

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos finansų ministro  
2016 m. lapkričio 11 d. įsakymu Nr. 1K-396

## VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO 2016–2019 METŲ STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS

### I SKYRIUS ĮMONĖS MISIJA, VIZIJA IR VERTYBĖS

1. Valstybės įmonė Turto bankas (iki 2011 m. balandžio 1 d. AB Turto bankas) (toliau – VĮ Turto bankas) buvo įsteigta 1996 metais, kad perimtų iš Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų bankų neveiksnius aktyvus, juos pertvarkytų, valdytų ir realizuotų, siekdama maksimaliai sumažinti valstybės patirtus nuostolius dėl bankų krizės. Šiai veiklai vykdyti VĮ Turto bankas turėjo Lietuvos banko išduotą banko licenciją su apribojimais. 2001 metais banko licencija buvo atšaukta.

2. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymu ir VĮ Turto banko įstatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-300 „Dėl Valstybės įmonės Turto banko įstatų patvirtinimo“, 9 punktu VĮ Turto banko valdymo organai yra:

2.1. įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija (toliau – Finansų ministerija);

2.2. kolegialus valdymo organas – valdyba;

2.3. vienasmenis valdymo organas – generalinis direktorius.

3. 2006 metais, pakeitus Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą, VĮ Turto bankui taip pat pavesta funkcija – organizuoti ir koordinuoti valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimą.

4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. vasario 9 d. nutarimu Nr. 149, AB Turto bankas pertvarkytas į VĮ Turto banką.

5. 2014 m. kovo 20 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymą ir 8 lydimojusius įstatymų pakeitimo įstatymus, kurių nuostatos įsigaliojo nuo 2014 m. spalio 1 d. Priimtais teisės aktais optimizuojama valstybės nekilnojamojo turto valdymo institucinė struktūra, įdiegiamas centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo modelis, pagrįstas laipsnišku valstybės nekilnojamojo turto nuomos ar panaudos principo įgyvendinimu, įtvirtinama centralizuota valstybės nekilnojamojo turto perdavimo nuosavybėn sistema, sudaromos sąlygos sukurti valstybės nekilnojamojo turto valdymo kontrolės sistemą.

6. Įgyvendinant Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo nuostatas VĮ Valstybės turto fondas 2014 m. spalio 1 d. buvo reorganizuotas prijungimo būdu, prijungiant jį prie reorganizavime dalyvavusio VĮ Turto banko.

7. Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas – VĮ Turto bankas – yra po reorganizavimo veikianti įmonė, kuriai perėjo visos reorganizuoto VĮ Valstybės turto fondo teisės ir pareigos bei 2014 m. rugsėjo 30 d. patikėjimo teise valdomas valstybės turtas.

8. **VĮ Turto banko misija** – užtikrinti racionalų ir efektyvų centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą bei skolų išieškojimą ir skaidriai įgyvendinti valstybės turto privatizavimo bei pardavimo politiką.

9. **VĮ Turto banko vizija** – profesionali ir moderni įmonė, centralizuotai valdanti valstybės nekilnojamojo turto pagal pažangiausias turto valdymo principus.

10. **VĮ Turto banko vertybės:**

10.1. profesionalumas – vertinama kompetencija, savo darbo išmanymas, pagarba ir pagalba kolegų darbui;

10.2. bendradarbiavimas – tikima tuo, kas daroma, ir pasitikima kolegomis, dalijamasi informacija;

10.3. atsakomybė – darbai atliekami kokybiškai, prisiimama atsakomybė už savo veiksmus, žodžius, sprendimus ir pasekmes tiek prieš savo kolegas, tiek prieš partnerius;

10.4. orientacija į rezultatus – įgyvendinami užsibrėžti tikslai.

11. Įmonės veiklos tikslai – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, organizuoti valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą, išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus, taip pat atlikti kitas įstatymų nustatytas funkcijas.

12. Siekiant šių tikslų VĮ Turto bankui pavesta atlikti šias pagrindines funkcijas:

12.1. įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą;

12.2. privatizuoti jam patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;

12.3. išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus;

12.4. rengti valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo ataskaitą;

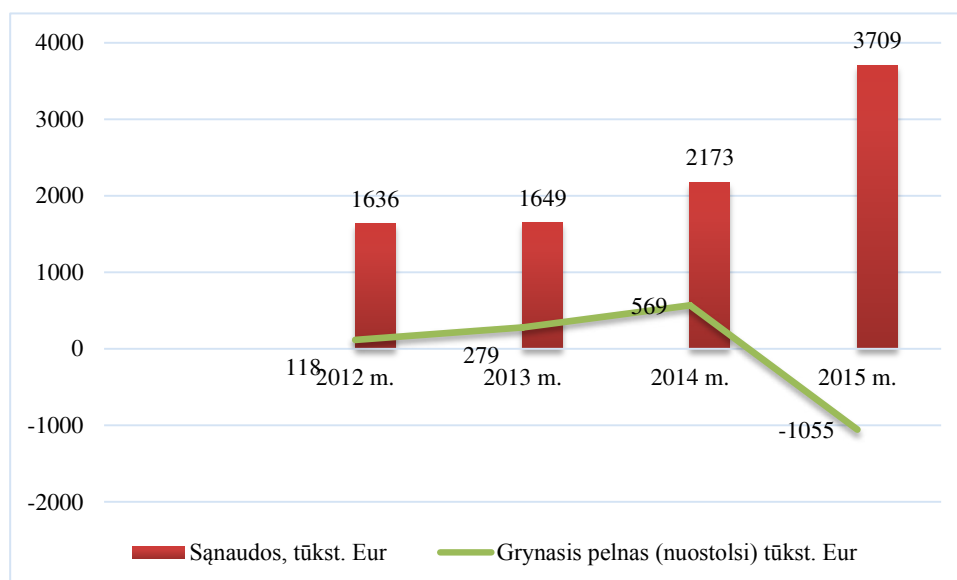
12.5. atlikti valstybės įmonių, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių, kuriose valstybei nuosavybės teise priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 balsų visuotiniame akcininkų susirinkime, valdymo politikos įgyvendinimą koordinuojančios institucijos funkciją.

13. Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 4 straipsnyje smulkiau aprašytos VĮ Turto bankui pavestos funkcijos.

**1 lentelė. VĮ Turto banko rodikliai 2012–2015 metais**

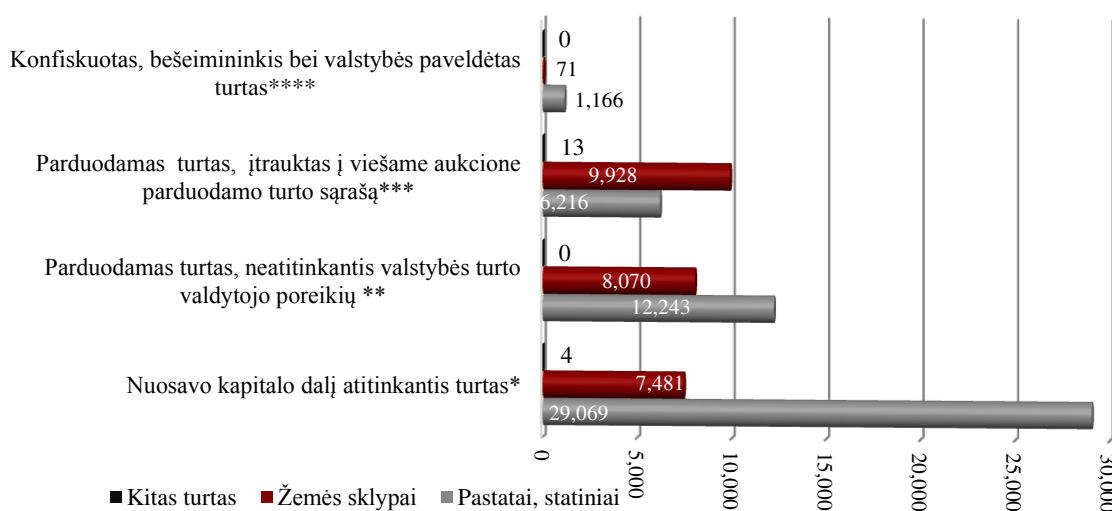
	2012	2013	2014	2015
Pajamos, tūkst. Eur	1 790	1 980	2 771	2 656
Sąnaudos, tūkst. Eur	1 636	1 649	2 173	3 709
<b>Pelnas prieš mokesčius, tūkst. Eur</b>	154	332	598	(1 053)
Pelno mokestis, tūkst. Eur	36	53	29	2
<b>Grynasis pelnas, tūkst. Eur</b>	118	279	569	(1 055)
Turtas, tūkst. Eur	88 950	103 945	171 905	160 862
Iš jo pinigai, tūkst. Eur	5 235	15 861	12 952	13 377
<b>Darbuotojų skaičius</b>	67	63	134	126

14. Pirmoje lentelėje pateikiami pagrindiniai įmonės rodikliai, o VĮ Turto banko grynojo pelno ir sąnaudų dinamika pavaizduota pirmame paveiksle. Neaudituotais duomenimis, 2015 metais grynasis nuostolis sudarė 1 053 tūkst. eurų. Šiam rezultatui didžiausią įtaką darė Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymu ir kitais teisės aktais VĮ Turto bankui pavestos naujos funkcijos, už kurių vykdymą atlygio arba sąnaudų kompensavimo finansavimas nėra numatytas, ir padidėjęs darbuotojų skaičius po 2014 m. spalio 1 d., kai VĮ Valstybės turto fondas buvo reorganizuotas prijungimo būdu, prijungiant jį prie reorganizavime dalyvavusio VĮ Turto banko.



1 pav. VĮ Turto banko grynojo pelno dinamika 2012–2015 m., tūkst. Eur

15. VĮ Turto bankas, įgyvendindamas centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, 2015 m. gruodžio 31 d. valdė 74 261 tūkst. eurų valstybės nekilnojamojo turto, kurio struktūra pateikiama antrame paveiksle.



2 pav. VĮ Turto banko centralizuotai valdomas valstybės nekilnojamasis turtas likutine verte, tūkst. Eur

16. Antroje lentelėje pateikiama informacija apie nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turtą.

\* Nuosavo kapitalo dalį atitinkantis turtas, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas VĮ Turto bankui valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise.

\*\* Parduodamas nekilnojamasis turtas (neatitinkantis valstybės turto valdytojo poreikių atliekant valstybės funkcijas), kuris įtrauktas į atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą.

\*\*\* Parduodamas valstybės turtas, kuris įtrauktas į viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

\*\*\*\* Konfiskuotas, neturintis savininko, šeimininkis, valstybės paveldėtas, valstybei (perduotas) dovanotas patikėjimo teise valdomas nekilnojamasis turtas.

**2 lentelė. Informacija apie administruojamas sutartis ir valdomo turto plotą 2015 m. gruodžio 31 d.**

<b>Administruojamos sutartys, vnt.</b>	
Administruojamos nuomos sutartys	287
Administruojamos panaudos sutartys	183
<b>Valdomo turto plotas, m<sup>2</sup></b>	
Nuomojamas turtas	48 994
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas perduoti</i>	38 798
Turtas suteiktas naudotis panaudos pagrindais	42 483
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas perduoti</i>	672
Neužimtas įmonės patikėjimo teise valdomas turtas, kuris gali būti naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti*	32 095

\* Į neužimto turto plotą patenka ir be sutarčių naudojamo, ir netinkamo išnuomoti ar perduoti panaudai turto plotas, taip pat Vilniaus kongresų ir sporto rūmų objektas.

17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. birželio 9 d. nutarimu Nr. 597 „Dėl Vilniaus koncertų ir sporto rūmų rekonstrukcijos ir pritaikymo kongresams, konferencijoms ir kultūriniais renginiams projekto pripažinimo valstybei svarbiu ekonominiu projektu“ VĮ Turto bankui pavesta įgyvendinti Vilniaus kongresų centro projektą. Planuojama Vilniaus koncertų ir sporto rūmų rekonstrukcijos ir pritaikymo kongresams, konferencijoms ir kultūriniais renginiams projekto vertė – 28,3 mln. eurų. Projektą planuojama įgyvendinti 2018 metais.

18. 2015 m. gruodžio 31 d. VĮ Turto bankas buvo sudaręs 30 susitarimų dėl valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo. Nuo 2014 m. spalio 1 d. nauji atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto objektai į atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą neįtraukiami.

19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 259 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimo Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, į valstybės pajamas perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ VĮ Turto bankui pavesta administruoti valstybei perduotiną nekilnojamąjį turtą su jam priskirtais žemės sklypais ir akcijas.

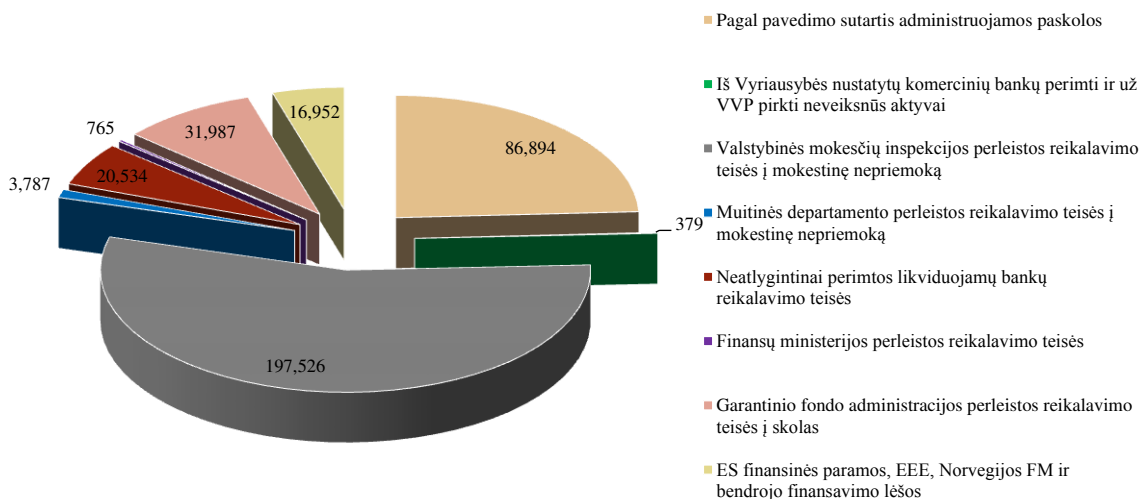
20. VĮ Turto bankas, įgyvendindamas Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo nuostatas, privatizuoja jam patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas, atstovauja valstybės interesams valdydamas, naudodamas jam patikėjimo teise perduotas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas ir jomis disponuodamas bei perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas.

21. Trečioje lentelėje pateikiama informacija apie VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias įmones.

**3 lentelė. Informacija apie VĮ Turto bankui patikėjimo teise priklausančias ir valdomas įmones**

<b>Patikėjimo teise valdomos valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančios įmonės</b>	<b>Įmonių skaičius 2015 m. gruodžio 31 d.</b>
Įmonės, skirtos privatizuoti	6
Įmonės, neįtrauktos į privatizavimo sąrašą:	126
<i>Valstybės kontroliuojamos bendrovės</i>	1
<i>Bankrutuojančios bendrovės</i>	11
<i>Kitos</i>	114

22. Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme VĮ Turto bankui pavesta išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus. Trečiame paveiksle pateikiama administruojamų skolų portfelio struktūra 2015 m. gruodžio 31 d.



**3 pav. Administruojamos skolos 2015 m. gruodžio 31 d., tūkst. Eur**

23. 2015 m. kovo 26 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo Nr. XII-791 4 straipsnio pakeitimo įstatymą, kuriuo VĮ Turto bankui pavesta atlikti valstybės įmonių, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių, kuriose valstybei nuosavybės teise priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 balsų visuotiniame akcininkų susirinkime, valdymo politikos įgyvendinimą koordinuojančios institucijos funkciją.

24. Finansų ministerija kartu su VĮ Turto banku (iki reorganizavimo su VĮ Valstybės turto fondu) įgyvendino projektą „Valstybės turto informacinės paieškos sistemos kūrimas, diegimas ir naudojimas valstybės turtui valdyti“. Valstybės turto informacinės paieškos sistemos kūrimo ir diegimo projekto tikslas – siekti racionalių ir efektyvesnių valstybės turto valdymo, sudarant galimybes valstybės institucijoms priimti pagrįstus sprendimus, susijusius su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu, bei koordinuoti priimtų sprendimų procedūrų įgyvendinimą. Valstybės turto informacinės paieškos sistema (toliau – VTIPS) pradėta naudoti 2015 m. gruodžio 23 d. Sprendimų derinimas VTIPS bus pradėtas vykdyti 2016 metais.

25. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kontroliuojančių investicinių bendrovių įstatymu, VĮ Turto bankas buvo paskirtas 112 investicinių akcinių bendrovių likvidatoriumi. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje dar buvo tęsiami 4 investicinių akcinių bendrovių likvidavimo procesai.

26. VĮ Turto bankas 2015 metais vykdė Specialiojo fondo veikiančioms ir besisteigiančioms profesinėms sąjungoms remti likvidatoriaus funkcijas. Baigus likvidavimo procedūras, 2015 m. kovo 19 d. šis fondas išregistruotas iš Juridinių asmenų registro.

27. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2014 m. rugpjūčio 20 d. nutarimu Nr. 796 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.108 straipsnio 5 dalyje numatytais atvejais atlikti juridinio asmens likvidatoriaus pareigas. Ataskaitiniu laikotarpiu VĮ Turto bankas buvo 9 teismo sprendimais pripažintų neteisėtai įsteigtų įmonių likvidatoriumi.

## II SKYRIUS ĮMONĖS VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ

28. Vadovaujantis Porterio vertės grandinės modeliu išskiriamos VĮ Turto banko pagrindinės, papildomos ir pagalbinės funkcijos, kuriančios vertę. Pažymėtina, kad neefektyvus bent vienos veiklos atlikimas turi tiesioginę įtaką įmonės veiklos rezultatams. Ketvirtame paveiksle pateikiamas VĮ Turto banko vertės grandinės modelis pagal M. Porterį.

<b>Pagrindinės funkcijos</b>	<b>Skolų administravimas ir išieškojimas</b>	<b>Privatizavimas</b> (akcijų privatizavimas; privatizavimo sandoriai pagal programas, patvirtintas iki 2014-10-01)	<b>Nekilnojamojo turto pardavimas</b> (valstybės nekilnojamojo turto pardavimas; žemės sklypų pardavimas po savivaldybės nekilnojamojo turto objektais, perimto valstybės paveldėto, bešeimininkio turto administravimas ir pardavimas)	<b>Nekilnojamojo turto valdymas</b> (nuoma, administracinės paskirties patalpų panauda valstybės institucijoms, panauda kitoms institucijoms, neužimto nekilnojamojo turto administravimas, Vilniaus koncertų ir sporto rūmų projektas)	<b>Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimas</b>
<b>Papildomos funkcijos</b>	<b>Valstybės valdomų įmonių valdymo ir koordinavimo centras</b>	<b>Valstybės turto informacinė sistema</b>	<b>Turto likvidavimas</b>	<b>Juridinių asmenų likvidavimas</b>	<b>Kitos įmonei pavestos funkcijos</b> (valstybės paveldėto, bešeimininkio turto administravimas iki įregistravimo valstybės nuosavybe; atstovavimas valstybei teismuose pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. rugsėjo 29 d. nutarimą Nr. 1054)
<b>Pagalbinės funkcijos</b>	<b>Finansų valdymas</b>	<b>Techninis palaikymas</b>	<b>Žmogiškųjų išteklių valdymas</b>	<b>Teisinės funkcijos</b>	<b>Vidaus auditas</b>

4 pav. VĮ Turto banko Porterio vertės grandinės modelis

### III SKYRIUS ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ

#### Politiniai veiksniai

- Visos VĮ Turto banko vykdomos funkcijos priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, kuriuose aiškiai nustatomos VĮ Turto banko teisės ir pareigos bei veiklos apribojimai, vykdant konkrečias funkcijas.
- VĮ Turto banko veikla priklausoma nuo politinių sprendimų, kurie lemia pagrindinių įmonės funkcijų pasikeitimus, o visa tai lemia VĮ Turto banko pajamų bei sąnaudų dydį ir kitus finansinius rodiklius.
- Vyriausybė paveda VĮ Turto bankui įgyvendinti funkcijas, tačiau neužtikrina tinkamo funkcijų finansavimo.
- Valstybės institucijų siekis išlaikyti nekilnojamąjį turtą savo žinioje gali trukdyti efektyviai įgyvendinti turto centralizavimo tikslus.

#### Ekonominiai veiksniai

- 2015 metais bendrasis vidaus produktas buvo didesnis nei prieš metus, nedarbo lygis mažėjo, o užimtumas stabiliai augo, vidutinis darbo užmokestis ir perkamoji galia didėjo, todėl tai turės teigiamą įtaką nekilnojamojo turto rinkos augimui.
- Geresnių rezultatų pardavimų srityje trukdo pasiekti esamos nekilnojamojo turto investuotojams nepalankios stambių visuomeninių objektų naudojimo paskirtys, kurios keičiamos tik keičiant teritorijų planavimo dokumentus (kas ilgai trunka), ir žemės sklypų naudojimo būdai. Griežta bankų skolinimo politika taip pat nepaveda konkuruoti su privataus sektoriaus nekilnojamojo turto pardavėjais ir pasiekti dar geresnių valstybės nekilnojamojo turto pardavimo rodiklių.

#### Socialiniai

- Specifinis įmonės statusas ir priklausomybė nuo teisinių ir politinių



<b>veiksniai</b>	<p>veiksnių gali apsunkinti darbuotojų pritraukimą.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siekiant išlaikyti kvalifikuotą darbo jėgą, įmonės sąnaudoms įtakos turės augantis vidutinis darbo užmokestis rinkoje.</li> </ul>
<b>Technologiniai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naudojant VTIPS bus užtikrinamas automatizuotas su valstybės nekilnojamojo turto valdymu susijusių duomenų surinkimas, įgyvendinamos priemonės ir realizuojamos integracinės sąsajos su kitomis valstybės informacinėmis sistemomis bei registrais.</li> <li>• VĮ Turto banko informacinių sistemų tolesnis vystymasis orientuotas diegiant naują apskaitos, finansų, turto ir procesų valdymo programą, įmonės veiklos valdymo informacinių technologijų priemones, kurios užtikrintų efektyvų ir sklandų duomenų bei procesų valdymą.</li> </ul>
<b>Aplinkosauginiai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nepakankamas finansavimas neleidžia laiku ir tinkamai likviduoti statinių, kurie kelia grėsmę aplinkiniams.</li> <li>• Dėl prastėjančios pastatų būklės, jų neatitikties energinio naudingumo reikalavimams, taip pat dėl augančių komunalinių mokesčių senesnių pastatų paklausa, palyginti su naujos statybos pastatais, mažės.</li> </ul>
<b>Teisiniai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teisinė aplinka pirmiausia susijusi su verslo pradėjimu, vykdymu, pabaigimu ir perleidimu, finansinio sektoriaus reglamentavimu, verslo apmokestinimu, valstybės pagalbos teikimo reglamentavimu. Pokyčiai tiesiogiai daro įtaką bendram verslumo lygiui Lietuvoje ir VĮ Turto banko veiklai.</li> <li>• VĮ Turto banko finansinius rezultatus ir veiklos planavimą neigiamai veikia tai, kad įmonė dalį turto yra perdavusi naudoti neatlygintinai panaudos pagrindais.</li> <li>• Nelanksti įmonės teisinė forma sukuria trukdžius efektyviam valstybės turto valdymui.</li> </ul>

#### **IV SKYRIUS KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ**

29. Pagrindinių VĮ Turto banko teikiamų paslaugų konkurencinės aplinkos analizė atliekama pagal M. Porterio Penkių jėgų modelį analizuojant konkurencinės aplinkos veiksnius.

<b>Paslaugų teikėjų jėga</b>	<p>Dauguma paslaugų teikėjų veikia konkurencinėje rinkoje. VĮ Turto bankas, pirkdamas paslaugas didelėmis apimtimis, turi stiprią derybinę galią. Atsižvelgiant į tai, paslaugos iš teikėjų perkamos centralizuotai visame Lietuvos regione mažiausios kainos ir geriausios kokybės santykiu.</p>
<b>Pirkėjų jėga</b>	<p>Atsižvelgiant į tai, kad didelė dalis VĮ Turto bankui patikėto turto yra visuomeninės paskirties ir jo pritaikymas privataus sektoriaus poreikiams reikalauja papildomų investicijų, pirkėjų skaičius gali būti ribotas. Didelės dalies turto, kuris yra regionuose, būklė yra prasta, todėl turtas nelikvidus, šių objektų paklausa yra gana maža, o pirkėjai turi stiprią derybinę galią nustatant kainas.</p>
<b>Konkurentai</b>	<p>VĮ Turto bankui suteikta išskirtinė teisė įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, organizuoti valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą. Tačiau VĮ Turto bankas konkuruoja rinkoje su nekilnojamojo turto rinkos dalyviais dėl turto pirkėjų, turto nuomininkų.</p>
<b>Pakaitalų</b>	<p>Gyvenamojo būsto rinkoje yra didelė pasiūla ir VĮ Turto bankas neturi jokių</p>

grėsmė

pranašumų, tačiau visuomeninių objektų segmente veikia išskirtinėmis teisėmis.

Naujų  
konkurentų  
grėsmė

VĮ Turto bankas parduoda valstybės nekilnojamąjį turtą ir suteikia teisę privatizuoti įmonių akcijas. Esant tokių išskirtinių produktų, kuriuos parduoti gali tik VĮ Turto bankas, paklausai naujų konkurentų grėsmė minimali.

## V SKYRIUS STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ

<i>Stiprybės</i>	<i>Silpnybės</i>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Darbuotojų sukaupta darbo patirtis.</li> <li>2) Didelės vertės turto pardavimo patirtis.</li> <li>3) Geri ryšiai su kitomis institucijomis Lietuvoje.</li> <li>4) Sukaupta didelės apimties informacinė skolininkų ir turto duomenų bazė.</li> <li>5) Atliekamos veiklos skaidrumas.</li> <li>6) Žinomumas visuomenėje.</li> <li>7) Skolų išieškojimo priemonių kompleksiskumas.</li> <li>8) VĮ Turto bankas – Europos Sąjungos (toliau – ES) valstybių asociacijos <i>PuRe-net</i>, jungiančios Europos šalių valstybinio nekilnojamojo turto valdytojus, narys.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Menkas trumpuoju laikotarpiu tam tikros srities darbuotojų pakeičiamumas, specifinių žinių trūkumas pakeičiamumui užtikrinti.</li> <li>2) Darbuotojų apmokėjimo ir motyvacinė sistema nesiejama su įmonės veiklos rodikliais ir analogiškų darbuotojų atlygiu rinkoje.</li> <li>3) Komunikacijos stoka tarp skyrių ir darbuotojų dėl VĮ Turto banko patalpų išsidėstymo dviejuose skirtinguose pastatuose.</li> <li>4) Palyginti su panašią veiklą vykdančiomis privataus kapitalo įmonėmis, griežtesnis įmonės veiklos reglamentavimas riboja jos konkurencingumą.</li> <li>5) Valstybės nekilnojamojo turto pardavimo ir (ar) jo nuomos procedūros per ilgos ir sudėtingos.</li> <li>6) Nepakankami ir su augančiais poreikiais nesuderinami informacinių technologijų ištekliai.</li> <li>7) Galimybės leisti parduodamą turtą įkeisti sandorius finansuojančioms institucijoms stoka.</li> </ol>
<i>Galimybės</i>	<i>Grėsmės</i>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Didelė valdomo turto bazė sukuria galimybę teikti turto valdymo paslaugas centralizuotai, mažesnėmis kainomis.</li> <li>2) Galimybė darbo rinkoje pritraukti kvalifikuotus specialistus. Profesionalus nekilnojamojo turto valdymo kompetencijos centras, atliekant gerosios praktikos pavyzdžių analizę ir pagalbą pritaikant praktinius sprendimus, apmokant VĮ Turto banko darbuotojus, įdiegiant ir sertifikuojant tarptautinius standartus atitinkančią kokybės vadybos sistemą, įdiegiant subalansuotą rodiklių sistemą.</li> <li>3) Valdomo turto vertė gali būti padidinta aktyviai vykdant pardavimus ir rinkodarą</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Galimas valstybės nekilnojamojo turto būklės blogėjimas, jeigu jo priežiūrai nebus skiriama pakankamai finansinių išteklių.</li> <li>2) Dažnai perdėti sandorių pelningumo lūkesčiai neleidžia spartinti pardavimo proceso ir greitai reaguoti į akcijų ir nekilnojamojo turto rinkos pokyčius.</li> <li>3) Neigiami ekonominės situacijos ar teisinio reguliavimo pokyčiai, tiesiogiai veikiantys VĮ Turto banko veiklą.</li> <li>4) Viešai skelbiama nepagrįsta neigiama informacija, mažinanti pasitikėjimą VĮ Turto banko darbu.</li> <li>5) Dinamiški pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje lemia statybos darbų kainų neapibrėžtumą ir parduodamo</li> </ol>



<p>– tai leistų padidinti pardavimo pajamas iš valdomo nekilnojamojo turto nuomos.</p> <p>4) Galimybės prisidėti prie atsakingų institucijų kuriamų priemonių.</p> <p>5) Bendradarbiavimas su nekilnojamojo turto brokeriais.</p> <p>6) Galimybė VĮ Turto bankui rasti didesnes patalpas ir visiems darbuotojams persikelti dirbti į vieną pastatą.</p>	<p>nekilnojamojo turto kainų svyravimą.</p> <p>6) Naujų funkcijų, kurių finansavimas nenumatytas teisės aktuose, perdavimas VĮ Turto bankui mažina įmonės pajamingumą, dėl to atsiranda papildomo šių funkcijų kompensavimo iš valstybės biudžeto grėsmė.</p> <p>7) Skolų išieškojimo apimčių mažėjimas ir esamo portfelio kokybiniai pasikeitimai.</p>
---	---

## **I POSKYRIS**

### **STIPRYBIŲ PANAUDOJIMAS GALIMYBĖMS ĮGYVENDINTI**

30. Aukštos kvalifikacijos, ambicingi VĮ Turto banko darbuotojai, sukaupę didelę patirtį, vadovaujami iniciatyvių padalinių vadovų, užtikrins sklandų ir tinkamą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, pardavimą, atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą, skolų valdymą ir akcijų privatizavimą. VĮ Turto bankas taps nekilnojamojo turto valdymo, skolų valdymo ir akcijų privatizavimo kompetencijų centru.

31. Turint didelės apimties turto duomenų bazę ir pasitelkus brokerių paslaugas, atsiras galimybė didesnėmis apimtimis parduoti ir išnuomoti nekilnojamąjį turtą.

32. Būnant ES valstybių asociacijos *PuRe-net* nariu, atsiras galimybės aktyviai studijuoti ir naudotis užsienio valstybių institucijų, vykdančių analogišką veiklą, geros praktikos pavyzdžiais, pasinaudoti jų dalykine parama, įgyvendinant VĮ Turto bankui pavestas funkcijas.

## **II POSKYRIS**

### **GALIMYBIŲ PANAUDOJIMAS SILPNYBĖMS PAŠALINTI**

33. VĮ Turto banko žinomumas, pripažinta kompetencija, galimybė pritraukti kvalifikuotų specialistų leis laiku užtikrinti darbuotojų pakeičiamumą. Naujų priemonių poreikis ir galimybės prisidėti prie atsakingų institucijų kuriamų priemonių leis VĮ Turto bankui didinti tiek žmogiškuosius, tiek ir materialinius išteklius.

34. Bendradarbiavimo su atsakingomis institucijomis ir parduodamo turto įkeitimo sandorius finansuojančiomis institucijomis atsiradimas leis užtikrinti darbo efektyvumą.

35. Sutartys su nekilnojamojo turto brokeriais leis pasiekti didesnę potencialių parduodamo turto pirkėjų, ypač esančių už Lietuvos Respublikos ribų, ratą.

36. Sistemingai vykdomas informacinės veiklos auditas, nuolatinis tobulinimas leis pasiekti aukštesnę informacinių technologijų lygį, informacinės technologijos neš didesnę naudą.

37. Komunikacija tarp skyrių ir darbuotojų bus užtikrinama visiems VĮ Turto banko darbuotojams persikėlus į vieną bendrą pastatą.

## **III POSKYRIS**

### **STIPRYBIŲ PANAUDOJIMAS GRĖSMĖMS SUMAŽINTI**

38. Didelė patirtis išieškant skolas, sukaupia skolininkų ir turto duomenų bazę bei kvalifikuoti darbuotojai, visų skolų valstybei išieškojimą sutelkiant VĮ Turto banke, pristabdytų skolų išieškojimo apimčių mažėjimo tendenciją ir leistų VĮ Turto bankui toliau tęsti šią veiklą.

39. Aukšta darbuotojų kvalifikacija, patirtis ir vadovų iniciatyvumas sumažins nepalankių politinių spindimų, teisinio reglamentavimo, nepakankamų finansinių išteklių, nekilnojamojo turto būklės blogėjimo bei pokyčių nekilnojamojo turto rinkoje nulemtą statybos darbų kainų neapibrėžtumo riziką.

40. Naudojantis jau sukaupta patirtimi vykdam valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo procesus, taikant įvairius rinkodaros ir strateginio planavimo metodus bus siekiama efektyviai valdyti valstybės nekilnojamąjį turtą, laiku ir tinkamai reaguojant į nekilnojamojo turto rinkos pokyčius.

#### **IV POSKYRIS SILPNYBIŲ PAŠALINIMAS GRĖSMĖMS SUMAŽINTI**

41. Siekiant sumažinti neigiamą ekonominės situacijos pokyčių poveikį, politinių sprendimų ir teisinio reglamentavimo grėsmes, galima numatyti alternatyvias priemones, sukurti greitai ir paprastai įgyvendinamas priemonių schemas.

42. Informacijos negavimo laiku ir neigiamos informacijos apie VĮ Turto banką grėsmes galima sumažinti aktyviau bendradarbiaujant su įvairiomis susijusiomis institucijomis ir partneriais tiek Lietuvoje, tiek užsienyje, aktyviau viešinant VĮ Turto banko vykdomą veiklą, pateikiant gerosios praktikos pavyzdžius.

43. Darbuotojų pakeičiamumo ir specifinių žinių trūkumo grėsmes galima pašalinti keliant darbuotojų kvalifikaciją, užtikrinant tinkamą darbuotojų funkcijų paskirstymą ir numatant pavadavimo tvarką.

44. Pasiūlymai Finansų ministerijai, įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai, dėl veiklos ir finansinių išteklių gali pagreitinti procesus dėl sprendimų ir teisės aktų, leidžiančių efektyviau naudoti ir parduoti turtą, priėmimo.

#### **VI SKYRIUS VĮ TURTO BANKO STRATEGINIAI TIKSLAI**

##### **45. VĮ Turto banko strateginiai tikslai:**

- 45.1. siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto valdymo (kodas 01);
- 45.2. siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo (kodas 02);
- 45.3. užtikrinti efektyvų VĮ Turto bankui perduotų skolų, neveiksnių aktyvų, paskolų iš valstybės vardu pasiskolintų lėšų bei valstybės garantijų administravimą, valdymą ir skolų išieškojimą (kodas 03);
- 45.4. padidinti lėšų surinkimą į valstybės biudžetą aktyviai vykdam akcijų privatizavimo veiklą (kodas 04);
- 45.5. vykdyti valstybės valdomų įmonių veiklos stebėseną ir užtikrinti jų veiklos skaidrumą (kodas 05);
- 45.6. siekti pelningos VĮ Turto banko veiklos (kodas 06).

## VĮ TURTO BANKO STRATEGIJOS ŽEMĖLAPIS

Tikslas	Uždavinys	Vertinimo kriterijus	2015 m. reikšmė	Siekimos vertės				Atsakingas asmuo	Veiksmai
				2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.		
Siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto valdymo (kodas 01)		Papildomai centralizuotai valdyti perimto valstybės administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtys (kv. m), Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus atitinkamą nutarimą	15398	32077	100000	100000	200000	Nekilnojamojo turto departamento direktorius (kartu atsakingas ir už tikslo uždavinių įgyvendinimo vykdymo kontrolę)	Įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarime Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ numatytą valstybės nekilnojamojo turto centralizavimą.
	Neužimto, nenaudojamo Turto banko patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto ploto mažinimas (kodas 01.1)	Neužimto, nenaudojamo Turto banko valdomo nekilnojamojo turto ploto santykis su visu Turto banko valdomu nekilnojamojo turto plotu (%)	16,4	18	8	6	6	Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus viršininkas	Parengti siūlymus Finansų ministerijai dėl nenaudojamo turto perdavimo kitoms institucijoms. Siūlyti įtraukti turtą į parduodamo turto sąrašą. Sugriautą, nenaudojamą turtą nurašyti ir likviduoti.

	Turto banko patikėjimo teise centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto, perduoto naudotis kitoms institucijoms neatlygintinai, ploto mažinimas (kv. m) (kodas 01.2)	Turto banko centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto, perduoto naudotis neatlygintinai, plotas laikotarpio pabaigoje (kv. m)	30082	29000	21600	22400	23900	Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus viršininkas	Siekti išnuomoti turta arba atiduoti panaudai už atlygį. Besibaigiant panaudos sutartims perkelti turta į parduodamo aukcione turto sąrašą, nuomoti ar perduoti valstybės įstaigoms ar institucijoms panaudos pagrindais už atlygį.
	Pajamų, gautų už Centralizuotai valdomo valstybės nekilnojamojo turto naudojimą, didinimas (mln. eurų) (kodas 01.3)	Pajamos, gautos už Centralizuotai valdomo valstybės nekilnojamojo turto naudojimą (mln. eurų)	0,63	0,7	0,8	1,45	1,89	Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus viršininkas	Didinti nekilnojamojo turto nuomos pajamas. Didinti atlygio už valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas pajamas.
	Atlygio dydžio už administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros	Atlygio dydžio už 1 kv. m. administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros	1,03 Eur/kv. m	10	6	6	6	Nekilnojamojo turto departamento direktorius (kartu atsakingas ir už tikslo uždavinių	

	paslaugas mažinimas (kodas 01.4)	paslaugas mažėjimas %, palyginus su praėjusiu ataskaitiniu laikotarpiu (jei einamojo remonto sąnaudos nesudarys atskiros Atlygio dydžio dedamosios dalies).						įgyvendinimo vykdymo kontrolę)	
	Modernizuoti VĮ Turto banko centralizuotai valdomus pastatus, pasiekiant 13 pastatų C energinio efektyvumo klasę ir 3 pastatų – A klasę (kodas 01.5)	Atliktas pastatų modernizavimas ir gauti energinio naudingumo pastatų sertifikatai (vnt.)	0		3 vnt. C klasės	1 vnt. A klasės 3 vnt. C klasės	2 vnt. A klasės 7 vnt. C klasės	Projektų skyriaus viršininkas	Panaudojant finansų inžinerijos priemones įsigyti statybos, rekonstrukcijos ir projektavimo paslaugas

	Užbaigti nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų įgyvendinimą, kasmet užbaigiant ne mažiau kaip po 5 projektus (kodas 01.6)	Atnaujintų objektų skaičius (vnt.)	2	1) Klaipėdos universitetas 2) Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba; 3) Kauno vaikų socializacijos centras; 4) ligoninės pastatai Vilniuje, Žygimantų g. 8; 5) Krašto apsaugos ministerijos administracinis pastatas Kaune, Vaidoto g. 209.	1) Valstybinė augalininkystės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos; 2) ligoninės korpusas Klaipėdoje 3) priešgaisrinis depas ir garažas; 4) Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pastatas; 5) Užsienio reikalų ministerija.	1) Komplexinis pastatas Vilniuje, Pagubės g.; 2) Lietuvos statistikos departamentas; 3) Klaipėdos apskr. vyriausiasis policijos komisariatas; 4) Lietuvos Respublikos generalinio konsulato Gardine pastatas; 5) Lietuvos Respublikos ambasados Suomijoje, Helsinkyje.	1) Vilniaus universiteto vaikų ligoninės administracinis pastatas; 2) Nacionalinė teismų administracija. Vilniaus m. apyl. teismas; 3) Valstybės saugumo departamentas; 4) reabilitacijos centras Trakuose; 5) garažas su remonto dirbtuvėmis Švenčionių r., Pabradės sen.	Projektų skyriaus viršininkas	Įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimą Nr. 1082 „Dėl atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo ir lėšų, likusių atnaujinus valstybės nekilnojamąjį turta, naudojimo“. Ieškoti papildomo finansavimo šaltinių, siekiant subalansuoti projektų piniginius srautus ir įsipareigojimus
	Įgyvendinti Vilniaus koncertų ir sporto rūmų rekonstrukcijos ir pritaikymo kongresams, konferencijoms	Įgyvendintas Vilniaus kongresų centro projektas		Atlikta rekonstrukcijos darbų už 1,1 mln. Eur	Užbaigti statybos ir rekonstrukcijos darbai. Pasirašyta	Įgyvendintas Vilniaus kongresų centro projektas		Projektų skyriaus viršininkas	Užtikrinti ir kontroliuoti projekto etapų įgyvendinimą laiku



	ir kultūriniais renginiams projektą (kodas 01.7)				sutartis su operatoriumi				
Siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo (kodas 02)		Kasmet parduotų viešame aukcione valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašė esančių objektų (proc.)	7	20	20	20	20	Nekilnojamojo turto departamento direktorius (kartu atsakingas ir už tikslo uždavinių įgyvendinimo vykdymo kontrolę)	
	Didinti parduodamų nekilnojamojo turto objektų, įtrauktų į parduodamo nekilnojamojo turto sąrašą, skaičių (kodas 02.1)	Parduotų nekilnojamojo turto objektų vertė (mln. Eur)	0,2	3,8	2,6	3,0	3,6	Parduodamo turto skyriaus viršininkas	Viešuose aukcionuose parduoti nekilnojamojo turto objektus už nurodytas sumas

	Siekiant skaidrumo, prieinamumo ir patogumo vykdant valstybės nekilnojamojo turto pardavimą, kiekvienais metais vis daugiau aukcionų vykdyti naudojantis informacinėmis technologijomis (e. aukcionai) (kodas 02.2)	E. aukcionų skaičius (vnt.)	–	300	500	500	600	Rinkodaros ir pardavimų skyriaus viršininkas	Teikti pastabas Registrų centrui dėl e. aukcionų posistemės tobulinimo. Skleisti informaciją apie e. aukcionus. Detalizuoti ir papildyti atmintines pirkėjams. Teikti pagalbą registruojantis į e. aukcionus.
	Didinti pasirašomų pirkimo–pardavimo sutarčių vertę (kodas 02.3)	Sudarytų pirkimo–pardavimo sutarčių vertė (mln. Eur)	12,22	30,5	7,5	5,8	9	Rinkodaros ir pardavimų skyriaus viršininkas	Pritraukti daugiau dalyvių į aukcionus. Kontroliuoti sutarčių pasirašymo terminus.

<p>Užtikrinti efektyvų VĮ Turto bankui perduotų skolų, neveiksnių aktyvų, paskolų iš valstybės vardu pasiskolintų lėšų bei valstybės garantijų administravimą, valdymą ir skolų išieškojimą (kodas 03)</p>		<p>Išieškotos skolos valstybei (mln. Eur)</p>	12,5	8,7	4,9	4,6	4,3	<p>Finansinio turto departamento direktorius</p>	<p>Kontroliuoti sutarčių, sudarytų su skolininkais, sąlygų vykdymą. Aktyviai dalyvauti vykstančiose skolininkų bankroto procedūrose, siekiant maksimalaus VĮ Turto banko finansinių reikalavimų tenkinimo. Vertinti skolininkų galimybes atsiskaityti, analizuoti visas įmanomas skolų realizavimo alternatyvas. Bendradarbiauti su antstoliais, vykdam prisiverstinį skolų išieškojimą.</p>
	<p>Užtikrinti VĮ Turto banko pajamas plečiant perduodamų išieškoti valstybės reikalavimo</p>	<p>Pajamos, gautos išieškojus skolas (mln. Eur)</p>	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	<p>Skolų valdymo skyriaus viršininkas</p>	<p>Užtikrinti sąmatos pajamų iš skolų išieškojimo planavimo realumą. Kaupti ir sisteminti duomenis, būtinus skolų išieškojimui</p>

	teisių mastą ir efektyviai jas realizuojant (kodas 03.1)								planuoti. Kontroliuoti ir užtikrinti strategijos tikslų, uždavinių ir pajamų plano vykdymą, kiek tai susiję su skolų išieškojimu.
Vykdyti lėšų surinkimą į valstybės biudžetą aktyviai vykdant akcijų privatizavimo veiklą (kodas 04)		Surinktos lėšos į valstybės biudžetą (mln. Eur)		5,5	1,0	0,7	0,5	Finansinio turto departamento direktorius	Aktyviai bendradarbiauti su valstybei priklausančių akcijų paketų valdytojais siekiant jų valdomų akcijų įtraukimo į privatizuojamų objektų sąrašą.
	Spartinti akcijų privatizavimo procesą (kodas 04.1)	Dienų skaičius nuo įvykusių objektų aukcionų iki objektų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo (vnt.)	210	60	50	50	50	Privatizavimo skyriaus viršininkas	Inicijuoti teisės aktų pakeitimo projektus (dėl 5 proc. pradinės kainos mažinimo ir būtinumo dalyvauti viešajame konkurse ir aukcione neįsigijus dokumentų rinkinio).

<p>Vykdyti valstybės valdomų įmonių (toliau – VVI) veiklos stebėseną ir užtikrinti jų veiklos skaidrumą (kodas 05)</p>		<p>VVI gerojo valdymo indeksas (absoliutus dydis)</p>	4,9	5	5,25	5,5	5,75	<p>Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centro vadovas</p>	<p>Analizuoti VVI atitiktį teisės aktams, kurie reglamentuoja gerąjį valdymą, ir teikti rekomendacijas dėl neatitiktį. Konsultuoti įmones ir akcininkus ir (ar) savininkus dėl strateginių planų rengimo ir jų tobulinimo.</p>
	<p>Viešinti VVI agreguotus veiklos rezultatus (kodas 05.1)</p>	<p>Parengtų VVI veiklos ataskaitų skaičius (vnt.)</p>	5	5	5	5	5	<p>Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centro vadovas</p>	<p>Laiku surinkti finansinius ir nefinansinius VVI duomenis ir remiantis jais parengti ketvirtines ir metinę ataskaitas. Laiku sudaryti sutartis su ataskaitų maketavimo ir spausdinimo paslaugų teikėjais.</p>
	<p>Vykdyti VVI strategijų įgyvendinimo priežiūrą (kodas 05.2)</p>	<p>Parengtų agreguotų VVI strategijų įgyvendinimo ataskaitų skaičius (vnt.)</p>	1	1	1	1	1	<p>Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centro vadovas</p>	<p>Surinkti iš visų VVI strategijų įgyvendinimo formas ir jas išanalizuoti, o išvadas pateikti</p>

									Lietuvos Respublikos Vyriausybei.
		Parengtų agreguotų VVI strategijų vertinimo rezultatų ataskaitų skaičius (vnt.)	0	1	1	1	1	Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centro vadovas	Įvertinus visų VVI strategijų projektus gautas išvadas apibendrinti ir parengti ataskaitą, kuri bus teikiama Lietuvos Respublikos Vyriausybei.
		Įvertintų strategijų projektų dalis nuo pateiktų Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centrui (proc.)	100	100	100	100	100	Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centro vadovas	Surinkti iš visų VVI strategijų projektus ir laiku juos įvertinti.
Siekti pelningos VĮ Turto banko veiklos (kodas 06)		<i>EBITDA</i> pelningumas (proc.)	0	0	5	9	14	Generalinis direktorius ir visi įmonės padalinių vadovai	Užtikrinti įmonės patiriamų sąnaudų efektyvų valdymą, turto valdymo efektyvumo kontrolę.



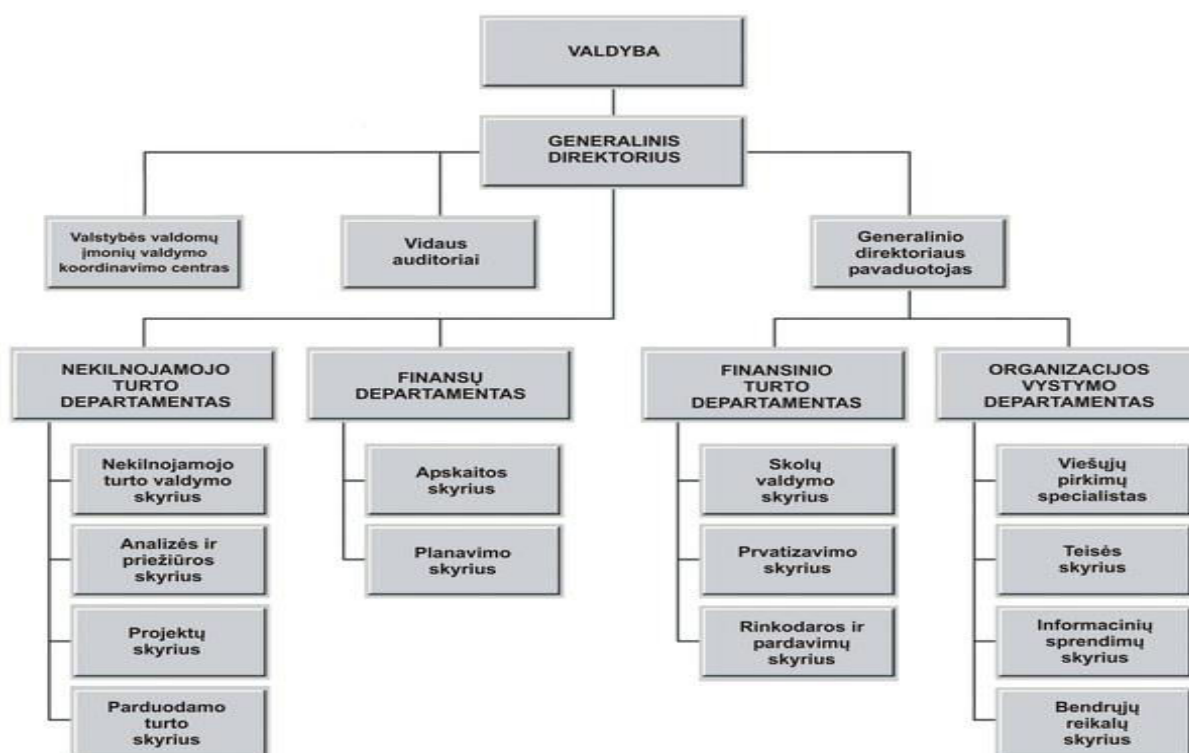
	<p>Tobulinti organizacinę struktūrą ir įdiegti motyvuojančią, į rezultatus orientuotą, atlygio sistemą (kodas 06.1)</p>	<p>Pakeista VĮ Turto banko organizacinė valdymo struktūra ir atlygio sistema</p>					<p>Igyvendinta</p>	<p>Organizacijos vystymo departamento direktorius</p>	<p>Išanalizuoti esamos organizacinės struktūros tinkamumą (funkcionalumą), atsižvelgiant į numatomus VĮ Turto banko strateginius tikslus. Išanalizuoti esamus VĮ Turto banko atlygio dydžius ir sistemą bei sistemos konkurencingumą nekilnojamojo turto rinkoje. Parengti ir pateikti VĮ Turto banko valdybai naujos organizacinės struktūros projektą. Užtikrinti organizacinės sistemos faktinį pertvarkymą. Užtikrinti naujos atlygio ir darbuotojų motyvavimo sistemos faktinį įdiegimą.</p>
--	---	--	--	--	--	--	--------------------	---	---

	Įdiegti tarptautiniu lygiu pripažįstamus standartus, kurių tikslas yra užtikrinti, kad vartotojams teikiamos paslaugos atitiktų tam tikrus kokybės reikalavimus, kurių diegimas finansuojamas ES lėšomis (kodas 06.2)	Įdiegti standartai				Įgyvendinta		Organizacijos vystymo departamento direktorius	Pateikti paraišką ES struktūrinių fondų lėšoms gauti. Esant neigiamam sprendimui, ieškoti kitų finansavimo šaltinių (VĮ Turto banko nuosavos lėšos, kitos programos ir pan.). Pirkti nurodytų standartų įdiegimo paslaugą. Įsigyti standartus ir procedūras, atlikti sertifikavimą.
	Sukurti Nekilnojamojo turto ir Finansinių skolų kompetencijų centrus (kodas 06.3)	Įsteigti ir funkcionuojantys Nekilnojamojo turto ir Finansinių skolų kompetencijų centrai				Įsteigti centrai		Organizacijos vystymo departamento direktorius	Pateikti paraišką ES struktūrinių fondų lėšoms gauti. Esant neigiamam sprendimui, ieškoti kitų finansavimo šaltinių. Pirkti centrų sukūrimo ir įdiegimo paslaugas. Pakeisti įmonės organizacinę valdymo struktūrą ir sukurti centrus.

## VII SKYRIUS IŠTEKLIAI

46. 2014 metais reorganizavus ir prie VĮ Turto banko prijungus VĮ Valstybės turto fondą bei VĮ Turto bankui pavedus naujas funkcijas, 2015 metais pakeista VĮ Turto banko organizacinė struktūra, patobulintas darbo organizavimas. Nauja VĮ Turto banko struktūra nustatyta VĮ Turto banko valdybos 2015 m. kovo 6 d. nutarimu Nr. SK2-23. 2015 m. gegužės 29 d. nutarimu Nr. SK2-38, kuris įsigaliojo 2015 m. birželio 8 d., struktūra buvo pakeista, papildant nauju struktūriniu padaliniu – Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centru. Įmonės organizacinė struktūra yra nuolat tobulinama, pritaikoma prie naujų tikslų, uždavinių, siekiama, kad ji sudarytų sąlygas efektyviai vykdyti pavestas funkcijas.

47. Penktame paveiksle pateikiama VĮ Turto banko struktūra.



5 pav. VĮ Turto banko struktūra

48. VĮ Turto banko struktūrą sudaro Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centras ir 4 departamentai: Nekilnojamojo turto, Finansinio turto, Finansų ir Organizacijos vystymo. Funkcijų pasiskirstymas tarp padalinių:

48.1. *Valstybės valdomų įmonių valdymo koordinavimo centras* diegia gerosios valdysenos principus valstybės valdomose įmonėse, prižiūri Skaidrumo gairių ir Nuosavybės gairių nuostatų įgyvendinimą.

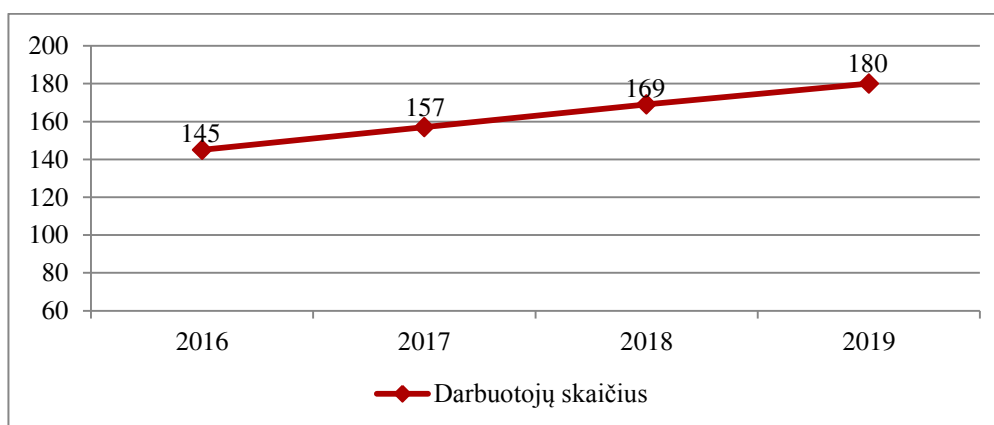
48.2. *Nekilnojamojo turto departamentas* dalyvauja įgyvendinant centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, organizuoja VĮ Turto bankui patikėto valstybės nekilnojamojo turto pardavimą, valdo jam patikėtus projektus, analizuoja nekilnojamojo turto valstybėje panaudojimo efektyvumą.

48.3. *Finansų departamentas* tvarko VĮ Turto banko buhalterinę apskaitą, pinigų srautus, rengia biudžetą, strateginius veiklos planus, analizuoja finansinės veiklos rodiklius, rengia bei teikia nustatytas finansines ir statistines bei kitas ataskaitas.

48.4. *Finansinio turto departamentas* siekia maksimalaus išieškojimo iš VĮ Turto bankui pavestų valdyti ir administruoti reikalavimo teisių į valstybei skolingų asmenų skolas, vykdo valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą, privatizavimo sandoriuose nustatytų sąlygų vykdymo kontrolę, parduodamo turto aukcionus ir konkursus, administruoja, koordinuoja ir valdo VĮ Turto banko rinkodaros procesus.

48.5. *Organizacijos vystymo departamentas* užtikrina teisėtumą įmonės veikloje, planuoja, organizuoja ir vykdo prekių, paslaugų viešųjų pirkimų procedūras, vykdo įmonės ir jos struktūrinių padalinių informacinį techninį aprūpinimą, administruoja Valstybės turto informacinės paieškos sistemą (VTIPS), įgyvendina personalo politiką, organizuoja dokumentų valdymą, tvarko ir saugo archyvą, užtikrina reikiamas darbo sąlygas darbuotojams, turto ir informacijos apsaugą.

49. 2015 m. gruodžio 31 d. VĮ Turto banke dirbo 131 darbuotojas, iš jų 3 darbuotojai vaiko priežiūros ir nemokamose atostogose. VĮ Turto bankui vykdam naujas funkcijas ir didėjant valdomo bei administruojamo valstybės nekilnojamojo turto apimtims, planuojamas darbuotojų, ypač turto valdymo srityje dirbančių darbuotojų, skaičiaus augimas. Šeštame paveiksle pateikta planuojama darbuotojų skaičiaus dinamika 2016–2019 metais:



6 pav. VĮ Turto banko darbuotojų skaičiaus dinamika 2016–2019 m.

50. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad planuojamas darbuotojų skaičiaus pokytis iki 2019 metų yra tik preliminarus, nes reikšmingą įtaką tam darys perimto valdyti nekilnojamojo turto objektų skaičius, finansinių skolų apimtis ir kiti veiksniai. Bet kuriuo atveju darbuotojų skaičius įmonėje bus toks, kad būtų optimaliai užtikrinamas VĮ Turto bankui priskirtų funkcijų vykdymas.

51. VĮ Turto banke dirba kvalifikuoti darbuotojai, didelę patirtį sukaukę skolų išieškojimo valstybei, valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo, valdymo ir pardavimo bei akcijų privatizavimo veiklose bei kitų sričių kvalifikuoti specialistai. 84 proc. VĮ Turto banko darbuotojų turi aukštąjį išsilavinimą.

52. Darbuotojai nuolat gilina žinias teisės, nekilnojamojo turto valdymo, įmonių valdymo, viešųjų pirkimų, vadovavimo, finansinės analizės, apskaitos, informacinių technologijų, dokumentų valdymo ir kitose srityse.

53. VĮ Turto banko vykdomos funkcijos yra tiesiogiai susijusios su žmogiškaisiais ištekliais, todėl ir ateityje bus kreipiamas didelis dėmesys į šių išteklių vystymą:

53.1. **Darbuotojų profesionalumo ir motyvacijos stiprinimas.** Tikslas – sustiprinti VĮ Turto banko darbuotojų profesionalumą, padidinti jų kompetenciją ir jų teikiamų paslaugų kokybę bei suteikti efektyviam valstybės turto valdymui reikiamų žinių. Numatoma persikirstyti esamų darbuotojų atsakomybės sritis ir papildomai pritraukti motyvuotų žmonių, kurie atliks Profesionalaus nekilnojamojo turto valdymo centro funkcijas. Papildomi darbuotojai būtų samdomi rinkoje, pagrindinis atrankos kriterijus – komercinių struktūrų valdytojų turto valdymo patirtis ir gebėjimas šią patirtį pritaikyti VĮ Turto banke. Per planuojamą laikotarpį esamiems ir naujai

pasamdytiems darbuotojams bus organizuojami mokymai, apimant platesnio VTIPS analitinių priemonių panaudojimo mokymus, efektyvaus nekilnojamojo turto valdymo mokymus, supažindinimą su įvairiais analitiniais modeliais ir pan. VĮ Turto banko darbuotojai turės galimybes išbandyti įvairius turto analizės modulius, padės institucijoms susitvarkyti turimą turtą, atlikti kitas su nekilnojamojo turto valdymu susijusias procedūras, spręsti turto valdymo efektyvumo problemas, nustatys VTIPS funkcinių galimybių tobulinimo poreikius. Veiklos metu taip pat bus suformuotas (išplėstas) skambučių aptarnavimo centras, kurio pagrindinė funkcija bus operatyviai telefonu teikti konsultacijas su valstybės nekilnojamojo turto valdymu susijusiais klausimais. Įgyvendinant Profesionalaus nekilnojamojo turto valdymo centro skambučių centro veiklas taip pat bus pasirinktos VTIPS naudotojų užklausų registravimo priemonės ir įdiegta centralizuota (vieno langelio) nekilnojamojo turto objektų priežiūros ir įvykių stebėjimo kontrolės (angl. *Service desk*) sistema. Vykdamas šią veiklą taip pat numatoma organizuoti darbuotojų komandiruotes į gerosios praktikos pavyzdžius įgyvendinusias užsienio šalis ir kitų šalių bei profesionalių turto valdytojų pasikviesti į VĮ Turto banką. Norint pasiekti nurodytą tikslą, darbuotojų atlygis privalo būti konkurencingas rinkoje. Todėl VĮ Turto banke būtina sukurti atlygio ir motyvacinių priemonių politiką, leidžiančią imonei lanksčiai prisitaikyti prie žmoniškųjų išteklių rinkos tendencijų.

**53.2. Išorės pagalbos pasitelkimas.** Tikslas – suteikti reikiamą pagalbą VĮ Turto bankui tapti profesionaliu nekilnojamojo turto valdymo kompetencijos centru, atliekant gerosios praktikos pavyzdžių analizę ir teikiant praktinę pagalbą, apmokant VĮ Turto banko darbuotojus, įdiegiant ir sertifikuojant tarptautinius standartus atitinkančią kokybės vadybos sistemą, įdiegiant subalansuotą rodiklių sistemą. Vykdamas veiklą bus suformuoti profesionalaus nekilnojamojo turto valdymo kompetencijos centro veiklos tikslai ir funkcijos, įvertinta, kokios kompetencijos reikalingos būsimiems centro darbuotojams ir kaip šios kompetencijos galėtų būti perduodamos kitoms institucijoms, apmokyti VĮ Turto banko darbuotojai, suorganizuotos komandiruotės (VĮ Turto banko darbuotojų į užsienio šalis ir specialistų iš užsienio šalių – VĮ Turto banke). Taip pat numatoma atlikti efektyvesnio nekilnojamojo turto valdymo ir konsultacijų teikimo gerųjų praktikų analizę bei parengti turto analizės modelius, tipines (standartizuotas) nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros sutartis, nustatyti galimas šios veiklos įgyvendinimo rizikas bei parengti nekilnojamojo turto valdymo kompetencijos centro veiklą įgyvendinimo planą, apimant veiklas, jų įgyvendinimo terminus, atsakomybes ir veiklos tęstinumo užtikrinimo procedūrų aprašą.

**53.3. Siekiant tobulinti VĮ Turto banko veiklą ir paslaugų teikimą, planuojama ES lėšomis VĮ Turto banke įdiegti kokybės vadybos ir veiklos stebėsenos sistemas, įgyvendinant šias veiklas:**

**53.3.1. VĮ Turto banko kokybės vadybos, strateginio ir metinio veiklos planavimo ir tikslų bei rodiklių nustatymo proceso bei jo rezultatų analizė.** Planuojamas išorės profesionalių konsultantų darbas su vadovais ir (ar) VĮ Turto banko darbuotojais surenkant reikiamą informaciją apie kokybės vadybą, strateginio ir metinio veiklos planavimo praktiką, patirtį, problemas. Atliktos analizės išvados sudarys sąlygas pagrįstai ir efektyviai atlikti tolesnes VĮ Turto banko strateginio valdymo tobulinimo ir rodiklių sistemos diegimo bei kokybės vadybos veiklas.

**53.3.2. Tarptautiniu lygiu pripažįstamų standartų, kurių tikslas yra užtikrinti, kad vartotojams teikiamos paslaugos atitiktų tam tikrus kokybės reikalavimus, įdiegimas.** Numatoma, kad tai bus ISO 9000 serijos standartas ar su valdymo, orientuoto į rezultatus (VORT), modelių susijęs standartas.

**53.3.3. Veiklos valdymo priemonės ir jai skirtų informacinių technologijų įdiegimas.** Tikslas – matuoti ir vertinti VĮ Turto banko veiklos rodiklius ir juos lyginti su strateginių tikslų rodikliais. Numatoma veiklos matavimo ir vertinimo rodiklius taikyti šioms veiklos sritims: finansų, klientų, vidinių procesų, mokymosi ir augimo, personalo vystymo. Matavimai leis įvertinti, ar veiklos rodiklių reikšmės atitinka planuojamas strateginės veiklos kryptis. Numatoma, kad bus taikomas subalansuotų rodiklių metodas (angl. *Balanced Scorecard* (BSC)). BSC metodas yra lengvai suderinamas su ISO 9000 serijos standartais, todėl nesunkiai galės būti naudojamas kartu su jais. Bus išsigytos (sukurtos) ir įdiegtos informacinių technologijų priemonės, skirtos

automatizuotam rodiklių valdymo sistemos valdymui atlikti, taip užtikrinant pažangią rodiklių stebėseną, vertinimą ir strateginio valdymo informacijos perdavimą bei analizę.

**53.3.4. Kokybės audito atlikimas ir kokybės vadybos sertifikavimas.** Šiai veiklai galimi pasitelkti VĮ Turto banko turimi audito ištekčiai (vidaus auditas) arba įsigyjamos išorinių auditorių paslaugos.

54. Apibendrinant galima teigti, kad, siekiant užtikrinti VĮ Turto banko strateginių tikslų įgyvendinimą ir optimaliai panaudoti žmogiškuosius išteklius, numatomos šios priemonės:

54.1. organizacinės struktūros tobulinimas, siekiant įgyvendinti efektyvų centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą;

54.2. tarptautiniu lygiu pripažįstamų standartų, kurių tikslas yra užtikrinti, kad vartotojams teikiamos paslaugos atitiktų tam tikrus kokybės reikalavimus, įdiegimas;

54.3. kompleksinės veiklos rodiklių matavimo sistemos sukūrimas ir įgyvendinimas;

54.4. veiklos vertinimo rodiklių nustatymas įvairiems VĮ Turto banko veiklos tikslų lygmenims;

54.5. motyvuojančios, į rezultatus orientuotos, atlygio ir motyvacinių priemonių sistemos tobulinimas;

54.6. darbuotojų socialinių ir profesinių kompetencijų ugdymas;

54.7. bendros įmonės kultūros tobulinimas;

54.8. vidinės komunikacijos stiprinimas, siekiant užtikrinti informacijos sklaidos operatyvumą ir kokybę.

## **I POSKYRIS INFORMACINĖS SISTEMOS**

55. Šiuo metu įmonės veikloje skolų valdymo apskaitai naudojama buhalterinės apskaitos programa „Agnum“, banko informacinė sistema BIS „Forpost“. Dokumentų valdymo sistema „Kontora“ ir kitos informacinės sistemos jau yra morališkai ir fiziškai pasenusios, tarpusavyje nesusietos, nepakankamai užtikrina duomenų saugumą. Todėl ypač svarbu VĮ Turto banko informacines sistemas optimizuoti ir modernizuoti, sujungiant jas į lanksčią, vientisą ir saugią informacinę infrastruktūrą.

**56. Pažymėtina, kad VĮ Turto bankui teisės aktais pavesta Valstybės turto informacinės paieškos sistemos (VTIPS) tvarkytojo funkcija.**

56.1. Šiuo metu baigta diegti VTIPS turėtų tapti pagrindine VĮ Turto banko priemone valdant valstybei priklausantį nekilnojamąjį turtą ir priimant racionalius su nekilnojamojo turto valdymu susijusius sprendimus, nes VTIPS funkcinės galimybės leidžia kaupti aktualią informaciją apie valstybei priklausantį nekilnojamąjį turtą, jo valdytojus, naudotojus, išlaikymo sąnaudas, vertinti VĮ Turto banko ir kitų institucijų valdomo nekilnojamojo turto efektyvumą, panaudojimą bei kokybę (sistema skaičiuoja efektyvumo, nekilnojamojo turto panaudojimo ir kokybės rodiklius, formuoja ataskaitas ir pan.), taip pat derinti ir priimti su valstybei priklausančiu nekilnojamuoju turtu susijusius sprendimus. Papildomai VTIPS taip pat suteikia prieigą visuomenei prie informacijos apie potencialiai galimą išsinuomoti arba nusipirkti nekilnojamąjį turtą, t. y. turtą, kurio šiuo metu turto valdytojai nenaudoja savo funkcijoms įgyvendinti.

56.2. Per planuojamą laikotarpį, atsižvelgiant į specialistų poreikius, bus patobulintos reikiamos VTIPS funkcinės galimybės. Numatoma VTIPS sukurti naujas funkcines galimybes, atlikti naudotojų sąsajos korekciją, įdiegti aplikacijas išmaniesiems telefonams ir planšetėms (*Android, Apple iOS, Microsoft Windows*), naujas ataskaitas, rodiklius VTIPS susieti su finansų valdymo ir apskaitos bei dokumentų valdymo sistemomis, išplėsti operatyvaus turto valdymo funkcines galimybes, dalį paslaugų perkelti į el. erdvę ir pan. Numatoma nekilnojamojo turto valdymo srityje įdiegti elektroninius dokumentus ir elektroninį parašą. Planuojama centralizuotai įdiegti (vieno langelio) nekilnojamojo turto objektų priežiūros ir įvykių stebėjimo kontrolės (angl. *Service desk*) programinę įrangą, kitas valdymo priemones.



57. Be minėtos VTIPS vystymo, taip pat bus siekiama:

57.1. **diegti naują apskaitos, finansų valdymo informacinę sistemą.** Ši sistema apims finansų valdymą ir analizę, buhalterinę apskaitą, personalo apskaitą, darbo laiko apskaitą, darbo užmokesčio apskaitą, komandiruočių ir transporto apskaitą, įmonės turto apskaitą, viešųjų pirkimų valdymą, sutarčių ir sandorių valdymą;

57.2. **atnaujinti dokumentų valdymo sistemą ir įdiegti el. parašą.** Naudojant atnaujintą dokumentų valdymo sistemą bus rengiami, tvarkomi, apskaitomi ir saugomi elektroniniai ir paprasti dokumentai. Darbuotojams bus sudarytos galimybės gauti visą reikalingą informaciją skaitmenine forma. Įmonė taptų biuru be popieriaus. Numatoma diegti elektroninės komunikacijos ir darbų sekų valdymo priemones, sukurti vidinį portalą, sujungiantį visas sistemas žiniatinklio technologijų pagrindu;

57.3. **skolų valstybei išieškojimo informacinės sistemos sukūrimas.** Skoloms administruoti VĮ Turto bankas šiuo metu naudoja bankų informacinę sistemą „Forpost“. Ši sistema skirta pagal bankų apskaitos principus dirbančių ūkio subjektų apskaitai tvarkyti, todėl tik iš dalies atitinka VĮ Turto banko poreikius. Be šios sistemos, taip pat naudojama Skolų valdymo sistema ir įvairios dažniausiai *MS Office* priemonėmis sukurtos papildomos informacinės priemonės. Todėl dėl esamų priemonių neatitikties esamiems VĮ Turto banko poreikiams skolų administravimas yra vykdomas neefektyviai, nėra galimybės optimizuoti bendras valstybės administruojamas skolas, perimti papildomų įsiskolinimų administravimo. Skolų valstybei išieškojimo informacinės sistemos sukūrimas leis:

57.3.1. perimti iš kitų institucijų jų administruojamas skolas valstybei, taip sumažinant administravimo išlaidas valstybei;

57.3.2. sukurti vienodą skolų valstybei administravimo modelį;

57.3.3. sukurti vienodas skolų valstybei administravimo priemones, mažinančias atskirų skolų administratorių veiklos kaštus ir skatinančias skolų administratorių bendradarbiavimą išieškant skolas iš to paties subjekto;

57.3.4. tobulinti skolų valstybei administravimą taikant informacinių technologijų priemones.

58. Skolų valstybei išieškojimo informacinės sistemos sukūrimas bus vienas iš veiksmų, lemiančių VĮ Turto banko Finansinių kompetencijų centro sukūrimą, kuris ateityje galėtų valstybės mastu formuoti fizinių ir juridinių asmenų skolų valstybei administravimo politiką ir iš kitų subjektų (Valstybinės mokesčių inspekcijos, „Sodros“ ir kt.) perimti skolų valdymo funkciją.

59. Atsižvelgiant į tai, kad yra baigtas įgyvendinti projektas „Dalyvavimo vykdymo procese, varžytynių ir aukcionų e. paslaugų sukūrimas“, per planuojamą laikotarpį bus toliau vystoma informacinių technologijų platforma, diegiant papildomas funkcines galimybes ir susiejant ją su kitomis VĮ Turto banko informacinėmis sistemomis.

## II POSKYRIS FINANSINIAI IŠTEKLIAI IR APSKAITA

60. VĮ Turto banko bendruosius apskaitos principus, apskaitos metodus ir taisykles reglamentuoja patvirtinta apskaitos politika. VĮ Turto banke apskaita tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos, Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymais ir verslo apskaitos standartais. Apskaita VĮ Turto banke tvarkoma naudojant buhalterinės apskaitos programą „Agnum“, o valdomų skolų apskaita – informacinę sistemą „Forpost“. Apskaitos patikimumą užtikrina audito įmonių kasmet atliekamas finansinės atskaitomybės auditas.

61. VĮ Turto banko finansinius išteklius sudaro:

61.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka apskaičiuotas atlygis už:

61.1.1. valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą;

61.1.2. skolų valstybei išieškojimą;

- 61.1.3. valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą;
- 61.1.4. valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą;
- 61.1.5. administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas;
- 61.2. privatizavimo fondo pajamų dalis už akcijų ir turto privatizavimą (pagal privatizavimo sandorius, sudarytus pagal privatizavimo programas, patvirtintas iki 2014 m. spalio 1 d.) iki 2016 metų;
- 61.3. disponavimo turtu pajamos;
- 61.4. paskolos iš Finansų ministerijos;
- 61.5. valstybės biudžeto lėšos;
- 61.6. ES fondų lėšos.
62. VĮ Turto bankui svarbu bendradarbiauti su Finansų ministerija, įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančia institucija, dėl teisės aktų pakeitimų, kad šiuo metu nefinansuojamoms veikloms būtų numatytas finansavimas.

### **III POSKYRIS KOMUNIKACIJOS SISTEMA**

63. Informacija apie VĮ Turto banko veiklą visuomenei viešai skelbiama interneto svetainėje [www.turtas.lt](http://www.turtas.lt). Turto banko svetainėje pateikiama išsami informacija apie valstybės nekilnojamojo turto aukcionus, numatomą parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą, parduodamą kilnojamąjį turtą. Ne mažiau dėmesio skiriama informacijai skolų valstybei išieškojimo klausimais pateikti. Nuolat atnaujinami skelbimai apie parduodamą banko skolininkų turtą, vykdomas VĮ Turto banko skolininkų turto varžytines, bylų teismuose nagrinėjimo vietą ir laiką.
64. Informacijos sklaida vyksta bendradarbiaujant su kitomis valstybės nekilnojamąjį turtą parduodančiomis įstaigomis.
65. Įmonė yra pilnateisė *Pure-Net (Public Real Estate Network)* asociacijos, vienijančios ES valstybinių įmonių ir institucijų, centralizuotai valdančių valstybės nekilnojamąjį turtą, narė.
66. Informacija apie parduodamą turtą skelbiama specializuotuose nekilnojamojo turto portaluose: [www.skelbiu.lt](http://www.skelbiu.lt), [www.edomus.lt](http://www.edomus.lt), [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt), taip pat bendradarbiaujama su UAB „Inreal“, kuri platina informaciją apie parduodamus valstybės nekilnojamojo turto objektus Lietuvos ir užsienio investuotojams.
67. Šalies ir regioniniuose laikraščiuose nuolat skelbiama informacija apie vykdomus valstybės nekilnojamojo ir kilnojamojo turto pardavimo aukcionus.

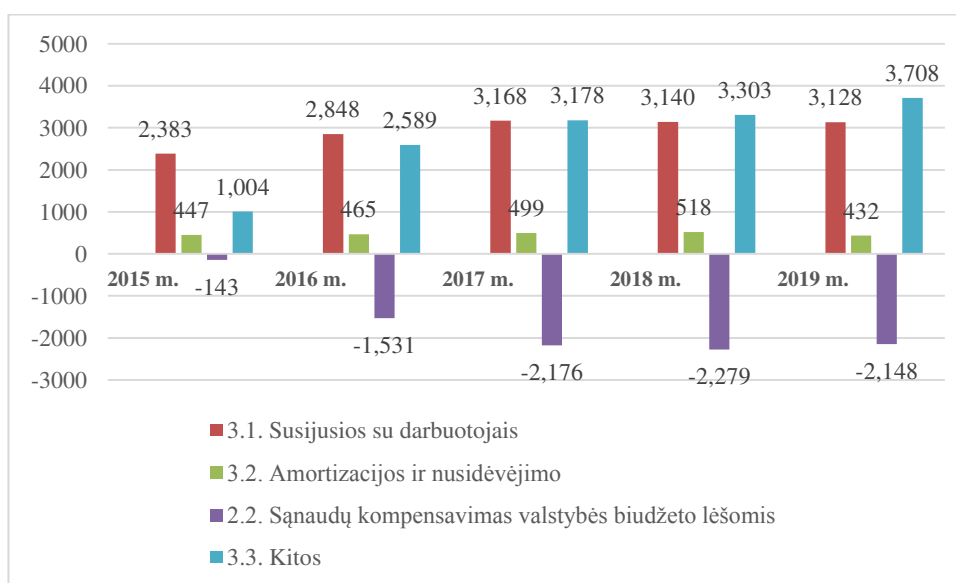
### **VIII SKYRIUS FINANSINĖS PROGNOZĖS IR INVESTICIJOS**

#### **ĮMONĖS PROGNOZUOJAMA 2015–2019 METŲ PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

68. Planuojant 2016 metų ir vėlesnių laikotarpių rodiklius remiamasi prielaida, kad vykdant VĮ Turto banko įstatymais pavestas funkcijas patiriamos sąnaudos, kurių kompensavimo mechanizmas teisės aktais nėra numatytas, bus kompensuojamos valstybės biudžeto lėšomis.

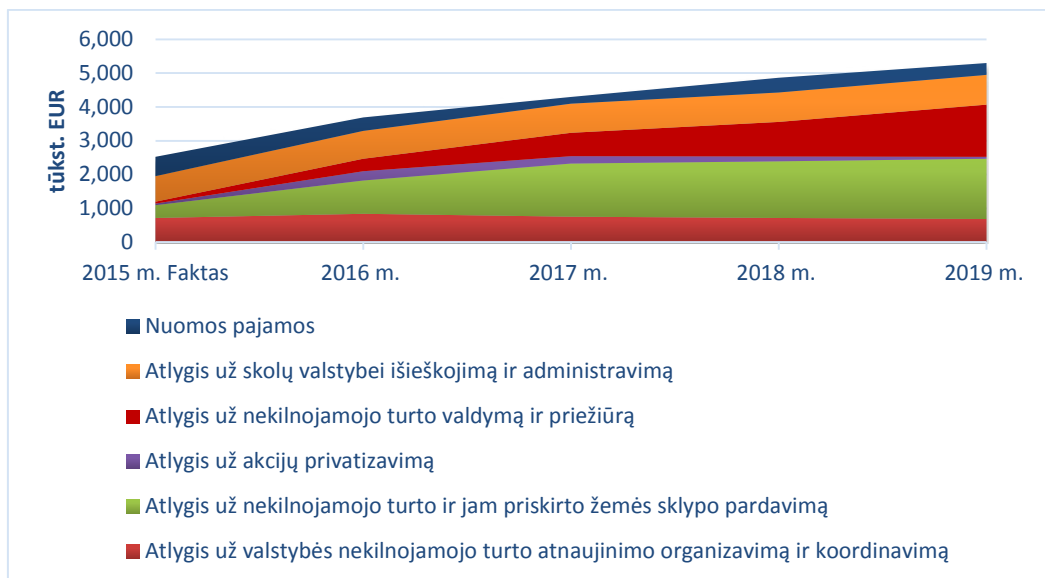
Straipsniai, tūkst. EUR	2015 m. faktas	2016 m. planas	2017 m. planas	2018 m. planas	2019 m. planas
PARDAVIMO PAJAMOS	2 533	3 850	4 593	4 927	5 544
PARDAVIMO SAVIKAINA	3 101	3 881	4 166	4 229	4 621

<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>( 568)</b>	<b>( 31)</b>	<b>427</b>	<b>698</b>	<b>923</b>
VEIKLOS SĄNAUDOS	590	491	503	453	499
Pardavimo					
Bendrosios ir administracinės	590	491	503	453	499
<b>TIPINĖS VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>(1158)</b>	<b>(521)</b>	<b>( 76)</b>	<b>245</b>	<b>424</b>
KITA VEIKLA	57	37	71	65	84
Pajamos	57	37	71	65	84
Sąnaudos					
FINANSINĖ IR INVESTICINĖ VEIKLA	48	1	8	8	8
Pajamos	66	6	13	13	13
Sąnaudos	18	5	5	5	5
<b>ĮPRASTINĖS VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>(1053)</b>	<b>(483)</b>	<b>3</b>	<b>318</b>	<b>516</b>
PAGAUTĖ					
NETEKIMAI					
<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	<b>(1053)</b>	<b>(483)</b>	<b>3</b>	<b>318</b>	<b>516</b>
PELNO MOKESTIS	2	0			
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>(1055)</b>	<b>(483)</b>	<b>3</b>	<b>318</b>	<b>516</b>

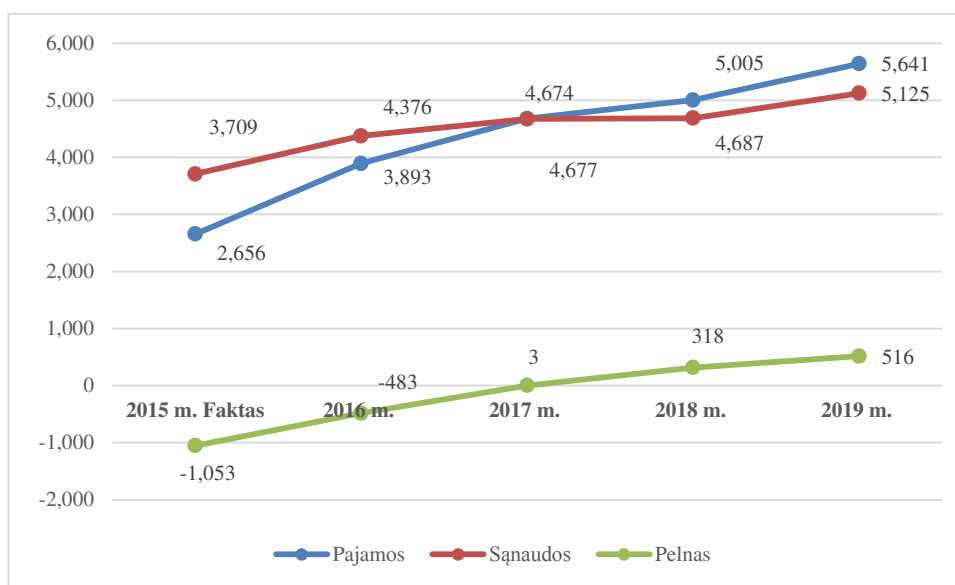


7 pav. Planuojama sąnaudų struktūra (be finansinės ir investicinės veiklos sąnaudų), tūkst. Eur

69. Sudarant VĮ Turto banko 2016–2019 metų strateginį planą, atsižvelgiama į tai, kad pagrindines įmonės veiklos pajamas turėtų sudaryti pajamos, gautos iš centralizuotai valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymo, t. y. nuomos pajamos, atlygio už nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą pajamos, taip pat nekilnojamojo turto pardavimo atlygio pajamos, kurios prognozuojamu laikotarpiu, kaip ir pateikta 8 paveiksle, tendencingai didėja arba išlieka panašaus lygio.



**8 pav. Planuojamos pajamų struktūros (be finansinės ir investicinės veiklos pajamų) kitimo tendencijos, tūkst. Eur**



**9 pav. Planuojama pajamų, sąnaudų, pelno kitimo tendencijos, tūkst. Eur**

70. Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Turto bankas strateginio plano sudarymo metu nėra patvirtinęs planuojamų vykdyti 2016–2019 metų investicijų projektų finansavimo struktūros, taip pat į tai, kad nėra aiškiai reglamentuoti teisiniai aspektai, VĮ Turto banko strateginiame plane nėra pateikiami planuojamų vykdyti investicijų projektų atsiperkamumo pagrindimo duomenys.

## IX SKYRIUS STRATEGINIO VEIKLOS PLANO PRIEDAS

71. Valstybės įmonės Turto banko 2016–2019 metų veiklos vertinimo kriterijai, 6 lapai.