

Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo išvada

2024-01- Nr. _____

(data)

Vilnius _____

(Vieta)

1. Viešojo sektoriaus subjektas, kuriame atliktas KPT nustatymas (veiklos sritis (-ys), kurioje (-iose) buvo atliekamas korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymas, jos (-ų) trypas aprašymas).	Korupcijos pasireiškimo tikimybės (toliau – KPT) nustatymas buvo atliktas Valstybės įmonės Turto banko (toliau – Turto bankas) veiklos srityje – valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo turto (toliau – nenaudojamas VNT) nuoma. Ši veiklos sritis analizuota nagrinėjant nenaudojamo VNT nuomos teisinį reglamentavimą, vykdomus procesus bei priimamus sprendimus atskiruose etapuose identifikuojant juose tam tikras rizikingas sritis: - Nenaudojamo VNT nuomotinų objektų sąrašų sudarymas; - Nenaudojamo VNT nuomos be konkurso ir viešo nuomos konkurso procesų organizavimas, panaudos sutarčių sudarymas; - Nenaudojamo VNT nuomos sutarčių sąlygų laikymosi kontrolės užtikrinimas; - Perimamų nuomos sutarčių rizikų analizė; - Kitų galimų rizikų susijusių su Nenaudojamu VNT analizė.
2. Asmenys (subjektai), atlikę viešojo sektoriaus subjekto KPT nustatymą	Turto banko Saugos ir prevencijos skyriaus vadovas Darius Zesas
3. Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo pradžios ir pabaigos laikas. Analizuotas laikotarpis.	KPT nustatymo buvo analizuota aktuali (2023 lapkričio 30 d.) situacija bei sprendimų priėmimai nuo 2022 m. sausio mėn. 1 d. iki 2023 m. lapkričio 30. Taip pat buvo įvertinti KPT nustatymo metu priimti vidaus teisės aktai bei sprendimai.
4. Nustatytos rizikos, jų lygiai, suskirstymas pagal svarbą	

POVEIKIS	Katastrofinis	5	10	15	20	25
	Kritinis	4	8	12	16	20
	Pastebimas	3 <i>R₁, R₂, R₃</i>	6	9	12	15 R₄
	Žemas	2	4	6	8	10
	Nereikšmingas	1	2	3	4	5
		Labai žema	Žema	Viduti nė	Aukšta	Labai aukšta
TIKIMYBĖ						
4.1. Raudonas rizikingumo lygis (žemėjančia tvarka nuo didžiausio balo)			Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo metu Nenaudojamas VNT nuomos srityje raudono rizikingumo lygio rizikų nenustatyta.			
4.2. Geltonas rizikingumo lygis (žemėjančia tvarka nuo didžiausio balo)			<i>R₄ Galimybė priimti subjektyvų, suinteresuotoms šalims palankų sprendimą, fiksuojant ar nefiksuojant Turto banko patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto naudojimo be nuomos sutarties faktinio naudojimo atvejus.</i> P=3; T=5. Rizikos lygis: $R = T \times P$; R₄=15 Rizikos R₄ galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P4) - vertinama 3 lygiu (Pastebimas), nes atlikus pateiktą poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti paveikiama viešojo sektoriaus subjekto veikla – skiriama daugiau nei įprastai laiko ir priemonių skundams nagrinėti, aiškinti įvykių aplinkybėms, galimi kitų institucijų paklausimai apie konkrečius atvejus. Rizikos R₄ Tikimybė (T4) vertinama 5 lygiu (Labai aukštas), nors analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje ir nebuvo nustatyta, kad neteisėto naudojimo atvejai buvo susiję su korupcinėmis apraiškomis, tačiau metinių inventORIZACIJOS metu buvo nustatomi daugiau nei trys neteisėto turto naudojimo atvejai, kurie gali būti siejami su netinkamai vykdyta kontrole, kas atitinka situaciją, kai „yra 3 ir daugiau			

	atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 101 iki 500 darbuotojų“. Papildomi duomenys ir (ar) informacija, kodėl skirti tokie tikimybės ir poveikio balai yra pateikiami šios išvados 1 priedo 9.5. punkte.
4.3. Žalias rizikingumo lygis (žemėjančia tvarka nuo didžiausio balo)	R_1 Galimybė priimti neobjektyvius sprendimus, įtraukiant arba neįtraukiant patalpas į nuomotinų objektų sąrašą. $P=3$; $T=1$. Rizikos lygis: $R=T \times P$; $R_1=3$ Rizikos R_1 galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P_1) - vertinama 3 lygiu (pastebimas lygis), nes atlikus pateiktų poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti gaunami kitų institucijų, pvz., LR specialiųjų tyrimų tarnybos, paklausimai apie konkrečius atvejus ar situacijas apie galimas korupcijos apraiškas (rizikas) arba kontrolės veiksmų metu nustatytas ydingas situacijas. Rizikos R_1 Tikimybė (T_1) vertinama 1 lygiu (labai žemas), nes analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje nebuvo nustatyta galimų interesų konfliktų, kas atitinka situaciją, kai „yra 0 atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 1 iki 1 000 darbuotojų“. Papildomi duomenys ir (ar) informacija, kodėl skirti tokie tikimybės ir poveikio balai yra pateikiami šios išvados 1 priedo 9.1. punkte. R_2 Galimybė priimti subjektyvų, suinteresuotoms šalims palankų sprendimą, fiksuojant ar nefiksuojant nuomos sutarties vykdymo pažeidimus. $P=3$; $T=1$. Rizikos lygis: $R=T \times P$; $R_2=3$ Rizikos R_2 galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P_2) - vertinama 3 lygiu (pastebimas lygis), nes atlikus pateiktų poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti gaunami fizinių ar juridinių asmenų bei institucijų, pvz., LR specialiųjų tyrimų tarnybos, paklausimai apie konkrečius atvejus ar situacijas apie galimas korupcijos apraiškas (rizikas) arba kontrolės veiksmų metu nustatytas ydingas situacijas.

	Rizikos R_2 Tikimybė (T_2) vertinama 1 lygiu (labai žemas), nes analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje nebuvo nustatyta galimų interesų konfliktų, kas atitinka situaciją, kai „yra 0 atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 1 iki 1 000 darbuotojų“. Papildomi duomenys ir (ar) informacija, kodėl skirti tokie tikimybės ir poveikio balai yra pateikiami šios išvados 1 priedo 9.3. punkte. Rizika R_3 – Perimti kitų subjektų sutartis su užprogramuotais rizikos veiksniais galinčiais didinti korupcijos pasireiškimo tikimybę. $P=3$; $T=1$. Rizikos lygis: $R=T \times P$; $R_3=3$ Rizikos R_3 galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P_3) - vertinama 3 lygiu (Pastebimas), nes atlikus pateiktą poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti paveikiama viešojo sektoriaus subjekto veikla – skiriama daugiau nei įprastai laiko ir priemonių skundams nagrinėti, aiškinti įvykių aplinkybėms, galimi kitų institucijų paklausimai apie konkrečius atvejus. Rizikos R_3 Tikimybė (T_3) vertinama 1 lygiu (labai žemas), nes analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje nebuvo nustatyta, kad buvo perimtos sutartys su korupcinėmis apraiškomis, kas atitinka situaciją, kai „yra 0 atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 1 iki 1 000 darbuotojų“. Papildomi duomenys ir (ar) informacija, kodėl skirti tokie tikimybės ir poveikio balai yra pateikiami šios išvados 1 priedo 9.3. punkte.
Kita informacija	
5. Pasiūlymai dėl nustatytų rizikų mažinimo priemonių taikymo	Rizikai R_4 mažinti siūloma: 1. Užtikrinti Faktinio naudojimo apraše numatytų veiksmų atlikimą; 2. Nustatyti ir įtvirtinti požymius, kurie indikuotą galimą neteisėtą Nenaudojamo VNT naudojimą bei tokio turto tikrinimo tvarką; 3. NT valdytojams nustatyti objektų rizikingų dėl galimo neteisėto Nenaudojamo VNT naudojimo tikrinamų įimtį bei jų atlikimo periodiškumą; 4. Patikrinimų metu naudoti papildomos skaidrumą užtikrinančias priemones pvz. IT įrankius (nešiojamas plančetes sujungtas su Grandlund) atlikti pažeidimų fotofiksaciją.

	Rizikai R₁ mažinti siūloma: 1. Įtvirtinti kriterijus, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos prioritetų; 2. Labbis posistemyje „Patalpų vadyba“ nustatant patalpų požymius turinčius įtakos jų nuomai fiksuoti ir šiuos požymius nustačiusius konkrečius darbuotojus. Rizikai R₂ mažinti siūloma: 1. Užtikrinti Sutarčių administravimo procese numatytų kontrolės veiksmų atlikimą pasitelkiant Grandlund funkcionalumą; 2. Patikrinimų metu naudoti papildomos skaidrumą užtikrinančias priemones pvz. IT įrankius (nešiojamas plančetas sujungtas su Grandlund) atlikti pažeidimų fotofiksaciją. 3. NT valdytojams nustatyti išnuomotų objektų tikrinamų įimtį bei jų patikrinimo periodiškumą. Rizikai R₃ mažinti siūloma: 1. Užtikrinti Perėmimo ir Sutarčių administravimo procesuose numatytų veiksmų atlikimą; 2. Didesnį dėmesį skirti bendradarbiavimui su turta perduodančiu NT objekto patikėtiniu, raginti jį inicijuoti perduodamų teisės aktų neatitinkančių nuomos sutarčių pakeitimo atlikimą; 3. Perimant sutartis nuomininkus iš anksto supažindinti su Turto banko sutarčių pakeitimo šablonais, informuoti apie TB tvarkas, kuriomis vadovaujantis bus skaičiuojamas nuomos ir komunaliniai mokesčiai bei taip anksto skatinti nuomininkų bendradarbiavimą bei kaip galima greičiau nustatyti sutartinius nuomos santykius.
6. Kitos pastabos	Sudarant sutartis pagal Nuomos be konkurso procesą, korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta. Sudarant sutartis pagal Viešo nuomos konkurso procesą, korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta. Analizuojamu laikotarpiu sudarant naujas panaudos sutartis jos buvo sudarytos tik vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 16 d. nutarimu Nr. 224 „Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo“, o korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta. Administruojant anksčiau sudarytas panaudos sutartis korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta.
7. Priedai	1 priedas - Informacijos surinkimas ir jos analizė (19 puslapių); 2 priedas - Išnagrinėtų teisės aktų sąrašas ir nuorodos (2 puslapiai);

	3 priedas - Su analizuojamos veiklos sritimi susijusių subjektų grupių sąrašas ir jų privačių interesų, didinančių korupcijos pasireiškimo tikimybę, sąrašas (1 puslapis); 4 priedas - VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse STT išvadoje pateiktų rekomendacijų stebėsenos metu nustatytos ir esamos situacijos palyginimas.
Išvadą parengęs asmuo: (Vardas ir pavardė, pareigos)	Turto banko Saugos ir prevencijos skyriaus vadovas Darius Zesas (parašas)

Informacijos surinkimas ir jos analizė

Atliekant korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymą (toliau KPT nustatymas) - Valstybės įmonės Turto banko veiklos srityje – **valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo turto nuoma** buvo analizuota aktuali (2023 lapkričio 30 d.) situacija bei sprendimų priėmimai nuo 2022 m. sausio mėn. 1 d. iki 2023 m. lapkričio 30.

Siekiant nustatyti viešojo aktualias analizuojamos veiklos srities rizikas buvo surinkta ir apibendrinta ši informacija:

1. Analizuojamu laikotarpiu negauta informacijos apie Turto banko darbuotojų padarytas korupcinio pobūdžio nusikalstamas veikas arba korupcinio pobūdžio teisės pažeidimus bei negauta informacijos apie užfiksuotus Korupcijos prevencijos įstatymo 2 straipsnio 9 ir 10 dalyse nurodytų korupcinio pobūdžio nusikalstamų veikų ir korupcinio pobūdžio teisės pažeidimų atvejus, neatsižvelgiant į minėtų veikų tyrimo proceso (ikiteisminio tyrimo, administracinio nusižengimo bylos nagrinėjimo ar tarnybinio nusižengimo tyrimo) etapą.

2. Analizuojant informaciją apie gautus skundus, pranešimus, pareiškimus dėl Turto banko darbuotojų atliktų veiksmų ir (ar) priimtų sprendimų analizuojamoje veiklos srityje nustatyta, kad 2022-06-08 buvo gautas savęs neidentifikavusio asmens (anonimo) elektroninis laiškas, kuriame teigiama, kad UAB "Aštuntas elementas" galimai neskaidriai laimėjo Lukiškių kalėjimo nuomos konkursą, nes negalėjo pateikti vieno iš reikalaujamo dokumento. Reaguojant į šį pranešimą Turto banko generalinis direktorius pateikė rezoliuciją – „vertinant galimas Turto banko reputacijos rizikas atlikti pateiktos informacijos susijusios su Valstybės ilgalaikio materialiojo turto (Lukiškių kalėjimo) nuomos viešojo konkurso metu konkurso dalyvių pateiktų dokumentų vertinimo patikrinimą. Šios informacijos patikrinimui Saugos ir prevencijos skyriaus vadovui kartu Teisės ir administravimo departamento Teisės skyriaus atstovu (kuris nedalyvavo priimant sprendimus susijusius minėtos nuomos konkursu) atlikti vidaus tyrimą ir tyrimo išvadas pateikti Turto banko generaliniam direktoriui“. Vykdamas Turto banko generalinio direktoriaus rezoliuciją buvo atliktas tyrimas ir 2022-07-11 d. pateikta išvada Nr. SK5-3159 „Dėl galimų klaidų vertinant valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso metu gautus dokumentus“ kurioje konstatuota, kad nebuvo pateiktas ir vertintas tyrimo išvadų 1 punkte aprašytas dokumentas, tačiau šis dokumentas neturėjo reikšmingos įtakos konkurso rezultatams, o Viešasis interesas iš esmės nebuvo pažeistas. Atsižvelgiant į tai, kad paraišką pateikė ir konkurse dalyvavo tik vienas dalyvis veikiantis jungtinės veiklos (partnerystės) pagrindu galima konstatuoti, kad

kitų fizinių ar juridinių asmenų interesai pažeisti nebuvo. Tyrimo metu Turto banko darbuotojų darbo pareigų pažeidimų nenustatyta.

Daugiau informacijos apie gautus skundus, pranešimus, pareiškimus analizuojamoje veiklos srityje nenustatyta

3. Atliekant korupcijos pasireiškimų tikimybės nustatymą buvo įvertinta Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos 2019 m. birželio 7 d. [išvada](#) Nr. 4-01-5276 (toliau – STT išvada) Dėl korupcijos rizikos analizės Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos, Muitinės departamento prie Finansų ministerijos ir VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse bei Korupcijos rizikos analizės Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos, Muitinės departamento prie Finansų ministerijos ir VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse STT išvadoje pateiktų rekomendacijų [stebėsenos](#) dokumente pateikta informacija.

STT išvadoje buvo nustatytos šios rizikos VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse bei pateikti pasiūlymai:

3.1 Nepakankami kriterijai, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos;

Pasiūlymas: nustatyti kriterijus, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos prioritetų, pavyzdžiui, pagal turto kategoriją, turto paskirtį ar pan.

3.2 Nepakankamai pagrįsti sprendimai dėl nekilnojamojo turto nuomos termino nustatymo;

Pasiūlymas: nustatyti kriterijus, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos termino, arba konkrečius nuomos terminus.

3.3 Pradinės turto nuomos kainos apskaičiavimas neužtikrina maksimalaus ekonominio efektyvumo;

Pasiūlymas: nustatyti, kad pradinę turto nuomos kainą skaičiuotų darbuotojai, nesusiję su turto valdymu, naudojimu ar disponavimu juo, o turto būklę fiksuojančios nuotraukos ir kiti dokumentai, susiję su nuompinigių apskaičiavimu, būtų registruojami ir saugomi, kad visais atvejais būtų užtikrinama galimybė vertinti, ar koreguojamasis koeficientas, naudotas apskaičiuoti nuompinigių dydį, buvo pasirinktas pagrįstai; į turto vertintoją dėl turto nuomos kainos nustatymo kreiptųsi už kainos apskaičiavimą atsakingas darbuotojas, kai nustato, jog kainos apskaičiavimui trūksta konkrečių, tvarkoje nurodytų, duomenų; patvirtinti valstybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką arba pakeisti šiuo metu galiojančią Vyriausybės nutarimu patvirtintą Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką, kad ji apimtų ir valstybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką.

3.4 Nepakankama nuomos sutarčių dėl turto subnuomos ir naudojimo ne pagal paskirtį vykdymo kontrolė;

Pasiūlymas: sugriežtinti nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolę, kurią turi užtikrinti vadybininkas ir sutarties nepiniginis įsipareigojimus prižiūrintis Turto banko darbuotojas, atsakingas už sutarčių administravimą ir turto priežiūrą, nustatant privalomą atliktų veiksmų dokumentavimą, pavyzdžiui, nustatant sutarčių vykdymo kontrolės dokumentavimą.

3.5 Neviešinama informacija apie sudarytus nekilnojamojo turto nuomos sandorius

Pasiūlymas: viešai skelbti nuasmenintą informaciją apie nekilnojamojo turto nuomos sandorius.

KPT nustatymo metu buvo atlikta esamos situacijos analizė palyginant su STT išvadoje pateiktų rekomendacijų [stebėsenos](#) dokumente užfiksuota situacija. Palyginimo rezultatai pateikti šios Išvados priede Nr. 4.

Išvada: Atlikus palyginimą galima teigti, kad šiuo metu esamas vidinis teisinis reglamentavimas atitinka STT išvadoje pateiktus pasiūlymus.

4. Analizuojamu laikotarpiu negauta informacijos apie atliktus teisės aktų, reglamentuojančių nagrinėjamą veiklą, antikorupcinius vertinimus.

5. Analizuojamu laikotarpiu negauta informacijos apie Valstybės kontrolės, Seimo kontrolierių, kitų kontrolės ar priežiūros institucijų arba Turto banke atliktus vidaus patikrinimus, audito išvadas, jų metu nustatytus analizuojamos veiklos srities pažeidimus.

6. Statistinių duomenų analizė:

6.1. KPT nustatymo buvo išanalizuoti viešai prieinami valstybės turto nuomos duomenys skelbiami <https://www.valstybesturtas.lt/data.html>. Pažymėtina, kad ataskaitoje „Nuomos sutartys“ yra pateikiami duomenys ne tik apie atlygintiną naudojimąsi valstybės nekilnojamojo turto, kurių sąlygos, kuriomis turtas gali būti išnuomotas konkurso ar be konkurso būdu ir esminė nuomos procedūrų vykdymo tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnyje, bet ir informacija apie centralizuotai valdomą turtą skirtą valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimui jų valstybinėms funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu administracinės paskirties nekilnojamojo turto ir kitos paskirties nekilnojamojo turto, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti. Esant tokiai duomenų struktūrai sudėtinga atrinkti duomenis susijusius su analizuojama veiklos sritimi – **valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo turto nuoma**, tačiau yra **įvykdyta STT išvadoje pateikta rekomendacija** - viešai skelbti nuasmenintą informaciją apie nekilnojamojo turto nuomos sandorius.

Išanalizavus duomenis matyti, kad yra paviešinti duomenys apie **3836** išnuomotus objektus, kuriuose **155** valstybės turto patikėtiniai yra sudarę sutartis **839** skirtingais nuomininkais (įskaitant valstybines įstaigas ir institucijas).

Valstybės įmonė Turto bankas yra didžiausias patikėto valstybės turto nuomotojas:

Lentelė Nr. 1. Viešai skelbiamų nuomos sutarčių analizė:

Patikėtinis	Išnuomotas plotas m ²	Išnuomotų objektų sk.	Procentinė ploto dalis proc.
Valstybės įmonė Turto bankas	507 966,31	2398	75,43 %
Akcinė bendrovė "LTG Infra"	21 627,17	145	3,21 %
Valstybės įmonė Lietuvos oro uostai	21 296,70	71	3,16 %
Kiti	122 574,68	1231	18,20 %

Viso:	673 464,86	3836	100 %
--------------	-------------------	-------------	--------------

6.2. Turto banko duomenų kaupiamų vidinėse informacinėse sistemose analizė.

KPT nustatymo buvo išanalizuoti Turto buhalterinės apskaitos sistemoje Labbis (toliau – Labbis) bei Dokumentų valdymo sistemos „Kontora“ (toliau – DVS Kontora) esantys duomenys (analizuoti 2023-12-01 dienos duomenys).

Vertinant Turto banko valdomą nekilnojamąjį turtą buvo sugeneruota išanalizuota Labbis ataskaita „plotų sąrašas pagal tipą ir priskirtas dedamąsias (AT_32)“.

Lentelė Nr. 2. Valdomi plotai pagal valdymo tipą:

Valdymo tipas	Objektų skaičius	Bendras Plotas m2	Valdomas Plotas m2	Užimtas Plotas m2	Laisvas Plotas m2
NT valdymas	1431	802832,5	727959,7	523768,7	204191,1
NT pardavimas po valstybės objektais	768	175542,7	164228,9	31872,57	132356,4
Bešeimininkio turto administravimas po įregistravimo	3344	179912,1	90716,05	6237,79	84478,26
NT atnaujinimas (pardavimas)	155	39425,39	38932,8	2711,95	36220,85
NT atnaujinimas (statyba, rekonstrukcija, pirkimas)	13	19157,76	14526,09	13278	1248,09
Bendroji įmonės veikla	14	30739,21	3254,08	2628,5	625,58
NT likvidavimas	15	1926,32	1926,32	0	1926,32
NT subnuoma	2	314,43	143,05	143,05	0
Bešeimininkio turto administravimas iki įregistravimo	2	74	74	0	74
Bendroji suma	5744	1249924	1041761	580640,5	461120,5

Minėtos ataskaitos duomenys Turto banko darbuotojų yra naudojami sudarant nuomotinų objektų sąrašus.

Toliau analizė buvo atliekama naudojant LABBIS ataskaitą „klientų sutarčių sąrašas (AT_27) bei pagal pasirinktus kriterijus sugeneravus ataskaitą iš „Naudotojų sutartys“. Nagrinėtu laikotarpiu ataskaitose patiekiami duomenys apie **3682** NT objektus, **759** su šiais objektais susietus skirtingus kontrahentus bei **1564** skirtingus numerius turinčias sutartis ir kitus dokumentus.

Ataskaitose yra generuojami duomenys apie skirtingų tipų sutartis. Atsižvelgiant į tai, kad ne visos sutartys yra KPT nustatymo objektas, buvo susiaurinta analizuojamos informacijos apimtis.

Lentelė Nr. 2. Valdomi plotai ir objektų skaičius pagal sutarties tipą:

Sutarties tipas	Objektų sk.	Perduodamas plotas m ²	Pastabos
Centralizuota nuoma	2633	439 530	Sutartys su CTV klientai (ne KPT analizės objektas)
Ilgalaikė nuoma	645	83 137	KPT analizės objektas
Faktinis naudojimas be sutarties	128	4 855	KPT analizės objektas
Panauda be atlygio (įprasta)	120	30 271	KPT analizės objektas
Bendraturčiai	110	16 751	Išlaidų už komunalines paslaugas kompensavimo sutartys ir susitarimai (ne KPT analizės objektas)
Naudojama TB poreikiams	15	3 391	Turto banko naudojamos patalpos (ne KPT analizės objektas)
Faktinis naudojimas pasibaigus nuomos sutarčiai	12	514	KPT analizės objektas
Priežiūros	12	22 765	Rangos sutartimi perduoti objektai (ne KPT analizės objektas)
Panauda be atlygio dengiant nusidėvėjimą	5	2 323	Pagal LRV nutarimus (KPT analizės objektas)
Faktinis naudojimas pasibaigus panaudos sutarčiai	2	128	KPT analizės objektas
Bendroji suma	3682	603 666	

Atsižvelgiant į tai, kad kontrahento tipas gali turėti įtakos identifikuojant galimas korupcijos pasireiškimo tikimės rizikas ataskaitos buvo papildytos įvedant požymį fizinis ar juridinis asmuo.

Lentelė Nr. 3. Suvestiniai duomenys pagal sutarties ir kontrahento tipą

Sutarties ir kontrahento tipas:	Sutarčių skaičius	Patalpų skaičius	Patalpų plotas m ²
Ilgalaikė nuoma:	463	645	83137,43
Juridinis	285	398	64673,79
Fizinis	178	247	18463,64
Panauda be atlygio (įprasta):	90	120	30271
Juridinis	55	85	28902,12
Fizinis	35	35	1368,88
Faktinis naudojimas be sutarties:	88	128	4855,44
Fizinis	77	117	3927,94
Juridinis	11	11	927,5
Panauda be atlygio dengiant nusidėvėjimą:	5	5	2323,29
Juridinis	5	5	2323,29
Faktinis naudojimas pasibaigus nuomos sutarčiai:	7	12	514,49
Fizinis	3	7	370,35
Juridinis	4	5	144,14
Faktinis naudojimas pasibaigus panaudos sutarčiai:	2	2	127,6
Juridinis	2	2	127,6
Bendroji suma:	655	912	121229,25

Lentelė Nr. 4. Suvestiniai duomenys pagal sutarties ir veiklos tipą:

Sutarties ir veiklos tipas	Patalpų skaičius	Patalpų plotas m2
Ilgalaikė nuoma:	645	83137,43
NT valdymas	344	49505,74
NT pardavimas po valstybės objektais	209	29488,64
Bešeimininkio turto administravimas po įregistravimo	77	2070,92
Bendroji įmonės veikla	2	1382,29
NT atnaujinimas (pardavimas)	12	685,84
NT atnaujinimas (statyba, rekonstrukcija, pirkimas)	1	4
Panauda be atlygio (įprasta):	120	30271
NT valdymas	59	13547,07
NT atnaujinimas (statyba, rekonstrukcija, pirkimas)	8	12734,82
Bešeimininkio turto administravimas po įregistravimo	37	1460,64
NT atnaujinimas (pardavimas)	8	1300,62
NT pardavimas po valstybės objektais	8	1227,85
Faktinis naudojimas be sutarties:	128	4855,44
Bešeimininkio turto administravimas po įregistravimo	82	2706,23
NT valdymas	25	1389,36
NT pardavimas po valstybės objektais	17	713,52
NT atnaujinimas (pardavimas)	4	46,33
Panauda be atlygio dengiant nusidėvėjimą:	5	2323,29
NT valdymas	5	2323,29
Faktinis naudojimas pasibaigus nuomos sutarčiai:	12	514,49
NT pardavimas po valstybės objektais	7	370,35
NT valdymas	3	144,08
NT atnaujinimas (pardavimas)	2	0,06
Faktinis naudojimas pasibaigus panaudos sutarčiai:	2	127,6
NT valdymas	1	78,87
NT pardavimas po valstybės objektais	1	48,73
Bendroji suma:	912	121229,25

Informacija apie paskelbtus nuomos konkursus ir nuomotinus objektus yra skelbiama Turto banko puslapyje <https://turtas.lt/pardavimai-ir-nuoma/>. Nustatymo metu (2023-12-18) puslapyje buvo paskelbta informacija apie **22** vykstančius nuomos konkursus bei **57** nuomojamus objektus, kurių konkursas dar nepaskelbtas.

7. KPT nustatymo metu el. paštu įvairių Turto banko departamentų darbuotojams buvo išsiusti konkretūs klausimai susiję su jų dalyvavimu turto nuomos procesuose ir nuomos sutarčių priežiūros procesuose. Gauta informacija detaliau aprašyta šio priedo 9 punkte.

8. Siekiant identifikuoti galimas korupcijos pasireiškimo rizikas buvo sudarytas suinteresuotų šalių ir jų galimų privačių interesų sąrašas kuris pateiktas šios išvados priede Nr. 3.

9. Turto banko veiklos srities – **valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo turto (toliau – nenaudojamas VNT) nuoma** procesų ir bei Dokumentų valdymo sistemos „Kontora“ (toliau – DVS Kontora) esančių dokumentų duomenų analizė.

Ši veiklos sritis analizuota nagrinėjant nenaudojamo VNT nuomos teisinį reglamentavimą, vykdomus procesus bei priimamus sprendimus atskiruose šių procesų etapuose identifikuojant juose tam tikras rizikingas sritis:

- **Nenaudojamo VNT nuomotinų objektų sąrašų sudarymas;**
- **Nenaudojamo VNT nuomos be konkurso ir viešo nuomos konkurso procesų organizavimas, panaudos sutarčių sudarymas;**
- **Nenaudojamo VNT nuomos sutarčių sąlygų laikymosi kontrolės užtikrinimas;**
- **Perimamų nuomos sutarčių rizikų analizė;**
- **Kitų galimų rizikų susijusių su Nenaudojamu VNT analizė.**

9.1. Nenaudojamo VNT nuomotinų objektų sąrašų sudarymas:

NT objektų viešojo nuomos konkurso būdu organizavimo procese (2022-04-07, [P1-152](#)); (toliau – nuomos konkurso procesas) numatyta, kad:

Strateginės analizės skyriaus vyr. analitikas turi persiusti Turto nuomos valdytojui informaciją kurioje yra patvirtinti/numatyti komercinės nuomos panaudojimui NT objektai/nuomotini plotai bei kiekvieną kartą atsilaisvinus/atlaisvinus NT objektus/plotus, kurių numatomas tolimesnis panaudojimas komercinei nuomai, apie šiuos nuomotinus NT objektus/plotus el. paštu informuoti Turto nuomos valdytoją.

Taip pat numatyta, kad Turto nuomos vadovas nustatytu periodiškumu bei pagal procese numatytus kriterijus turi atrinkti naujai į parduodamo turto sąrašą įtrauktus NT objektus. Turto nuomos vadovas rengdamas Nuomos objektų sąrašą turi atsižvelgti į:

- Gautą (-us) prašymą (-us) dėl Nuomotinų objektų nuomos;
- Nuomotino objekto lokaciją, pirmenybė teikiama atitinkamai Vilniaus, Kauno, Klaipėdos miestuose esantiems Nuomotiniams objektams;
- Nuomotino objekto būklę, nepriklausomai nuo Nuomotino objekto paskirties pirmenybė teikiama: labai geros būklės, kai Nuomotino objekto patalpos naujai suremontuotos, yra veikiančios inžinerinės sistemos, galimas naudojimas;
- geros būklės, kai Nuomotino objekto patalpoms nustatyti vizualiniai/estetiniai trūkumai, tačiau remonto nereikia, yra veikiančios inžinerinės sistemos, galimas naudojimas;
- patenkinamos būklės, kai Nuomotino objekto patalpoms reikia minimalaus remonto, tačiau yra veikiančios inžinerinės sistemos, galimas naudojimas;
- blogos būklės, kai Nuomotino objekto patalpoms reikalingas paprastas/kapitalinis remontas, neveikia inžinerinės sistemos, naudojimas galimas tik atlikus paprastąjį/kapitalinį remontą.

Dėl procese numatytų veiksmų vykdymo buvo kreiptasi į procese dalyvaujančius darbuotojus dėl konkrečių komentarų susijusių su proceso praktiniu vykdymu.

Valstybinių kompetencijų departamento darbuotojai paaiškino, kad jų funkcijos susijusios tik su perduotino, o ne perduoto turto disponavimu. Jei yra poreikis nuomoti tokios kategorijos turtą (faktinė nuoma), kuris yra areštuotas, tai Turto nuomos valdytojas (ar kitas darbuotojas) turi kreiptis į antstolį dėl sutikimo nuomoti turtą.

Turto strategijos ir plėtros departamento darbuotojai paaiškino, kad:

- Departamento Strategijos ir analizės skyrius (toliau – TSPD SAS) analizuoja ir priima sprendimus tik dėl valdomo (121 veiklos tipas) turto portfelio;
- Kriterijai kuriais remiantis yra keičiamos turto kategorijos yra numatyti 2022 m. vasario 24 d. Lietuvos Respublikos Finansų ministrės įsakymu Nr. 1K-55 „Dėl 2022-2031 metų centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plano

patvirtinimo“ patvirtintame investicijų plane. Pagal šiuo kriterijus TSPD SAS turtą priskiria prie Valdytino ar Nevaldytino;

- Kiekvienam miestui sudaromas atskiras "Miesto planas" ir jeigu Valdytiname turte yra ploto, kuris nėra reikalingas biudžetinėms įstaigoms (ir matomojo perspektyvoje nebus reikalingas) - toks plotas perduodamas Nuomos skyriui (el. paštu). Pokalbio metu buvo papildomai paaiškina, kad „Miesto planas“ yra darbinis, nuolat kintantis dokumentas, kuris nėra registruojamas DVS Kontora;
- Į klausimą - *Ar yra numatyti (patvirtinti) kriterijai, kuriais vadovaujantis objektai pripažįstami tinkami (arba netinkami) komercinės nuomos panaudojimui?* Gautas atsakymas, kad tokių patvirtintų kriterijų nėra. Vadovaujamasi gautas įstaigų esamai poreikiais ir (jeigu yra pateikta) - būsimai poreikiais;
- Sprendimą dėl NT objektų/nuomotinų plotų pateikimo Turto nuomos vadovui priima TSPD SAS Vyr. analitikas su TSPD SAS skyriaus vadovės pritarimu (kasmet peržiūrint miestų planus arba metų eigoje, pasikeitus situacijai miesto portfelyje);
- TSPD SAS informavo, kad 2023 metų pradžioje Turto nuomos vadovei buvo pateikti apibendrinti duomenys apie komercinei nuomai tinkamą laisvą turtą (pateikė dokumentą susipažinimui) Valdomame turte, o pavieniai papildymai, siunčiami Turto nuomos vadovei el. paštu metų eigoje ir jie nėra apibendrinami;
- TSDD SAS informavo, kad atskirais atvejais, kai TSPD SAS tiesiogiai gauna užklausas dėl komercinės nuomos el.paštu, telefonu ar iš kitų šaltinių - informacija yra perduodama Turto nuomos vadovei.

Pardavimų departamento darbuotojai paaiškino, kad:

- Turto nuomos vadovui yra perduodama informacija apie visus galimai nuomotinus objektus, neišskiriant objekto tipo kategorijos;
- Konkrečių kriterijų (išskyrus tų kurie yra numatyti nuomos konkurso procese), kuriais vadovaujantis objektas gali būti siūlomas kaip nuomotinas nėra nustatyta, tačiau PD siūlo kaip nuomotinus geresnės būklės, didesnio ploto, potencialiems nuomininkams galimai patrauklios lokacijos objektus. Pardavimų departamento Turto parengimo pardavimų vadybininkai pasiūlo nuomotinus objektus įsivertinimui, jeigu turto parengimo terminai yra ilgesni nei 6 mėn. arba parengimo pardavimui metu dėl objektyvių aplinkybių koreguojasi (ženkliai išsitęsia) objekto parengimo terminai;
- Sekančių metų pardavimų planas sudaromas tvirtinant sekančių metų biudžetą (nurodant planuojamus parduoti konkrečius objektus (pagal atskirus sąrašus), tikėtinas jų pardavimo kainas, nurodant datas ketvirčiais). Objekto parengimo procesiniai veiksmai, tame tarpe ir įtakojantys parengimo datų korekcijas fiksuojami LABBIS sistemoje.* Iš turto nuomos vadovo buvo gautas komentaras, kad koreguojant parengimo datas LABBIS yra matoma tik aktuali informacija, o ne istoriniai duomenys;
- Turto nuomos vadovui numatyta teisė atrinkti per kalendorinį mėnesį naujai į parduodamo turto sąrašą įtrauktus NT objektus realizuojama Turto nuomos vadovai bendradarbiaujant su Turto parengimo skyriaus parengimo projekto vadovais. Statistika kiek Turto nuomos vadovas nuo 2022 metų pradžios atrinko tokių objektų Pardavimų departamente taip pat nėra kaupiami statistiniai duomenys apie tai, kiek buvo parduota NT objektų su galiojančiomis nuomos sutartimis;
- Informavo, kad Su potencialiais nuomininkais Pardavimų departamento darbuotojai nebendrauja, su esamais bendrauja tik tiek, kiek susiję su išnuomoto turto pardavimo proceso organizavimu (vertinimo organizavimas, apžiūros, informavimas apie paskelbiamus aukcionus).

Turto valdymo departamento Turto nuomos vadovas paaiškino, kad:

- Informacija apie paskelbtus nuomos konkursus ir nuomotinus objektus (Nuomos objektų sąrašas, kuriems pradėtos nuomos procedūros) yra skelbiama Turto banko puslapyje <https://turtas.lt/pardavimai-ir-nuoma/> bei puslapyje Aruodas.lt;
- Turto nuomos vadovas informavo, kad sudarant nuomotinų patalpų sąrašą TSPD SAS analitikams bei Turto valdytojams 2023 m. sausio mėnesio pabaigoje buvo išsiustas Turto banko patalpų sąrašas, kuriame jie buvo įpareigoti sužymėti patalpų požymius susijusius su galima šių patalpų nuoma. Turto nuomos vadovas pateikė susipažinimui darbinį sąrašą su surinktais duomenimis. Iš pateiktų duomenų matyti, kad požymiai nustatyti dėl **25 418** patalpų kurių bendras plotas sudaro **738 410,67 m²**;
TSPD SAS analitikai minėtame sąraše sužymėjo požymį ar „laisvas plotas reikalingas valdymui“, o Turto valdytojai (**24 darbuotojai**) pateikė patalpų požymius kuriuos galėjo pasirinkti pagal klasifikatorių:
 - 1-Laisvas plotas reikalingas valdymui; (su tokio požymiu bus strategų duomenys);
 - 2-Komercinei nuomai;**
 - 3-Pagrindinė patalpa < nei 10 kv. m;
 - 4-Šilumos mazgas, el. skydinė, katilinė, serverinė ir pan.;
 - 5-Patalpose yra šildymo/vėdinimo/kompiuterinė ir kt. įranga;
 - 6-Neįrengta palėpė;
 - 7-Drėgnas, užliejamas, tamsus rūsys;
 - 8-Reikalingas kapitalinis remontas, (privaloma pastaba, detalizuojanti kapitalinio remonto poreikį);
 - 9-Pateikimas per kito naudotojo/katilinės/serverinės ir pan. patalpas, (privaloma pastaba)
 - 10-Kita:
Atlikęs analizę Turto nuomos vadovas išgrynino apie **19 400 m²** laisvo nuomotino ploto.
- Turto nuomos vadovas informavo, kad Labbis šiuo metu yra diegiamas patalpų vadybos posistemis kurio pagalba realiu laiku bus fiksuojama informacija susijusi su patalpų požymiais tame tarpe ir turinčius įtakos galimai patalpų nuomai.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad egzistuoja šie rizikos veiksniai:

1. Turto banke yra per didelis skaičius darbuotojų turinčių teisę nuspręsti ar valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nereikalingas turtas gali (ar negali) būti išnuomojamas;
2. Nepakankami kriterijai, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos.

Bei identifikuota:

Rizika R₁ - Galimybė priimti neobjektyvius sprendimus, įtraukiant arba neįtraukiant patalpas į nuomotinų objektų sąrašą.

P=3; T=1. Rizikos lygis: R=TxP; **R₁=3**

Rizikos R₁ galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P₁) - vertinama 3 lygiu (pastebimas lygis), nes atlikus pateiktų poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti gaunami kitų institucijų, pvz., LR specialiųjų tyrimų tarnybos, paklausimai apie konkrečius atvejus ar situacijas apie galimas korupcijos apraiškas (rizikas) arba kontrolės veiksmų metu nustatytas ydingas situacijas.

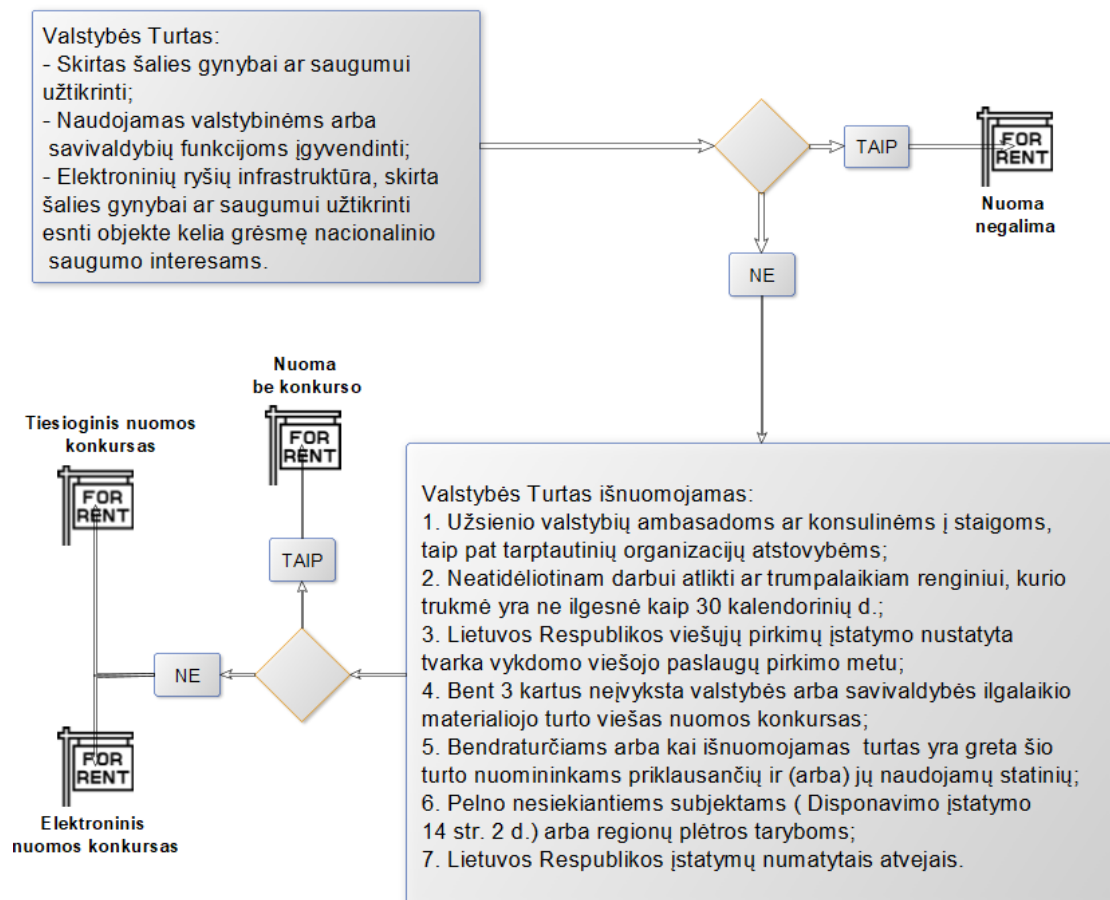
Rizikos R_1 Tikimybė (T_1) vertinama 1 lygiu (labai žemas), nes analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje nebuvo nustatyta galimų interesų konfliktų, kas atitinka situaciją, kai „yra 0 atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 1 iki 1 000 darbuotojų“.

Pasiūlymai dėl nustatytos rizikos R_1 mažinimo priemonių taikymo:

1. Įtvirtinti kriterijus, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos prioritetų;
2. Labbis posistemyje „Patalpų vadyba“ nustatant patalpų požymius turinčius įtakos jų nuomai. fiksuoti ir šiuos požymius nustačiusius konkrečius darbuotojus.

9.2. Nenaudojamo VNT nuomos viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso procesų organizavimas:

Pagrindas nuomai yra numatytas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (1998-09-12, [VIII-729](#)) (toliau – disponavimo įstatymas) 14 str. ir detalizuotas Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše ir Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos viešojo konkurso organizavimo ir vykdymo informacinių technologijų priemonėmis tvarkos apraše patvirtintuose Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“ (2001-12-14, [Nr. 1524](#));



Pav. Nr. 1 Disponavimo įstatyme numatytos nenaudojamo VNT nuomos galimybės

Disponavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatos yra perkeltos į Turto banko NT objektų viešojo nuomos konkurso būdu organizavimo procesą (2022-04-07, [P1-152](#)) (toliau – Nuomos konkurso procesas) ir NT objektų nuomos be konkurso organizavimo procesą (2022-04-07, [P1-153](#)) (toliau – Nuomos be konkurso procesas).

Labbiis posistemyje „Naudotojo sutartys“ yra duomenys apie **277 naujas** nenaudojimo VNT nuomos sutartis ir kitus naudojimo pagrindus. Iš jų **65 sutartys** sudarytos pagal nuomos be konkurso procesą, **89 sutartys** pagal Nuomos konkurso procesą (iš jų 5 sutartys sudarytos elektroninio konkurso būdu). **36 atvejais** sutartys sudarytos Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo (Panauda be atlygio (įprasta)), **86 atvejais** teisinis pagrindas nenurodytas (Faktinis naudojimas be sutarties).

9.2.1. Nuomos be konkurso procesas, sutarčių sudarymas

Nuomos be konkurso procesas atitinka Disponavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas. Vada pradėti procesą yra Asmenų, norinčių išsinuomoti NT objektus be konkurso, prašymai, kurie registruojami DVS Kontora gaunamų dokumentų registre.

Peržiūrėjus Nuomos be konkurso proceso veiksmus nustatyta, kad veiksnų sekoje turto banko darbuotojams nėra suteikta diskrecija vienasmeniškai priimti sprendimus:

- Vertinant asmenų prašymus dėl galimos NT objekto nuomos ir/arba galimos NT objekto nuomos Prašyme nurodytai paskirčiai jie yra derinami su NT valdytoju, Pardavimų departamento Turto parengimo skyriaus at Turto pardavimo skyriaus projektų vadovais (tuo atveju, kai NT objektas yra įtrauktas į Parduodamo turto sąrašą);
- Paskaičiuojant nuomos kainą Turto nuomos valdytojas pagal Nuompinigių skaičiavimo taisyklėse nurodytas formules apskaičiuoja Nuomos objektų pradinės nuomos kainas (toliau – Pradinė nuomos kaina) kurias per DVS Kontora teikia Finansų departamento Planavimo ir biudžeto analitikui tvirtinti, kuris ją patvirtina kainai bei prisiima atitinkamą teisės aktuose nurodytą atsakomybę arba nepatvirtina pastabose nurodydamas argumentuotas atmetimo priežastis;
- Paskaičiuojant nuomos kainą procese yra nustatyti kriterijai kuomet Turto nuomos valdytojas vertintojui teikia užsakymą dėl Nuomos objekto Pradinės nuomos kainos apskaičiavimo;
- Nuomos be konkurso procese numatyta, kad Nuomos objektams, kurių kategorija yra valdomas (valdomas) turtas ir nuosavo kapitalo (balansinis turtas) nustatomas **3 metų** nuomos terminas, o Nuomos objektams, kurių kategorija yra parduodamas turtas, valdomas (parduodamas), valstybės paveldėtas turtas (bešeimininkis) ir atnaujinamas turtas nustatomas **2 metų** nuomos terminas;
- Nuomos be konkurso procese numatyta, kad Nuomos įsakymo projektą vizuoja ir pritardami prisiima atitinkamą teisės aktuose nurodytą atsakomybę Turto nuomos valdytojas, Turto nuomos vadovas, Klientų aptarnavimo skyriaus vadovas, teisininkas, Turto valdymo departamento direktorius bei dokumentų administratorė. Nuomos įsakymą pasirašo Turto banko generalinis direktorius;
- Rengiant nuomos sutarties projektą yra naudojamosi patvirtinta sutarties forma. Nuomos Sutarties projektas yra vizuojamas tų pačių subjektų kaip ir įsakymas išskyrus atvejus kuomet

kreipiamasi pritarimo į turto banko valdybą (Nuomos sutarties vertė siekia 1/20 ir daugiau TB savininko (TB savininko teisės ir pareigas įgyvendina LR FM) kapitalo);

- Tuo atveju, kai Trumpalaikės nuomos sutarties / Nuomos sutarties kaina mažiau arba lygi 249.999,00 Eurų Trumpalaikės nuomos sutartį / Nuomos sutartį pasirašo Klientų aptarnavimo skyriaus regiono NT valdymo vadovas, o kai didesnė – Turto valdymo departamento direktorius.

Siekiant patikrinti kaip laikomasi Nuomos be konkurso procese numatytų veiksmų buvo peržiūrėti DVS Kontora analizuojamu laikotarpiu įkelti dokumentai:

- Turto banko generalinio direktoriaus Įsakymai dėl Valstybės materialinio turto nuomos be konkurso registruojami ir saugomi DVS Kontora [P1] - Generalinio direktoriaus įsakymų veiklos klausimais registre. Pasirinktinai peržiūrėtuose įsakymuose nustatyta, kad įsakymuose nurodoma kokiais Disponavimo įstatymo 15 straipsnio 2 dalies punktais bei Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo (toliau – Nuomos organizavimo aprašas) punktais vadovaujasi priimant sprendimą iš nuomoti valstybei nuosavybės teise priklausančią VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomą ilgalaikį materialųjį turtą. Įsakymuose taip pat pateikiama Disponavimo įstatyme ir Nuomos organizavimo apraše numatyta privaloma pateikti informacija. Įsakymų projektai yra vizuojami pagal Nuomos be konkurso procese numatytą tvarką;
- Nuomos sutartys registruojamos ir saugomos DVS Kontora [S4] - Nekilnojamojo turto nuomos sutarčių registre. Pasirinktinai peržiūrėtuose nuomos sutartyse nustatyta, kad jų sudarymui yra naudojama Nuomos be konkurso procese nustatyta forma. Sudarant šios kategorijos sutartis nurodoma, kad nėra suteikiama subnuomos teisė (netaikoma Nuomos organizavimo aprašo 48,3, p. numatyta išimtis). Sutartyse yra pateikiama Disponavimo įstatyme ir Nuomos organizavimo apraše numatyta privaloma pateikti informacija. Sutarčių projektai yra vizuojami ir pasirašomi pagal Nuomos be konkurso procese numatytą tvarką.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad Sudarant sutartis pagal Nuomos be konkurso procesą, korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta.

9.2.2. Viešo nuomos konkurso procesas, sutarčių sudarymas

Viešo nuomos konkurso procesas atitinka Disponavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas. Nenaudojamo VNT nuomotinų objektų sąrašų sudarymo rizikos yra aprašytos šio priedo 9.1. punkte. Peržiūrėjus Viešo nuomos konkurso proceso veiksmus nustatyta, kad veiksnų sekoje turto banko darbuotojams nėra suteikta diskrecija vienasmeniškai priimti sprendimus:

- Paskaičiuojant nuomos kainą Turto nuomos valdytojas pagal Nuompinigių skaičiavimo taisyklėse nurodytas formules apskaičiuoja Nuomos objektų pradinės nuomos kainas (toliau – Pradinė nuomos kaina) kurias per DVS Kontora teikia Finansų departamento Planavimo ir biudžeto analitikui tvirtinti, kuris ją patvirtina kainai bei prisiima atitinkamą teisės aktuose nurodytą atsakomybę arba nepatvirtina pastabose nurodydamas argumentuotas atmetimo priežastis;
- Paskaičiuojant Pradinę nuomos kainą procese yra nustatyti kriterijai kuomet Turto nuomos valdytojas vertintojui teikia užsakymą dėl Nuomos objekto Pradinės nuomos kainos apskaičiavimo;
- Nuomos objektas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (išskyrus atvejus, numatytus Disponavimo įstatymo 15 straipsnio 5 dalyje);
- Viešo konkurso nuomos procese numatyta, kad Nuomos objektams, kurių kategorija yra valdomas (valdomas) turtas ir nuosavo kapitalo (balansinis turtas) nustatomas **3 metų** nuomos

- terminas, o Nuomos objektams, kurių kategorija yra parduodamas turtas, valdomas (parduodamas), valstybės paveldėtas turtas (bešeimininkis) ir atnaujinamas turtas nustatomas **2 metų** nuomos terminas;
- Viešo konkurso nuomos procese numatyta, kad įsakymo Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso projektą vizuoja ir pritardami prisiima atitinkamą teisės aktuose nurodytą atsakomybę Turto nuomos valdytojas, Turto nuomos vadovas, Klientų aptarnavimo skyriaus vadovas, teisininkas, Turto valdymo departamento direktorius bei dokumentų administratorė. Įsakymą Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso pasirašo Turto banko generalinis direktorius;
 - Rengiant Nuomos sąlygas Viešo konkurso nuomos procese numatyta, kad Turto nuomos valdytojas parengia Konkurso įsakyme nurodytų Nuomos objektų nuomos konkurso sąlygas (toliau – Nuomos sąlygos) ir teikia jas tvirtinti Nuomos komisijai;
 - Nuomos komisija vadovaujasi Valstybės įmonės Turto banko valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos komisijos darbo reglamentu (2017-08-28, [P1-200](#)). Aktuali Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos konkurso komisijos sudėtis Generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-165 buvo atnaujinta 2023 metų birželio 28 d. Komisijos sudėtyje yra trys nariai nesusiję pavaldumu bei numatyti juos pavaduojantys asmenys. Nuomos komisija patvirtina Nuomos sąlygas arba pateikia pastabas. Nuomos komisijos Nuomos sąlygų patvirtinimo faktas įforminamas Nuomos komisijos posėdžio protokole);
 - Turto nuomos valdytojas parengia Nuomos objektų skelbimus ir paskelbia TB internetinėje svetainėje www.turtas.lt bei dar bent vienoje pasirinktoje visuomenės informavimo priemonėje. Nuomos objekto apžiūras Nuomos objekto Nuomos sąlygose nurodytu laikotarpiu vykdo NT valdytojas;
 - Konkurso Dalyvių Nuomos paraiškas registruoja Bendrųjų reikalų skyriaus dokumentų administratorė, o Pasibaigus Nuomos paraiškų registravimo terminui, BRS dokumentų administratorė Pažymas (originalus) perduoda Nuomos komisijos sekretoriui;
 - Nuomos sąlygose nurodytą Konkurso dieną ir valandą Nuomos komisija išrenka Nuomos objekto Konkurso laimėtoją kuriuo pripažįstamas Konkurso Dalyvis, pasiūlęs didžiausią nuomos kainą už Nuomos objektą. Nuomos komisijos sprendimai ir Nuomos aprašo 38 p. nurodyti duomenys įforminami Protokolu;
 - Rengiant nuomos sutarties projektą yra naudojamosi patvirtinta sutarties forma. Nuomos Sutarties projektas yra vizuojamas tų pačių subjektų kaip ir įsakymas išskyrus atvejus kuomet kreipiamasi pritarimo į turto banko valdybą (Nuomos sutarties vertė siekia 1/20 ir daugiau TB savininko (TB savininko teisės ir pareigas įgyvendina LR FM) kapitalo);
 - Tuo atveju, kai Nuomos sutarties kaina mažiau arba lygi 249.999,00 Eurų Nuomos sutartį pasirašo Klientų aptarnavimo skyriaus regiono NT valdymo vadovas, o kai didesnė – Turto valdymo departamento direktorius.

Siekiant patikrinti kaip laikomasi Viešo nuomos konkurso procese numatytų veiksmų buvo peržiūrėti DVS Kontora analizuojamu laikotarpiu įkelti dokumentai:

- Turto banko generalinio direktoriaus Įsakymai Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso registruojami ir saugomi DVS Kontora [P1] - Generalinio direktoriaus įsakymų veiklos klausimais registre. Pasirinktinai peržiūrėtuose įsakymuose nustatyta, kad įsakymuose nurodoma kokiais Disponavimo Įstatymo 15 straipsnio 1 dalies punktais bei Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo (toliau – Nuomos organizavimo aprašas) punktais vadovaujamosi priimant sprendimą išnuomoti valstybei nuosavybės teise priklausantį VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomą ilgalaikį materialųjį turtą. Įsakymuose pateikiamas (atnaujinamas) Nuomotino valstybės ilgalaikio materialiojo turto sąrašas bei pateikiama Disponavimo Įstatyme ir Nuomos

organizavimo apraše numatyta privaloma pateikti informacija. Įsakymų projektai yra vizuojami pagal Viešo nuomos konkurso procese numatytą tvarką;

- Nuomos komisijos protokolai yra registruojami ir saugomi DVS Kontora [TN1] - Materialiojo turto nuomos komisijos posėdžių protokolų registre. Pasirinktinai peržiūrėtuose protokoluose nustatyta, kad protokolų projektai yra vizuojami ir pasirašomi pagal Viešo nuomos konkurso procese ir Ilgalaikio materialiojo turto nuomos komisijos darbo reglamente numatytą tvarką. Pažymėtina, kad komisija sprendžia klausimus susijusius ir su nuomos konkursų, procedūrų nutraukimo klausimais, esant poreikiui yra kviečiami Turto banko darbuotojai susiję su nagrinėjamo klausimo sprendimais.
- Nuomos sutartys registruojamos ir saugomos DVS Kontora [S4] - Nekilnojamojo turto nuomos sutarčių registre. Pasirinktinai peržiūrėtuose nuomos sutartyse nustatyta, kad jų sudarymui yra naudojama Viešo nuomos konkurso procese nustatyta forma. Sudarant šios kategorijos sutartis nurodoma, kad yra suteikiama subnuomos teisė (taikoma Nuomos organizavimo aprašo 48.3. p. numatyta išimtis). Sutartyse yra pateikiama Disponavimo įstatyme ir Nuomos organizavimo apraše numatyta privaloma pateikti informacija. Sutarčių projektai yra vizuojami ir pasirašomi pagal Nuomos be konkurso procese numatytą tvarką.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad Sudarant sutartis pagal Viešo nuomos konkurso procesą, korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta.

Pastaba: VĮ Turto banko konfidencialios ir (ar) komercinę paslaptį sudarančios informacijos sąrašė (2022-04-26, [SK2-55](#)) numatyta, kad Turto banko konfidencialia informacija laikoma:

„3.1.2. Informacija apie potencialius valstybės nekilnojamųjų daiktų pirkėjus bei aukcionų dalyvius (vardas, pavardė, asmens kodas, juridinio asmens pavadinimas, adresas, buveinė, juridinio asmens kodas, bankų rekvizitai, telefonų numeriai ir pan.), išskyrus aukcionų laimėtojus – juridinius asmenis, kurių duomenys yra skelbiami viešai, bei fizinius asmenis, esant jų rašytiniams sutikimams;

3.1.3. Informacija apie potencialių pirkėjų, įsiregistravusių dalyvauti valstybės nekilnojamųjų daiktų aukcionuose, skaičių, kol nepasibaigęs aukcionas;

3.2.4. Informacija apie potencialių pirkėjų, įsiregistravusių dalyvauti objektų privatizavime, skaičių, pasibaigus jų paraiškų registravimo laikui iki viešo aukciono, viešo konkurso, tiesioginių derybų arba kontrolės perdavimo potencialių pirkėjų paraiškomis ir kitais dokumentais atplėšimo procedūros pradžios.“

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta bei į tai, kad planuojama dažniau taikyti Elektroninio nuomos konkurso funkcionalumą, siūloma įsivertinti ar nėra tikslinga papildyti konfidencialios informacijos sąrašą įtraukiant ir analogišką informaciją apie nuomos konkurso aukcionų dalyvius.

9.2.3. Panaudos sutarčių sudarymas

Valstybės ir savivaldybių turto panaudą reglamentuoja Disponavimo įstatymo 14 straipsnis, pagal kurį turtas laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis atitinkamai Vyriausybės arba savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali būti perduotas nustatytiems subjektams įskaitant ir Lietuvos Respublikos įstatyme „Dėl užsieniečių teisinės padėties“ numatytus atvejus.

Korupcijos pasireiškimo nustatymo metu nustatyta, kad analizuojamu laikotarpiu buvo sudarytos **36 naujos panaudos sutartys** (KPT nustatymo metu aktualios), kurios visos buvo sudarytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 16 d. nutarimo Nr. 224 „Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo“ (toliau – Nutarimas) nuostatomis. Sudarant sutartis buvo remiamasi Turto banko generalinio direktoriaus įsakymais Dėl Lietuvos Respublikos

Vyriausybės 2022 m. kovo 16 d. nutarimo Nr. 224 „Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo“ nuostatų įgyvendinimo, kuriais įsakyta Nutarime nurodytomis sąlygomis ir terminais perduoti neatlygintinai valdyti ir naudoti asmenims, kuriems suteikta laikinoji apsauga, šį valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomą bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą ar valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, kuris atitinka teisės aktuose nustatytus reikalavimus gyvenamosioms patalpoms bei šiuo metu nėra įtrauktas į Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar valstybės įmonės Turto banko generalinio direktoriaus patvirtintus viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašus, bei patvirtintas ar atnaujintas konkrečių objektų sąrašas. 35 atvejais sutartys buvo sudarytos su fiziniais asmenimis, vienu atveju su Švenčionių rajono savivaldybės administracija (asmenų, kuriems Nutarimu yra suteikta laikinoji apsauga, apgyvendinimo tikslu).

Turto nuomos vadovas komentuodamas situaciją dėl panaudos sutarčių informavo, kad:

- Nuo 2021 m. Turto bankas kaip centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas naujų panaudos sutarčių su valstybinėmis institucijomis nesudaro ir pasibaigiančių nepratęsia. Visos šiuo laikotarpiu sudarytos sutartys buvo sudarytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 16 d. nutarimo Nr. 224 „Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo“.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad analizuojamu laikotarpiu sudarant naujas panaudos sutartis jos buvo sudarytos tik vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 16 d. nutarimu Nr. 224 „Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo“, o korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta.

Analizuojant LABBIS iš „Naudotojų sutartys“ posistemio sugeneruotą ataskaitą nustatyta, kad analizuojamu laikotarpiu buvo aktualios **59 anksčiau sudarytos panaudos sutartys** su juridiniais asmenimis, iš jų 27 sutartys buvo perimtos iš kitų subjektų. Iš analizuojamų duomenų matyti, kad 21 panaudos sutartys yra sudarytos su valstybinėmis institucijomis, o 9 atvejais su savivaldybėmis ar joms priklausančiomis įmonėmis, kitais atvejais sutarties šalys atitinka Disponavimo įstatymo 14 str. numatytų subjektų požymius. Peržiūrėjus sutarčių galiojimo terminus nustatyta, kad 5 sutartys baigiasi 2024 metais, 12 sutarčių – 2025 metais, 10 sutarčių 2026 metais bei 30 panaudos sutarčių galioja daugiau nei 3 metai.

Turto nuomos vadovas komentuodamas situaciją dėl panaudos sutarčių informavo, kad:

- Pasibaigus iki 2021 m. sudarytai arba perimtai panaudos sutarčiai, vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, su panaudos gavėju sudaroma centralizuotos nuomos sutartis arba tuo atveju, jei panaudos gavėjas ne viešojo sektoriaus subjektas (pvz. prekybos, pramonės ir amatų rūmai, asociacijos, viešosios įstaigos, politinės partijos ir kt.) – Nenaudojamo VNT nuomos sutartis.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad analizuojamu laikotarpiu administruojant anksčiau sudarytas panaudos sutartis korupcijos rizikos veiksnių nenustatyta.

9.3. Nenaudojamo VNT nuomos sutarčių sąlygų laikymosi kontrolės užtikrinimas.

Nuomos ir panaudos sutarčių administravimo vykdymo kontrolė įtvirtinta Komerčinės nuomos ir panaudos sutarties administravimo procese (2022-06-20, [P1-251](#)) (toliau – Sutarčių administravimo procesas). Sutarčių administravimo procese numatyta, kad:

Turto nuomos valdytojas nustatytu periodiškumu parengia Nuomos /Panaudos objektų sąrašą (pagal objektų būvimo vietą), kuriuos NT valdytojas turės patikrinti ir šis sąrašas pateikiamas Klientų aptarnavimo skyriaus vadovui, šio skyriaus regionų NT valdymo vadovams bei NT valdymo vadovui.

NT valdytojas įvertindamas objekto būklę apvažiavimo metu apžiūri Nuomos/Panaudos sąraše nurodytus Nuomos/Panaudos objektus ir patikrina, kaip NT naudotojas vykdo Sutartį atlikdamas Sutarčių procese numatytus konkrečius veiksmus, o patikrinimo rezultatus fiksuoja Nuomos/Panaudos objekto faktinės apžiūros akte esančiame užklauso valdymo savitarnos sistemoje Granlund Manager (toliau - Grandlund). Nuomos/Panaudos objekto apžiūros akto skenuotą kopiją el. paštu siunčiama Bendrųjų reikalų skyriaus dokumentų administratorei, kuri šį dokumentą užregistruoja DVS Kontora, o duomenų valdymo skyriaus grupė Labbyje Naudotojo sutarties kortelėje, skiltyje „Dokumentai“ prideda Nuomos/Panaudos objekto faktinės apžiūros akto nuorodą Kontoroje);

Sutarčių administravimo procese taip pat numatyti Turto nuomos valdytojo veiksmai susiję su NT naudotojų informavimu dėl netinkamo sutarties vykdymo, NT valdytojo veiksmai susiję su objekto papildomu patikrinimu, ar NT naudotojas pašalina Nuomos/Panaudos objekto faktinės apžiūros akte nurodytus Sutarties vykdymo pažeidimus bei aprašyti veiksmai bei sprendimų priėmimo eiga susijusi su netesybų taikymu ar sutarties nutraukimu.

Dėl Sutarčių administravimo procese numatytų kontrolės veiksmų vykdymo buvo kreiptasi į Turto valdymo departamento Turto nuomos vadovą dėl konkrečių komentarų susijusių su proceso praktiniu vykdymu, kuris paaiškino, kad:

- Numatytų kontrolės veiksmų vykdymas taip kaip jis aprašytas Sutarčių administravimo procese šiuo metu nėra užtikrintas. Nuomos sutarčių pažeidimai fiksuojami atsitiktinai, kuomet dėl kitų priežasčių apsilankius objekte užfiksuojama, kad pažeidžiamos nuomos sutarties nuostatos, arba per kaimynų skundus;
- Proceso derinimo metu buvo nuspręsta, kad nuomos sutarčių patikra bus vykdoma pagal procese aprašytą veiksmų seką, pasitelkiant Grandlund funkcionalumą (naudojama patikros akto forma) bei šioje programoje bus saugomi visi patikrų aktai. Tuo tikslu buvo susitikimai su Grandlund atstovais ir derinami programos adaptavimo klausimai šiai funkcijai, tačiau veikiančio funkcionalumo KPT nustatymo metu nėra.

Siekiant patikrinti kaip laikomasi Sutarčių administravimo procese numatytų kontrolės veiksmų buvo peržiūrėti DVS Kontora analizuojamu laikotarpiu įkelti dokumentai:

KPT nustatymo laikotarpiu DVS kontora [GSP] - Gautų skundų, pretenzijų registre skundų susijusių su nuomos sutarčių vykdymu ar netinkamu vykdymu neužfiksuota;

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad egzistuoja šie rizikos veiksniai:

1. Sutarčių administravimo procese numatytų kontrolės veiksmų atlikimo taikoma praktika skiriasi nuo šios procedūros teisinio reglamentavimo;
2. Patikrinimų metu netaikomos papildomos skaidrumą užtikrinančios priemonės (IT įrankių naudojimas, vaizdo fiksavimas);

Bei identifikuota:

Rizika R₂ - Galimybė priimti subjektyvų, suinteresuotoms šalims palankų sprendimą, fiksuojant ar nefiksuojant nuomos sutarties vykdymo pažeidimus.

$P=3$; $T=1$. Rizikos lygis: $R=TxP$; **$R_2=3$**

Rizikos R_2 galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P_2) - vertinama 3 lygiu (pastebimas lygis), nes atlikus pateiktų poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti gaunami fizinių ar juridinių asmenų bei institucijų, pvz., LR specialiųjų tyrimų tarnybos, paklausimai apie konkrečius atvejus ar situacijas apie galimas korupcijos apraiškas (rizikas) arba kontrolės veiksmų metu nustatytas ydingas situacijas.

Rizikos R_2 Tikimybė (T_2) vertinama 1 lygiu (labai žemas), nes analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje nebuvo nustatyta galimų interesų konfliktų, kas atitinka situaciją, kai „yra 0 atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 1 iki 1 000 darbuotojų“.

Pasiūlymai dėl nustatytos rizikos R 2 mažinimo priemonių taikymo:

1. Užtikrinti Sutarčių administravimo procese numatytų kontrolės veiksmų atlikimą pasitelkiant Grandlund funkcionalumą;
2. Patikrinimų metu naudoti papildomos skaidrumą užtikrinančias priemones pvz. IT įrankius (nešiojamas plančetes sujungtas su Grandlund) atlikti pažeidimų fotofiksaciją;
3. NT valdytojams nustatyti išnuomotų objektų tikrinamų įimtį bei jų patikrinimo periodiškumą.

9.4. Perimamų nuomos sutarčių rizikų analizė;

Veiksmai kuomet Turto bankas kartu su NT objektu perima dėl NT objekto/dėl patalpų, esančių NT objekte, sudarytą Sutartį numatyti Valdomo, parduodamo ir atnaujinamo NT perėmimo procese (2022-07-05, [P1-275](#)) (toliau – Perėmimo procesas) bei Komercinės nuomos ir panaudos sutarties administravimo procese (2022-06-20, [P1-251](#)) (toliau – Sutarčių administravimo procesas).

Perėmimo procese numatyta, kad:

- NT valdytojas turi įvertinti ar iš NT naudotojo gauti visi reikiami duomenys ir dokumentai, o NT naudotojas privalo pateikti šią informaciją / dokumentus tame tarpe ir sudarytas nuomos su trečiosiomis šalimis sutartis (kopijas);
- Turto nuomos valdytojas gavęs iš NT valdytojų perimamas nuomos sutartis turi įvertinti ar jose nėra galiojantiems teisės aktams prieštaraujančių sąlygų, ar yra nurodytos pagrindinės sutarties sąlygos, t. y. kaina ir nuomos terminas, o radęs grubių neatitikimų, informuoja NT valdytoją, kad jis kreiptųsi į perduodančią instituciją prašydamas pakoreguoti sutartį dėl nurodytų sąlygų;
- NT objektą perduodančioji institucija gali sutikti arba nesutikti keisti sutarties sąlygas, tačiau bet kokių atvejų NT valdytojas jas perima ir informuoja pastato naudotoją apie pasikeitusią sutarties šalį. Toliau lygiagrečiai vykdomi Sutarčių administravimo procese numatyti veiksmai.

Sutarčių administravimo procese numatyta, kad:

- Turto nuomos valdytojas įvertina, ar reikalingas Sutarties pakeitimas. Procese yra numatyti kriterijai kuomet Rengiamas sutarties pakeitimas (nėra nurodytas sutarties pasibaigimo terminas, nuomos kainos, sutarties nutraukimo ar kitų reikšmingų sąlygų, kurios gali daryti įtaką Sutarties vykdymo kontrolei). Nustačius šiuos kriterijus Turto nuomos valdytojas įpareigotas parengti sutarties pakeitimą bei pateikti jį teisininkui pagal kompetenciją išvadų ir pastabų pateikimui Sutarties pakeitimo turiniui;
- Turto nuomos valdytojas taip pat įpareigotas išsiųsti pranešimą NT naudotojui kuriame turi informuoti, kad Turto bankas perėmė NT objektą /pastatą, kuriame yra NT objektas, nurodyti

atsakingų asmenų kontaktinius duomenis bei sąskaitą į kurią naudotojas turės mokėti nuomos mokesť.

Analizuojant Labbis sugeneruotą ataskaitą iš „Naudotojų sutartys“ posistemo nustatyta, kad **164 atvejais iš 655 arba 25 proc.** esančių aktualių sutarčių buvo perimtos kartu su perduodamais pastatais.

Dėl Perėmimo ir Sutarčių administravimo procesuose numatytų veiksmų vykdymo buvo kreiptasi į Turto valdymo departamento Turto nuomos vadovą dėl konkrečių komentarų susijusių su proceso praktiniu vykdymu, kuris paaiškino, kad:

- Ne visi NT valdytojai siunčia vertinti perimamas nuomos sutartis, dažnu atveju informuoja/pateikia jau perimtą sutartį, jau kaip faktą. Daugiausiai problemų kyla su perimamomis gyvenamosios paskirties sutartimis;
- Atskiro dokumento, kuriame būtų surašomas perimamos sutarties trūkumai nėra rašomas, tačiau kiekvieną kartą, taip kaip ir aprašyta procese, jei trūksta nurodytų duomenų, stengiamasi, kad būtų pasirašytas sutarties pakeitimas;
- Pasitaiko atvejų, kuomet sutartis su problemomis jau būna perimta, ne visi nuomininkai sutinka bloginti savo sąlygas pasirašydami papildomą, dažnu atveju, jiems daugiau sąlygų keliantį sutarties pakeitimą.

Analizei buvo pateikti praktiniai pavyzdžiai:

2022-04-25 Aktu Nr. 226-2-6, iš Lietuvos sveikatos mokslų universiteto Kauno klinikų buvo perimtas valstybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamąjį turtas, esantis Studentų g. 18-909, Kaune. Kartu su patalpomis buvo perimta ir 2004 m. spalio 12 d. kambario bendrabutyje nuomos sutartis su fiziniu asmeniu J.S., kurioje nėra nurodytos pagrindinės sutarties sąlygos nuomos kaina ir nuomos terminas.

Analizuojamu laikotarpiu buvo perimtos Sveikatos priežiūros ir farmacijos specialistų kompetencijų centro patalpos Pramonės pr. 35-15 bei 38-21 Kaune. Kartu su patalpomis buvo perimtos ir nuomos sutartys sudarytos 2009 bei 2006 metais.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad egzistuoja šie rizikos veiksniai:

1. Nuomos Sutarčių perėmimo perdavimo procedūrose, nepakankamai aiškiai atskirtos dalyvaujančių šalių funkcijos ir tarpusavio veiksmų koordinavimas, NT objektą perduodančiai institucijai palikta neapibrėžta teisė sutikti arba nesutikti keisti sutarties sąlygas, o NT valdytojas bet koku atveju įpareigotas jas besąlygiškai perimti.

Bei identifikuota:

Rizika R₃ – Perimti kitų subjektų sutartis su užprogramuotais rizikos veiksniais galinčiais didinti korupcijos pasireiškimą tikimybę.

P=3; T=1. Rizikos lygis: $R = T \times P$; **R₃=3**

Rizikos R₃ galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P₃) - vertinama 3 lygiu (Pastebimas), nes atlikus pateiktų poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti paveikiama viešojo sektoriaus subjekto veikla – skiriama

daugiau nei įprastai laiko ir priemonių skundams nagrinėti, aiškinti įvykių aplinkybėms, galimi kitų institucijų paklausimai apie konkrečius atvejus.

Rizikos R_3 Tikimybė (T_3) vertinama 1 lygiu (labai žemas), nes analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje nebuvo nustatyta, kad buvo perimtos sutartys su korupcinėmis apraiškomis, kas atitinka situaciją, kai „yra 0 atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 1 iki 1 000 darbuotojų“.

Pasiūlymai dėl nustatytos rizikos mažinimo priemonių taikymo:

1. Užtikrinti Perėmimo ir Sutarčių administravimo procesuose numatytų veiksmų atlikimą;
2. Didesnį dėmesį skirti bendradarbiavimui su turtą perduodančiu NT objekto patikėtinu, raginti jį inicijuoti perduodamų teisės aktų neatitinkančių nuomos sutarčių pakeitimo atlikimą;
3. Perimant sutartis nuomininkus iš anksto supažindinti su Turto banko sutarčių pakeitimo šablonais, informuoti apie TB tvarkas, kuriomis vadovaujantis bus skaičiuojamas nuomos ir komunaliniai mokesčiai bei taip anksto skatinti nuomininkų bendradarbiavimą bei kaip galima greičiau nustatyti sutartinius nuomos santykius.

9.5. Kitų galimų rizikų susijusių su Nenaudojamu VNT analizė

Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo metu buvo patvirtintas naujas vidaus teisės aktas – Valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto faktinio naudojimo įforminimo tvarkos aprašas (2023-12-22, [P1-315](#)) (toliau - Faktinio naudojimo aprašas). Faktinio naudojimo aprašo priedas detalizuoja Turto banko patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto naudojimo be nuomos sutarties faktinio naudojimo įforminimo tvarką ir eigą pagal atskirus faktinio naudojimo įforminimo atvejus, procedūrose dalyvaujančių atsakingų darbuotojų atsakomybes bei atliekamų darbų terminus.

Faktinio naudojimo aprašo priede yra detalizuoti Turto banko darbuotojų veiksmai susiję su:

1. NT objekto faktinio naudojimo nustatymu;
2. Atvejais, kai nustatomas faktinis NT naudojimas Turto banko valdomame NT objekte, kai Turto bankas visą NT objektą vienas valdo patikėjimo teise;
3. Atvejais, kai faktiškai naudojamas NT objektas yra areštuotas;
4. Atvejais, kai Faktinis naudotojas informuoja, kad pradės/yra pradėjęs ginčyti paveldėjimo teisės liudijimą;
5. Atvejais, kai Faktinis naudotojas informuoja, kad pradės/yra pradėjęs nuosavybės teisės atstatymą pagal NT objekto pirkimo -pardavimo sutartį procedūras;
6. Atveju, kai NT objektas yra valdomas Turto banko ir Faktinio naudotojo bendra daline nuosavybe;
7. Atvejais, jei NT objektas yra valdomas Turto banko ir kito juridinio/fizinio asmens bendra daline nuosavybe ir Faktinis naudotojas nėra bendraturtis;
8. Atvejais, kai asmuo, faktiškai besinaudojantis NT objektu, atsisako pateikti savo asmens dokumentą ar neįsileidžia Turto banko darbuotojo, neturi asmens tapatybės dokumento, ar neadekvačiai/nepagarbiai elgiasi.

Faktinio naudojimo aprašo priedo dalyje „NT objekto faktinio naudojimo nustatymas“ yra aprašyti NT valdytojo veiksmai, kuomet **jau nustatoma**, kad NT objekte yra naudotojas, kuris NT objektu naudojasi be sutarties (toliau – Faktinis naudotojas), **tačiau šiame dokumente nėra aprašyta**, kokių veiksmų reikia imtis siekiant nustatyti Faktinį naudojimą, kiek ir kokių objektų reikia patikrinti, kokie požymiai (rizikos veiksniai) galėtų indikuoti, kad objektas gali būti naudojamas be sutarties ir pnš.

Faktinio naudojimo aprašo priedo dalyse aprašančiuose konkrečius Faktinio naudojimo atvejus yra aprašoma faktinio naudojimo įforminimo tvarka ir eiga, procedūrose dalyvaujančių atsakingų darbuotojų atsakomybės, atliekamų darbų terminai bei vidaus kontrolę užtikrinančios priemonės.

Valstybės įmonės Turto banko Inventorizacijos tvarkos apraše (2021-11-18, [P1-363](#)) yra reglamentuoti Vietinių inventorizacijos komisijų veiksmai nustačius neteisėto turto naudojimo atvejus, kai turtas naudojamas trečiųjų asmenų be teisinio pagrindo.

Papildomi kontrolės veiksmai yra numatyti ir Nuolatinės VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo turto, įskaitant perduoto tretiesiems asmenims, faktinio naudojimo patikros komisijos darbo reglamente (2020-04-01, [P1-115](#)).

Iš šio priedo 6.2. punkte 3 ir 4 lentelėse pateiktų statistinių duomenų matyti, kad faktinis naudojimas nustatytas ir įformintas **97 atvejais** ir susietas su **142 patalpomis** kurių plotas yra **5497,53** kvadratiniai metrai. Dažniausiai faktinis naudojimas yra nustatomas fiziniu asmenų naudojamam, bešeimininkui turtui administruojamam po įregistravimo.

Analizuojant LABBIS ataskaitas ir įvedus papildomus požymius nustatyta, nustatyta, kad iš **142 faktiškai naudojamų patalpų 73** atvejais šios patalpos yra gyvenamosios paskirties, **56** negyvenamosios (ūkiniai pastatai, garažai ir pnš.), 12 administracinės paskirties ir vienu atveju techninės patalpos. Išanalizavus pagal Turto banko valdomą dalį nustatyta, kad **100** atvejų Turo bankui priklauso visos patalpos, **42** atvejais Turto bankas valdo tik dalį patalpų iš jų 19 atvejų Turto bankas valdo ½ ar daugiau bei 23 atvejais mažiau nei ½ dalį.

Peržiūrėjus Valstybės įmonės Turto banko Inventorizacijos atlikimo dokumentus nustatyta, kad atliekant 2022 metų inventorizaciją buvo nustatyti **4 (keturi)** turto naudojimo be teisėto pagrindo atvejai (trys gyvenamųjų patalpų, vienas negyvenamųjų patalpų), kuomet turto bankas valdo visas patalpas ir 8 (aštuoni) atvejai kuomet Turto bankas valdo tik dalį patalpų (4 atvejai valdoma ½ patalpų). Nagrinėjant 2023 metų inventorizacijos dokumentus iš jų matyti, kad buvo nustatyti **5 (penki)** turto (gyvenamųjų patalpų) naudojimo be teisėto pagrindo atvejai.

Išnagrinėjus Labbis ataskaitą „AT_32 plotų sąrašas pagal tipą“ buvo nustatyta, kad KPT nustatymo metu Turto bankas valdė **1404 patalpas** kurios priskirtinos gyvenamosioms patalpoms (butai, bendrabučiai, gyvenamieji namai, vasarnamiai ir pnš) ir dėl kurių nėra sudaryta nuomos sutarčių ar nėra įformintas Faktinis naudojimas. Didžiąją dalį (1 241 patalpos arba 88 proc.) tokių patalpų sudaro patalpos kurios priskirtos veiklos tipui - Bešeimininkio turto administravimas po įregistravimo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad egzistuoja šie rizikos veiksniai:

1. Neregamentuota rizikos veiksnių (pvz. elektros ar vandens naudojimas laisvose patalpose, patalpų kurių dalį valdo bendrasavininkas ir pnš.) kurie indikuotų galimą neteisėtą turto naudojimą stebėsena;
2. Neregamentuota NT objektų patikrinimų planavimo tvarka, NT valdytojams ir kitiems atsakingiems asmeniui suteiktos plačios diskrecijos ribos savo nuožiūra tikrinti ar netikrinti NT objektus;
3. Patikrinimų metu netaikomos papildomos skaidrumą užtikrinančios priemonės (IT įrankių naudojimas, vaizdo fiksavimas);

Rizika R_4 - Galimybė priimti subjektyvų, suinteresuotoms šalims palankų sprendimą, fiksuojant ar nefiksuojant Turto banko patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto naudojimo be nuomos sutarties faktinio naudojimo atvejus.

$P=3$; $T=5$. Rizikos lygis: $R=TxP$; **$R_4=15$**

Rizikos R_4 galimo (hipotetinio) lygio poveikis (P_4) - vertinama 3 lygiu (Pastebimas), nes atlikus pateiktų poveikio kriterijų, kurie nusako konkrečios rizikos sukeltą arba galimą (hipotetinį) neigiamą poveikį viešojo sektoriaus subjekto veiklai, reputacijai, pasitikėjimui juo, finansinius nuostolius (negautas pajamas) ir t. t., analizę, nustatyta, kad gali būti paveikiama viešojo sektoriaus subjekto veikla – skiriama daugiau nei įprastai laiko ir priemonių skundams nagrinėti, aiškinti įvykių aplinkybėms, galimi kitų institucijų paklausimai apie konkrečius atvejus.

Rizikos R_4 Tikimybė (T_4) vertinama 5 lygiu (Labai aukštas), nors analizuojamu laikotarpiu Turto banko veiklos srityje ir nebuvo nustatyta, kad neteisėto naudojimo atvejai buvo susiję su korupcinėmis apraiškomis, tačiau metinių inventorizacijos metu buvo nustatomi daugiau nei trys neteisėto turto naudojimo atvejai, kurie gali būti siejami su netinkamai vykdyta kontrole, kas atitinka situaciją, kai „yra 3 ir daugiau atvejų per metus subjektuose, kuriuose dirba nuo 101 iki 500 darbuotojų“.

Pasiūlymai dėl nustatytos rizikos mažinimo priemonių taikymo:

1. Užtikrinti Faktinio naudojimo apraše numatytų veiksmų atlikimą;
2. Nustatyti ir įtvirtinti požymius, kurie indikuotų galimą neteisėtą Nenaudojamo VNT naudojimą bei tokio turto tikrinimo tvarką;
3. NT valdytojams nustatyti objektų rizikingų dėl galimo neteisėto Nenaudojamo VNT naudojimo tikrinamų įimtį bei jų atlikimo periodiškumą;
4. Patikrinimų metu naudoti papildomos skaidrumą užtikrinančias priemones pvz. IT įrankius (nešiojamas plančetes sujungtas su Grandlund) atlikti pažeidimų fotofiksaciją.

Išnagrinėtų teisės aktų sąrašas ir nuorodos

1. Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymas (2021-06-29, [XIV-471](#));
2. Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas (2014-03-20, [XII-791](#));
3. Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymas (2019-06-27, [XII-2274](#));
4. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (1998-09-12, [VIII-729](#));
5. Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašas ir Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos viešojo konkurso organizavimo ir vykdymo informacinių technologijų priemonėmis tvarkos aprašas patvirtinti Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“ (2001-12-14, [Nr. 1524](#));

6. Valstybės turinių ir neturinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas patvirtintas Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl Valstybės turinių ir neturinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2012-06-06, [Nr.665](#));
7. Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašas patvirtintas Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ (2015-02-11, [Nr. 148](#));
8. Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2014-10-28, [Nr. 1179](#));
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl laikinosios apsaugos Lietuvos Respublikoje užsieniečiams suteikimo“ (2022-03-16, [Nr. 224](#));
10. Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“ (2014-09-30, [1K-306](#));
11. Valstybės įmonės Turto banko įstatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu (2014-09-30, [1K-300](#));
12. Valstybės įmonės Turto banko valdybos darbo reglamentas (2021-10-05, [SK2-81](#));
13. Valstybės įmonės Turto banko nekilnojamojo turto nuomos viešojo konkurso organizavimo informacinių technologijų priemonėmis kriterijų nustatymo tvarka (2021-10-08, [P1-330](#));
14. NT objektų viešojo nuomos konkurso būdu organizavimo procesas (2022-04-07, [P1-152](#));
15. NT objektų nuomos be konkurso organizavimo procesas (2022-04-07, [P1-153](#));
16. Valdomo, parduodamo ir atnaujinamo NT perėmimo procesas (2022-07-05, [P1-275](#));
17. Valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto faktinio naudojimo įforminimo tvarkos aprašas (2023-12-22, [P1-315](#));
18. Valstybės įmonės Turto banko valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos komisijos darbo reglamentas (2017-08-28, [P1-200](#));
19. VĮ Turto banko konfidencialios ir (ar) komercinę paslaptį sudarančios informacijos sąrašas (2022-04-26, [SK2-55](#));
20. Komercinės nuomos ir panaudos sutarties administravimo procesas (2022-06-20, [P1-251](#));
21. Inventorizacijos tvarkos aprašas (2021-11-18, [P1-363](#));
22. Nuolatinės VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo turto, įskaitant perduoto tretiesiems asmenims, faktinio naudojimo patikros komisijos darbo reglamentas (2020-04-01 [P1-115](#));
23. Viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo nuostatų laikymosi ir kontrolės vykdymo valstybės įmonėje Turto banke aprašas (2021-12-08, [P1-395](#));
24. Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos [išvada](#) Dėl korupcijos rizikos analizės Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos, Muitinės departamento prie Finansų ministerijos ir VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse;
25. Korupcijos rizikos analizės Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos, Muitinės departamento prie Finansų ministerijos ir VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse išvadoje pateiktų rekomendacijų [stebėseną](#);

s
pasir
eiški
mo
tikim
ybės
nusta
tymo
išvad
os

3
pried
as

Su analizuojamos veiklos sritimi susijusių subjektų grupių sąrašas ir jų privačių interesų, didinančių korupcijos pasireiškimo tikimybę, sąrašas

<i>Grupės Nr.</i>	<i>Suinteresuotos šalys susijusios su - valstybinėms funkcijoms įgyvendinti nenaudojamo nekilnojamo turto nuoma (toliau -nenaudojamą VNT)</i>	<i>Hipotetiniai suinteresuotų šalių privatūs interesai</i>
1	Esami nenaudojamo VNT nuomininkai;	1. Faktiškai naudoti didesnę plotą nei išnuomota; 2. Nuomotis patalpas ilgesniu nei sutartyje nustatuotu laikotarpiu; 3. Išnuomotas patalpas naudoti ne pagal nuomos paskirtį; 4. Neteisėtai subnuomoti nenaudojamą VNT; 5. Interesas, kad kiti fiziniai ar juridiniai asmenys patalpas; 6. Neperrašyti nuomos sutarčių, kurios neatitinka esančių reikalavimų.
2	Fiziniai ir juridiniai asmenys turintys poreikį išsinuomoti konkrečias nenaudojamo VNT patalpas;	1. Išsinuomoti nenaudojamą VNT žemesne nei turima kaina; 2. Išsinuomoti nenaudojamą VNT be viešo nuomos konkurso; 3. Neturėti konkurentų konkurso metu; 4. Sužinoti konkurse nuomos konkurse dalyvavusių asmenų kainas.
3	Nenaudojamo VNT bendrasavininkai, gretimų patalpų savininkai ir naudotojai;	1. Neteisėtai subnuomoti nenaudojamą VNT; 2. Interesas, kad kiti fiziniai ar juridiniai asmenys patalpas; 3. Neteisėtai ar reikiamai neįforminus naudoti bendrasavininkų patalpomis.
4	Faktiniai nenaudojimo VNT naudotojai, mokantys nustatytą mokestį;	1. Nesudaryti nuomos sutarčių ir prisiimti su sutarčių sudarymu susijusias išlaidas.

5	Fiziniai ar juridiniai asmenys galimai savavališkai (neteisėtai) naudojantys nenaudojamą VNT;	1. Neteisėtai ir neatlygintinai naudotis VNT; 2. Slėpti neteisėto naudojimo faktą; 3. Nesudaryti nuomos sutarčių ir prisiimti su sutarčių
---	---	---

Korupcijos pasirinkimo tikimybės nustatymo išvados
4 priedas

VĮ Turto banko valstybei perduotino turto administravimo ir realizavimo veiklos srityse STT išvadoje pateiktų rekomendacijų stebėsenos metu nustatytos ir esamos situacijos palyginimas

<i>Išvadoje dėl korupcijos rizikos analizės nurodyti pasiūlymai.</i>	<i>Stebėsenoje įvardintos „Planuojamos įgyvendinti priemonės“</i>	
3.1. Nustatyti kriterijus, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos prioritetų, pavyzdžiui, pagal turto kategoriją, turto paskirtį ar pan.	Atsižvelgta Turto nuomos veiklą reglamentuoja Nuomos viešojo konkurso būdu sutarčių sudarymo procesas, patvirtintas Valstybės įmonės Turto banko generalinio direktoriaus 2019 06 14 įsakymu Nr. P1-242 (toliau – Nuomos procesas). „Remiantis juo, nuomotinų objektų sąrašą sudaro Strategijos ir analizės, Pardavimų bei Turto valdymo skyriai ir iki paskutinio kiekvieno mėnesio dienos teikia jį Turto nuomos grupei. Atsižvelgiant į STT pasiūlymus, Nuomos procesas papildytas nurodant atvejus, kada Turto banko centralizuotai valdomas turtas nėra nuomojamas, t.y., kai: 1) Turtas, reikalingas valstybės funkcijoms vykdyti tuo metu arba 6 mėnesių laikotarpyje nuo informacijos apie potencialiai nuomotinus NT objektus gavimo datos; 2) Turtas, kuris yra įtrauktas į parduodamo turto sąrašus ir jų pardavimo aukcione sąlygos bus patvirtintos ne anksčiau kaip	Turto nuomos ve NT objektų viešo (2022-04-07, P1-153) NT objektų nuom (2022-04-07, P1-153) (toliau – Nuomos konkursas) Strateginės analizės nuomos valdytojo komercinės nuomos kiekvieną kartą numatomas toliau šiuos nuomotinus nuomos valdytojo

	per 6 mėnesius nuo informacijos apie potencialiai nuomotinus NT objektus pateikimo datos. Nuomos procesas papildytas: 1.1. Iš pateiktų Nuomotinų objektų TNG vadovas sudaro Nuomos objektų sąrašą atsižvelgdamas į: 1.1.1. gautą (-us) prašymą (-us) dėl Nuomotinų objektų nuomos; 1.1.2. Nuomotino objekto lokaciją, pirmenybė teikiama Vilniaus, Kauno, Klaipėdos miestuose esantiems Nuomotiniams objektams; 1.1.3. Nuomotino objekto būklę, nepriklausomai nuo Nuomotino objekto paskirties pirmenybė teikiama: 1.1.3.1. labai geros būklės, kai Nuomotino objekto patalpos naujai suremontuotos, yra veikiančios inžinerinės sistemos, galimas naudojimas; 1.1.3.2. geros būklės, kai Nuomotino objekto patalpoms nustatyti vizualiai/estetiniai trūkumai, tačiau remonto nereikia, yra veikiančios inžinerinės sistemos, galimas naudojimas; 1.1.3.3. patenkinamos būklės, kai Nuomotino objekto patalpoms reikia minimalaus remonto, tačiau, yra veikiančios inžinerinės sistemos, galimas naudojimas; 1.1.3.4. blogos būklės, kai Nuomotino objekto patalpoms reikalingas paprastais/kapitalinis remontas, neveikia inžinerinės sistemos, naudojimas galimas tik atlikus paprastąjį/kapitalinį remontą	Taip pat numa... periodiškumu be... naujai į parduoda... Turto nuomos v... atsižvelgti į: - Gautą (-us) praš... - Nuomotino o... Vilniaus, Kauno, ... objektams; - Nuomotino obje... paskirties pirmen... labai geros bū... suremontuotos, ... naudojimas; - geros būklės ... vizualiniai/estetin... veikiančios inžine... - patenkinamos ... minimalaus rem... galimas naudojin... - blogos būklės ... paprastasis/kapit... naudojimas galin...
3.2. Nustatyti kriterijus, pagal kuriuos priimamas sprendimas dėl turto nuomos termino, arba konkrečius nuomos terminus.	Atsižvelgta. Turto nuomos terminų sudarymo kriterijai yra įtvirtinti Nuomos procese. Valstybės turtas gali būti išnuomojamas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui. Nuomos laikotarpis nustatomas remiantis šiais kriterijais: 1) Turto banko centralizuotai valdomam valstybės turtui, kurio nesiruošiama parduoti, nuomos terminas nustatomas maksimaliam terminui, bet ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą); 2) Jeigu nuomojamas objektas yra įtrauktas į Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą nuomos laikotarpio terminas nustatomas ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui.	Viešo nuomos k... Disponavimo įst... procesų veiksm... darbuotojams r... sprendimus dėl n... - Nuomos objekt... laikotarpiui. Nuom... terminui (išskyr... straipsnio 5 dalyj... - Procese numa... valdomas (valdom... nustatomas 3 m... kategorija yra p... valstybės paveld... nustatomas 2 m... Nuomos be konk... teisės aktų nuos... išsinuomoti NT o... DVS Kontora gau... Nuomos be k...

		- Ver nuomos ir/arba paskirčiai jie yra Turto parengim vadovais (tuo a turto sąrašą);
3.3. Nustatyti, kad pradinę turto nuomos kainą skaičiuotų darbuotojai, nesusiję su turto valdymu, naudojimu ar disponavimu juo, o turto būklę fiksuojančios nuotraukos ir kiti dokumentai, susiję su nuompinigių apskaičiavimu, būtų registruojami ir saugomi, kad visais atvejais būtų užtikrinama galimybė vertinti, ar koreguojamasis koeficientas, naudotas apskaičiuoti nuompinigių dydį, buvo pasirinktas pagrįstai; į turto vertintoją dėl turto nuomos kainos nustatymo kreiptųsi už kainos apskaičiavimą atsakingas darbuotojas, kai nustato, jog kainos apskaičiavimui trūksta konkrečių, tvarkoje nurodytų duomenų; patvirtinti valstybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką arba pakeisti šiuo metu galiojančią Vyriausybės nutarimu patvirtintą Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų	Atsižvelgta Valstybės įmonė Turto bankas nurodė, kad nuomos kainos apskaičiavimo metodo parinkimui nustatyti kriterijai nurodyti Nuomos viešojo konkurso būdu sutarčių sudarymo procese, patvirtinto VĮ Turto banko generalinio direktoriaus 2019-06-14 įsakymu Nr. P1-242 dėl Valstybės įmonės Turto banko valstybės nekilnojamojo turto valdymo aprašo . 2019 m. birželio 1 d. įsigaliojo Turto banko struktūra patvirtinta 2019 m. vasario 26 d. VĮ Turto banko valdybos nutarimu Nr. SK2- 14), o 2019 m. birželio 18 d. VĮ Turto banko generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-249 patvirtinti Turto banko Pardavimų departamento Parduodamo turto administravimo skyriaus Turto nuomos grupės nuostatai, kuriuose įtvirtinta, kad nuomos kainą skaičiuoja Pardavimų departamento Parduodamo turto administravimo skyriaus nuomos grupės darbuotojai, t. y. su turto valdymu nenusiję darbuotojai. Pakoreguota/atnaujinta nuompinigių skaičiuoklės forma. Kiekvieno Nuomos objekto nuompinigių skaičiuoklėje pridedami dokumentai, kuriais remiantis yra apskaičiuojami konkretaus Nuomos objekto nuompinigiai. Pridedami dokumentai, įskaitant bet neapribojant, VĮ Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintos pastatų vidutinės statybos vertės ir vietovės pataisos koeficientai, verčių žemėlapių fragmentai, Nuomos objekto kadastro bylos dokumentai, RC išrašai, Nuomos objekto foto nuotraukos ir pan. Lietuvos Respublikos finansų ministerija rašte pažymėjo, kad 2018 m. rugsėjo 19 d. Vyriausybės pasitarime buvo priimtas politinis sprendimas – atsisakyti gyvenamosios paskirties valstybės nekilnojamojo turto ir perduoti jį į savivaldybių būsto fondus. Savivaldybėms Finansų ministerija jau yra pateikusi siūlymus dėl jų teritorijoje esančio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto perdavimo. Savivaldybėms sutikus jį perimti ir savivaldybės taryboms priėmus atitinkamus sprendimus, bus rengiami Vyriausybės nutarimai dėl valstybės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto perdavimo savivaldybių nuosavybės savarankiškai funkcijai įgyvendinti. Todėl poreikis keisti Metodiką turėtų būti įvertintas ir minėto sprendimo aspektu.	Viešo nuomos nustatyta, kad : - Paskaičiuojant Nuompinigių s apskaičiuoja Nu Pradinė nuomos departamento P patvirtina kainai atsakomybę a argumentuotas a - - F nustatyti kriterija užsakymą dėl apskaičiavimo; - Procesuose nu prižiima atitinka nuomos valdyto skyriaus vadov direktorius be pasirašo Turto b - Rengiant nuom sutarties forma. l subjektų kaip ir pritrimo į turto b daugiau TB savin FM) kapitalo); - Tuo atveju, kai kaina mažiau arb / Nuomos sutart valdymo vadova direktorius.

nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką, kad ji apimtų ir valstybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką.		
3.4. Sugriežtinti nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolę, kurią turi užtikrinti vadybininkas ir sutarties nepiniginis įsipareigojimus prižiūrintis Turto banko darbuotojas, atsakingas už sutarčių administravimą ir turto priežiūrą, nustatant privalomą atliktų veiksmų dokumentavimą, pavyzdžiui, nustatant sutarčių vykdymo kontrolės dokumentavimą.	Atsižvelgta Atsižvelgiant į STT rekomendacijas, nuomos ir panaudos sutarčių administravimo vykdymo kontrolė įtvirtinta Valstybės nekilnojamojo turto panaudos ir nuomos sutarčių administravimo apraše: 1. Kaip vykdomas nuomos ir panaudos sutarčių sąlygų, susijusių su turto naudojimu, vykdymo administravimas, papildomai kontroliuoja Turto banko generalinio direktoriaus įsakymu sudaryta Nuolatinė VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo turto, įskaitant perduoto tretiesiems asmenims, faktinio naudojimo patikros komisija (toliau – Komisija). Komisija atlieka faktinę turto apžiūrą, fiksuodama, ar turtas naudojamas teisėtai (pagal sutartį), ar turtas naudojamas pagal paskirtį, ar turtas nėra perduotas naudotis tretiesiems asmenims ir kt. Taip pat teikia sutartį administruojantiems AD rekomendacijas bei atlieka šių rekomendacijų vykdymo stebėseną Komisijos darbo reglamento nustatyta tvarka.	Nuomos ir panaudos sutarčių įtvirtinta Komercinio turto administravimo procese (2022-01-01 įsigaliojęs procesas) Sutarčių administravimo proceso apraše: - Turto nuomos ir panaudos sutarčių administravimas Nuomos /Panaudos sutarčių administravimo skyriaus, kuriuos NT valdo Turto banko Klientų aptarnavimo skyriaus vadovas - NT valdytojas prižiūri Nuomos ir panaudos sutarčių objektus ir patikrina sutarčių vykdymo rezultatus fiksuojant juos akte esančiame Turto banko Manager (toliau – Manageris) akto skenuotą kopiją, kurią įdėjęs į dokumentų administravimo skyriaus Kontora, o duomenis apie sutarties vykdymą pateikia Nuomos/Panaudos sutarčių administravimo skyriaus Kontoroje); Sutarčių vykdymo nuomos valdytojas priima netinkamo sutarčių vykdymo objekto papildomą patikrą Nuomos/Panaudos sutarčių administravimo skyriaus Sutarties vykdymo skyriaus priėmimo eiga su Papildomi kontrolės veiksmai Inventorizacijos atveju, numatyta, kad: Jeigu inventorizacijos metu atveji, kai turtas turi būti surašytas

		nedelsiant patei perduoto tretiem o kopija su kita departamentui v perduodamos su Nuolatinės VĮ Tu perduoto tretiem darbo reglamente
3.5. Viešai skelbti Nuasmenintą informaciją apie nekilnojamojo turto nuomos sandorius	Atsižvelgta. Nuomos sandoriai skelbiami VTIPS	Informacija https://www.vjtu.lt