AKCINĖS BENDROVĖS TURTO BANKO
GENERALINIS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS
DĖL AKCINĖS BENDROVĖS TURTO BANKO KORUPCIJOS PASIREIŠKIMO TIKIMYBĖS IŠVADOS PATVIRTINIMO

2026 m. _____ ___ d. Nr.
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 10 straipsnio 4 dalimi, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 straipsnio 12 dalies 1 punktu bei Akcinės bendrovės Turto banko įstatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2026 m. gegužės 12 d. įsakymu Nr. 1K-146 „Dėl valstybės įmonės Turto banko pertvarkymo į akcinę bendrovę ir Akcinės bendrovės Turto banko įstatų patvirtinimo“, 41.4. papunkčiu,

t v i r t i n u Akcinės bendrovės Turto banko korupcijos pasireiškimo tikimybės išvadą Valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo valstybės nekilnojamojo turto nuomos srityje (pridedama).

L. e. generalinio direktoriaus pareigas Gintaras Makšimas

Parengė:
Marius Umbras
2026-10-07

KORUPCIJOS PASIREIŠKIMO TIKIMYBĖS NUSTATYMO IŠVADA

Valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo valstybės nekilnojamojo turto nuoma

Viešojo sektoriaus subjektas	**AB Turto bankas**
Vertinama veiklos sritis	Nenaudojamo valstybės nekilnojamojo turto nuoma
Analizuotas laikotarpis	2025-01-01–2026-09-01
Duomenų pjūvis	Konkursai, nuomos sutartys ir faktinis naudojimas be nuomos sutarties
Išvadą parengė	Veiklos atsparumo skyriaus vadovas Marius Umbras
Vieta ir data	Vilnius, 2026 m. spalio 7 d.

APIBENDRINANTI IŠVADA: Analizuoti duomenys nerodo faktinių korupcinio pobūdžio pažeidimų. Nustatytos rizikos vertinamos kaip proceso kontrolės ir duomenų kokybės rizikos, o ne kaip korupcijos faktai. Žemas konkursų rezultatyvumas ir pakartotinis skelbimas vertintini kartu su turto paklausa, būkle ir išnuomavimo trukme.

1. VERTINIMO OBJEKTAS IR APIMTIS

Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymas atliktas AB Turto banko veiklos srityje, susijusioje su valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo valstybės nekilnojamojo turto nuoma. Vertintos viešo nuomos konkurso procedūros, sutarčių sudarymas ir administravimas, taip pat faktinio naudojimo be sutarties įforminimas.

- nuomotinų objektų atranka ir paskelbimas;
- viešų nuomos konkursų organizavimas ir rezultatai;
- konkursų dalyvių skaičius ir pakartotinių konkursų poreikis;
- laikotarpis nuo konkurso iki sutarties pasirašymo;
- ilgalaikės nuomos sutarčių ir faktinio naudojimo be sutarties duomenų tarpusavio palyginimas;
- procesuose taikomos kontrolės priemonės ir sprendimų atsekamumas.

2. VERTINIMĄ ATLIKĘS ASMUO

KPT nustatymą atliko ir išvadą parengė AB Turto banko Veiklos atsparumo skyriaus vadovas Marius Umbras.

3. ANALIZUOTAS LAIKOTARPIS

Vertinti sprendimai ir statistiniai duomenys nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2026 m. rugsėjo 1 d. imtinai. Konkursų statistika atrinkta pagal konkurso datą, o sutarčių bei faktinio naudojimo duomenys – pagal įraše nurodytą sutarties arba naudojimo pradžios datą.

4. NAUDOTI DUOMENYS IR METODAI

- failo „Įvykę planuojami konkursai.xlsx“ duomenų filtravimas pagal konkurso datą;
- failo „Turto nuomos sutartys.xlsx“ įrašų filtravimas pagal sutarties datą ir sutarties tipą;
- aprašomoji statistika: įrašų skaičius, vidurkis, mediana, dalys procentais;
- konkursų rezultatų, konkurso eilės numerio ir sutarties pasirašymo datų analizė;
- sutarčių ir faktinio naudojimo duomenų palyginimas pagal bendrą laikotarpį, įrašų tipą ir objektų identifikavimo laukus;
- ankstesnės KPT išvados, jos analizės priedo ir komercinės nuomos administravimo proceso dokumentinė analizė.

Pritaikyta skaičiavimo taisyklė. Tais atvejais, kai konkurso dalyvių skaičius nebuvo pateiktas, skaičiuojant vidurkį laikyta, kad konkurse dalyvavo 1 dalyvis. Ši prielaida turi būti vertinama kaip metodinis duomenų papildymas, o ne pirminio registro faktas.

5. STATISTINIŲ DUOMENŲ ANALIZĖ

5.1. Vieši nuomos konkursai

Rodiklis	Reikšmė	Vertinimas
Viešo nuomos konkurso įrašai	**618**	Vertinamo laikotarpio konkurso datos
Įvykę, neatšaukti konkursai	**604**	Neįtraukti 14 atšauktų ar nutrauktų įrašų
Pasibaigę išnuomavimu	**99**	16,4 % nuo įvykusių konkursų
Turtas neišnuomotas	**505**	Daugiausia neįvykę ar rezultato nepasiekę konkursai

Vidutinis dalyvių skaičius	**1,04**	Trūkstamos reikšmės prilygintos 1 dalyviui
Dalyvių skaičiaus mediana	**1**	Tipinis konkursas turėjo vieną dalyvį
Vidutinis konkursų skaičius iki išnuomavimo	**2,17**	Skaičiuota pagal sėkmingų konkursų eilės numerį
Išnuomota pirmuoju konkursu	**50,50%**	Maždaug pusė sėkmingų atvejų
Prireikė 3 ar daugiau konkursų	**27,30%**	Rodo dalies objektų ribotą paklausą
Didžiausias konkursų skaičius iki išnuomavimo	**8**	Pavienis ilgesnio realizavimo pavyzdys
Nuo konkurso iki sutarties pasirašymo	**12,5 d. vidurkis; 12 d. mediana**	Pagal 97 įrašus su tinkamomis datomis

Konkursų rezultatai rodo, kad pagrindinis proceso ypatumas yra ne ilga administracinė procedūra po konkurso, o ribota dalies objektų paklausa. Kai konkursas baigiasi išnuomavimu, sutarties pasirašymas paprastai įvyksta per maždaug dvi savaites. Todėl pakartotinių konkursų skaičius savaime nėra pakankamas neskaidrumo ar korupcijos požymis.

5.2. Sutartys ir faktinis naudojimas be sutarties

Duomenų kategorija	Įrašų skaičius	Dalis	Paaiškinimas
Ilgalaikė nuomos sutartis	131	33,9 %	Vertinamu laikotarpiu datuoti ilgalaikės nuomos įrašai
Faktinis naudojimas be sutarties	255	66,1 %	Įforminti faktinio naudojimo atvejai, kurie nėra nuomos sutartys
Iš viso	**386**	**100 %**	**Dviejų vertintų kategorijų bendra apimtis**

Faktinio naudojimo be sutarties įrašų skaičius yra 1,95 karto didesnis už ilgalaikės nuomos sutarčių įrašų skaičių. Šis santykis parodo faktinio naudojimo administravimo mastą, tačiau savaime nepatvirtina neteisėto naudojimo, kontrolės neveikimo ar korupcinės veikos. Faktinio naudojimo įforminimas reiškia, kad naudojimo faktas yra identifikuotas ir apskaitytas, o proceso dokumentuose nustatyti tolesni veiksmai dėl mokesčio, sutarties sudarymo arba objekto atlaisvinimo.

5.3. Duomenų koreliavimas

Konkursų ir sutarčių duomenys koreliuoti pagal vertinamą laikotarpį, objekto identifikavimo laukus, konkurso rezultatą ir sutarties tipą. Dėl skirtingos registrų paskirties konkursų įrašų skaičius negali būti tiesiogiai sulygintas su nuomos sutarčių skaičiumi: vienam objektui gali būti skelbiamas daugiau nei vienas konkursas, o sutarčių faile registruojami ir ne konkurso būdu atsiradę santykiai bei faktinis naudojimas be sutarties.

- 99 konkursų įrašai pažymėti kaip pasibaigę išnuomavimu, tačiau sutarčių faile vertinamu laikotarpiu yra 131 ilgalaikės nuomos įrašas. Skirtumas paaiškinamas tuo, kad ne visos sutartys kyla iš tame pačiame laikotarpyje paskelbto viešo konkurso.
- 255 faktinio naudojimo be sutarties įrašai nėra laikomi neįvykusiais konkursais ir neįtraukiami į konkursų rezultatyvumo rodiklį.
- Faktiniam naudotojui, sudarant sutartį su Turto banku dėl patalpų nuomos, šios situacijos vertinimui ne visuomet naudojamas vienas ir tas pats požymis, todėl būtina šiuos požymius suvienodinti. Šiuo atveju neteigiame, kad visais atvejais faktinis naudojimas perėjo į konkrečią nuomos sutartį.

5.4. Skundų nagrinėjimas ir vertinimas

Vertinimo metodika. Skundai ir pranešimai vertinti kaip rizikos signalai, o ne kaip savaiminiai pažeidimų įrodymai. Skaičiuoti atskiri faktinių aplinkybių atvejai pagal aukciono ar konkurso numerį, objektą ir pareiškėją. To paties ginčo tęstiniai raštai, lydraščiai ir turiniu besidubliuojantys dokumentai laikyti vienu atveju.

Statistinė apimtis. Įvertinta 27 skundai, iš kurių 24 yra atskiri unikalūs atvejai, o trys skundai yra anksčiau pateiktų skundų tęsinys.

Sąsaja su vertinama nuomos sritimi. Iš 24 atskirų atvejų 2 buvo tiesiogiai susiję su nekilnojamojo turto nuomos konkursais (8,3 proc.), o 22 atvejai buvo susiję su turto pardavimo elektroniniais aukcionais (91,7 proc.).

Naujai gauti skundai rodo dvi pasikartojančias priežastis:

- elektroninio aukciono sistemos incidentų fiksavimo, jų poveikio konkrečiam aukcionui pagrindimo, elektroninių žurnalų išsaugojimo ir sprendimų motyvavimo atsekamumą;
- išsamų ir savalaikį informacijos apie objektą, aukciono sąlygas, galimus apribojimus, fotografavimą ir suinteresuotų asmenų informavimą. Pareiškėjų teiginiai apie neskaidrumą, nevienodas sąlygas ar galimus pažeidimus šio vertinimo metu nebuvo patvirtinti atskiru faktų tyrimu.

Išnagrinėta medžiaga nepatvirtina sistemingo sprendimų priėmimo, kuriuo būtų siekiama nepagrįstai suteikti naudos konkretiems asmenims, proteguoti atskirus dalyvius ar kitaip paveikti konkursų ir aukcionų rezultatus. Vis dėlto skundai atskleidžia proceso spragų: neišsamią, nevienodai suprantamą ar skirtingais etapais teikiamą informaciją, nepakankamą veiksmų dokumentavimą ir neaiškų atsakomybių paskirstymą. Tai gali sudaryti prielaidas subjektyviai vertinti sprendimus, kilti ginčams ir nepasitikėjimui procedūrų skaidrumu.

Išvada. Nuomos konkursams tiesiogiai priskirtų skundų dalis bendroje imtyje yra tik 8,3 proc., nes dauguma atvejų susiję su pardavimo aukcionais. Skundų analizė rodo būtiną elektroninių aukcionų procesų kontrolę. Numatomos kontrolės priemonės turi būti orientuotos į techninių incidentų įrodymų išsaugojimą, sprendimų individualizavimą ir skundų priežasčių pasikartojimo stebėseną.

6. ESAMOS KONTROLĖS PRIEMONĖS

- sprendimai dėl viešo konkurso įforminami komisijos protokolu;
- nuomos sąlygas tvirtina komisija, o konkurso laimėtoju pripažįstamas didžiausią kainą pasiūlęs dalyvis;
- pradinės nuomos kainos apskaičiavimą tikrina Planavimo ir biudžeto analitikas;
- įsakymų ir sutarčių projektai derinami kelių funkcijų ir vadovavimo lygių;
- sutartys, pakeitimai ir faktinio naudojimo dokumentai registruojami dokumentų bei apskaitos sistemose;
- faktinio naudojimo atveju nustatomas mokestis, informuojamas naudotojas ir organizuojama sutarties sudarymo arba objekto atlaisvinimo procedūra;
- objektų naudojimo kontrolė apima apžiūras, pažeidimų fiksavimą ir tolesnių veiksmų dokumentavimą.

7. NUSTATYTOS RIZIKOS IR JŲ LYGIAI

Rizikos vertintos kaip galimos proceso pažeidžiamumo sritys. Statistiniai rodikliai nepateikia duomenų apie nustatytus korupcinio pobūdžio pažeidimus, todėl rizikos atskiriamos nuo faktinių korupcijos atvejų.

Rizika	P	T	R	Lygis	Vertinimo pagrindas
R1. Neobjektyvus objektų įtraukimas į nuomotinų objektų sąrašą	3	1	3	Žemas	Sprendimų diskrecija egzistuoja, tačiau vertinamuose duomenyse nenustatyta faktinių pažeidimų.

R2. Subjektyvus nuomos sutarties vykdymo pažeidimų fiksavimas	3	1	3	Žemas	Taikomos apžiūros, dokumentavimo ir eskalavimo kontrolės; duomenų apie korupcinius atvejus nėra.
R3. Rizikingų perimtų sutarčių administravimas	3	1	3	Žemas	Perimamos sutartys tikrinamos, o esminių sąlygų trūkumams numatyta pakeitimo procedūra.
R4. Subjektyvus faktinio naudojimo be sutarties nustatymas arba įforminimas	3	2	6	Vidutinis	Didelė įformintų atvejų apimtis didina kontrolės svarbą, tačiau įrašų egzistavimas rodo, kad atvejai nustatomi ir apskaitomi.
R5. Nepagrįstas konkurso sąlygų ar rezultato vertinimas	3	1	3	Žemas	Sprendimai priimami komisijos, rezultatai protokoluojami; mažas dalyvių skaičius ir pakartotiniai konkursai savaime nėra korupcijos požymis.
R6. Nepakankamas nuomos konkursų veiksmų, sprendimų motyvų ir komunikacijos su dalyviais atsekamumas	3	2	6	Vidutinis	Du analizuoti skundų atvejai buvo tiesiogiai susiję su nuomos konkursais; juose kelti skaidrumo, informacijos apsaugos, sprendimų terminų ir dalyvių informavimo klausimai. Skundų teiginiai nepatvirtina korupcinio pažeidimo, tačiau rodo kontrolės ir reputacijos rizikos signalus.

Rizikų vertinimas. Aukšto rizikingumo lygio rizikų nenustatyta. Dvi vidutinio lygio rizikos siejamos su faktinio naudojimo be sutarties nustatymo ir įforminimo nuoseklumu bei nuomos konkursų veiksmų, sprendimų motyvų ir komunikacijos atsekamumu. Jos vertinamos kaip proceso kontrolės rizikos, o ne kaip statistiškai ar tyrimais patvirtinti korupcijos atvejai.

8. APIBENDRINTA IŠVADA

Analizuotu laikotarpiu viešo nuomos konkurso duomenyse užfiksuota 618 konkursų įrašų, iš kurių 99 pasibaigė turto išnuomavimu. Vidutinis dalyvių skaičius, trūkstamas reikšmes prilyginus vienam dalyviui, sudarė 1,04. Sėkmingai išnuomotam objektui vidutiniškai prireikė 2,17 konkurso, o sutartis po sėkmingo konkurso pasirašyta vidutiniškai per 12,5 kalendorinės dienos.

Šie rodikliai rodo ribotą dalies nuomojamų objektų paklausą ir pakartotinio skelbimo poreikį. Vis dėlto administracinė procedūra po sėkmingo konkurso nėra ilga, o maždaug pusė iš 99 sėkmingų atvejų užbaigti pirmuoju konkursu. Todėl pakartotinių konkursų skaičius ir nedidelis dalyvių vidurkis neturėtų būti savaime vertinami kaip padidėjusi korupcijos pasireiškimo tikimybė.

Sutarčių duomenyse nustatyta 131 ilgalaikės nuomos sutarties ir 255 faktinio naudojimo be sutarties įrašai. Faktinio naudojimo atvejai sudaro reikšmingą administruojamų įrašų dalį, tačiau jų registravimas rodo, kad naudojimo faktas yra identifikuojamas ir įforminamas. Rizika išlieka dėl galimo nevienodo atvejų nustatymo, patikrų planavimo ir sprendimų dokumentavimo. Dėl to tikslinga išlaikyti periodinę duomenų ir proceso kontrolę, tačiau nėra pagrindo faktinio naudojimo apimties savaime laikyti korupcijos požymiu.

Bendra išvada: vertinamoje veiklos srityje aukšto lygio korupcijos rizikų nenustatyta. Keturių rizikų lygis įvertintas kaip žemas, dviejų – kaip vidutinis. Vidutinės rizikos susijusios su faktinio naudojimo be sutarties nustatymo ir įforminimo nuoseklumu bei nuomos konkursų veiksmų, sprendimų motyvų ir komunikacijos su dalyviais atsekamumu. Esamos komisijos sprendimų priėmimo, kainos kontrolės, dokumentų registravimo ir sutarčių administravimo priemonės reikšmingai mažina vienasmenio bei suinteresuoto sprendimo tikimybę, tačiau jų veiksmingumas turi būti periodiškai tikrinamas pagal nustatytus įrodymus ir rodiklius.

9. SIŪLOMOS PREVENCIJOS IR KONTROLĖS PRIEMONĖS

Eil. Nr.	Priemonė	Atsakingas padalinys	Terminai	Tikslas
1.	Papildyti laisvo ploto lentos pildymą dėl faktinio naudojimo fiksavimo įtraukiant duomenis: turto kiekis, laikas ir periodiškumas. Pastabose žymėti faktinį naudotoją.	KAD	Nuo 2026—10-30 nuolat	Užfiksuoti faktinius naudotojus ir jų naudojamą turtą
2.	Turto nuomos aukcionų apskaitos failuose privalomai pildyti lauką apie aukcionų dalyvių skaičių.	KD	Nuo 2026-10-12	Apskaityti aukcionų dalyvių skaičių užtikrinant duomenų teisingumą.
3.	Užtikrinti turto nuomos aukcionų dalyvių standartinius informavimo šablonus ir komunikacijos registrą, užtikrinant vienodą turinį, kanalą ir išsiuntimo įrodymą visiems dalyviams.	KD	Nuo 2026-10-12	Užtikrinti objektyvios ir aiškio informacijos patekimą aukcionų dalyviams.
4.	Kartą per 12 mėn. arba esant išskirtiniams atvejams, po tokių atvejų, veiklos atsparumo skyrius ir Komercijos departamentas peržiūri skundų gautų dėl nuomos aukcionų priežastis ir jų šalinimo priemones.	VATS ir KD	Kartą per metus	Skundų priežasčių analizė ir jų šalinimo priemonių įvertinimas.
5.	Periodiškai peržiūrėti komisijos narių privačių interesų deklaravimo, galimų interesų konfliktų patikros ir nusišalinimo dokumentavimą.	VATS	Pagal metinį kontrolės planą	Patikros ataskaita; patikrintų konkursų imtis; nustatytų trūkumų ištaisymas.

10. VERTINIMO APRIBOJIMAI IR IŠLYGOS

- Konkursų ir sutarčių registrai turi skirtingą paskirtį; vienas konkursų įrašas nėra lygus vienai sutarčiai.
- Šioje išvadoje sutartys ir faktinis naudojimas koreliuoti registrų bei laikotarpio lygiu. Konkrečių objektų būsenų istorijai būtinas stabilus bendras identifikatorius.
- Konkursų ir sutarčių statistiniai registrai neapima skundų, interesų konfliktų, nusišalinimų ar patikrų rezultatų. Pateikti skundai ir pranešimai atskirai įvertinti šios išvados skundų skyriuje.

- Teisinės atitikties klausimai, ypač konkrečių faktinio naudojimo atvejų teisinis pagrindas, turi būti vertinami kartu su Turto banko teisine funkcija.

Skundų ir pranešimų vertinimas atliktas kaip rizikos signalų analizė. Skunduose nurodytų aplinkybių pagrįstumas atskiru faktų tyrimu šio KPT nustatymo metu nebuvo patvirtintas.

11. NAUDOTI DUOMENŲ ŠALTINIAI

1. Įvykę planuojami konkursai.xlsx. Konkursų registras ir rezultatų duomenys.
2. Turto nuomos sutartys.xlsx. Nuomos sutarčių ir faktinio naudojimo duomenys.
3. 2023 m_TB_KPT_isvada__.docx. Ankstesnė KPT išvada dėl nenaudojamo VNT nuomos.
4. KPT_1 priedas.docx. Informacijos surinkimas ir analizė.
5. Komercinės nuomos ir panaudos sutarčių administravimo proceso aprašymas.
6. Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo ir jo atlikimo tvarkos rekomendacijos.
7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimas Nr. 1524.

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Turto bankas, AB
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Įsakymas dėl akcinės bendrovės Turto banko korupcijos pasireiškimo tikimybės išvados patvirtinimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-10-23 Nr. ĮSK1-421
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintaras Makšimas Generalinis direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-23 08:20
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-24 00:14
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-16 13:26 - 2027-11-15 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dalia Butkienė Biuro administratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-23 08:31
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-23 08:31
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2024-03-19 08:56 - 2029-03-18 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	2026-10-19 KPT išvada dėl NT nuomos 2025-01-01 - 2026-09-01 galutinė 1.1.docx
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20261015.8
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-11-17)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-11-17 nuorašą suformavo UMBRAS, Marius | Turto Bankas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo Dokumentų valdymo sistema „Deka Office“ (2026-11-17)