



PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2019 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 1K - 132

VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO 2019-2022 METŲ STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS

TURINYS

I SKYRIUS. VEIKLOS APRAŠYMAS	1
II SKYRIUS. ĮMONĖS VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ	7
III SKYRIUS. ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ	10
IV SKYRIUS. KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ	11
V SKYRIUS. STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ	12
I POSKYRIS. STIPRYBIŲ PANAUDOJIMAS GALIMYBĖMS ĮGYVENDINTI ...	13
II POSKYRIS. GALIMYBIŲ PANAUDOJIMAS SILPNYBĖMS PAŠALINTI	13
III POSKYRIS. STIPRYBIŲ PANAUDOJIMAS GRĖSMĖMS SUMAŽINTI	13
VI SKYRIUS. VĮ TURTO BANKO STRATEGIJA	14
VII SKYRIUS. IŠTEKLIAI	22
I POSKYRIS. INFORMACINĖS SISTEMOS	25
II POSKYRIS. FINANSINIAI IŠTEKLIAI IR APSKAITA	26
III POSKYRIS. KOMUNIKACIJOS SISTEMA	26
VIII SKYRIUS. FINANSINĖS PROGNOZĖS IR INVESTICIJOS	27
IX SKYRIUS. STRATEGINIO VEIKLOS PLANO PRIEDAS	31

I SKYRIUS VEIKLOS APRAŠYMAS

Esminė informacija

Valstybės įmonė Turto Bankas (toliau – Įmonė) savo veiklą pradėjo 1996 m. Įmonė įkurta siekiant maksimaliai sumažinti 1995 m. Lietuvos bankų krizės nuostolius. 2010 m. lapkričio 12 d. Lietuvos Respublikos Seime buvo priimtas Lietuvos Respublikos akcinės bendrovės Turto banko pertvarkymo į valstybės įmonę Turto banką įstatymas. Turto banko teisinės formos pakeitimas į valstybės įmonę buvo sietinas su įmonės reorganizavimu sujungimo būdu 2014 m. spalio 1 d. su kita valstybės įmone – Valstybės turto fondu, turint tikslą po reorganizavimo veiksiančiai įmonei perduoti valstybės politikos įgyvendinimo valstybės nekilnojamojo turto srityje funkciją.

2014 m. kovo 20 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymą (TAR, 2014-04-03, Nr. 4033; TAR, 2015-03-31, Nr. 4841; TAR, 2017-04-26, Nr. 6973; TAR 2017-07-12 Nr. 12061) bei 8 lydimuosius įstatymų pataisų įstatymus. Nuo 2014 m. spalio 1 d. įsigaliojo šių įstatymų nuostatos.

Priimtais teisės aktais optimizuojama valstybės nekilnojamojo turto valdymo institucinė struktūra, įdiegiamas centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo modelis, pagrįstas laipsnišku valstybės nekilnojamojo turto nuomos/panaudos principo įgyvendinimu, įtvirtinama centralizuota valstybės nekilnojamojo turto perdavimo nuosavybės sistema, sudaromos sąlygos sukurti valstybės nekilnojamojo turto valdymo kontrolės sistemą.

Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas yra po reorganizavimo veikianti įmonė, kuriai perėjo visos reorganizuotos valstybės įmonės Valstybės turto fondo teisės ir pareigos bei 2014 m. rugsėjo 30 d. patikėjimo teise valdomas valstybės turtas.

Vadovaujantis Įmonės įstatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-300 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2018 m. sausio 17 d.), 9 punktu, Įmonės valdymo organai yra:

1. savininko teisės ir pareigas įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija;
2. 2018 m. gegužės 15 d. darbą pradėjo nauja VĮ Turto banko valdyba. Šios permainos – vienas iš svarbių žingsnių, gerinant įmonės valdymą bei įgyvendinant Lietuvos narystės Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijoje (EBPO) rekomendacijas. Atsižvelgiant į EBPO rekomendacijas, Įmonės valdyboje nebeliko politinio pasitikėjimo asmenų. Į naują valdybą išrinkti trys nepriklausomi nariai;

Valdybos sudėtis		
Valdybos narys	Darius Indriūnas	UAB „Aurochs investments“ partneris (nepriklausomas narys)
Valdybos narė	Viktorija Trimbel	UAB „Quantum capital“ vadovaujanti partnerė (nepriklausoma narė)
Valdybos narys	Vidmantas Šiugždinis	UAB „Impuls LTU“ generalinis direktorius (nepriklausomas narys)
Valdybos narė	Lina Frejutė	Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Projektų valdymo skyriaus vedėjos pavaduotoja
Valdybos narys	Algirdas Stumbrys	Turto banko Valstybės nekilnojamojo turto strategijos įgyvendinimo skyriaus vadovas, laikinei einantis VĮ Turto banko Valstybės nekilnojamojo turto strategijos departamento direktoriaus pareigas

3. vienasmenis valdymo organas – įmonės vadovas, generalinis direktorius Mindaugas Sinkevičius.

Įmonės veiklos tikslai ir funkcijos

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.

Siekiant šių tikslų įgyvendinimo Įmonei pavesta atlikti šias pagrindines funkcijas:

- įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą;
- privatizuoti jai patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;
- išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus;
- administruoti bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas.

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

Strateginių Įmonės tikslų įgyvendinimui sukaupta didelė šio darbo patirtis, išugdytas kvalifikuotas kolektyvas. Įmonės darbuotojai nuolat kelia kvalifikaciją bei tobulina profesines žinias.

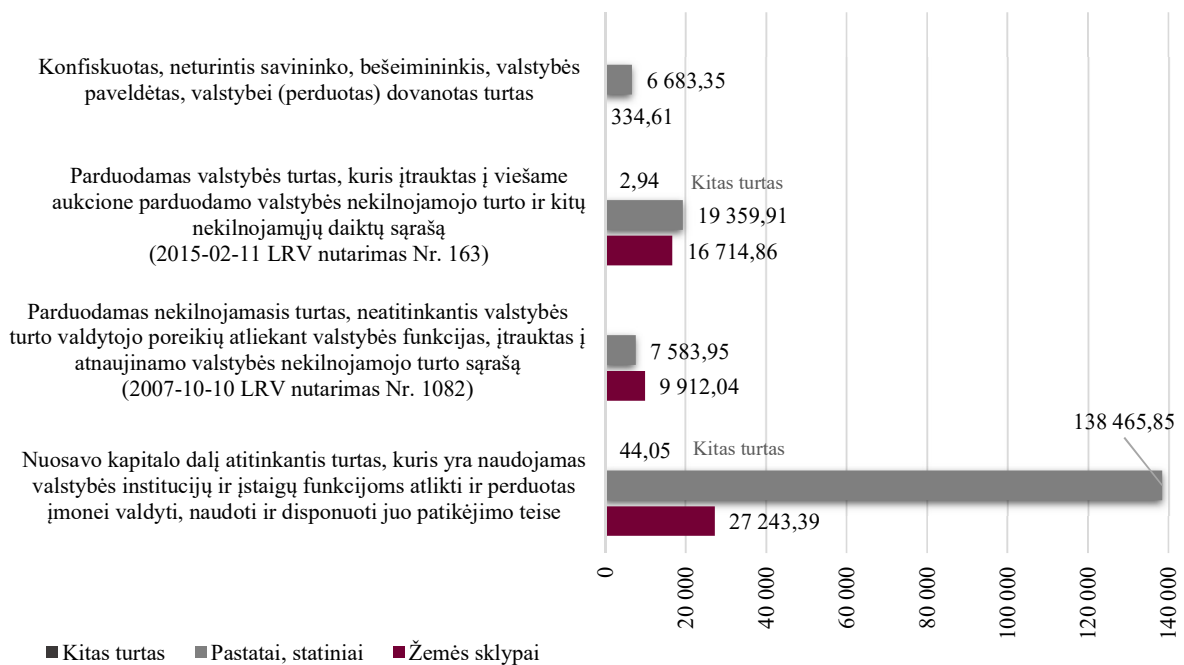
Įmonės vadovujančių darbuotojų darbo užmokestis nustatomas remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 23 d. nutarimo Nr. 1341 „Dėl valstybės įmonių ir valstybės kontroliuojamų akcinių bendrovių, uždarytų akcinių bendrovių vadovų, jų pavaduotojų ir vyriausiųjų buhalterių darbo apmokėjimo“ ir vėlesnių šio nutarimo pakeitimų pagrindu bei patvirtintas finansų ministro įsakymu.

Pirmoje lentelėje pateikiama pagrindinė informacija apie darbuotojus.

1 lentelė. VĮ Turto banko pagrindinė informacija apie darbuotojus 2016–2018 m.

Informacija apie darbuotojus	2016 m.	2017 m.	2018 m.
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius	133	139	153
Darbuotojų skaičius (laikotarpio pabaigoje)	140	144	169
Bendros darbo apmokėjimo lėšos (įskaičiuojant vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšas), tūkst. EUR*	1963	2146	2545
Išaitinės kompensacijos už nepanaudotas atostogas ligos pašalpos, tūkst. EUR	45	135	36
Iš jų:			
Vadovaujančių darbuotojų skaičius (laikotarpio pabaigai)	2	1	2
Vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšos, tūkst. EUR	83	92	54
Vadovaujančių darbuotojų išaitinės išmokos ir kompensacijos už nepanaudotas atostogas, ligos pašalpos, tūkst. EUR	0,3	12	0

Įmonė, įgyvendindama centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, 2018 m. gruodžio 31 d. valdė 226 344,95 tūkst. eurų (likutine verte) valstybės nekilnojamojo turto, kurio struktūra pateikiama 1 paveiksle.



1 pav. VĮ Turto banko centralizuotai valdomas valstybės nekilnojamas turtas likutine verte, tūkst. Eur.

Įgyvendindama Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo nuostatas, Įmonė valdo, naudoja jai įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduotą valstybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtus žemės sklypus ir jais disponuoja. (2 lentelė).

2 lentelė. Informacija apie administruojamas sutartis ir valdomo turto plotus 2016 – 2018 m.

Informacija apie nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turtą	2016 m.	2017 m.	2018 m.
Administruojamos nuomos sutartys (periodo pabaigai)	375	364	550
Sudarytos nuomos sutartys*	70	82	186
Administruojamos panaudos sutartys (periodo pabaigai)	188	198	505
Sudarytos panaudos sutartys	22	41	320
Nuomos pajamos, tūkst. EUR	572	534	663
Nuomojamo turto plotas, m ² (periodo pabaigai)	57 170	57 551	144 104
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas perduoti, m²</i>	<i>47 322</i>	<i>49 960</i>	<i>122 771</i>
Suteikto naudotis panaudos pagrindais turto plotas, m ² (periodo pabaigai)	78 737	87 535	318 452
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas perduoti, m²</i>	<i>3 521</i>	<i>3 494</i>	<i>20 670</i>
Neužimto turto, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise plotas, m ² (periodo pabaigai)**	49 818	28 192	71 090

* - Neįskaitant trumpalaikių nuomos sutarčių

** - Į neužimto turto plotą patenka ir be sutarčių naudojamo, ir netinkamo išnuomoti/perduoti panaudai turto plotas

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.

2018 m. gruodžio 31 d. Įmonė yra sudariusi susitarimus dėl valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo su 19 Valstybės turto valdytojų. Nuo 2014 m. spalio 1 d. nauji atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto objektai į atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą neįtraukiami.

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 perduotą nekilnojamąjį turtą su jam priskirtais žemės sklypais ir akcijas.

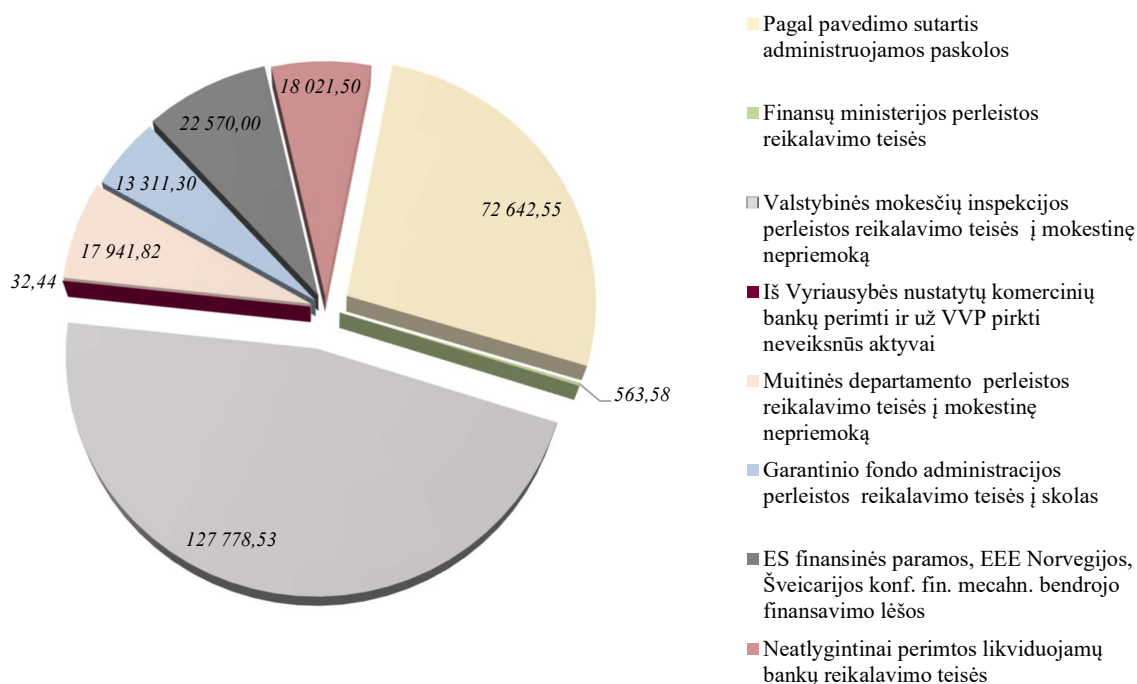
Įmonė, įgyvendindama Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo nuostatas, privatizuoja jam patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas, atstovauja valstybės interesams valdydamas, naudodamas jam patikėjimo teise perduotas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas ir jomis disponuodamas bei perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias akcinių bendrovių ir uždaruųjų akcinių bendrovių akcijas.

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 2018 m. gruodžio 31 d.

Informacija apie patikėjimo teise valdomas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas (tūkst. eurų)	Nominali vertė 2018 m. gruodžio 31 d.	Likutinė vertė 2018 m. gruodžio 31 d.
Įmonių akcijos skirtos privatizuoti	7 018,07	6 185,17
Įmonių akcijos neįtrauktos į privatizavimo sąrašą	5 873,49	1,96
<i>Valstybės kontroliuojamos bendrovės</i>	4 730,20	0,00
<i>Bankrutuojančios bendrovės</i>	546,79	0,00
<i>Kitos</i>	275,84	0,00
<i>Valstybės paveldėtos akcijos</i>	320,66	1,96

Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme Įmonei pavesta išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus. Antrame paveiksle pateikiama administruojamų skolų portfelio struktūra 2018 m. gruodžio 31 d.



2 pav. Perimtos išieškoti skolos 2018 m. gruodžio 31 d., tūkst. Eur.

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 racialesnio ir efektyvesnio 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. Per 2017 metus buvo įvykdytos viešųjų pirkimų procedūros ir pasirašyta nauja VTIPS modifikavimo ir palaikymo paslaugų pirkimo sutartis, nustatyti pagrindiniai einamųjų VTIPS modifikavimo ir palaikymo darbų prioritetai. Per ataskaitinį laikotarpį vyko intensyvus VTIPS duomenų paruošimo Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitai procesas, kurio pagrindinis tikslas – eliminuoti VTIPS informaciją dubliuojančius/iškreipiančius veiksnius, išgryninti būtinus VTIPS duomenis bei tinkamiausią jų pateikimą (įvairiais pjūviais) minėtoje ataskaitoje. Bendro Įmonės ir VTIPS diegėjų komandos darbo rezultatas – daugiau nei 60 ataskaitų (lentelių), kurių pagrindu ataskaitiniu laikotarpiu buvo rengiama pirmoji metinė Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita, vyko intensyvus šios metinės ataskaitos projekto derinimas su Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

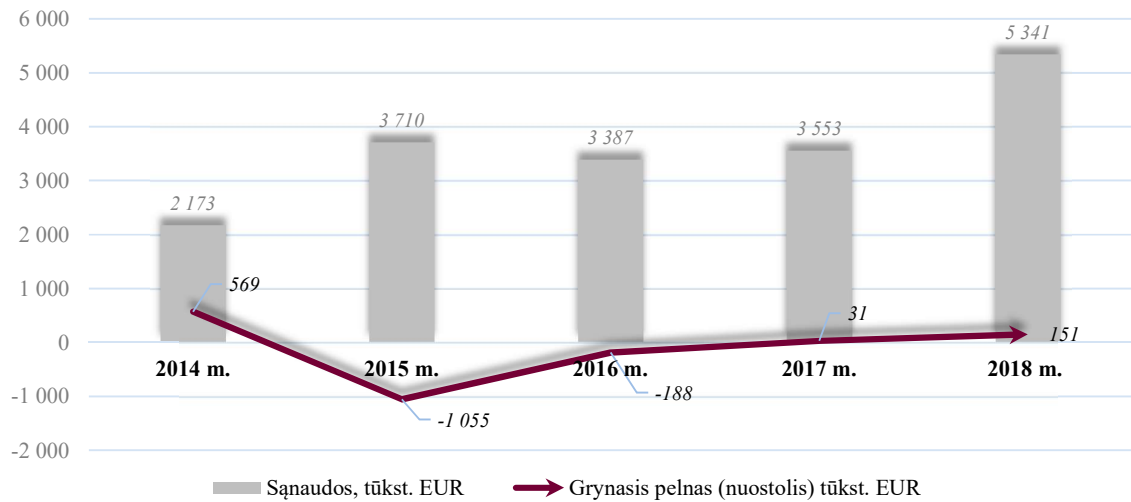
Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2014 m. rugpjūčio 20 d. nutarimu Nr. 796 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.108 straipsnio 5 dalyje numatytais atvejais atlikti juridinio asmens likvidatoriaus pareigas. Ataskaitiniu laikotarpiu Įmonė buvo 8 teismo sprendimais pripažintų neteisėtai įsteigtų įmonių likvidatoriumi.

Įmonės finansiniai rodikliai

4 lentelė. VĮ Turto banko rodikliai 2014–2018 m.

	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
Pajamos, tūkst. Eur.	2 771	2 656	3 200	3 593	5 509
Sąnaudos, tūkst. Eur.	2 173	3 709	3 387	3 553	5 341
Pelnas prieš mokesčius, tūkst. Eur.	598	(1 053)	(187)	39	168
Pelno mokestis, tūkst. Eur.	29	2	1	9	17
Grynasis pelnas, tūkst. Eur.	569	(1 055)	(188)	31	151
Turtas, tūkst.Eur.	171 905	160 862	159 450	194 771	283 675
Iš jo pinigai, tūkst.Eur.	12 952	13 377	28 472	28 349	35 662
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius	134	126	133	139	153

Ketvirtoje lentelėje pateikiami pagrindiniai Įmonės rodikliai, o grynojo pelno ir sąnaudų dinamika pavaizduota pirmame paveiksle. 2018 m. duomenimis grynasis pelnas sudarė 151 tūkst. eurų.



3 pav. VI Turto banko grynojo pelno dinamika 2014–2018 m., tūkst. Eur

II SKYRIUS ĮMONĖS VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Vadovaujantis Porterio vertės grandinės modeliu išskiriamos VI Turto banko pagrindinės, papildomos ir pagalbinės funkcijos, kuriančios vertę. Ketvirtame paveiksle pateikiamas Įmonės vertės grandinės modelis pagal M. Porterį.



4 pav. VI Turto banko Porterio vertės grandinės modelis

Pagrindinė Įmonės veikla – perduoto centralizuotam turto valdymui valstybės nekilnojamojo turto valdymas ir su juo susijusių paslaugų teikimas. Kad procesas vyktų efektyviai, turto perdavimas, jo valdymas, paslaugų teikimas bei klientų aptarnavimas turi vykti sklandžiai, procesai turi būti aiškūs bei greiti, kur įmanoma – skaitmenizuoti.

Pagal valdomo turto kiekį (tiek vertinant plotą, tiek objektų skaičių) ir veiklos specifiškumą VĮ Turto bankas atlieka reikšmingą veiklą valstybės turto valdymo srityje. Ši reikšmė tik augs, kadangi iki 2020 m. planuojama perimti centralizuotam valdymui visą perimtina administracinės paskirties valstybės nekilnojamąjį turtą. Įmonė, įvertindama šį uždavinį, skiria didelį dėmesį vidinių procesų tobulinimui, siekdama kad šie truktų kiek įmanoma trumpiau, o tuo pačiu užtikrintų veiklos skaidrumą. Informacija pateikta penktoje lentelėje.

5 lentelė. Informacija apie centralizuotai valdyti planuojamo perimti valstybės administracinės paskirties nekilnojamąjį turtą 2018 – 2020 m.

Centralizuotai valdyti planuojamo perimti valstybės administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtys	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Einamaisiais strateginio laikotarpio metais planuojamo perimti centralizuotam valdymui perimtino valstybės administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtys, Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus atitinkamą nutarimą, (kv. m)	259	200	129
<i>Dalis nuo viso perimtino administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto (723 tūkst. kv. m)</i>	35,82%	27,66%	17,84%
Einamųjų strateginio laikotarpio metų pradžioje centralizuotam valdymui perimto valstybės administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtis iš viso (tūkst. kv. m.)	135	394	594
Perimto centralizuotam valdymui valstybės nekilnojamojo turto apimtis strateginio laikotarpio metų pabaigoje (tūkst. kv. m.)	394	594	723
<i>Dalis nuo viso perimtino administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto (723 tūkst. kv. m)</i>	54,50%	82,16%	100,00%

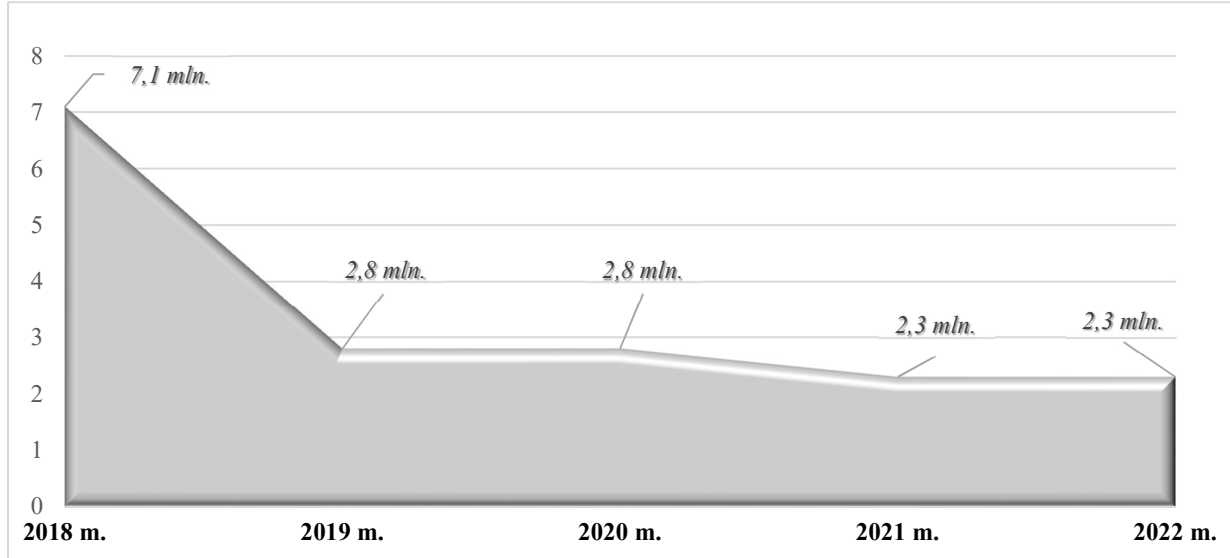
Nors Įmonė nuolat didina savo reikšmę, tačiau neretai susiduriama su neigiamais veiklos vertinimais. Institucijos, šiuo metu patikėjimo teise valdančios valstybės nekilnojamąjį turtą, tam tikrais atvejais yra nusiteikusios neigiamai vykdomos centralizuoto turto valdymo reformos atžvilgiu, kadangi nenori atsisakyti vykdomų, tačiau šioms institucijoms nebūdingų funkcijų.

Glaudžiai bendradarbiaujant su Finansų ministerija VĮ Turto Bankas 2019 m. planuoja parengti ir įgyvendinti VĮ Turto banko ilgalaikės centralizuotai valdomo ir perduotino valstybės nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo strategiją, kurioje bus aprašyti nekilnojamojo turto valdymo gairės, rodikliai, rizikos ir kt.

Pastebėtina, kad VĮ Turto bankas be pagrindinės veiklos atlieka ir nemažai papildomų veiklų. Veiklos Įmonei pavestos įstatymais bei kitais teisės aktais, todėl jų vykdymas yra privalomas, nors savo esme šios veiklos nėra papildančios pagrindinę veiklą, t. y. centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymą.

Skolų administravimas

Penktame paveikslėlyje pavaizduotos planuojamos išieškoti lėšos pagal Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 4 straipsnio 4 dalį per 2019 - 2022 m.



5 pav. Planuojamos per 2019 – 2022 m. išieškoti lėšos.

Akcijų privatizavimas

2019 - 2022 m. numatoma gauti 9,745 mln. eurų lėšų už akcijų privatizavimą. Didžiąją dalį sudarys 2019 m. privatizuotos akcijos 8,245 mln. Eurų. Didžiausią dalį šios sumos sudarys UAB poilsio namų "Baltija" privatizavimas – 4 mln. eurų ir AB "Problematika" – 3 mln. eurų. Šeštoje lentelėje pavaizduotos planuojamos valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys.

6 lentelė. Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys 2018 – 2022 m.

Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys (mln. Eur)				
2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.
0,65	8,25	0,50	0,50	0,50

Įmonės infrastruktūros, žmogiškųjų išteklių bei technologijų valdymo vertinimas pateikiamas šio dokumento VII skyriuje "Ištekliai".

III SKYRIUS ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Politiniai veiksniai	<ul style="list-style-type: none">• Visos vykdomos funkcijos priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, kuriuose aiškiai nustatomos VĮ Turto banko teisės ir pareigos bei veiklos apribojimai, vykdant konkrečias funkcijas.• Įmonės veikla reikšmingai 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. Bet kokios naujos veiklos, kurios negeneruoja pajamų, priskyrimas neigiamai paveiks Įmonės finansinius rodiklius.• Įstatymų, nustatančių VĮ Turto banko finansavimo modelį, pakeitimas, jei esamas reguliavimas būtų keičiamas taip, kad būtų įtvirtinta valstybės nekilnojamojo turto nuoma valstybės institucijoms, turėtų teigiamą įtaką įmonės finansiniams rodikliams bei centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo proceso eigai.• Valstybės institucijų siekis išlaikyti nekilnojamąjį turtą savo žinioje neigiamai veikia centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo procesą, nes turtas Įmonei yra perduodamas nesilaikant teisės aktuose nustatytų laiko bei apimties reikalavimų.
Ekonominiai veiksniai	<ul style="list-style-type: none">• Didėjantis vidutinis darbo užmokestis, paslaugų brangimas lems didesnius kaštus ir atitinkamai neigiamai paveiks Įmonės finansinius rodiklius arba didins valstybės biudžeto finansavimo poreikį.
Socialiniai veiksniai	<ul style="list-style-type: none">• Blogėjanti demografinė situacija neigiamai veikia Įmonės veiklą regionuose – tampa sudėtinga realizuoti turimą turtą, išskyla sunkumų, norint pritraukti kompetentingus specialistus į regioninius padalinius.
Technologiniai veiksniai	<ul style="list-style-type: none">• Nuolat tobulėjančios technologijos ir keliami reikalavimai pastatų įrengimui didina investicijų bei išskirtinės kompetencijos žmogiškųjų resursų poreikius, o tai gali neigiamai paveikti Įmonės veiklą.
Aplinkosauginiai veiksniai	<ul style="list-style-type: none">• Didėjantys aplinkosauginiai reikalavimai didina investicijų į turtą poreikį.
Teisiniai veiksniai	<ul style="list-style-type: none">• Teisinė aplinka pirmiausia susijusi su verslo pradėjimu, vykdymu, pabaigimu ir perleidimu, verslo apmokestinimu, valstybės pagalbos teikimo reglamentavimu. Pokyčiai tiesiogiai daro įtaką bendram verslumo lygiui Lietuvoje ir VĮ Turto banko veiklai.

- Finansinius rezultatus ir veiklos planavimą neigiamai veikia tai, kad Įmonė dalį turto yra perdavusi naudoti neatlygintinai panaudos pagrindais. Jeigu plečiamas tokių panaudos gavėjų ratas – Įmonė patirs dar didesnius nuostolius nei patiria šiuo metu.
- Teisės aktų, reguliuojančių turto perdavimo, pardavimo ir kitus valdymo klausimus, keitimas, kai siekiama trumpinti bei kitaip efektyvinti nustatytus procesus, turės teigiamą įtaką VĮ Turto banko efektyvaus nekilnojamojo turto valdymo veiklos rodikliams.
- 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.

IV SKYRIUS KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ

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

Paslaugų teikėjų jėga

- 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 mažiausios kainos ir geriausios kokybės santykiu. Siekiame pereiti prie ekonominio naudingumo kriterijų taikymo.

Pirkėjų jėga

- Atsižvelgiant į tai, kad didelė dalis Įmonei perduoto nekilnojamo turto, pritaikyto visuomeninės paskirties funkcijoms atlikti, yra žemo energetinio efektyvumo ir pardavimo atveju reikalauja papildomų investicijų, pirkėjų skaičius gali būti ribotas. Pardavimų planas pagal turto naudojimo paskirtis 2019 m. pavaizduotas septintoje lentelėje:

7 lentelė. Pardavimų planas pagal turto naudojimo paskirtis 2019 m.

Paskirtis	Nutarime Nr. 163 nurodyto turto objektų skaičius	Nutarime Nr. 1082 nurodyto turto objektų skaičius	VISO	Sudaroma dalis procentais
Visuomeninė	5	2	7	1,6
Administracinė	49	11	60	13,7
Gamybinė	73	2	75	17,2
Rekreacinė	4	1	5	1,1
Komercinė	13	3	16	3,7
Gyvenamoji	209	18	227	51,9
Garažų	40	0	40	9,2
Pagalbiniai statiniai	7	0	7	1,6
VISO:	400	37	437	100

Daugumoje atvejų, gyvenamosios paskirties ir garažų pirkėjai fiziniai asmenys.

- Didelės dalies nekilnojamojo turto, kuris yra regionuose, būklė yra prasta, kas turi neigiamos įtakos tiek turto likvidumui, tiek šių objektų paklausai. Į tai atsižvelgdama Įmonė skatina žemo likvidumo turto pardavimą, kuris pavaizduotas aštuntoje lentelėje:

8 lentelė. Planuojamos žemo likvidumo turto pardavimo apimtys 2019 – 2022 m.

Žemo likvidumo turto (mažos vertės (<10 tūkst. Eur)) pardavimas (objektų skaičius)			
2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.
180	200	220	220

Konkurentai

- VĮ Turto bankui suteikta išskirtinė teisė įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, organizuoti valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą.

Naujų konkurentų grėsmė

- VĮ Turto bankas parduoda valstybės nekilnojamąjį turtą ir privatizuoja teisės aktų nustatyta tvarka, valstybei nuosavybės teise priklausančias 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"> 1. Įmonės reikšmė šalies mastu. 2. Vykdomos veiklos bei procesų skaidrumas. 3. Darbuotojų patirtis bei kompetencija. 4. Teikiamų paslaugų kompleksiskumas. 5. Visos vykdomos funkcijos priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Darbuotojų motyvacinės sistemos trūkumas. 2. IT įrankių stoka. 3. Silpna įmonės komunikacija. 4. Sunku pritraukti kompetentingus specialistus į regioninius padalinius.
<i>Galimybės</i>	<i>Grėsmės</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Tapti nekilnojamojo turto valdymo kompetencijų centru. 2. Galimybė pasinaudoti įvairiais finansavimo šaltiniais. 3. Paslaugų paketų suformavimas. 4. Glaudesnė partnerystė su viešojo ir privataus sektorių subjektais bei tarptautinėmis organizacijomis. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politiniai sprendimai, nustatantys sudėtingesnius turto valdymo procesus ir nepakankamas apimtis. 2. Neigiamas valstybės valdomų įmonių įvaizdis. 3. Paslaugų įkainių nustatymo ribojimas. 4. Nepakankamas jau esamų ir naujai priskirtinų viešųjų paslaugų teikimo finansavimas.

I POSKYRIS

STIPRYBIŲ PANAUDOJIMAS GALIMYBĖMS ĮGYVENDINTI

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. Įmonė taps nekilnojamojo turto valdymo kompetencijų centru. Tam yra pasitelkiamos ES finansavimas, siekiant įgyvendinti projektą „Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto turto valdymo tobulinimas“.

Įmonės veiklos skaidrumas bei didėjanti kompetencija leis užmegzti ir palaikyti glaudesnius santykius tiek su viešojo, tiek su privataus sektorių subjektais, plėsti bendradarbiavimą su tarptautinių organizacijų nariais.

Teikiamų paslaugų kompleksiskumas bei apimtis sudarys sąlygas identifikuoti institucijų poreikius bei suformuoti joms tinkamus paslaugų paketus.

II POSKYRIS

GALIMYBIŲ PANAUDOJIMAS SILPNYBĖMS PAŠALINTI

VĮ Turto banko žinomumas, pripažinta kompetencija, galimybė pritraukti kvalifikuotų specialistų, glaudus bendradarbiavimas su viešojo ir privataus sektorių subjektais leis suformuoti teigiamą įmonės įvaizdį.

Galimybės užsitikrinti įvairius finansavimo šaltinius - leis VĮ Turto bankui didinti tiek žmogiškuosius, tiek ir materialinius išteklius.

III POSKYRIS

STIPRYBIŲ PANAUDOJIMAS GRĖSMĖMS SUMAŽINTI

VĮ Turto banko darbuotojų kompetencija sudarys sąlygas efektyviai valdyti rizikas, galinčias kilti, kai yra planuojami priimti teisės aktų, neigiamai veikiančių Įmonės veiklos rezultatus, pakeitimai.

Teikiamų paslaugų apimtis ir kokybė bei įmonės reikšmė šalies mastu leis mažinti neigiamą valstybės valdomų įmonių įvaizdį, pritraukti reikalingus specialistus į regionus bei ten gerinti turto valdymo kokybę.

VI SKYRIUS VĮ TURTO BANKO STRATEGIJA

VĮ Turto banko misija, vizija, vertybės:



VĮ Turto banko strateginiai tikslai:

- perimti centralizuotam valdymui ne mažiau kaip 100 proc. perimtino administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto (kodas 01);
- siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo (kodas 02);
- 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);
- užtikrinti operatyvų įmonių akcijų privatizavimo programos parengimą (kodas 04);
- reformuoti centralizuotą Valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą, pasirenkant optimalų reformos modelį ir reikiamas priemones (kodas 05);
- siekti pelningos VĮ Turto banko veiklos (kodas 06).

Siekiant šių tikslų įgyvendinimo Įmonei pavesta atlikti šias pagrindines funkcijas:

- įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą;
- privatizuoti jai patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;
 - išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus;
 - administruoti bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas.

VĮ TURTO BANKO STRATEGIJOS ŽEMĖLAPIS

Tikslas	Uždavinys	Vertinimo kriterijus	Siekimos vertės				Atsakingas asmuo	Veiksmai
			2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.		
Perimti centralizuotam valdymui ne mažiau kaip 100 proc. perimtinio administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto. (723 tūkst. kv. m – konstanta) (01)		Einamaisiais strateginio laikotarpio metais centralizuotai valdyti perimto valstybės administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtys, Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus atitinkamą nutarimą (kv. m)	200 000	129 000			Nekilnojamojo turto departamento direktorius (kartu atsakingas ir už tikslo uždavinių įgyvendinimo vykdymo kontrolę)	Įgyvendinti LRV nutarime Nr. 148 numatyto valstybės nekilnojamojo turto centralizavimą
	Neviršyti VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo neužimto, nenaudojamo, tinkamo eksploatacijai nekilnojamojo turto ploto rodiklio	VĮ Turto banko valdomo neužimto, nenaudojamo nekilnojamojo turto ploto santykis su visu VĮ Turto banko centralizuotai valdomu nekilnojamojo turto plotu (proc.)	ne daugiau nei 10	ne daugiau nei 10	ne daugiau nei 10	ne daugiau nei 10	Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus vadovas	Parengti siūlymus Finansų ministerijai dėl nenaudojamo turto perdavimo kitoms institucijoms. Siūlyti įtraukti turą į parduodamo turto sąrašą
	Didinti valstybės nekilnojamojo turto valdymo centralizavimu turto valdymo efektyvumą (mažinant turto išlaikymo sąnaudas valstybei) (proc.)	Valstybės nekilnojamojo turto valdymo centralizavimu padidintas turto valdymo efektyvumas (sumažėjusios turto išlaikymo sąnaudos valstybei) (proc.)	4,7	6,8	7,8	7,8	Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus vadovas	Mažinti turto išlaikymo sąnaudas valstybei, dėl naudojamo ploto mažinimo

	Didinti vartotojų pasitenkinimo teikiamomis VĮ Turto banko paslaugomis lygio pokyčių lyginant su praėjusiais metais (proc.)	Vartotojų pasitenkinimo teikiamomis VĮ Turto banko paslaugomis lygio pokytis lyginant su praėjusiais metais (proc.)	Sukurti teikiamų paslaugų vertinimo sistemą ir atlikti pirminę klientų apklausą	8	8	8	Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus vadovas	Užtikrinti kuo geresnę suteiktų paslaugų kokybę klientui
	Užbaigti visus nekilnojamojo turto atnaujinimo projektus iki 2022 metų	Atnaujintų projektų skaičius (vnt.)	1. Nacionalinė teismų administracija. Vilniaus miesto apylinkės teismas. Administracinis pastatas Vilniuje, Laisvės pr. 79A	1. Lietuvos Respublikos valstybės saugumo departamentas. Dalis administracinio pastato ir su juo susijusių statinių Vilniuje, Pilaitės pr. 19	1. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija. Viešosios įstaigos Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikų Pediatrijos korpusas Vilniuje, Santariškių g. 7, sujungtas su antžeminėmis ar požeminėmis jungtimis Vilniuje, Santariškių g. 1, 2, 4, 5, 7, 14, 16, P. Baublilio g. 3B, 5		Projektų skyriaus vadovas ir Pardavimų skyriaus vadovas	Įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimą Nr. 1082 "Dėl atnaujinimo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo ir lėšų, likusių atnaujinus valstybės nekilnojamąjį turtą, naudojimo". Ieškoti papildomo finansavimo šaltinių, siekiant subalansuoti projektų piniginius srautus ir įsipareigojimus

			2. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija. Ligoninės korpusas Klaipėdoje, S. Nėries g. 3	2. Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba. Priešgaisrinis depas ir garažas Vilniuje, R. Jankausko g. 2	2. Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas. Vilniaus miesto 5-ojo policijos komisariato ir kelių policijos pastatas Vilniuje, Sietyno g.		
			3. Klaipėdos universitetas. Bendrabučio pastatai Klaipėdoje, H. Manto g. 84	3. Lietuvos statistikos departamentas Administracinės patalpos Vilniuje	3. Klaipėdos apskrities vyriausiasis policijos komisariatas. Komisariato pastatas Klaipėdoje, Kauno g. 6		
			4. Susisiekimo komunikacija – kelias (unikalus numeris – 4400-0859-2368) Tauragės rajone, Sakalinės kaime	4. Turto valdymo ir ūkio departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos. Reabilitacijos centras Trakuose, Karaimų g. 73A	4. Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerijos administraciniai pastatai Vilniuje, J. Tumo-Vaižganto g. 2		
			5. Valstybinė augalininkystės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Administracinis- visuomeninis pastatas Vilniuje, Ozo g. 4A	5. Turto valdymo ir ūkio departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos. Ligoninės pastatai Vilniuje, Žygimantų g. 8	5. Lietuvos Respublikos generalinio konsulato Gardine pastatas		

			<p>6. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija. Viešosios įstaigos Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikų akušerijos ir chirurgijos korpusas Vilniuje, Santariškių g. 2 (II etapas)</p>	<p>6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Administracinės patalpos ir garažas Kaune, Elektrėnų g. 12</p>				
			<p>7. Veliučionių vaikų socializacijos centras. Auklėjimo korpusas Vilniaus rajone, Veliučionių kaime, Liepų al. 44</p>					

	Igyvendinti viešųjų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) projektus	Atnaujintų (modernizuotų) pastatų plotas (tūkst. kv. m)	7,3	41,0	40,0	40,0	Projektų skyriaus vadovas	Atsižvelgiant į atliekamą perduoto valdyti administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto priežiūros atlikimo funkciją bei įvertinant 2017 m. lapkričio 27 d. Lietuvos Respublikos finansų ministras įsakymu 1K-423 „Dėl valstybės lūkesčių, susijusių su valstybės įmone Turto banku“, nurodytą vieną iš prioritetinių lūkesčių – įgyvendinti viešųjų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) projektus su energijos efektyvumo priemonėmis
	Didinti VĮ Turto bankui perduotino ir perduoto nenaudojamo valstybės nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą	Parengta ir įgyvendinama VĮ Turto banko ilgalaikė centralizuotai valdomo ir perduotino valstybės nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo strategija (proc.)	100	-	-	-	Valstybės nekilnojamojo turto strategijos departamento direktorius	Glaudžiai bendradarbiaujant su Finansų ministerija parengti VĮ Turto banko centralizuotai valdomo ir perduotino valstybės nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo gaires, tikslus, rodiklius ir aprašyti procesus rizikoms identifikuoti, vertinti ir valdyti.
Siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo (02)	Skatinti turto pardavimą	Parduoto turto dalis nuo VĮ Turto banko viso perimto parduodamo turto (bešeimininkis ir nutarime Nr. 163 nurodytas turtas) (proc.)	13	18	23	23	Pardavimų skyriaus vadovas	Skatinti turto pardavimą, tokiu būdu mažinant įmonės sąnaudas nereikalingo turto išlaikymui

	Skatinti žemo likvidumo turto pardavimą	Žemo likvidumo turto (mažos vertės (<10 tūkst. Eur)) pardavimas (objektų skaičius)	180	200	220	220	Pardavimų skyriaus vadovas	Žemo likvidumo turtas yra mažavertis, daugumoje atvejų, blogos fizinės būklės turtas, esantis atokiose kaimų vietovėse. Žemo likvidumo turto pardavimai turi būti suaktyvinti
	Siekti maksimalios pasirašytų pirkimo-pardavimo sutarčių vertės	Sudarytų pirkimo-pardavimo sutarčių vertė (mln. Eur)	29,57	17,00	13,00	11,00	Pardavimų skyriaus vadovas	Vykdyti parduodamo nekilnojamojo turto strategiją
Užtikrinti efektyvų VĮ Turto bankui perduotų skolų, neveiksnių aktyvų, paskolų iš valstybės vardu pasiskolintų lėšų bei valstybės garantijų administravimą, valdymą ir skolų išieškojimą (03)		Išieškotos skolos valstybei (mln. Eur)	2,8	2,8	2,3	2,3	Finansinio turto ir pardavimų departamento direktorius	Kontroliuoti sutarčių, sudarytų su skolininkais, sąlygų vykdymą. Aktyviai dalyvauti vykstančiose skolininkų bankroto procedūrose, siekiant maksimalaus Turto banko finansinių reikalavimų tenkinimo. Vertinti skolininkų galimybes atsiskaityti, analizuoti visas įmanomas skolų realizavimo alternatyvas. Bendradarbiauti su antstoliais, vykdant priverstinį skolų išieškojimą
Užtikrinti operatyvų įmonių akcijų privatizavimo programos parengimą (04)		Mėnesių skaičius nuo įmonės akcijų perėmimo valdyti patikėjimo teise dienos (priėmimo-perdavimo akto) iki parengtos ir pateiktos Privatizavimo komisijai tvirtinti įmonių akcijų privatizavimo programos	4	4	4	4	Finansinio turto ir pardavimų departamento direktorius	Aktyviai bendradarbiauti su valstybei priklausančių akcijų paketų valdytojais siekiant jų valdomų akcijų įtraukimo į privatizuojamų objektų sąrašą

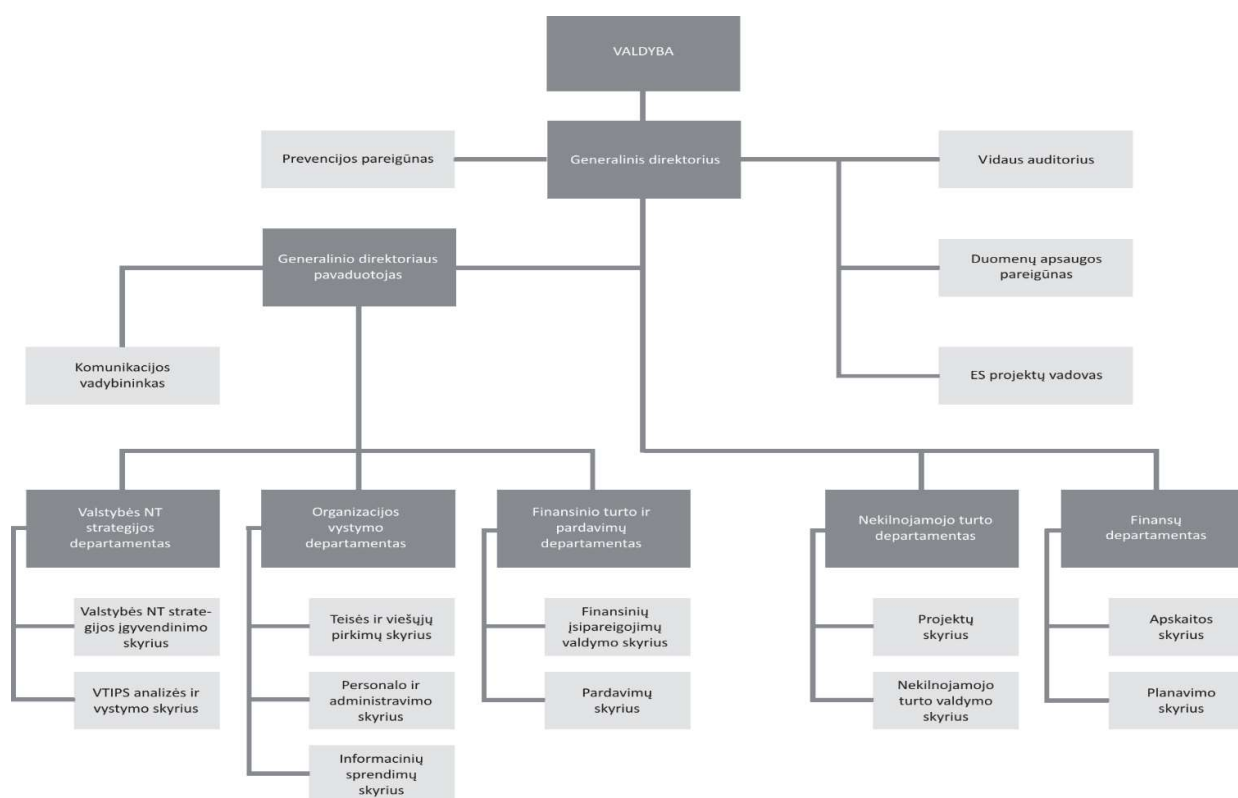
Reformuoti centralizuotą Valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą, pasirenkant optimalų reformos modelį ir reikiamas priemones (05)	Įgyvendinti Europos Sąjungos lėšomis finansuojamą projektą "Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto turto valdymo tobulinimas"	Įgyvendintas "Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto turto valdymo tobulinimas" projektas	-	1	-	-	ES projektų vadovė	Įgyvendinti projektą finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis
	Parengti centralizuoto VNT reformų modelį ir jo įgyvendinimo priemonių planą (1 projekto dalis)	Parengtas centralizuoto VNT reformų modelis ir jo įgyvendinimo priemonių planas	-	1	-	-	ES projektų vadovė	Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytus uždavinio rodiklius
	Sukurti ir įdiegti operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 1 prieaugį (2 projekto dalis)	Sukurtas ir įdiegtas operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 1 prieaugis	1	-	-	-		Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytą uždavinio rodiklį
	Sukurti ir įdiegti operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 2 prieaugį (2 projekto dalis)	Sukurtas ir įdiegtas operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 2 prieaugis	-	1	-	-		Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytą uždavinio rodiklį
	Įdiegti reikalingas VTIPS modifikacijas/tobulinimus (3 projekto dalis)	Modifikuota / patobulinta VTIPS	-	1	-	-		Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytą uždavinio rodiklį
Siekti pelningos VĮ Turto banko veiklos (06)	Užtikrinti efektyvią įmonės veiklą	EBITDA pelningumas (mln. Eur)	1,7	3,7	4,4	4,3	Generalinis direktorius ir visi įmonės padalinių vadovai	Užtikrinti įmonės patiriamų sąnaudų efektyvų valdymą, turto valdymo efektyvumo kontrolę

VII SKYRIUS IŠTEKLIAI

Strateginių Įmonės tikslų įgyvendinimui sukaupta didelė šio darbo patirtis, išugdytas kvalifikuotas kolektyvas. Įmonės organizacinė struktūra yra nuolat tobulinama, pritaikoma prie naujų tikslų, užduočių, siekiama, kad ji sudarytų sąlygas efektyviai vykdyti Įmonei pavestas funkcijas. Įmonės darbuotojai nuolat kelia kvalifikaciją bei tobulina profesines žinias.

Įmonės valdybos 2017 m. gruodžio 21 d. nutarimu Nr. SK2-51 „Dėl valstybės įmonės Turto banko struktūros ir pareigybių skaičiaus“, patvirtinta nauja organizacinė struktūra. Patvirtintos naujos pareigybės, pavaldžios generaliniam direktoriui: ES projektų vadovas ir duomenų apsaugos pareigūnas bei generalinio direktoriaus pavaduotojui pavaldi komunikacijos vadybininko pareigybė.

Šeštame paveiksle pateikiama VĮ Turto banko struktūra.



6 pav. VĮ Turto banko struktūra

VĮ Turto banko struktūrą sudaro 5 departamentai: Valstybės nekilnojamojo turto strategijos, Nekilnojamojo turto, Finansinio turto ir pardavimų, Finansų ir Organizacijos vystymo. Nustatytas funkcijų pasiskirstymas tarp padalinių:

Valstybės nekilnojamojo turto strategijos departamentas dalyvauja formuojant ir įgyvendinant valstybės politiką nekilnojamojo turto valdyme, siekia optimalaus ir racionalaus valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo, prisideda įgyvendinant administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto centralizavimą, užtikrina Valstybės turto informacinės paieškos sistemos funkcionavimą. Valstybės nekilnojamojo turto strategijos įgyvendinimo skyriaus vadovas, i.e. Valstybės nekilnojamojo turto strategijos departamento direktoriaus pareigas – Algirdas Stumbrys.

Nekilnojamojo turto departamentas dalyvauja įgyvendinant centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, organizuoja modernizavimą, valdo jam teisės aktų nustatyta tvarka

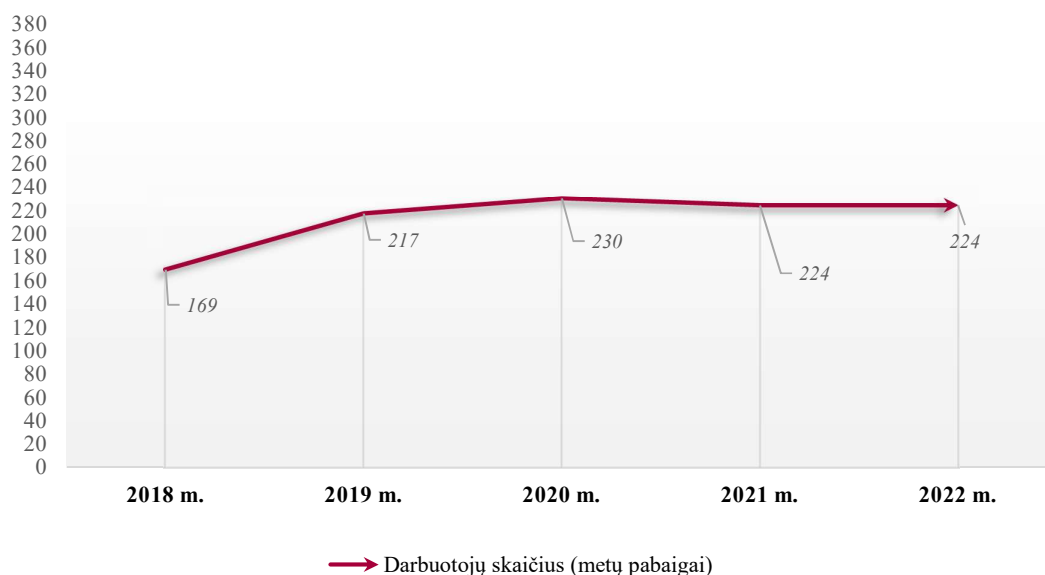
patvirtintus atnaujinimo projektus, analizuoja nekilnojamojo turto valstybėje panaudojimo efektyvumą ir derina sprendimus, susijusius su valstybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo. Nekilnojamojo turto departamento Nekilnojamojo turto valdymo skyriaus vadovo pavaduotoja, laikinai atliekanti Nekilnojamojo turto departamento direktorės funkcijas – Aušra Keniausytė.

Finansinio turto ir pardavimų departamentas siekia maksimalaus išieškojimo iš Įmonėi 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. Departamento direktorius – Benitas Jonikas.

Finansų departamentas tvarko VĮ Turto banko buhalterinę apskaitą, pinigų srautus, rengia Įmonės biudžetą, strateginius veiklos planus, analizuoja finansinės veiklos rodiklius, sudaro bei teikia nustatytas finansines, statistines bei kitas ataskaitas. Departamento direktorė – Lina Užlienė.

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, įgyvendina personalo politiką, organizuoja dokumentų valdymą, užtikrina reikiamas darbo sąlygas darbuotojams bei informacijos apsaugą. Teisės ir viešųjų pirkimų skyriaus vadovas, i.e. Organizacijos vystymo departamento direktoriaus pareigas – Rolandas Galvėnas.

2018 m. gruodžio 31 d. VĮ Turto banke dirbo 169 darbuotojų, iš jų 5 darbuotojai vaiko priežiūros ir nemokamose atostogose. Vykdamas naujas funkcijas ir didėjant valdomo bei administruojamo valstybės nekilnojamojo turto apimtims, planuojamas darbuotojų, ypač turto valdymo srityje dirbančių darbuotojų, skaičiaus augimas. Septintame paveiksle pateikta planuojama darbuotojų skaičiaus dinamika 2019–2022 metais:



7 pav. VĮ Turto banko darbuotojų skaičiaus dinamika 2018–2022 m.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad planuojamas darbuotojų skaičiaus pokytis iki 2022 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.

VĮ Turto banke dirba kvalifikuoti darbuotojai, didelę patirtį sukaupę skolų išieškojimo valstybei, valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo, valdymo ir pardavimo bei akcijų privatizavimo

veiklose bei kitų sričių kvalifikuoti specialistai. 2018 m. gruodžio 31 d. 93 proc. VĮ Turto banko darbuotojų turėjo aukštąjį išsilavinimą.

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

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

1. Darbuotojų profesionalumo ir motyvacijos stiprinimas. Tikslas – sustiprinti darbuotojų profesionalumą, padidinti jų kompetenciją ir jų teikiamų paslaugų kokybę bei suteikti efektyviam valstybės turto valdymui reikiamų žinių. Numatoma, kad papildomi motyvuoti darbuotojai būtų samdomi rinkoje, pagrindinis atrankos kriterijus – geros praktikos 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. Darbuotojai turės galimybes išbandyti įvairius turto analizės modulius, padės institucijoms susitvarkyti informaciją apie 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 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 Įmonėje būtina sukurti atlygio ir motyvacinių priemonių politiką, leidžiančią lanksčiai prisitaikyti prie žmogiškųjų išteklių rinkos tendencijų.

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 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, organizuojamos komandiruotės ir/ar stažuotės (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 veiklų įgyvendinimo planą, apimant veiklas, jų įgyvendinimo terminus, atsakomybes ir veiklos tęstinumo užtikrinimo procedūrų aprašą.

I POSKYRIS INFORMACINĖS SISTEMOS

Šiuo metu įmonės veikloje skolų valdymo apskaitai naudojama banko informacinė sistema BIS „Forpost“, buhalterinei apskaitai – naudojama buhalterinė apskaitos sistema AGNUM, dokumentų valdymo sistema „Kontora“ ir kt. Kai kurios iš jų 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.

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

Šiuo metu baigta diegti ir funkcionuojanti VTIPS padeda priimant racionalius su valstybės nuosavybės teise priklausančiu nekilnojamojo turto valdymu susijusius sprendimus, nes VTIPS funkcinės galimybės leidžia kaupti aktualią informaciją apie valstybei priklausančią nekilnojamojo turto valdytojus, naudotojus, išlaikymo sąnaudas, vertinti VĮ Turto banko ir kitų institucijų valdomo nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumą bei kokybę (sistema skaičiuoja efektyvumo, nekilnojamojo turto panaudojimo ir kokybės rodiklius, formuoja ataskaitas ir pan.), taip pat derinti ir priimti su valstybei priklausančiu nekilnojamojo turto valdymu susijusius sprendimus. Papildomai VTIPS suteikia prieigą visuomenei prie informacijos apie potencialiai galimą išsinuomoti arba nusipirkti nekilnojamojo turto, t. y. turto, kurio šiuo metu turto valdytojai nenaudoja savo funkcijoms įgyvendinti.

Per planuojamą laikotarpį, atsižvelgiant į specialistų poreikius, bus patobulintos reikiamos VTIPS funkcinės galimybės. Numatoma sukurti VTIPS sąsajas su stambiuoju valstybės nekilnojamojo turto valdytojų turto valdymo informacinėmis sistemomis, užtikrinant vieningus ir suderintus valstybės turto valdymo ir apskaitos procesus.

Siekiant patobulinti valstybės turto valdymo analitinius procesus, numatoma turto valdymo rodiklių analizės priemonių plėtra. 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.

Be minėtos VTIPS vystymo, taip pat bus siekiama:

- **Baigti diegti 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, nekilnojamojo turto valdymą;
- **toliau plėsti dokumentų valdymo sistemą ir įdiegti el. parašą.** Naudojant atnaujintą dokumentų valdymo sistemą bus rengiami, tvarkomi, apskaitomi ir saugomi elektroniniai ir paprasti dokumentai. Bus sudarytos galimybės darbuotojams 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.
- 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

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

VĮ Turto banko finansinius išteklius sudaro:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka apskaičiuotas atlygis už:
 - ✓ valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą;
 - ✓ skolų valstybei išieškojimą;
 - ✓ valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą;
 - ✓ valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą;
 - ✓ administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas;
- disponavimo turtu pajamos;
- paskolos iš Finansų ministerijos;
- valstybės biudžeto lėšos;
- ES fondų lėšos.

VĮ Turto bankui svarbu bendradarbiauti su Finansų ministerija, įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančia institucija, dėl teisės aktų pakeitimų, kad šiuo metu dalinai valstybės biudžeto lėšomis finansuojamoms veikloms būtų numatytas finansavimas atlygio ar panašia forma.

III POSKYRIS KOMUNIKACIJOS SISTEMA

Informacija apie VĮ Turto banko veiklą visuomenei viešai skelbiama interneto svetainėje www.turtas.lt. Įmonės 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.

Informacija apie parduodamą turtą ir vykdomus valstybės nekilnojamojo ir kilnojamąjo turto pardavimo aukcionus yra nuolat skelbiama portaluose: evarzytines.lt, aruodas.lt, skelbiu.lt, ntzemelapis.lt, alio.lt.

Informacijos sklaida vyksta bendradarbiaujant su kitomis valstybės nekilnojamąjį turtą parduodančiomis įstaigomis.

VĮ Turto bankas yra pilnateisė *Pure-Net (Public Real Estate Network)* asociacijos, vienijančios Europos Sąjungos valstybinių įmonių ir institucijų, centralizuotai valdančių valstybės nekilnojamąjį turtą, narė.

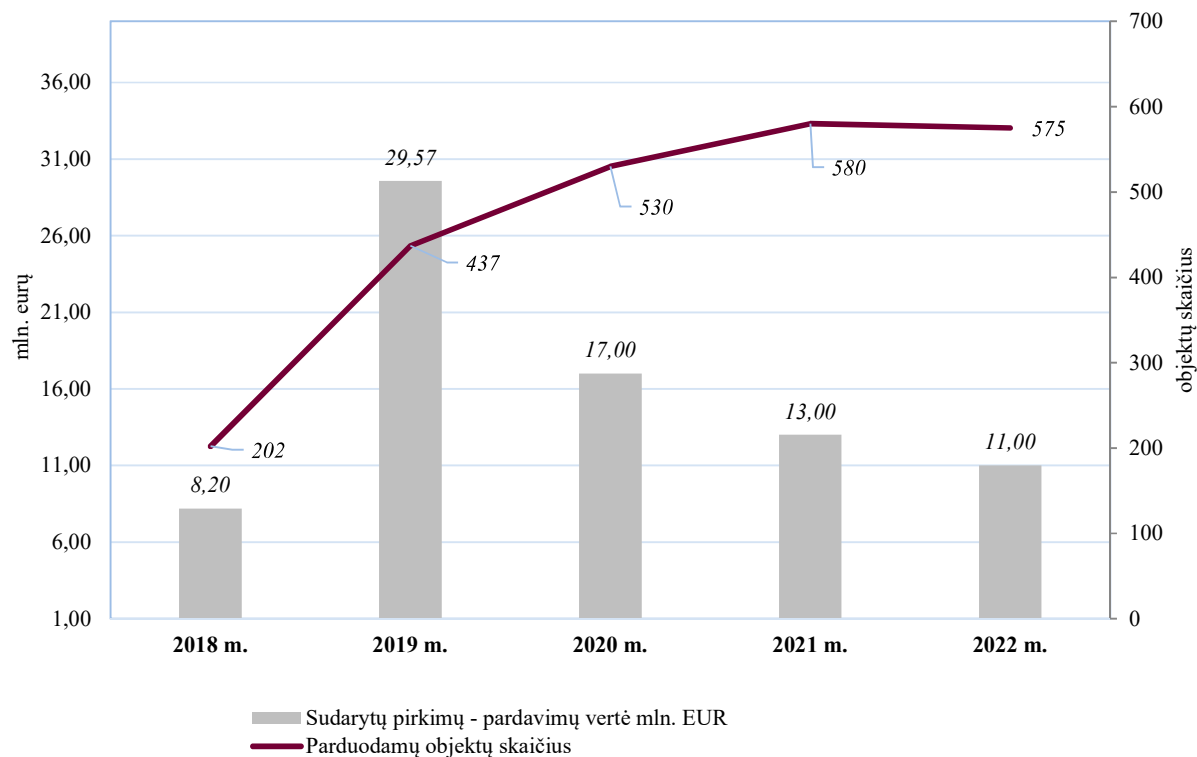
VIII SKYRIUS
FINANSINĖS PROGNOZĖS IR INVESTICIJOS

Įmonės prognozuojama 2019 - 2022 metų pelno (nuostolių) ataskaita

Eil. Nr.	Straipsniai, tūkst. EUR	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.
1	Pardavimo pajamos	8 834	11 000	11 991	12 126
2	Pardavimo savikaina	7 922	9 860	10 824	10 886
3	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis				
4	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	911	1 141	1 167	1 240
5	Pardavimo sąnaudos				
6	Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	1 208	1 186	1 236	1 116
7	Kitos veiklos rezultatai	4	5	3	2
8	Investicijų į patronuojančios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos				
9	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos				
10	Kitų palūkanų ir panašios pajamos				
11	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas				
12	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos				
13	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	(292)	(41)	(66)	126
14	PELNO MOKESTIS				
15	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(292)	(41)	(66)	126
16	EBITDA	2 022	3 738	4 429	4 281

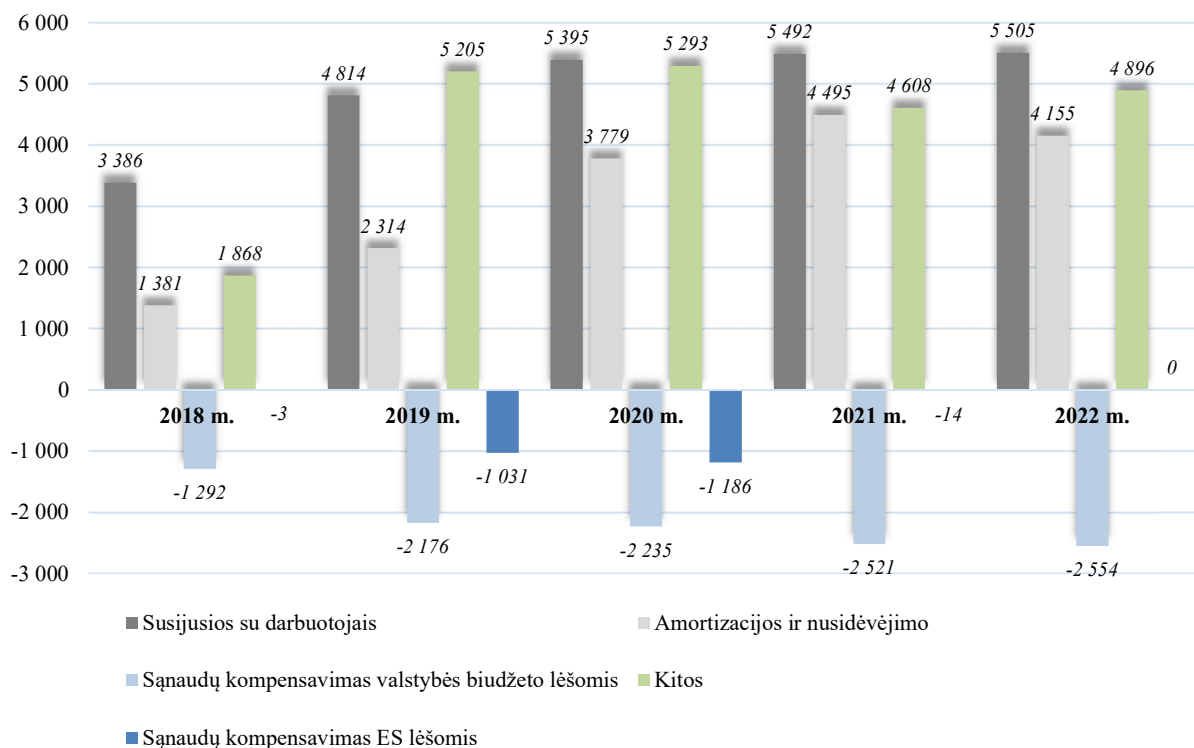
Vadovaujantis galiojančiais teisės aktais įmonės pajamos apskaičiuojamos remiantis patiriamomis sąnaudomis vykdant teisės aktais pavestas vykdyti funkcijas ir nuo jų apskaičiuotu 7 procentų dydžio pelnu. Atsižvelgiant į tai, kad strateginiame plane pateiktų uždavinių ir tikslų įgyvendinimo laikotarpiu reikšmingai didės VĮ Turto bankui patikėjimo teise perduoto administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto plotas, t. y. iki 2021 m. VĮ Turto bankas turi perimti 723 tūkst. kv. m administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto, planuojamas tokio turto valdymo ir administravimo sąnaudų didėjimas. Taip pat pažymėtina, kad minėtu laikotarpiu dėl intensyvesnių valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo tendencijų didės tokio turto pardavimo sąnaudos.

Strateginiu laikotarpiu planuojama siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo, tokiu būdu mažinant įmonės sąnaudas valstybės nereikalingo nekilnojamojo turto išlaikymui ir administravimui. Siekiant įgyvendinti šį tikslą, bus vykdoma parduodamo nekilnojamojo turto strategija didinant pasirašytų pirkimų – pardavimų sutarčių vertę. Aštuntame paveiksle pateikta 2019 – 2022 m. planuojama sudarytų pirkimo – pardavimo sutarčių vertė bei parduodamų objektų skaičius.



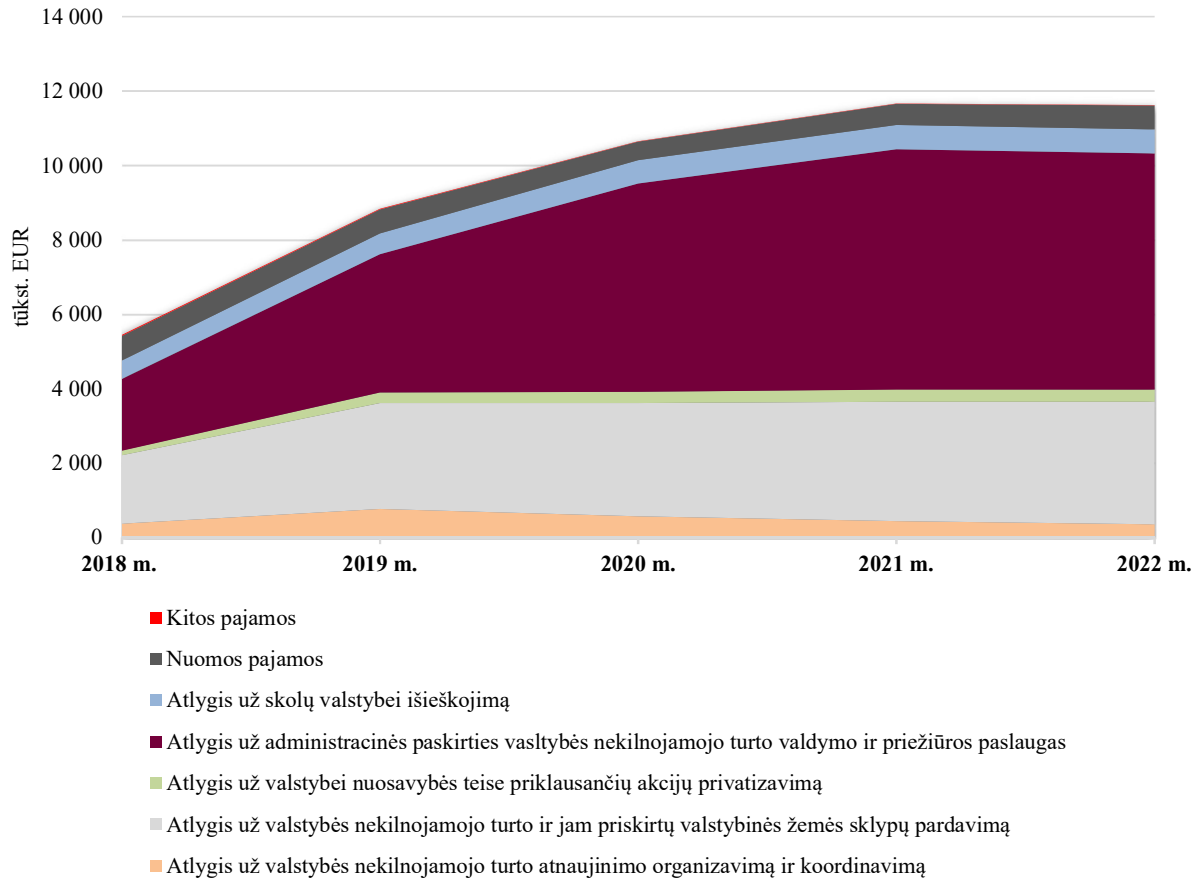
8 pav. Planuojama sudarytų pirkimų – pardavimų sutarčių vertės bei parduodamų objektų skaičiaus tendencijos 2019–2022 m.

Planuojant 2019 metų ir vėlesnių laikotarpių rodiklius remiamasi prielaida, kad vykdamat Įmonės įstatymais pavestas funkcijas patiriamos sąnaudos, kurių kompensavimo mechanizmas teisės aktais nėra numatytas, bus kompensuojamos valstybės biudžeto lėšomis.

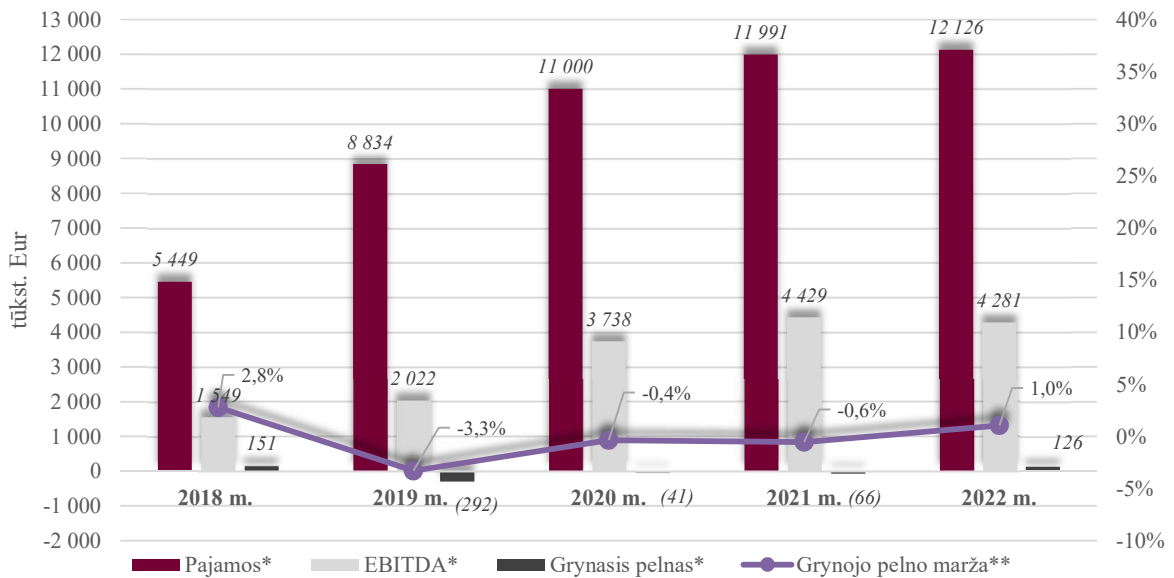


9 pav. Planuojama sąnaudų struktūra, tūkst. Eur.

Sudarant Įmonės 2019–2022 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 dešimtame paveiksle, tendencingai didėja arba išlieka panašaus lygio.



10 pav. Planuojamos pajamų struktūros kitimo tendencijos, tūkst. Eur.



* Pirminė ašis.

** Antrinė ašis.

11 pav. Planuojami įmonės veiklos rezultatai, tūkst. Eur.

Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Turto bankas strateginio plano sudarymo metu nėra patvirtinęs planuojamų vykdyti 2019–2022 metų investicijų projektų finansavimo struktūros, taip pat į tai, kad nėra aiškiai reglamentuoti teisiniai aspektai, Įmonės strateginiame plane nėra pateikiami planuojamų vykdyti investicijų projektų atsiperkamumo pagrįstumo duomenys.

Šiuo metu nėra užbaigti administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto perdavimo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui etapai, todėl įmonė, negali prognozuoti ir įvertinti perduodamo turto verčių, kas reikšmingai įtakoja įmonės turto ir nuosavo kapitalo straipsnius. Atsižvelgiant į tai, kad viena iš pagrindinių įmonės veiklų yra valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimas, įmonė negali prognozuoti kokį turtą ir kada Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu bus nuspręsta įtraukti į viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, kurį per teisės aktuose nustatytus terminus turi perimti valdyti patikėjimo teise VĮ Turto bankas. Tokio įmonei perduoto parduoti turto vertė tiesiogiai įtakoja įmonės turto ir išipareigojimų straipsnius. Atsižvelgiant į išvardintas aplinkybes, įmonė nesudaro balanso prognozių.

IX SKYRIUS

STRATEGINIO VEIKLOS PLANO PRIEDAS

Valstybės įmonės Turto banko 2019–2022 metų veiklos vertinimo kriterijai, 6 lapai.

Valstybės įmonės Turto banko 2019–2022 metų
strateginio veiklos plano
priedas

VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO 2019–2022 METŲ VEIKLOS VERTINIMO KRITERIJAI

Tikslas	Uždavinys	Veikla	Kriterijus	Siekstina reikšmė			
				2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.
Perinti centralizuotam valdymui ne mažiau kaip 100 proc. perimtino administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto. (723 tūkst. kv. m – konstanta) (01)		Įgyvendinti LRV nutarime Nr. 148 numatyto valstybės nekilnojamojo turto centralizavimą	Einamaisiais strateginio laikotarpio metais centralizuotai valdyti perimto valstybės administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtys, Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus atitinkamą nutarimą (kv. m)	200 000	129 000		
	Neviršyti VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo neužimto, nenaudojamo, tinkamo eksploatacijai nekilnojamojo turto ploto rodiklio	Parengti siūlymus Finansų ministerijai dėl nenaudojamo turto perdavimo kitoms institucijoms. Siūlyti įtraukti turtą į parduodamo turto sąrašą	VĮ Turto banko valdomo neužimto, nenaudojamo nekilnojamojo turto ploto santykis su visu VĮ Turto banko centralizuotai valdomu nekilnojamojo turto plotu (proc.)	ne daugiau nei 10	ne daugiau nei 10	ne daugiau nei 10	ne daugiau nei 10
	Didinti valstybės nekilnojamojo turto valdymo centralizavimu turto valdymo efektyvumą (mažinant turto išlaikymo sąnaudas valstybei) (proc.)	Mažinti turto išlaikymo sąnaudas valstybei, dėl naudojamo ploto mažinimo	Valstybės nekilnojamojo turto valdymo centralizavimu padidintas turto valdymo efektyvumas (sumažėjusios turto išlaikymo sąnaudos valstybei) (proc.)	4,7	6,8	7,8	7,8

	<p>Didinti vartotojų pasitenkinimo teikiamomis VĮ Turto banko paslaugomis lygio pokytį lyginant su praėjusiais metais (proc.)</p>	<p>Užtikrinti kuo geresnę suteiktų paslaugų kokybę klientui</p>	<p>Vartotojų pasitenkinimo teikiamomis VĮ Turto banko paslaugomis lygio pokytis lyginant su praėjusiais metais (proc.)</p>	<p>Sukurti teikiamų paslaugų vertinimo sistemą ir atlikti pirminę klientų apklausą</p>	<p>8</p>	<p>8</p>	<p>8</p>
	<p>Užbaigti visus nekilnojamojo turto atnaujinimo projektus iki 2022 metų</p>	<p>Įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimą Nr. 1082 "Dėl atnaujinimo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo ir lėšų, likusių atnaujinus valstybės nekilnojamąjį turtą, naudojimo". Ieškoti papildomo finansavimo šaltinių, siekiant subalansuoti projektų piniginius srautus ir įsipareigojimus</p>	<p>Atnaujintų projektų skaičius (vnt.)</p>	<p>1. Nacionalinė teismų administracija. Vilniaus miesto apylinkės teismas. Administracinis pastatas Vilniuje, Laisvės pr. 79A</p>	<p>1. Lietuvos Respublikos valstybės saugumo departamentas. Dalis administracinio pastato ir su juo susijusių statinių Vilniuje, Pilaiteš pr. 19</p>	<p>1. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija. Viešosios įstaigos Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikų Pediatrijos korpusas Vilniuje, Santariškių g. 7, sujungtas su antžeminėmis ar požeminėmis jungtimis Vilniuje, Santariškių g. 1, 2, 4, 5, 7, 14, 16, P. Baublio g. 3B, 5</p>	
				<p>2. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija. Ligoninės korpusas Klaipėdoje, S. Nėries g. 3</p>	<p>2. Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba. Priešgaisrinis depas ir garažas Vilniuje, R. Jankausko g. 2</p>	<p>2. Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas. Vilniaus miesto 5-ojo policijos komisariato ir kelių policijos pastatas Vilniuje, Sietyno g.</p>	

				3. Klaipėdos universitetas. Bendrabučio pastatai Klaipėdoje, H. Manto g. 84	3. Lietuvos statistikos departamentas Administracinės patalpos Vilniuje	3. Klaipėdos apskrities vyriausiasis policijos komisariatas. Komisariato pastatas Klaipėdoje, Kauno g. 6	
				4. Susisiekimo komunikacija – kelias (unikalus numeris – 4400-0859-2368) Tauragės rajone, Sakalinės kaime	4. Turto valdymo ir ūkio departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos. Reabilitacijos centras Trakuose, Karaimų g. 73A	4. Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerijos administraciniai pastatai Vilniuje, J. Tumo-Vaižganto g. 2	
				5. Valstybinė augalininkystės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Administracinis- visuomeninis pastatas Vilniuje, Ozo g. 4A	5. Turto valdymo ir ūkio departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos. Ligoninės pastatai Vilniuje, Žygimantų g. 8	5. Lietuvos Respublikos generalinio konsulato Gardine pastatas	
				6. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija. Viešosios įstaigos Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikų akušerijos ir chirurgijos korpusas Vilniuje, Santariškių g. 2 (II etapas)	6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Administracinės patalpos ir garažas Kaune, Elektrėnų g. 12		

				7. Veliučionių vaikų socializacijos centras. Auklėjimo korpusas Vilniaus rajone, Veliučionių kaime, Liepų al. 44			
	Įgyvendinti viešųjų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) projektus	Atsižvelgiant į atliekamą perduoto valdyti administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto priežiūros atlikimo funkciją bei įvertinant 2017 m. lapkričio 27 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu 1K-423 „Dėl valstybės lūkesčių, susijusių su valstybės įmone Turto banku“, nurodytą vieną iš prioritetinių lūkesčių – įgyvendinti viešųjų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) projektus su energijos efektyvumo priemonėmis	Atnaujintų (modernizuotų) pastatų plotas (tūkst. kv. m)	7,3	41,0	40,0	40,0
	Didinti VĮ Turto bankui perduotino ir perduoto nenaudojamo valstybės nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą	Glaudžiai bendradarbiaujant su Finansų ministerija parengti VĮ Turto banko centralizuotai valdomo ir perduotino valstybės nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo gaires, tikslus, rodiklius ir aprašyti procesus rizikoms identifikuoti, vertinti ir valdyti	Parengta ir įgyvendinama VĮ Turto banko ilgalaikė centralizuotai valdomo ir perduotino valstybės nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo strategija (proc.)	100	-	-	-

Siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo (02)	Skatinti turto pardavimą	Skatinti turto pardavimą, tokiu būdu mažinant įmonės sąnaudas nereikalingo turto išlaikymui	Parduoto turto dalis nuo VI Turto banko viso perimto parduodamo turto (bešeimininkis ir nutarime Nr. 163 nurodytas turtas) (proc.)	13	18	23	23
	Skatinti žemo likvidumo turto pardavimą	Žemo likvidumo turtas yra mažavertis, daugumoje atvejų, blogos fizinės būklės turtas, esantis atokiose kaimų vietovėse. Žemo likvidumo turto pardavimai turi būti suaktyvinti	Žemo likvidumo turto (mažos vertės (<10 tūkst. Eur)) pardavimas (objektų skaičius)	180	200	220	220
	Siekti maksimalios pasirašytų pirkimo-pardavimo sutarčių vertės	Vykdyti parduodamo nekilnojamojo turto strategiją	Sudarytų pirkimo- pardavimo sutarčių vertė (mln. Eur)	29,57	17,00	13,00	11,00
Užtikrinti efektyvų VI Turto bankui perduotų skolų, neveiksnių aktyvų, paskolų iš valstybės vardu pasiskolintų lėšų bei valstybės garantijų administravimą, valdymą ir skolų išieškojimą (03)		Kontroliuoti sutarčių, sudarytų su skolininkais, sąlygų vykdymą. Aktyviai dalyvauti vykstančiose skolininkų bankroto procedūrose, siekiant maksimalaus Turto banko finansinių reikalavimų tenkinimo. Vertinti skolininkų galimybes atsiskaityti, analizuoti visas įmanomas skolų realizavimo alternatyvas. Bendradarbiauti su antstoliais, vykdant priverstinių skolų išieškojimą	Išieškotos skolos valstybei (mln. Eur)	2,8	2,8	2,3	2,3

Užtikrinti operatyvų įmonių akcijų privatizavimo programos parengimą (04)		Aktyviai bendradarbiauti su valstybei priklausančių akcijų paketų valdytojais siekiant jų valdomų akcijų įtraukimo į privatizuojamų objektų sąrašą	Mėnesių skaičius nuo įmonės akcijų perėmimo valdyti patikėjimo teise dienos (priėmimo – perdavimo akto) iki parengtos ir pateiktos Privatizavimo komisija tvirtinti įmonių akcijų privatizavimo programos	4	4	4	4
Reformuoti centralizuotą Valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą, pasirenkant optimalų reformos modelį ir reikiamas priemones (05)	Įgyvendinti Europos Sąjungos lėšomis finansuojamą projektą "Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto turto valdymo tobulinimas"	Įgyvendinti projektą finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis	Įgyvendintas "Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto turto valdymo tobulinimas" projektas	-	1	-	-
	Parengti centralizuoto VNT reformų modelį ir jo įgyvendinimo priemonių planą (1 projekto dalis)	Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytus uždavinio rodiklius	Parengtas centralizuoto VNT reformų modelis ir jo įgyvendinimo priemonių planas	-	1	-	-
	Sukurti ir įdiegti operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 1 prieaugį (2 projekto dalis)	Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytą uždavinio rodiklį	Sukurtas ir įdiegtas operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 1 prieaugis	1	-	-	-
	Sukurti ir įdiegti operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 2 prieaugį (2 projekto dalis)	Įgyvendinti projekto uždavinį finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytą uždavinio rodiklį	Sukurtas ir įdiegtas operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacinės sistemos 2 prieaugis	-	1	-	-

	Įdiegti reikalingas VTIPS modifikacijas/tobulinimus (3 projekto dalis)	Įgyvendinti projekto uždavinių finansavimo sutartyje numatytais sąlygomis ir pasiekti numatytą uždavinio rodiklį	Modifikuota / patobulinta VTIPS	-	1	-	-
Siekti pelningos VĮ Turto banko veiklos (06)	Užtikrinti efektyvią įmonės veiklą	Užtikrinti įmonės patiriamų sąnaudų efektyvų valdymą, turto valdymo efektyvumo kontrolę	EBITDA pelningumas (mln. Eur)	1,7	3,7	4,4	4,3