nuomos kainomis pasižyminčio Londono ir pietryčių Anglijos į kitas Jungtinės Karalystės vietas, kuriose nuomos kainos mažesnės. Tačiau akcentavo, kad būtina kontroliuoti nuomojamo ploto dydį, nes audito metu nustatė, kad įstaigos, kurios nuomojasi už nedidelę kainą, dažnai nuomojasi daugiau ploto, nei joms reikia, todėl taip netenkama finansinio pranašumo³⁷.

Vilniaus miesto Gedimino prospekte, Senamiesčio ir Naujamiesčio mikrorajonuose yra įsikūrę daugiau kaip 70 biudžetinių įstaigų, kurių valdomo nekilnojamojo turto vertė siekia 982 mln. Lt³⁸. Vyriausybė, atsižvelgdama į tai, kad turimos administracinės patalpos netenkina biudžetinių įstaigų poreikio, o aplinkosaugos ir paveldosaugos reikalavimai riboja plėtros galimybes minėtuose rajonuose, taip pat įvertinusi Ministro Pirmininko potvarkiu sudarytos darbo grupės rekomendacijas, pavedė Aplinkos ministerijai parengti reikalavimus galimybių studijai atlikti.

Auditoriai atkreipė dėmesį, kad tuo pačiu metu, kai svarstomas ministerijų iškėlimo iš Vilniaus miesto centro tikslingumo klausimas, Valstybės investicijų programoje 2008 m. joms skirta nemažai lėšų jų valdomų pastatų remontui (14 lentelė).

14 lentelė. Asignavimai ministerijų esamų administracinių pastatų rekonstrukcijai (pavyzdžiai)

Eil. Nr.	Biudžetinė įstaiga	Projektas 2008 m. Valstybės investicijų programoje	Planuojami projekto įgyvendinimo terminai		Finansavimas (tūkst. Lt), 2008 m.
1.	Užsienio reikalų ministerija	Užsienio reikalų ministerijos administracinio pastato Vilniuje, J. Tumo–Vaižganto g. 2, rekonstravimas	1999	2012	17 618
2.	Teisingumo ministerija	Teisingumo ministerijos patalpų Vilniuje, Gedimino pr. 30/1, kapitalinis remontas	2006	2010	5 233
3.	Susisiekimo ministerija	Administracinio pastato Vilniuje, Gedimino pr. 17, rekonstravimas	2007	2008	2 000

Šaltinis – Valstybės investicijų programa, 2008 m.

2.1.3. Apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdai

Biudžetinės įstaigos administracinėmis patalpomis apsirūpina įvairiais būdais – nuomojasi patalpas, įsigyja jau pastatytą pastatą, gauna panaudos pagrindais iš kitų įstaigų, samdo rangovus statyti administracines patalpas. Išanalizavus 23 respondentų pateiktą informaciją apie naudojamą

³⁶ Europos Audito Rūmų specialioji ataskaita Nr. 2/2007 „Dėl institucijų išlaidų pastatams, su institucijų atsakymais“.

³⁷ Nacional Audit Office (2007), Improving the efficiency of central government's Office property, Report by Comtroller and Auditor General, HC 8 Sesion 2007–2008

³⁸ Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko 2007-10-12 potvarkiu Nr. 388 „Dėl darbo grupės sudarymo“ sudarytos darbo grupės rekomendacijos dėl pastatų, esančių Vilniuje, Gedimino prospekte, Senamiesčio ir Naujamiesčio mikrorajonuose, atnaujinimo galimybių.

2008 m. birželio 1 d. ir numatomas naudoti 2010 m. sausio 1 d. administracines patalpas, nustatyta, kad mažės patikėjimo teise valdomų patalpų dalis, didės išsinuomotų patalpų dalis (plačiau – 2.1.2 dalyje).

Audito metu nustatyta, kad nėra rekomendacijų, koks administracinių patalpų įsigijimo būdas kokiais atvejais yra optimalus. Nors 6 respondentai paminėjo, kad prieš priimdami sprendimą atliko tyrimą, koks būdas optimalus, tačiau tik viena biudžetinė įstaiga pateikė informaciją apie ekspertų, o ne pačios biudžetinės įstaigos darbuotojų, atliktą tyrimą

Pavyzdys

2005 m. pabaigoje UAB korporacijos „Matininkai“ atlikto tyrimo ataskaitoje pateikiamose išvadose dėl naudingo valstybei Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos ir Muitinės departamento prie Finansų ministerijos patalpų poreikio problemos sprendimo būdo nurodoma, kad „optimalus ekonominis, finansinis, teisinis sprendimo variantas yra pastato nuoma, išnuomojant šiuo metu patikėjimo teise valdomą turtą“. Studijoje nurodoma pastato nuomos kaina Konstitucijos pr. (brangiausias variantas) visoms keturioms įstaigoms (Valstybinei mokesčių inspekcijai prie Finansų ministerijos, Vilniaus apskrities valstybinei mokesčių inspekcijai, Muitinės departamentui prie Finansų ministerijos ir Muitinės informacinių sistemų centrui) – 6,4 mln. Lt per metus. Studijoje pažymima, kad tuo atveju kai kurios įstaigos būtų perkeltos į vieną pastatą, ploto būtų sutaupyta apie 20 proc., optimaliai išdėstant kompiuterines sistemas, technines patalpas, archyvus. Be to, paprastesnis ir operatyvesnis taptų informacijos keitimasis tarp pačių įstaigų.

Atsižvelgiant į 2006 m. naujos statybos arba renovuotų biurų pardavimo kainas (1 kv. m nuo 3,5 tūkst. Lt (miegamuosiuose rajonuose) iki 7 tūkst. Lt (senamiestyje)), Valstybinei mokesčių inspekcijai prie Finansų ministerijos reikalingo pastato įsigijimas arba statyba kainuotų nuo 105 mln. Lt iki 210 mln. Lt (įvertinant tai, kad senamiestyje įsigyti biurą netikslinga, nes būtų keblumų dėl transporto pastatymo).

Pastaba: Valstybinė mokesčių inspekcija prie Finansų ministerijos ir Muitinės departamentas prie Finansų ministerijos pasirinko kitus būdus, nei rekomenduota tyrime.

Respondentai pateikė skirtingą nuomonę apie geriausius apsirūpinimo patalpomis būdus: vieni teigė, kad visi būdai yra priimtini (14 respondentų, arba 67 proc., atsakiusių į šį klausimą); 4 respondentams geriausias būdas apsirūpinti patalpomis yra pastato statyba (samdyti rangovą), 2 – patalpų pirkti, o 1 respondentas mano, kad geriausia patalpų poreikio tenkinimo būdas yra turto atnaujinimas³⁹.

Biudžetinių įstaigų (respondentų) nuomonė

Respondentai nurodė šiuos apsirūpinimo patalpomis būdų privalumus ir trūkumus:

1. Patalpų nuoma

Privalumai: greičiausias ir esamu laiku mažiausiai sąnaudų reikalaujantis būdas. Nereikia administruoti pastato: rūpintis komunalinėmis paslaugomis, patalpų ir aplinkos priežiūra.

Trūkumai: apsirūpinimas patalpomis terminuotas, be to, yra grėsmė, kad sutartis bus nutraukta arba nepratęsta, ribotas patalpų pasirinkimas, jos dažniausiai būna nepritaikytos įstaigos poreikiams, galima nepageidaujama kaimynystė, visus pertvarkymus reikia derinti su patalpų savininku, neįgyjamos teisės į turtą.

2. Patalpų pirkimas

Privalumai: greitas būdas, įsigyjama nuosavybė, kuria galima laisvai disponuoti.

Trūkumai: iš karto reikia daug investicijų, nedidelė tinkamų patalpų pasiūla, brangesnis būdas, nei statyba.

3. Patalpų statyba

Privalumai: patalpos įrengiamos pagal įstaigos poreikius, tai ypač aktualu įstaigoms, kurių reikalavimai specifiniai, patalpos įgyjamos nuosavybėn.

Trūkumai: ilgai trunkantis procesas, reikalaujantis daug lėšų.

³⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 16-1 str. (nekilnojamasis turtas gali būti atnaujinamas, kai jis neatitinka biudžetinių įstaigų poreikių. Šis turtas gali būti atnaujinamas jį rekonstruojant arba įsigyjant naują nekilnojamąjį turtą (tuo atveju, kai turimą turtą netikslinga atnaujinti rekonstrukcijos būdu)).

Nekilnojamojo turto ekspertų nuomonė

Nekilnojamojo turto ekspertai straipsnyje „Biuro patalpos: pirkti, statyti ar nuomotis?“ (2008-02-27) pateikia savo nuomonę dėl administracinių patalpų įsigijimo būdų:

- Biuro vietos pasirinkimas priklauso nuo to, ar įmonėms svarbus žmonių srautas arba biuro geografinė vieta. Kaina ir prestižas taip pat vaidina labai svarbų vaidmenį.
- **Pirkimas.** Pranašesnis už nuomojamas patalpas, nes pirkėjai tampa patalpų šeimininkais, nereikia nieko derinti, aišku dėl ateities. O už statomą biurą – nes galima įsikelti ir pradėti dirbti iš karto. Jei patalpos įmonei optimalus variantas pagal vietą, patalpų kokybę, reikalingas komunikacijas, kainą, ketinama dirbti toje vietoje ilgai ir yra galimybės plėtrai (jei kompanija ketina ateityje plėstis), tada patalpas verta pirkti.
- **Nuoma.** Nuomotis verta, jei nuomos kaina per keletą metų nesieks biuro vertės. Apskaičiuota, kad patalpos turi atsipirkti, jas išnuomojus 10–15 metų. Patalpos nuomojamos su perspektyva mažiausiai 5 metams. Jeigu įmonės darbui nėra svarbi vieta, nekeliami ypatingi reikalavimai privažiavimui, žmonių srautui, kaimynystei, patalpų dydžiui ir išplanavimui, o ypatingą vaidmenį vaidina kaina, tada patalpas verta nuomotis. Dažniausiai sudaroma ilgalaikė nuomos sutartis, numatant galimybę peržiūrėti sutartį kas 3 metus. Būtina atsižvelgti į nuomos apmokėjimo sąlygas (ar lanksčios), įtraukti punktą dėl nuostolių atlyginimo ir teisės pagal pageidavimus pertvarkyti patalpas.
- **Statyba.** Vidutiniškai statyba užtrunka apie 1–1,5 metų, ilgai trunkantis derinimo procesas, reikia įvertinti, kad statybos laikotarpiu reikės nuomotis. Pranašumas – patalpos bus tokio dydžio, išplanavimo ir interjero, kokio pageidaujate ir koks reikalingas.

Šaltinis – <http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/278/1/0/1/article/2626>

Administracinių patalpų nuomos ir įsigijimo kainos Vilniuje nuolat auga:

- ▶ 2006 m. sausio mėn. Vilniaus centre ir senamiestyje biurų nuomos kaina svyravo nuo 28 iki 60 Lt /kv. m, 2008 m. rugsėjį – nuo 35 iki 70 Lt/kv. m; priemiesčiuose ir pramoniniuose rajonuose 1 kv. m 2006–2008 m. laikotarpiu – nuo 12 iki 36 Lt/kv. m;
- ▶ 2006 m. sausio mėn. Vilniaus centre ir senamiestyje biurų pardavimo kainos buvo nuo 1,5 tūkst. iki 9 tūkst. Lt/kv. m, 2008 m. rugsėjį – nuo 5,5 tūkst. iki 13 tūkst. Lt/kv. m, t. y. maksimali kaina padidėjo daugiau kaip 40 proc.⁴⁰.

Statistikos departamento duomenimis⁴¹, biurų statybos mastai Lietuvoje didėja, tačiau didėja ir statybos sąnaudos:

- ▶ 2007 m. išduota leidimų statyti 502 tūkst. kv. m biurus, tai beveik tiek pat, kiek per visą 2004–2006 m. laikotarpį (529 tūkst. kv. m);
- ▶ 2008 m. sausio mėn. administracinių patalpų statybos sąnaudų kainos, palyginti su 2007 m. sausio mėn. kainomis, padidėjo 15 proc., o 2008 m. rugpjūčio mėn. kainos, palyginti su 2007 m. gruodžio mėn., padidėjo 5 proc.

Pastebėjimas

Yra rizika, kad biudžetinės įstaigos pasirenka ne optimalų apsirūpinimo patalpomis būdą, nes neturi atitinkamos kompetencijos specialistų, neįvertina visų aplinkybių, galinčių daryti įtaką sprendimui. Nėra parengtų metodinių rekomendacijų, kokiais atvejais koks būdas tinkamiausias. Taip pat nėra institucijos, kuri galėtų teikti rekomendacijas dėl optimalaus patalpų pasirinkimo būdo.

⁴⁰ OBERHAUS Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje 2006 m. sausis, 2008 m. rugsėjis. Prieiga per internetą <http://www.oberhaus.lt/files/NT%20kainos%202008%20rugsejis.pdf>, <http://www.oberhaus.lt/file.php?id=531>

⁴¹ Statistikos departamento Rodiklių duomenų bazė, Statybos sąnaudų kainų pokyčiai 2008 m. sausio mėn.

2.2. Apsirūpinimo administracinėmis patalpomis koordinavimas

Europos Audito Rūmai nustatė, kad kiekviena Europos Komisijos institucija atskirai rengė savo patalpų projektus, jų nederindama su kitomis institucijomis. Nepaisant institucijų pastangų, jos nenustatė bendros Bendrijos pastatų politikos – kiekviena savo politiką parengė atskirai. Tačiau du principai buvo bendri visoms institucijoms: pirmenybė teikiama ilgalaikiam pastatų įsigijimui ir siekis suburti panašiose srityse dirbančias tarnybas.

Aplinkos ministerijos nuostatuose⁴² numatytas uždavinys – pagal kompetenciją koordinuoti valstybės nekilnojamojo turto paskirstymą, taip pat jo perdavimą savivaldybėms, tačiau funkcijose, kurias ministerija vykdo, siekdama įgyvendinti šį uždavinį, nenumatyta, kad ji turi koordinuoti biudžetinių įstaigų apsirūpinimą administracinėmis patalpomis.

Pasienio kontrolės punktų direkcijos prie Susisiekimo ministerijos (toliau – Pasienio kontrolės punktų direkcija) veikla, kuriant pasienio kontrolės punktų infrastruktūrą, yra pavyzdys, kaip galėtų būti organizuojamas apsirūpinimo administracinėmis patalpomis procesas.

Pavyzdys

Pasienio kontrolės punktų direkcija iš teritorinių muitinių ir Valstybės sienos apsaugos tarnybos prie Vidaus reikalų ministerijos rinktinių perėmė pasienio kontrolės punktus. Su Valstybės sienos apsaugos tarnybos prie Vidaus reikalų ministerijos rinktinėmis, teritorinėmis muitinėmis, Muitinės kriminaline tarnyba, Valstybine augalų apsaugos tarnyba, apskričių valstybinėmis maisto ir veterinarijos tarnybomis, Neringos savivaldybės administracija Pasienio kontrolės punktų direkcija sudaro patalpų panaudos sutartis, organizuoja jų naudojamos įrangos priežiūrą ir remontą, pagal poreikius gerina punktų infrastruktūrą ir juose tarnybą atliekančių pareigūnų darbo sąlygas. Pasienio kontrolės punktų plėtra įgyvendinama vadovaujantis Vyriausybės 2001-10-01 nutarimu Nr. 1176 „Dėl Pasienio kontrolės punktų plėtros strateginio plano“, kuriuo patvirtintos pasienio kontrolės punktų plėtros strategijos įgyvendinimo priemonės. Pasienio kontrolės punktų direkcijos pagrindinis veiklos tikslas yra pastatyti modernius, šiuolaikinius pasienio kontrolės punktus, atitinkančius visus ES reikalavimus, užtikrinti patikėto turto valdymą bei jo tinkamą ir efektyvią priežiūrą. Klaipėdos teritorinė muitinė, dalyvaudama vykusiame apklausoje, akcentavo, kad tokia patalpų valdymo praktika pasiteisino.

Dalis respondentų teigė, kad tikslinga centralizuotai spręsti apsirūpinimo administracinėmis patalpomis problemas, koordinuoti biudžetinių įstaigų veiksmus, taip pat pateikė pasiūlymus, kas turėtų būti numatyta administracinių patalpų valdymo ir naudojimo politikoje.

Biudžetinių įstaigų (respondentų) nuomonė

- Biudžetinių įstaigų apsirūpinimas administracinėmis patalpomis turi būti sprendžiamas kompleksiskai, t. y. šiuos klausimus turėtų spręsti ne pati įstaiga. Galėtų būti numatyta viena įstaiga, kuri turėtų informaciją apie laisvas visų įstaigų patalpas, nes šios specifinės informacijos paieška ir siūlomų patalpų įvertinimas, teisinės procedūros atima daug laiko. Mažesnėse įstaigose dažnai nėra darbuotojų, galinčių kvalifikuotai atlikti šias įstaigos pagrindinei veiklai nebūdingas funkcijas.
- Aprūpinimo patalpomis klausimai turėtų būti sprendžiami centralizuotai, nes susiduriama su šiomis problemomis:
 - statyti naują pastatą nėra galimybės, nes žemės sklypas neskiriamas tinkamoje vietoje;
 - neskiriamas pakankamas finansavimas pastato statybai ar pirkimui;
 - panaudos pagrindais gauti patalpas iš kitų biudžetinių įstaigų nėra galimybės, nes tokių patalpų nėra arba nėra informacijos apie jas;
 - patalpų nuoma turi daug trūkumų: tenka taikstyti su kaimynais, netinka patalpų išplanavimas, patalpų savininkai kelia savo reikalavimus, kurių nepatenkinus, nutraukia sutartis.

⁴² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-04-09 nutarimas Nr. 336 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 22 d. nutarimo Nr. 1138 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo pakeitimo““.

- Biudžetinė įstaiga, kuriai reikia papildomų administracinių patalpų, turi atlikti daug funkcijų, kurios jai nebūdingos. Biudžetinė įstaiga galėtų kreiptis į nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatorių, kuris pasiūlytų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis variantus ir būdus.
- Nėra kompetentingos ir turinčios įgaliojimus biudžetinės įstaigos, kuri spręstų biudžetinių įstaigų patalpų klausimus, teiktų konsultacijas patalpų naudojimo klausimais.
- Biudžetinių įstaigų patalpos bus valdomos efektyviau ir racionaliau.
- Nėra duomenų bazės apie biudžetinių įstaigų valdomas ir naudojamas patalpas.
- Trūksta ilgalaikio planavimo.
- Neaišku, į kokias įstaigas kreiptis dėl patalpų poreikio.
- Apsirūpinimas patalpomis – tai papildoma funkcija.
- Išsamus reglamentavimas sumažins korupciją.

Pasiūlymai dėl administracinių patalpų įsigijimo, valdymo ir naudojimo politikos turinio:

- Informacijos apie naudojamas patalpas ir jų poreikį kaupimo būdai ir už duomenų analizę atsakingi subjektai.
- Kompetentingų įstaigų paskyrimas, aiškus jų funkcijų nustatymas.
- Patalpų valdymo principai, sąlygos, už proceso organizavimą ir vykdymą atsakingos įstaigos.
- Patalpų įsigijimo būdai, jų prioritetai.

Lietuvos laisvosios rinkos instituto analizėje⁴³ pažymėta, kad klausimai dėl apsirūpinimo administracinėmis patalpomis sprendžiami reaguojant į įvairias situacijas ar problemas, o ne jas numatant ir iš anksto planuojant galimas alternatyvas siekiant išvengti šių situacijų. Pateikiame pavyzdžius, kai biudžetinėms įstaigoms, išsinuomojusioms patalpas, reikėjo (reikės) skubiai spręsti patalpų klausimus.

Pavyzdžiai

Naujas patalpų, esančių Trakų g. 14 Vilniuje, savininkas nesutiko tęsti nuomos santykių su Farmacijos departamentu prie Sveikatos apsaugos ministerijos, todėl šiai įstaigai teko skubiai ieškoti kitų patalpų. Farmacijos departamentas prie Sveikatos apsaugos ministerijos laikinai pagal panaudos sutartį persikėlė į patalpas, Vilniuje, Didžiojoje g. 22, kurios netiko viešojo administravimo funkcijoms vykdyti.

Lietuvos nacionalinės UNESCO komisijos sekretoriato nuomojamas patalpas Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2007 m. įtraukė į privatizuojamų objektų sąrašą, nors nuomos sutartis sudaryta 2006-09-06 penkeriems metams. UNESCO komisijos sekretoriato teigimu, būtų tikslinga patalpas išbraukti iš privatizuojamų objektų sąrašo ir perduoti Kultūros ministerijai. Auditorių nuomone, kadangi patalpos tenkina įstaigos poreikius, reikėtų svarstyti UNESCO komisijos sekretoriato pasiūlymą dėl patalpų perdavimo Kultūros ministerijai.

Pastebėjimas

Vilniaus miesto savivaldybės administracija į privatizuojamų objektų sąrašą yra įtraukusi nemažai administracinių patalpų, esančių miesto centre ir senamiestyje:

- 379 kv. m ploto patalpos J. Jasinskio g. 12;
- 351 kv. m – Kaštonų g. 4;
- 1436 kv. m (956 kv. m, 383 kv. m ir 97 kv. m) – Gedimino pr. 24;
- 2573 kv. m (209 kv. m, 550 kv. m, 257 kv. m, 767 kv. m, 236 kv. m, 554 kv. m) – Gedimino pr. 37;
- 527 kv. m – Vasario 16-osios g. 10;
- 726 kv. m – Barboros Radvilaitės g. 7.

Biudžetinės įstaigos taip pat valdo pastatus, dėl kurių tolimesnio naudojimo nėra apsisprendusios, pavyzdžiui, Teisingumo ministerijos patikėjimo teise valdomas ir nenaudojamas administracinis pastatas, esantis Kauno miesto centre (Karaliaus Mindaugo pr. 17 / Druskininkų g. 2).

Auditorių nuomone, tai, kad dalis respondentų teigė, jog geriausias būdas – patalpų nuoma, nes taip greičiausiai išspręsti apsirūpinimo patalpomis klausimą, patvirtina, jog Lietuvoje nėra ilgalaikio patalpų poreikio planavimo ir apsirūpinimas patalpomis nekoordinuojamas.

⁴³ Lietuvos laisvosios rinkos analizė: Efektyvus valstybės ir savivaldybių turto valdymas, 2008 m. liepa.

Biudžetinėms įstaigoms, kuriose dirba nedidelis skaičius darbuotojų, neekonomiška vienoms įsigyti nedideles patalpas, todėl geriau jas nuomotis. Du respondentai informavo, kad planuoja patalpas nuomotis arba įsigyti kartu su kitomis įstaigomis.

Pavyzdžiai

- Techninės pagalbos neįgaliesiems centras prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos kartu su Neįgalumo ir darbingumo nustatymo tarnyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos planuoja pasistatyti patalpas, nes abi biudžetinės įstaigos sprendžia neįgaliųjų problemas. Be to, taip patogiau piliečiams, paprasčiau bendradarbiauti vienai institucijai – Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai pavaldžioms įstaigoms.
- Vilniaus miesto vyriausiasis policijos komisariatas planuoja patalpas, esančias Giraitės g. 3, Vilniuje, perduoti AB „Turto bankas“ ir statyti vieną pastatą, kuriame įsikurs Vilniaus miesto vyriausiojo policijos komisariato Eismo priežiūros tarnyba ir 7-asis policijos komisariatas bei Lietuvos policijos eismo priežiūros tarnyba. Priežastys: panašios įstaigų funkcijos, be to, vieno pastato statyba ekonomiškesnė nei trijų.

Kelioms biudžetinėms įstaigoms keliantis į vienas patalpas, galima efektyviau panaudoti valstybės lėšas. Geras pavyzdys kitoms biudžetinėms įstaigoms gali būti Teisingumo ministerija, išsprendusi ne tik jai pavaldžių, bet ir kitų nedidelių įstaigų administracinių patalpų problemas.

Pavyzdys

Teisingumo ministerijai priklausančiame administraciniame pastate Kareivių g. 1 / Kalvarijų g. 135 Vilniuje po rekonstrukcijos šiais metais įsikūrė Kalėjimų departamento prie Teisingumo ministerijos Vilniaus regiono pataisos inspekcija, Lietuvos Respublikos valstybinis patentų biuras, Viešųjų pirkimų tarnyba prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, VI Teisinės informacijos centras.

Pateikiame pavyzdžius, kurie rodo, kad neišnaudojamos galimybės sumažinti patalpų nuomos išlaidas.

Pavyzdžiai

Sveikatos apsaugos ministerija planavo rekonstruoti turimas patalpas ir ten įkurdinti 4 jai pavaldžias įstaigas: Farmacijos departamentą prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Valstybinę vaistų kontrolės tarnybą prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Valstybinę akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnybą prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Valstybinę medicininio audito inspekciją prie Sveikatos apsaugos ministerijos. Numatyta rekonstrukcijos projekto vertė – 4,5 mln. Lt. Dėl nepakankamo finansavimo projektas neįgyvendintas. Minėtos įstaigos 2006 m. pabaigoje ir 2007 m. išsinuomojo patalpas ir per metus sumokėjo beveik 2 mln. Lt nuomos, t. y. per dvejus metus bus sumokėta beveik tiek nuomos mokesčio, kiek būtų kainavusi pastato rekonstrukcija. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, Sveikatos apsaugos ministerija patikėjimo teise valdo 2 668 kv. m pastatą Žirmūnų g. 68, Vilniuje. Valstybiniams auditoriams nebuvo pateikti duomenys kokie asmenys, koku teisiniu pagrindu ir kokiems tikslams naudoja šį turtą.

Pastaba: 2007 m. privatizuotas 3 221 kv. m administracinis pastatas, esantis Gedimino pr. 27 / A. Jakšto g. 2, Vilniuje, anksčiau priklausęs Sveikatos apsaugos ministerijai.

Verslo centre „Kernavė“, įsikūrusiame Žalgirio g. 92 Vilniuje, patalpas nuomojasi Valstybinė akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos (išsinuomojo 1029 kv. m administracines patalpas 5 metams, per metus sumokama apie 605 tūkst. Lt nuomos mokesčio (49 Lt/kv. m)) ir Valstybinė ne maisto produktų inspekcija (išsinuomojo 570 kv. m., per metus sumokama apie 330 tūkst. Lt nuomos mokesčio (48 Lt/kv. m)). Tokiais atvejais tikslinga organizuoti nuomos procesą kartu, siekiant maksimaliai sumažinti nuomos kainą, nes nuomojami didesni plotai. Pažymėtina, kad Valstybinė medicininio audito inspekcija prie Sveikatos apsaugos ministerijos ir Farmacijos departamentas prie Sveikatos apsaugos ministerijos išsinuomojo patalpas panašiu laiku, kaip ir Valstybinė akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos, tačiau kitur ir moka brangiau – atitinkamai po 55,20 ir 52,28 Lt/kv. m. Jeigu šios dvi biudžetinės įstaigos būtų išsinuomojusios patalpas verslo centre „Kernavė“ tokia kaina, kokią moka kitos įstaigos – po 49 Lt, būtų sutaupyta apie 61 tūkst. Lt kasmet $((55,20-49)*468,05*12=34\ 823\ \text{Lt})$ ir $(52,28-49)*661,5*12=26\ 037\ \text{Lt})$, o jei visos įstaigos dėl nuomojamų patalpų masto būtų gavusios nuolaidą ir mokėjusios po 47 Lt/kv. m, tai būtų sutaupyta apie 120 tūkst. Lt kasmet (1,66 mln. Lt – 1,54 mln. Lt $(2728,16*47*12)$).

1. Valstybės biudžeto lėšos naudojamos nepakankamai efektyviai, nes biudžetinių įstaigų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis klausimai nesprendžiami kompleksiskai, apsirūpinimas administracinėmis patalpomis nekoordinuojamas:
 - nepaskirta institucija, atsakinga už apsirūpinimo patalpomis koordinavimą;
 - iki 2008 m. nebuvo kaupiama informacija, reikalinga užtikrinti apsirūpinimą administracinėmis patalpomis;
 - nesudaryti ilgalaikiai apsirūpinimo administracinėmis patalpomis planai;
 - nėra rekomendacijų, kokie apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdai ir kokiais atvejais yra optimalūs;
 - tos pačios srities biudžetinių įstaigų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis procesas koordinuojamas tik tam tikrais atvejais.
2. Dėl nepakankamo teisinio reglamentavimo biudžetinės įstaigos turi galimybę kelti nepagrįstai didelius reikalavimus patalpoms (pavyzdžiui, konkursų sąlygose įrašyti reikalavimus dėl prestižo ar vietų miestų centruose reikalavimus), todėl kai kurios biudžetinės įstaigos patalpas įsigijo ar išsinuomojo brangiau, nei tuo atveju, jei būtų įsigijusios ar išsinuomojusios toliau nuo centro.
3. Biudžetinės įstaigos dažniausiai renkasi greičiausią apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdą – patalpų nuomą.

3. Užsienio šalių praktika valdant nekilnojamąjį turtą

Valstybės turto valdymo reformos buvo kaip dalis viso viešojo sektoriaus valdymo reformų, kurias sąlygojo gilios praėjusio amžiaus 8-ojo dešimtmečio valstybės finansų krizės. Esminis šių reformų panašumas – nekilnojamojo turto valdymo decentralizavimas ir centralizuotos priežiūros, atskaitomybės ir vertinimo sustiprinimas. Kai kurios valstybės priėmė sprendimą, kad valstybei nepriklauso rūpintis nekilnojamuoju turtu, todėl didesnė ar mažesnė biudžetinių įstaigų naudojamo nekilnojamojo turto dalis yra nuomojama iš privačių tiekėjų. Lietuvos laisvosios rinkos instituto analizėje Australija, Kanada ir Naujoji Zelandija vertinamos kaip svarbiausias nekilnojamojo turto valdymo reformas atlikusios valstybės. Jungtinė Karalystė pastaruoju metu itin daug dėmesio skiria valstybės nekilnojamojo turto valdymo efektyvumui didinti.

Australija

Viso valstybei priklausančio (išskyrus krašto apsaugos ir esančio užsienio valstybėse turto) nekilnojamojo turto valdymo – įsigijimo, administravimo ir atsisakymo – priežiūrą atlieka Finansų

ir dereguliavimo departamentas (Department of Finance and Deregulation)⁴⁴. Šis departamentas privalo biudžetinėms įstaigoms rinkos sąlygomis nuomoti nekilnojamąjį turta, tačiau biudžetinės įstaigos neprivalo nuomotis nekilnojamojo turto iš departamento ir gali nuomoti patalpas iš privačių asmenų ar kompanijų. Vertinant šį valdymo būdą, reikia atsižvelgti į tai, kad Australijoje biudžetinėms įstaigoms taikomas toks pat reguliavimas ir mokesčiai, kaip ir verslui. Galioja nuostata, kad susitarimai tarp biudžetinių įstaigų dėl vienai iš jų priklausančio nekilnojamojo turto naudojimo privalo būti įtvirtinti susitarimais, kurių sąlygos turi atitikti rinkos santykiais grįstą nuomą. Visi kiti nekilnojamojo turto valdymo sprendimai turi būti įvertinti rinkos sąlygų požiūriu: vidiniais ištekliais teikiamų su nekilnojamojo turto valdymu susijusių paslaugų sąlygos lyginamos su privataus sektoriaus paslaugomis.

Siekiant užtikrinti nekilnojamojo turto vadybos gerąją praktiką ir informacijos sklaidą, įkurta Vyriausybės nekilnojamojo turto grupė, kurią sudaro visų Australijos valstijų ir teritorijų valstybės nekilnojamojo turto valdymo skyrių atstovai. Ši grupė taip pat vertina valstybės turto valdymą atskiruose regionuose pagal šiuos kriterijus:

- ▶ vidutinis plotas, tenkantis vienam darbuotojui valstybei priklausančiose ir nuomojamose patalpose;
- ▶ nenaudojamo ploto dalis visame valstybei nuosavybės teise priklausančiame nekilnojamojo turto plote;
- ▶ investicijų santykis su valstybei priklausančiu nekilnojamoju turtu (kriterijus taikomas tik administracinėms patalpoms);
- ▶ turto išlaikymo kaštai: santykis tarp valstybei priklausančio turto priežiūros kaštų su bendra turto verte (proc.) (kriterijus taikomas tik administracinėms patalpoms).

Belgija

2006 m. pabaigoje Befimmo – nekilnojamojo turto kompanija – įsigijo 90 proc. Belgijos vyriausybei priklausančios kompanijos Fedimmo SA akcijų, kurios turtas – 62 administraciniai pastatai, kuriuose yra įsikūrusios viešojo administravimo įstaigos, daugiausia Finansų ir Teisingumo tarnybos⁴⁵. Bendras šių pastatų plotas – 382 tūkst. kv. m., vertė – 725 mln. eurų. Kompanijos valdomų biurų vertė 2008 m. kovo mėn. siekė 1 757 mln. eurų.

Čekija

Čekijoje 2002 m. įkurta specializuota valstybinė institucija – The Office of the Government Representation in Property Affairs (toliau – OGRPA)⁴⁶. OGRPA pavesta valdyti perduotą valstybei,

⁴⁴ <http://www.finance.gov.au/about-the-department/index.html>.

⁴⁵ Prieiga per internetą: http://en.befimmo.be/pages/articles/fiche.php?s_code=fr_history.

⁴⁶ The Office of the Government Representation in Property Affairs <http://www.uzsvm.cz/en-index.php?en=1>

konfiskuotą, apleistą ar rastą turtą bei turtą, kurio nevaldo jokios kitos valstybinės institucijos. Pagal Čekijos įstatymus biudžetinės įstaigos pačios valdo ir administruoja tik tokį turtą, kuris reikalingas aiškiai apibrėžtomis tos įstaigos funkcijoms vykdyti. OGRPA taip pat administruoja ir valstybinius žemės sklypus (išskyrus žemės ūkio paskirties sklypus), miškus, žemę po viešaisiais keliais ar vandens telkiniais. 2007 m. OGRPA buvo atsakinga už 4 141 pastatą ir 204 823 žemės sklypus, kurių visų bendra vertė viršijo 744 mln. eurų. Ši institucija teikia profesionalias teisines paslaugas biudžetinėms įstaigoms, pavyzdžiui, atstovauja joms teismuose ir kitose įstaigose valstybės ir savivaldybių turto klausimais.

Jungtinė Karalystė

Jungtinės Karalystės centrinės valdžios įstaigos valdo administracinius pastatus, kurių plotas – 13 mln. kv. m, vertė – 30 mlrd. svarų sterlingų. Šio turto išlaikymas kasmet kainuoja 6 mlrd. svarų sterlingų⁴⁷. Valdžios įstaigų nekilnojamojo turto įsigijimą, naudojimą, racionalizavimą ir pardavimą reglamentuoja Valstybinio nekilnojamojo turto koordinavimo protokolas⁴⁸. Nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą tarp institucijų vertina vyriausybinių pirkimų įstaiga – The Office of Government Commerce (toliau – OGC). Nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumui vertinti naudojami šie rodikliai: vieno visu etatu dirbančio darbuotojo išlaikymo kaštai, darbo vietos našumas (darbo vietos tinkamumas atliekamai funkcijai, darbo vietoje sunaudojamos elektros energijos kiekis, darbo saugumas ir t. t.).

OGC valdo nekilnojamojo turto duomenų bazę (the electronic Property Information Mapping Service; e-PIMS)⁴⁹, kuriai valdžios įstaigos privalo teikti informaciją apie savo turimą nekilnojamąjį turtą. Ši duomenų bazė leidžia matyti žemėlapius ir informaciją įvairiais pjūviais apie visą valdžios įstaigų naudojamą nekilnojamąjį turtą, sudaro galimybę įstaigoms ieškoti joms reikalingo laisvo nekilnojamojo turto.

Siekdamos iki 2013 m. sutaupyti nuo 1 iki 1,5 mlrd. svarų sterlingų kasmetinių išlaidų nekilnojamajam turtui išlaikyti, Jungtinės Karalystės valdžios įstaigos 2006 m. pradėjo įgyvendinti nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo planą, kuriame numatyta:

- ▶ mažinti užimamą erdvę;
- ▶ didinti turimos erdvės naudojimo efektyvumą;
- ▶ gerinti paslaugų, susijusių su nekilnojamojo turto naudojimu, kokybę;
- ▶ gerinti nuomos sąlygas išsinuomotiems administraciniams pastatams.

⁴⁷ Office of Government Commerce (2006), High Performing Property Implementation Plan (CP0154/05/07), <http://www.ogc.gov.uk/documents/CP0154HighPerformingPropertyImplementationPlan.pdf>

⁴⁸ The Civil Estate co-ordination Protocol; CECP. Prieiga per internetą: <http://www.ogc.gov.uk/documents/CECP.pdf>.

⁴⁹ Office of Government Commerce (2006), e-PIMS: electronic Property Information Mapping Service (CP0107/11/06), http://www.ogc.gov.uk/documents/e-PIMS_Brochure_061206-ver0.1.pdf

Jungtinės Karalystės socialinės apsaugos ministerija 1998 m. priėmė sprendimą, žinomą PRIME⁵⁰ vardu: už 250 mln. svarų sterlingų pardavė didžiąją dalį savo nekilnojamojo turto (daugiausia – administracines patalpas netoli įvairių miestų centrų) naujai suformuotai privačiai įmonei „Trillium“. Ši įmonė įsipareigojo 20-čiai metų ministerijai teikti administracinių patalpų nuomos paslaugas. Pagal atliktus skaičiavimus, toks sprendimas per 20 metų mokesčių mokėtojams turėjo sutaupyti 560 mln. svarų sterlingų arba 22 proc. visų išlaidų, reikalingų minėtoms patalpoms išlaikyti ir atnaujinti.

Kanada

Kanados valdžios įstaigos savo veiklai naudoja apie 6,9 mln. kv. m ploto nekilnojamojo turto, kurio vertė apie 7,6 mlrd. JAV dolerių: 3,3 mln. kv. m ploto priklauso valstybei, 3,1 mln. kv. m nuomojama, 0,5 mln. kv. m nuomojama su galimybe išsipirkti⁵¹. Už nekilnojamojo turto įsigijimą, nuomą, pardavimą ir infrastruktūros paslaugų tiekimą valstybės institucijoms yra atsakinga Kanados viešųjų darbų ir vyriausybės paslaugų agentūra (Public Works and Government Services Kanada, toliau – PWGSC). Kanadoje įdiegta viena labiausiai išplėtotų valstybės turto informacinių sistemų, kurioje kaupiama informacija apie nekilnojamąjį turtą, viešai teikiami išsamūs turto aprašai, geografiniai žemėlapiai, sukurtos turto paieškos sistemos.

Siekdama efektyviau naudoti Kanados mokesčių mokėtojų pinigus, 2007 m. vyriausybė nusprendė parduoti dalį savo valdomo nekilnojamojo turto privačiai Kanados nekilnojamojo turto bendrovei su sąlyga nuomotis reikalingas patalpas iš šios bendrovės ateinančius 25 metus. Kanados vyriausybės argumentai dėl šio sprendimo:

- ▶ nekilnojamojo turto valdymo rizika ir išlaidos perduodamos privačiam sektoriui;
- ▶ užtikrinama tinkama pastatų priežiūra;
- ▶ didėja patalpų naudojimo skaidrumas;
- ▶ numatytos palankios nuomos sąlygos valstybinėms institucijoms ilgam laikotarpiui.

Vokietija

Vokietijoje 2005 m. įkurtas Valstybinis nekilnojamojo turto institutas (Institute for Federal Real Estate)⁵². Pagrindiniai instituto uždaviniai:

- ▶ perėmus viso Vokietijos valstybinio nekilnojamojo turto valdymą, jį valdyti, remiantis ekonomiškumo kriterijais;

⁵⁰ National Audit Office Press Notice, Department of Social Security: The PRIME Project: The transfer of the Department of Social Security estate to the private sector, <http://www.nao.org.uk/pn/9899370.htm>.

⁵¹ Public Works and Government Services Canada, Reports on Plans and Priorities: 2008-2009 Estimates, <http://www.tbs-sct.gc.ca/rpp/2008-2009/inst/svc/svc-eng.pdf>.

⁵² The Institute for Federal Real Estate on its way as real property provider of the Federation, by Dirk Kuhnau, 2007

- ▶ atlikti statybų savininko (rangovo) funkcijas visiems naujai statomiems valstybiniam pastatams;
- ▶ vykdyti ekonomiškai pagrįstą nereikalingo nekilnojamojo turto administravimą ir utilizavimą;
- ▶ mokėti valstybei kasmetines įmokas iš gaunamų pajamų, vykdant nekilnojamojo turto administravimą ir utilizavimą.

Institutą valdo 10-ies narių taryba, susidedanti iš Vokietijos parlamento narių ir nekilnojamojo turto verslo atstovų, kaip patarėjų.

Numatyta, kad visos valstybinės Vokietijos institucijos iki 2011 m. turi savo noru perduoti Valstybiniam nekilnojamojo turto institutui visą savo nekilnojamąjį turtą (neperdavus turto savo noru, 2011 m. visas turtas bus perduotas įstatymu) ir pasirašyti su juo nuomos sutartis dėl institucijoms reikalingų patalpų nuomos. Turto apskaitai ir administravimui sukurta informacinė sistema. Pažymėtina, kad perduodamos visą savo valdomą nekilnojamąjį turtą įstaigos perduoda ir visus turto priežiūros įsipareigojimus. Tokio turto valdymo metodo privalumai:

- ▶ valstybinėms įstaigoms nereikia rūpintis savo veiklai reikalingu nekilnojamuoju turtu ir jo išlaikymu;
- ▶ lanksčiai vykdoma įvairioms įstaigoms reikalingo turto paieška;
- ▶ turtas apskaitomas rinkos kainomis;
- ▶ kai turtą valdo vienas subjektas, mažėja turto išlaikymo kaštai (įdiegus šią sistemą, vieno kvadratinio metro patalpų priežiūros kaštai sumažėjo 8 proc.);
- ▶ įstaigų naudojimosi patalpomis, naudojimosi patalpomis išlaidos, patalpų poreikio planavimas tampa skaidresnis.

Estija

2001 metais Estijos Respublikos Vyriausybės sprendimu buvo įkurta organizacija Riigi Kinnisvara AS (RKAS), kuri perėmė dalies valstybinio Estijos nekilnojamojo turto valdymą. RKAS išnuomoja perimtą turtą valstybinėms įstaigoms. Organizacijos misija – sumažinti vietos valdžios nekilnojamojo turto valdymo našta, pasiūlant turto nuomos galimybes geromis sąlygomis ir kainomis. RKAS vykdo:

- ▶ nekilnojamojo turto administravimą;
- ▶ techninę priežiūrą;
- ▶ patalpų ir aplinkos valymą, atliekų tvarkymą;
- ▶ remonto darbus;
- ▶ aprūpinimą komunalinėmis paslaugomis (elektros energija, vanduo, šildymas);

-
- ▶ pagalbinių paslaugų teikimas (parkavimo paslaugos, apsauga).

RKAS sukurta siekiant įgyvendinti tokius pagrindinius tikslus:

- ▶ sumažinti nekilnojamojo turto priežiūros išlaidas, perduodant valstybinį turtą vienam valdytojui;
- ▶ efektyviau panaudoti resursus, skirtus valstybinio nekilnojamojo turto išlaikymui ir būklės gerinimui;
- ▶ sumažinti nekilnojamojo turto administravimo kaštus;
- ▶ maksimaliai padidinti gaunamas pajamas iš valstybei nereikalingo nekilnojamojo turto;
- ▶ gauti palankesnes sąlygas iš įvairių kreditavimo įstaigų.

Siekiant efektyviau valdyti valstybės nekilnojamąjį turtą, 2007 m. sausį Estijoje įsigaliojo valstybinio nekilnojamojo turto valdymo strategija, kurioje numatyta pereiti nuo decentralizuoto valstybinio nekilnojamojo turto valdymo prie iš esmės naujos administravimo, aptarnavimo ir vystymo sistemos. Joje nustatyti tikslai pagrindinems su turto valdymu susijusioms įstaigoms: Finansų ministerijai, kompetencijos centrui ir nekilnojamojo turto naudotojams.

Finansų ministerijai priskirtos funkcijos:

- ▶ kurti, tobulinti ir įgyvendinti efektyvią nekilnojamojo turto vystymo ir aptarnavimo sistemą;
- ▶ sukurti įvairius standartus, susijusius su nekilnojamojo turto kokybe, aptarnavimu, ploto naudojimu;
- ▶ sukurti nekilnojamojo turto duomenų bazę;
- ▶ sukurti nekilnojamojo turto perdavimo ir nuomos procedūras;
- ▶ skirti ilgalaikį finansavimą nekilnojamojo turto vystymui bei priežiūrai, įtraukti finansavimą į valstybės biudžeto strategiją;
- ▶ kontroliuoti ir vertinti kompetencijos centro veiklą.

Kompetencijos centrui priskirtos funkcijos:

- ▶ kaupti ekonominę, teisinę, su rinka susijusią patirtį, valdant valstybinį nekilnojamąjį turtą;
- ▶ efektyviai įsigyti, prižiūrėti, administruoti ir skirstyti turtą;
- ▶ konsultuoti nekilnojamojo turto naudotojus visais procedūriniais klausimais;
- ▶ analizuoti nekilnojamojo turto vartotojų pasirašytas nuomos bei aptarnavimo sutartis;
- ▶ rengti turto aptarnavimo, patalpų ploto naudojimo, finansavimo standartus, juos derinti su Finansų ministerija;
- ▶ rengti ilgalaikius finansavimo planus nekilnojamojo turto vystymui bei priežiūrai.

Naudotojams priskirtos funkcijos:

- ▶ užtikrinti efektyvų turimo turto naudojimą;

-
- ▶ užtikrinti tikslingą turto naudojimą;
 - ▶ rinkti, kaupti ir talpinti duomenų bazėse informaciją apie nekilnojamojo turto naudojimą;
 - ▶ tinkama apskaityti nekilnojamojo turto valdymo išlaidas, teikti informaciją apie jas Finansų ministerijai;
 - ▶ derinti nekilnojamojo turto aptarnavimui sudarytas sutartis su Kompetencijos centru.

Strategijoje numatyta ir RKAS reorganizacija, po kurios įstaiga bus atsakinga už valstybinio nekilnojamojo turto efektyvų įsigijimą, administravimą, aptarnavimą ir paskirstymą bei nekilnojamojo turto vartotojų konsultavimą įvairiais nekilnojamojo turto klausimais.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Apibendrinančios išvados

Dėl valstybės institucijų, įstaigų, organizacijų patikėjimo teise valdomų patalpų naudojimo ir apsirūpinimo patalpomis bendros politikos

1. Lietuvos Respublikos Seimo 2007-07-03 nutarimu Nr.X-1247 „Dėl racionalaus valstybės turto tvarkymo“ pateikti siūlymai Lietuvos Respublikos Vyriausybei neįgyvendinti, nes neparengti teisės aktai, pagal kuriuos formuoti ir įgyvendinti valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendrą politiką būtų pavesta vienai institucijai. Nėra valstybės institucijos ar įstaigos, kuri vertintų valstybės institucijų, įstaigų, organizacijų patikėjimo teise valdomų patalpų panaudojimo ir apsirūpinimo patalpomis efektyviausiu būdu galimybes. (2 dalis, 33 psl.)
2. Konkretus turto valdytojas nedisponuoja pakankama informacija, kad galėtų patalpas valdyti, vadovaudamasis efektyvumo principu, t. y. priimamais sprendimais dėl patalpų naudojimo siekti maksimalios naudos visuomenei. Nėra rekomendacijų turto valdytojams, kaip įgyvendinti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytus principus, kuriais vadovaujantis turi būti valdomas nekilnojamasis turtas, neskleidžiama geroji praktika tarp biudžetinių įstaigų, kaip efektyviai valdyti turtą. (1.1.2 dalis, 14 psl.)

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos vykdomų funkcijų

3. Aplinkos ministerijai pagal kompetenciją pavesta koordinuoti nekilnojamojo turto paskirstymą, tačiau jos atliekami veiksmai negali užtikrinti, kad laikinai laisvos patalpos būtų naudojamos, siekiant maksimalios naudos valstybei, o biudžetinės įstaigos apsirūpintų administracinėmis patalpomis optimaliu būdu:
 - 3.1. nesukaupta informacija apie biudžetinių įstaigų laikinai nenaudojamas patalpas, apie biudžetinių įstaigų, viešųjų įstaigų bei asociacijų poreikius administracinėms patalpoms. Todėl derinant leidimą išnuomoti ar perduoti patalpas panaudos pagrindais nepakankamai vertinti kiti galimi patalpų naudojimo būdai; nebuvo galimybės viešosioms įstaigoms ir asociacijoms pasiūlyti kitas patalpas, nei nurodyta jų prašymuose. (1.1.2 dalis, 15 psl.; 1.2.2. dalis, 31 psl.)
 - 3.2. biudžetinių įstaigų parengti teisės aktų projektai dėl patalpų nuomos ar jų perdavimo panaudos pagrindais buvo derinami formaliai, nes ministerija nepareigota vertinti, ar

biudžetinės įstaigos siūlo patį efektyviausią patalpų naudojimo būdą. (1.1.2 dalis, 15 psl.; 1.2.2. dalis, 31 psl.)

4. Atskirais atvejais (pvz., nuomojant nedidelio ploto patalpas kopijavimo, dauginimo, kavos, vandens aparatams pastatyti ir kt.) biudžetinių įstaigų sprendimus dėl patalpų nuomos netikslinga derinti su ministerija, kadangi nėra galimi kiti patalpų naudojimo būdai, taip pat nereikia vertinti patalpų nuomos tikslingumo. (1.1.2 dalis, 16 psl.)

Dėl valstybės institucijų, įstaigų, organizacijų patikėjimo teise valdomų patalpų naudojimo

5. Nustatyta, kad 35 proc. iš audito metu nagrinėtų atvejų patalpos išnuomos ilgesniam nei 5 m. laikotarpiui. Atlikus patalpas išnuomojusių įstaigų apklausą, paaiškėjo, kad dauguma jų neketina ateityje patalpų naudoti savo reikmėms. Tai rodo, kad išnuomotas nekilnojamasis turtas yra nereikalingas įstaigoms valstybės funkcijoms atlikti. (1.1.1 dalis, 13 psl.; 1.1.2 dalis, 20 psl.)
6. Turto nuoma leidžia uždirbti papildomas pajamas į valstybės biudžetą, tačiau audito metu nustatyta, dauguma atvejų patalpos yra išnuomos nenaudingai valstybei: 79 proc. nagrinėtų atvejų nuomos kaina yra daugiau ne du kartus mažesnė nei nekilnojamojo turto agentūrų skelbiama vidutinė rinkos kaina. Nustatyta atvejų, kai sutartį nutraukiant nuomotojo iniciatyva, turės būti mokama didelė kompensacija. Vyriausybės patvirtintoje⁵³ Pavyzdinėje nuomos sutartyje nėra numatytos tokios sąlygos, kaip išankstinio nutraukimo galimybė ir periodinis nuompinigių perskaičiavimas. Biudžetinės įstaigos, atnaujindamos nuomos sutartis turėtų atsižvelgti į pasikeitusias patalpų nuomos rinkos sąlygas, tačiau teisės aktuose numatyta, kad atnaujinus nuomos sutartį ankstesnės sutarties sąlygos negali būti keičiamos. (1.1.1 dalis, 11-13 psl.; 1.1.2 dalis, 17-19 psl.)
7. Patalpos viešosioms įstaigoms ir asociacijoms panaudos pagrindais suteikiamos taikant abstraktų kriterijų – panaudos gavėjo vykdomos veiklos reikalingumas visuomenei. Audito metu nustatyta, kad panaudos pagrindais viešosioms įstaigoms ir asociacijoms perduotos patalpos, esančios prestižiniuose didžiųjų miestų mikrorajonuose Vilniuje sudaro 21 proc., Kaune – 42 proc. visų nagrinėtų atvejų. (1.2.1 dalis, 28-29 psl.; 1.2.2 dalis, 30-31 psl.)

Dėl biudžetinių įstaigų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis

8. Nustatyti tik keli atvejai, kaip panašią veiklą vykdančios biudžetinės įstaigos kartu sprendė apsirūpinimo administracinėmis patalpomis klausimą. Nėra rekomendacijų, koks apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdas ir koku atveju yra optimalus (dauguma respondentų teigė, kad renkasi greičiausią ir patogiausią apsirūpinimo administracinėmis

⁵³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimu Nr.1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“ patvirtintų Valstybės materialiojo turto viešo nuomos konkurso organizavimo taisyklių I priedas.

patalpomis būdą – nuomą). Aplinkos ministerijai nenumatyta funkcija koordinuoti biudžetinių įstaigų apsirūpinimą administracinėmis patalpomis. (2.1.3 dalis, 40-41 psl.; 2.2 dalis, 42-44 psl.)

9. Biudžetinės įstaigos turi galimybę kelti nepagrįstai didelius reikalavimus patalpoms (pavyzdžiui, prestižo ar buvimo miestų centruose). (2.1.2 dalis, 37-39 psl.)

Rekomendacijos

Lietuvos Respublikos Vyriausybei:

1. Pakartotinai siūlome parengti reikalingus teisės aktų projektus dėl institucijų, formuojančių ir įgyvendinančių valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendrą politiką, kuri apimtų ir apsirūpinimą administracinėmis patalpomis. (1 išvada)
2. Pavesti Aplinkos ministerijai koordinuoti biudžetinių įstaigų apsirūpinimą administracinėmis patalpomis. (8 išvada)
3. Pavesti biudžetinėms įstaigoms, valdančioms valstybei nuosavybės teise priklausančias patalpas, išanalizuoti sudarytų nuomos sutarčių sąlygas ir inicijuoti valstybei nenaudingų nuomos sutarčių nutraukimą ar sąlygų pakeitimą. (6 išvada)

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai:

Iki laikotarpio, kol bus įgyvendintas 1 punkte pateikiamas siūlymas (jei reikalinga, inicijuojant teisės aktų pakeitimus):

4. Kaupti ir analizuoti informaciją apie valstybės institucijų, įstaigų, organizacijų išnuomotas ir panaudos pagrindais perduotas patalpas, ją naudoti siekiant laikinai laisvas patalpas panaudoti efektyviausiu būdu ir koordinuoti apsirūpinimą administracinėmis patalpomis. (3, 4, 5, 8 išvados)
5. Inicijuoti teisės aktų, reglamentuojančių patalpų nuomą ir perdavimą panaudos pagrindais, biudžetinių įstaigų administracinių patalpų įsigijimą ir išsinuomojimą, pakeitimus (4, 6, 7, 8, 9 išvados):
 - 5.1. pavyzdinėje nuomos sutartyje numatant nuostatas dėl išankstinio nuomos sutarties nutraukimo ir periodinio nuompinigių dydžio vertinimo;
 - 5.2. nustatant atvejus kaip biudžetinių įstaigų sprendimus dėl patalpų nuomos netikslinga derinti su Aplinkos ministerija;

-
- 5.3. nustatant reikalavimus biudžetinių įstaigų administracinėms patalpoms, atsižvelgiant į jų statusą, atliekamas funkcijas ir pan.;
 - 5.4. nustatant panaudos gavėjo vykdomos veiklos reikalingumo visuomenei vertinimo kriterijus.
 6. Parengti rekomendacijas dėl valstybės institucijų, įstaigų, organizacijų apsirūpinimo administracinėmis patalpomis būdų. (2 išvada)

Valstybės kontrolės
6-ojo audito departamento direktoriaus pavaduotojas,
pavadojantis direktorių

Remigijus Pužauskas

6-ojo audito departamento direktoriaus
pavadootoja

Edita Janušienė

Valstybinio audito ataskaita pateikta Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai, ataskaitos kopija (po vieną egzempliorių) – Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui ir Lietuvos Respublikos Vyriausybei.

PRIEDAI

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 1 priedas

15 lentelė. Dalyvavusių apklausoje biudžetinių įstaigų, kurių patalpų naudojimo atvejai buvo nagrinėjami išsamiau, sąrašas

Eil. Nr.	Biudžetinės įstaigos pavadinimas
Biudžetinės įstaigos, dalyvavusios apklausoje dėl patikėjimo teise valdomų patalpų nuomos	
1.	Lietuvos respublikos Seimo kanceliarija
2.	Lietuvos kultūros darbuotojų tobulinimosi centras
3.	Botanikos institutas
4.	Lietuvos kariuomenės karo medicinos tarnyba
5.	Biotechnologijos institutas
6.	Vilniaus Gedimino technikos universiteto Termoizoliacijos institutas
7.	Kauno miesto vyriausiasis policijos komisariatas
8.	Vilniaus miesto vyriausiasis policijos komisariatas
9.	Viešosios policijos apsaugos tarnyba
10.	Lietuvos policijos logistikos centras
11.	Kauno apskrities viršininko administracija
12.	Generalinė miškų urėdija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos
13.	Slaugos darbuotojų tobulinimosi ir specializacijos centras
14.	Kauno apskrities valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba
15.	Viešosios policijos rinktinė „Vytis“
16.	Šiuolaikinio meno centras
17.	Lietuvos valstybinis simfoninis orkestras
18.	Lietuvos dailės muziejus
19.	Lietuvos kariuomenės Kauno įgulos karininkų ramovė
20.	Lietuvos kariuomenės Vilniaus įgulos karininkų ramovė
21.	Lietuvos muzikos ir teatro akademija
22.	Lietuvos teatro, muzikos ir kino muziejus
23.	Lietuvos rusų dramos teatras
Biudžetinės įstaigos, kurios dalyvavo apklausoje dėl išsinuomotų patalpų	
1.	Valstybinė akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnyba prie Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos
2.	Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija
3.	Farmacijos departamentas prie Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos
4.	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
5.	Informacinės visuomenės plėtros komitetas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės
6.	Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija
7.	Kauno apskrities valstybinė mokesčių inspekcija
8.	Kauno teritorinė ligonių kasa
9.	Kauno miesto valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba
10.	Klaipėdos apskrities valstybinė mokesčių inspekcija

11.	Klaipėdos miesto vyriausiasis policijos komisariatas
12.	Klaipėdos teritorinė muitinė
13.	Neįgalumo ir darbingumo nustatymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos
14.	Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos
15.	Policijos departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos
16.	Tauragės apskrities valstybinė mokesčių inspekcija
17.	Techninės pagalbos neįgaliesiems centras prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos
18.	Telšių apskrities valstybinė mokesčių inspekcija
19.	Lietuvos nacionalinės UNESCO komisijos sekretoriatas
20.	Utenos apskrities valstybinė mokesčių inspekcija
21.	Vaiko teisių apsaugos kontrolieriaus įstaiga
22.	Valstybinė vaistų kontrolės tarnyba prie Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos
23.	Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos medicinos centras
24.	Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija
25.	Vilniaus miesto vyriausiasis policijos komisariatas
26.	Valstybinė medicininio audito inspekcija prie Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos
Biudžetinės įstaigos, kurios nedalyvavo apklausoje, bet jų patalpų naudojimo atvejai buvo nagrinėjami	
1.	Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija
2.	Chemijos institutas
3.	Pasienio kontrolės punktų direkcija prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 2 priedas

16 lentelė. Biudžetinių įstaigų nuomojamos patalpos (pavyzdžiai)

Eil. Nr.	Biudžetinė įstaiga	Adresas	Plotas (kv. m)	Nuomininkas	1 kv. m kaina (Lt)
1.	Seimo kanceliarija	Gedimino pr. 60, Vilnius	5 232	AB „SEB bankas“	40,00
2.	Biotechnologijos institutas	V. A. Graičiūno g. 6, Vilnius	3 143	UAB „Fermentas“	4,83
3.	Lietuvos kultūros darbuotojų tobulinimosi centras	Saltoniškių g. 56, Vilnius	1 510	UAB „Viktorijos viešbutis“	8,81
4.	Sveikatos apsaugos ministerijos vaistų sandėlis	B. Bulikos g. 10, Jieznas	1 312	Fizinis asmuo	0,40
5.	Šiuolaikinio meno centras	Vokiečių g. 2, Vilnius	1 152	UAB „Itabaltas“	21,58
6.	Valstybinė mašinų bandymo stotis	Neries g. 4, Domeikavos kaimas, Kauno rajonas	1 071	UAB „Projektana“	3,30
7.	Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų Oro gynybos batalionas	S. Dariaus ir S. Girėno g. 144, Radviliškis	984	UAB „Žėrutis“	0,80
8.	Valstybinė mašinų bandymo stotis	Neries g. 4, Domeikavos kaimas, Kauno rajonas	981	UAB „Egavis“	2,00
9.	Kauno augalų veislių tyrimo stotis	Muniškių kaimas, Babtų seniūnija, Kauno rajonas,	979	V. Puskunigio firma „Arbor Vitae“	0,36
10.	Lietuvos dailės muziejus*	Taikomosios dailės muziejaus 4A., Arsenalo g. 3, Vilnius	951	Lietuvos nacionalinis muziejus	–
11.	Vilniaus apskrities viršininko administracija	Vyžulionių kaimas, Vilniaus rajonas	944	VšĮ Antavilių pensionatas	0,93
12.	Lietuvos muzikos ir teatro akademija	Tilto g. 16 / Vilniaus g. 6, Vilnius	758	UAB „Tabero ir Co“	16,66
13.	Lietuvos kariuomenės Kauno įgulos karininkų ramovė	A. Mickevičiaus g. 19, Kaunas	739	UAB „Italiana“	7,77
14.	Sveikatos apsaugos ministerijos vaistų sandėlis	J. Tumo-Vaižganto g. 97A, Plungė	708	Fizinis asmuo	1,70
15.	Šiaulių apskrities viršininko	V. Kudirkos g.	652	UAB	1,02

	administracija	99, Šiauliai		„Dussmann“	
16.	Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų Aviacijos bazė	Lakūnų g. 3, Šiauliai	619	UAB „Malforta“	3,10
17.	Telšių apskrities viršininko administracija	Kalno g. 40, Telšiai	551	UAB „Telšių sveikata“	2,74
18.	Vilniaus Gedimino technikos universiteto Termoizoliacijos institutas	Linkmenų g. 28, Vilnius	532	V. Bložės PĮ	3,50
19.	Botanikos institutas	Žaliųjų ežerų g. 47, Vilnius	481	UAB „Gero serviso garantija“	8,00
20.	Klaipėdos apskrities viršininko administracija (Šilutės pensionatas)	Macikų k., Šilutės rajonas	464	UAB „Lamberta“	1,21
21.	Vilniaus apskrities viršininko administracija (Ukmergės vaikų globos namai)	Vilniaus g. 87, Ukmergė	462	UAB „Geras skonis“	0,20
22.	Lietuvos kariuomenės Karo medicinos tarnyba	Ašmenos II-oji 25A, Kaunas	451	UAB „Svelita“	3,50
23.	Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų Aviacijos bazė	Lakūnų g. 3, Šiauliai	450	UAB „Malforta“	1,67
24.	Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų Aviacijos bazė	Lakūnų g. 3, Šiauliai	450	UAB „Malforta“	1,67
25.	Botanikos institutas	Verkių g. 100, Vilnius	450	UAB „Baltic Business Consulting“	4,07
26.	Lietuvos dailės muziejus	Liepkalnio g. 166A, Vilnius	438	UAB „OAK“	4,04
27.	Vilniaus apskrities viršininko administracija (Vilniaus specialieji vaikų auklėjimo ir globos namai)	Lenkų g. 1 / Gudų g. 17, Vilnius	434	VšĮ vaikų laikinosios globos namai „Atsigręžk į vaikus“	0,50
28.	Kauno apskrities viršininko administracija	Laisvės al. 86, Kaunas	418	AB „DnB NORD bankas“	22,46
29.	Lietuvos kariuomenės Karo medicinos tarnyba	Ašmenos II-oji 25A, Kaunas	410	UAB „Svelita“	5,00
30.	Lietuvos kariuomenės Karo medicinos tarnyba	Ašmenos II-oji 25A, Kaunas	408	UAB „Intornas“	5,00
31.	Kauno apskrities valstybinė mokesčių inspekcija	Europos pr. 105, Kaunas	383	Fizinis asmuo	4,05
32.	Vilniaus apskrities viršininko administracija (Vėliučionių specialieji vaikų auklėjimo ir globos namai)	Liepų al. 1, Vilnius	379	Fizinis asmuo	1,58
33.	Biotechnologijos institutas	V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius	370	UAB „Fermentas“	9,65

* Duomenys nebuvo pateikti
Šaltinis – Valstybės kontrolė

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 3 priedas

17 lentelė. Biudžetinių įstaigų suderinimo aktuose dėl patalpų išnuomojimo Aplinkos ministerijai pateikti patalpų naudojimo būdai

Eil. Nr.	Patalpų naudojimo būdas	2007 m. pateikti prašymai		2008 m. I pusmetį pateikti prašymai	
		vnt.	proc.	vnt.	proc.
1.	Maitinimui	39	15	21	16
2.	Patalpų nenaudojant 1–5 val. (šokių ir kitokiems būreliams organizuoti)	7	3	3	2
3.	Kopijavimo, kavos ir kitiems aparatams	16	6	6	5
4.	Antenoms	3	1	4	3
5.	Komercinei veiklai vykdyti	13	5	25	19
6.	Sandėliavimui	16	6	7	5
7.	Saugojimui (garažai)	24	9	2	2
8.	Dirbtuvėms	9	3	0	0
9.	Kitos priežastys	40	15	10	8
10.	Nenurodyta	99	37	54	41
Iš viso		266	100	132	100

Šaltinis – Aplinkos ministerija

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 4 priedas

18 lentelė. Didžiausias pajamas už nuompinigius 2007 m. gavusios įstaigos

Eil. Nr.	Pavadinimas	Suma (tūkst. Lt)
1.	Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarija	2 695
2.	Pasienio kontrolės punktų direkcija prie Susisiekimo ministerijos	1 347
3.	Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija	878
4.	Valstybinis Vilniaus Gaono žydų muziejus	873
5.	Vilniaus kolegija	793
6.	Vilniaus universitetas	640
7.	Kauno technologijos universitetas	551
8.	Lietuvos nacionalinis dramos teatras	506
9.	Lietuvos Respublikos ambasada Rusijoje (Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija)	480
10.	Valstybinė sėklų ir grūdų tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos	404
11.	Lietuvos žemdirbystės instituto Agrocheminių tyrimų centras	398
12.	Lietuvos kariuomenė	363
13.	Šiuolaikinio meno centras	362
14.	Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerijos švietimo aprūpinimo centras	347
15.	Lietuvos nacionalinė filharmonija	344
16.	Lietuvos valstybinis simfoninis orkestras	332
17.	Vilniaus pedagoginis universitetas	282
18.	Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras	271
19.	Lietuvos vaikų ir jaunimo centras	257
20.	Vilniaus Gedimino technikos universitetas	249
21.	Vytauto Didžiojo universitetas	246
22.	Vilniaus statybos ir dizaino kolegija	245
23.	Klaipėdos siuvimo ir paslaugų verslo mokykla	241
24.	Klaipėdos universitetas	229
25.	Lietuvos rusų dramos teatras	218
26.	Trakų istorijos muziejus	209
27.	Kauno valstybinis muzikinis teatras	205
28.	Slaugos darbuotojų tobulinimosi ir specializacijos centras	199
29.	Lietuvos kultūros darbuotojų tobulinimosi centras	199
30.	Vilniaus Gedimino technikos universiteto Termoizoliacijos institutas	198

Šaltinis – Finansų ministerija

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 5 priedas

19 lentelė. Nepanaudotos biudžetinių įstaigų lėšos, gautos už patalpų nuomą

Eil. Nr.	Biudžetinė įstaiga	Likutis 2007-01-01 (tūkst. Lt)	Panaudota 2007 m. (tūkst. Lt)	Likutis 2008-01-01 (tūkst. Lt)	2008-01-01 likučių palyginimas su 2007 m. panaudotais nuompiniais (proc.)
1.	Vilniaus apskrities viršininko administracija	87	12	122,7	1 023
2.	Kauno miesto apylinkės teismas	6,7	1	7,3	706
3.	Šiaulių P. Višinskio viešoji biblioteka	1,1	1	6,8	664
4.	Marijampolės apskrities viršininko administracija	22,6	9,8	41,4	421
5.	Kalėjimų departamento prie Teisingumo ministerijos mokymo centras	0,3	2,5	8,9	362
6.	Valstybinė mašinų bandymo stotis	189,8	90	256,7	285
7.	Švenčionių rajono apylinkės teismas	0,5	0,2	0,5	219
8.	Trakų rajono policijos komisariatas	2,5	2,5	5,5	217
9.	Pravieniškių 1-ieji pataisos namai	6,7	3,1	6,7	214
10.	Jotainių pensionatas	3,4	1,5	3	205
11.	Klaipėdos E. Balsio menų gimnazija	0	1,2	2,4	200
12.	Prienų rajono policijos komisariatas	0,4	0,4	0,7	200
13.	Šiaulių teritorinė muitinė	0,6	0,3	0,6	188
14.	Šiaulių miesto policijos komisariatas	6,1	6	11,2	186
15.	Aplinkos apsaugos agentūra	38,2	22	38,7	176
16.	Ignalinos rajono valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba	0,5	0,3	0,5	167
17.	Finansų ministerijos mokymo centras	5,1	5,1	8,5	165
18.	Pakruojo rajono apylinkės teismas	6	2,4	3,9	164
19.	Molėtų rajono policijos komisariatas	0,9	0,9	1,6	162
20.	Lietuvos nacionalinė Martyno Mažvydo biblioteka	6,4	35	55,5	159
21.	Pravieniškių gydymo ir pataisos namai	17,6	13,6	18,9	139
22.	Lietuvos policijos logistikos centras	21,9	25,5	34,7	136
23.	Generalinė miškų urėdija prie Aplinkos ministerijos	57,7	53,5	68,1	127
24.	Strėvininkų pensionatas	0	1,2	1,3	113
25.	Palangos miesto valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba	0,8	0,8	0,8	100

Šaltinis – Finansų ministerija

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 6 priedas

20 lentelė. Panaudos pagrindais perduotų patalpų pasiskirstymas pagal regionus 2008-01-01

Regionas	Patalpų skaičius (vnt.)	Patalpų skaičiaus dalis (proc.)	Patalpų plotas (kv. m)	Visų patalpų ploto dalis (proc.)
Vilnius	358	26	303 001	27
Kaunas	312	23	144 663	13
Klaipėda	149	11	107 461	10
Kiti regionai	554	40	566 835	50
Iš viso	1 373	100	1 121 960	100

Šaltinis – Valstybės kontrolė

21 lentelė. Panaudos pagrindais perduotų patalpų pasiskirstymas pagal gavėjo statusą 2008-01-01

Patalpų gavėjas	Patalpų skaičius (vnt.)	Patalpų skaičiaus dalis (proc.)	Patalpų plotas (kv. m)	Bendro patalpų ploto dalis (proc.)
Sveikatos, kultūros ir mokslo įstaigos	963	70	957 521	85
Asociacijos	96	7	9 633	1
Viešosios įstaigos	256	19	143 442	13
Partijos	17	1	1 377	0,1
Kita	41	3	9 987	1
Iš viso	1 373	100	1 121 960	100

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 7 priedas

22 lentelė. Panaudos pagrindais perduotos patalpos Vilniaus prestižinėse vietose (centre, senamiestyje, naujamiestyje) iki 2008-01-01

Eil. Nr.	Subjektas, perdavęs patalpas panaudai	Panaudos gavėjas	Perduotos patalpos	
			adresas	plotas (kv. m)
1.	Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija	Lietuvos advokatūra	Tilto g. 17 / Radvilų g. 4, Vilnius	304
2.		Lietuvos teisininkų draugija	Tilto g. 17 / Radvilų g. 4, Vilnius	219
3.		Lietuvos žmogaus teisių centras	Jogailos g. 11 / A. Smetonos g. 2, Vilnius	111
4.		VšĮ Vilniaus universiteto teisės klinika	Vilniaus g. 25, Vilnius	104
5.		Lietuvos antstolių rūmai	Kaštonų g. 3, Vilnius	92
6.	Seimo kanceliarija	Nepriklausomybės akto signatarų klubas	Patalpos Seimo rūmuose, Gedimino pr. 53, Vilnius	23
7.		Spaudos kioskas (fojė)	Patalpos Seimo rūmuose, Gedimino pr. 53, Vilnius	n.d.
8.		VĮ Lietuvos pašto filialo Vilniaus apskrities centrinis paštas	Patalpos Seimo rūmuose, Gedimino pr. 53, Vilnius	n.d.
9.		VĮ „Greminta“	Patalpos Seimo rūmuose, Gedimino pr. 53, Vilnius	n.d.
10.	Valstybės įmonė Valstybės turto fondas	Partija „Tvarka ir teisingumas“	Gedimino pr. 10 / Totorių g. 1, Vilnius	265
11.		Lietuvos krikščionių demokratų partija	Pylimo g. 36 / Ligoninės g. 2, Vilnius	195
12.		Lietuvos socialdemokratų partijos Vilniaus miesto skyrius	J. Basanavičiaus g. 16 / Mindaugo g. 5, Vilnius	139
13.		VšĮ Vertimo, dokumentacijos ir informacijos centras	Vilniaus g. 27, Vilnius	115
14.		Lietuvių nacionalinės partijos ir „Jaunosios Lietuvos“ sąjunga	M. K. Čiurlionio g. 9/2, Vilnius	115
15.		Lietuvos invalidų draugija	Šv. Mikalojaus g. 11, Vilnius	79
16.		Šv. Kazimiero ordinas	Labdarių g. 8, Vilnius	46
17.		Respublikonų partijos Vilniaus skyrius	Aguonų g. 5, Vilnius	44
18.		Lietuvos vartotojų asociacija	Jogailos g. 5-1, Vilnius	42
19.		Lietuvos invalidų draugija	Šv. Mikalojaus g. 13, Vilnius	29
20.	Lietuvos našlaičių brolija	Algirdo g. 31, Vilnius	20	
21.	Lietuvos Respublikos kultūros ministerija	Europos „Media“ programų biuras	J. Basanavičiaus g. 5, Vilnius	101
22.		VšĮ Europos kultūros programų centras	J. Basanavičiaus g. 5, Vilnius	52
23.		VšĮ Lietuviškos knygos	J. Basanavičiaus g. 5, Vilnius	21
24.	Lietuvos Respublikos	VšĮ Rytų Europos studijų	D. Poškos g. 59, Vilnius	248

		centras		
25.	užsienio reikalų ministerija	VĮ „Svečių aptarnavimo centras“	J. Tumo-Vaižganto g. 2, Vilnius	191
26.		VšĮ Rytų Europos studijų centras	D. Poškos g. 59, Vilnius	107
27.	Lietuvos Respublikos ūkio ministerija	VšĮ Lietuvos verslo paramos agentūra	Gedimino pr. 38 / Vasario 16-osios g. 2, Vilnius	2 004
28.	Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija	VĮ Valstybinis žemėtvarkos institutas	J. Lelevelio g. 6, Vilnius	1 973
29.	Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerija	VšĮ Šiuolaikinės mokyklos centras	Žygimantų g. 4 / Radvilų g. 2, Vilnius	1 516
30.	Valstybinis Vilniaus Gaono žydų muziejus	Lietuvos žydų bendruomenė	Pylimo g. 4, Vilnius	1 481
31.	Mykolo Riomerio universitetas	VšĮ Europos humanitarinis universitetas	Valakučių g. 5, Vilnius	342
32.	Lietuvos agrarinės ekonomikos institutas	VĮ Gyvulių produktyvumo kontrolė	V. Kudirkos g. 18, Vilnius	338
33.	Vilniaus apskrities viršininko administracija	VšĮ Teisės ir demokratijos plėtros centras	Gedimino pr. 24-9, Vilnius	194
34.	Lietuvos valstybinis simfoninis orkestras	Lietuvos vaikų fondas	Žygimantų g. 6, Vilnius	148
35.	Lietuvos policijos logistikos centras	Tarptautinės policijos asociacijos (IPA) Lietuvos skyrius	Aušros Vartų g. 16-4 / M. Daukšos 1-4, Vilnius	96
36.	Turto valdymo ir ūkio departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos	Valstybės įmonė „Infostruktūra“	Šventaragio g. 2 / Pilies g. 1, Vilnius	95
37.	Generalinė miškų urėdija prie Aplinkos ministerijos	VšĮ Statybos ir projektų sisteminimo centras	A. Juozapavičiaus g. 9, Vilnius	17
38.	Lietuvos istorijos institutas	Lietuvos ir Vokietijos forumas	Kražių g. 5, Vilnius	13
Iš viso:				10 879

Šaltinis – Valstybės kontrolė

23 lentelė. Panaudos pagrindais perduotos patalpos Kauno centre iki 2008-01-01

Eil. Nr.	Subjektas, perdavęs patalpas panaudai	Panaudos gavėjas	Perduotos patalpos	
			adresas	plotas (kv. m)
1.	Kauno apskrities viršininko administracija	Kauno technologijos universiteto regioninis mokslo parkas	K. Petrausko g. 26, Kaunas	4 642
2.		Pilietinės demokratijos partija	Laisvės al. 46, Kaunas	125
3.		Kauno verslo konsultacinis centras	Savanorių pr. 1, Kaunas	120
4.		Politinė partija Tėvynės sąjunga (Lietuvos konservatoriai)	Laisvės al. 46, Kaunas	97
5.		Lietuvos krikščionių demokratų politinė partija	Laisvės al. 99, Kaunas	62
6.		Lietuvos socialdemokratų jaunimo sąjungos Kauno skyrius	Laisvės al. 99, Kaunas	44
7.		Politinė partija Tėvynės sąjunga (Lietuvos konservatoriai)	K. Petrausko g. 38, Kaunas	38
8.		Politinė partija Tėvynės sąjunga (Lietuvos konservatoriai)	Laisvės al. 97, Kaunas	33
9.		Piliečių judėjimas „Kitas pasirinkimas“	Laisvės al. 99, Kaunas	32
10.		Lietuvos judėjimas „Černobylis“	E. Ožeškienės g. 6, Kaunas	25
11.	Valstybės įmonė Valstybės turto fondas	Lietuvos žaliųjų judėjimas	I. Kanto g. 6, Kaunas	224
12.		Lietuvos demokratinė darbo partija	Gedimino g. 33, Kaunas	67
13.		Lietuvos politinių kalinių ir tremtinių bendrija	Laisvės al. 46, Kaunas	49
14.		Kauno moters užimtumo centras	Savanorių pr. 1 / Šv. Gertrūdos g. 2, Kaunas	39
15.	Kauno technologijos universitetas	Ateitininkų federacija	Laisvės al. 13, Kaunas	205
16.	Kauno technologijos universitetas	Visuomeninė organizacija Lietuvos ir Prancūzijos asociacijos, Kauno skyrius	Gedimino g. 43, Kaunas	190
17.	Vytauto Didžiojo universitetas	VšĮ Jaunimo karjeros centras	Laisvės al. 53, Kaunas	76
Iš viso:				6 068

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 8 priedas

24 lentelė. Panaudos gavėjų viešai skelbiamos informacijos analizė

Eil. Nr.	Panaudos gavėjai (pavadinimas ir adresas)	Nustatyta vykdoma veikla, už kurią subjektas gauna pelną	Viešosios informacijos teikimas	
			veiklos ataskaitos	įstatai
1.	Lietuvos biotechnologų asociacija V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius	Nenustatyta	-	+
2.	Lietuvos suaugusiųjų švietimo asociacija Geležinio Vilko g. 12, Vilnius	Nenustatyta	+	+
3.	Lietuvos studentų sąjunga Geležinio Vilko g. 12, Vilnius	Gaunamos pajamos iš įstaigos vykdomos veiklos (tinklapyje nekonkretizuota). Organizacija gali vykdyti ūkinę komercinę veiklą	-	+
4.	Visuomeninė organizacija „Aiesec Lietuva“ Geležinio Vilko g. 12, Vilnius	Nenustatyta	-	-
5.	Lietuvos studentų atstovybių sąjunga Geležinio Vilko g. 12, Vilnius	Nenustatyta	-	-
6.	VšĮ Užsienio lietuvių rėmimo centras Geležinio Vilko g. 12, Vilnius	Nenustatyta	-	-
7.	Lietuvos muziejų asociacija Saltoniškių g. 58, Vilnius	Nenustatyta	-	+/- Iš dalies pateikti pagrindiniai įstatų punktai
8.	Lietuvos Rašytojų sąjunga K. Sirvydo g. 6, Vilnius	Priima užsakymus knygoms rinkti, maketuoti, spausdinti. Teikia poilsio namų, konferencijų salės nuomos paslaugas	-	-
9.	Lietuvos advokatūra Tilto g. 17 / Radvilų g. 4, Vilnius	Nenustatyta	-	+
10.	Lietuvos teisininkų draugija Tilto g.17 / Radvilų g. 4, Vilnius	Nenustatyta	-	+
11.	Asociacija Lietuvos antstolių rūmai Kaštonų g. 3, Vilnius	Nenustatyta	-	-
12.	Lietuvos žmogaus teisių centras Jogailos g. 11 / A. Smetonos g. 2, Vilnius	Nenustatyta	-	-
13.	VšĮ Trakų nacionalinis sporto ir sveikatingumo centras, Karaimų g. 73, Trakai	Įstaiga teikia mokamas kavinės ir viešbučio paslaugas, pirties nuomos, atletinės treniruoklių salės nuomos, krepšinio salės nuomos paslaugas. Teikiamos	-	-

		irklavimo, buriavimo, povandeninio nardymo, dviračių nuomos, jodinėjimo žirgais ir kitos paslaugos		
14.	Lietuvos kaimo sporto klubų sąjunga „Nemunas“ J. Lelevelio g. 6, Vilnius	Turi teisę steigti įmones ir gauti iš jų lėšų veiklai. Jokių papildomų paslaugų tinklalapyje nenurodo	-	+
15.	Nepriklausomybės akto signatarų klubas Patalpos Seimo rūmuose Gedimino pr. 53, Vilnius	Nenustatyta	-	+
16.	Lietuvos suaugusiųjų švietimo centras Didlaukio g. 82, Vilnius	Nenustatyta	-	-
17.	Valdorfo pedagogikos centras Didlaukio g. 86, Vilnius	Nenustatyta	-	-
18.	Tarptautinės policijos asociacijos Lietuvos skyrius Aušros Vartų g. 16-4, Vilnius	Nenustatyta	-	+
19.	Lietuvos invalidų draugija Šv. Mikalojaus g. 11, Vilnius	Nenustatyta	+	-
20.	Lietuvos ir Vokietijos forumas Kražių g. 5, Vilnius	Nenustatyta	-	-
21.	Šv. Kazimiero ordinas Labdarių g. 8, Vilnius	Nenustatyta	-	+
22.	Lietuvos sporto federacijų sąjunga Žemaitės g. 6, Vilnius	Nenustatyta	-	+
23.	VšĮ Lietuvos inovacijų centras T. Ševčenkos g. 13, Vilnius	Nenustatyta	-	-
24.	VšĮ Lietuviškos knygos J. Basanavičiaus g. 5, Vilnius		+	-
25.	VšĮ Europos kultūros programų centras J. Basanavičiaus g. 5, Vilnius	Nenustatyta	-	-
26.	VšĮ Vilniaus universiteto teisės klinika Vilniaus g. 25, Vilnius	Nenustatyta	-	-
27.	VšĮ Vertimo, dokumentacijos ir informacijos centras (pakeistas pavadinimas į VšĮ Europos informacijos centras) Vilniaus g. 27, Vilnius	Iki organizacijos pavadinimo pasikeitimo buvo siūlomos vertimo paslaugos. Šiuo metu tinklalapyje apie papildomas paslaugas informacijos nėra	+	-
28.	VšĮ Lietuvos verslo paramos agentūra Gedimino pr. 38 / Vasario 16-osios g. 2, Vilnius	Nenustatyta	+	+
29.	VšĮ Vilniaus kultūros, pramogų ir sporto rūmai Žirmūnų g. 1E, Vilnius	Rūmuose veikia kavinė, baras. Rengiami banketai, furšetai, proginės šventės kongresų, konferencijų, suvažiavimų, seminarų, koncertų, festivalių, kūrybos vakarų, parodų, mugių, valstybinių švenčių minėjimų, konkursų, poilsio vakarų, diskotekų ir pan. organizavimas ir aptarnavimas	-	-

30.	VšĮ Rytų Europos studijų centras D. Poškos g. 59, Vilnius	Atlieka užsakomuosius tyrimus	-	-
31.	VšĮ Statybos ir projektų sisteminimo centras A. Juozapavičiaus g. 9, Vilnius	Nenustatyta	-	-
32.	VšĮ Grunto valymo technologijos Antakalnio g. 42, Vilnius	Nenustatyta	+	-
33.	VšĮ Socialinės politikos grupė A. Vivilskio g. 13, Vilnius	Nenustatyta	-	-
34.	VšĮ Saulėtekio būstas Saulėtekio al.16,18,19,25, Vilnius	Nenustatyta	-	-
35.	Asociacija Lietuvos socialdemokratų jaunimo sąjungos Kauno skyrius Laisvės al. 99, Kaunas	Nenustatyta	-	-
36.	Ateitininkų federacija (asociacija) Laisvės al. 13, Kaunas	Nenustatyta	-	-
37.	Piliečių judėjimas „Kitas pasirinkimas“ (asociacija) Laisvės al. 99, Kaunas	Nenustatyta	-	-
38.	VšĮ Jaunimo karjeros centras Laisvės al. 53, Kaunas	Nenustatyta	+	-
39.	Visuomeninė organizacija Lietuvos didžiosios kunigaikštienės Birutės karininkų šeimų moterų sąjunga (asociacija) A. Mickevičiaus g. 19, Kaunas	Nenustatyta	-	-
40.	Asociacija Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmai K. Donelaičio g. 8, Kaunas	Papildomos mokamos paslaugos: organizuoja įvairius renginius, seminarus bei verslo misijas	-	-
41.	Visuomeninė organizacija Lietuvos ir Prancūzijos asociacijos Kauno skyrius Gedimino g. 43, Kaunas	Nenustatyta	-	-
42.	Lietuvos judėjimas Černobylis (asociacija) E. Ožeškienės g. 6, Kaunas	Nenustatyta	-	+
43.	Asociacija Kauno moters užimtumo centras Savanorių pr. 1 / Šv. Gertrūdos g. 2, Kaunas	Nenustatyta	-	-
44.	Lietuvos smulkių gyvūnų veterinarijos gydytojų asociacija Tilžės g. 18, Kaunas	Nenustatyta	-	+
45.	Lietuvos gyvūnų globos draugija (asociacija) Radvilų dvaro g. 33, Kaunas	Nenustatyta	-	-
46.	VšĮ Kauno nevyriausybių organizacijų paramos centras Gimnazijos g. 4, Kaunas	Nenustatyta	-	-
47.	VšĮ Gerumo namai Medekšynės g. 17, Kaunas (Romainiai)	Nenustatyta	-	-
48.	VšĮ Kauno technologijos universiteto regioninis mokslo parkas	Lengvatinės sekretoriato paslaugos (telefoninio ryšio	+	-

	K. Petrausko g. 26, Kaunas	paslaugos ir faksas; kopijavimas, spausdinimas, kompiuterinės paslaugos; pašto paslaugos ir kt.). Centralizuotas kanceliarinių prekių tiekimas		
49.	VšĮ Saugaus vaiko centras Giedraičių g. 8, Kaunas	Nenustatyta	-	-

Šaltinis – interneto svetainės

Valstybinio audito ataskaitos
 „Valstybės institucijų, įstaigų ir
 organizacijų patikėjimo teise valdomų
 patalpų naudojimas ir apsirūpinimas
 administracinėmis patalpomis“
 9 priedas

25 lentelė. 26 biudžetinių įstaigų (respondentų) keliami reikalavimai nuomojamoms patalpoms

Eil. Nr.	Kriterijus	Kriterijus nurodžiusių respondentų skaičius
1.	Vidiniai institucijos poreikiai (kabinetų plotas, posėdžių salės, vėdinimas, sandėliai, serverinės ir pan.)	20
2.	Klientams ir svečiams patogią vietą	12
3.	Pritaikyta neįgaliesiems	11
4.	Automobilių statymo vieta	10
5.	Centre arba prie aukštesnės įstaigos	8
6.	Patogu įgyvendinti vieno langelio principą	8
7.	Specialūs reikalavimai (aptarnavimui, saugumui ir pan.)	8
8.	Patogus susisiekimą su bendradarbiaujančiomis įstaigomis	7
9.	Optimalios eksploatacinės išlaidos	5
10.	Reprezentatyvumas	2

Šaltinis – apklausos duomenys