

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2021 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu Nr. 1K-276



VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO 2021–2024 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA

TURINYS

I SKYRIUS. ĮMONĖS VEIKLOS APRAŠYMAS	2
II SKYRIUS. <u>ĮMONĖS VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ</u>	12
III SKYRIUS. <u>ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ</u>	16
IV SKYRIUS. <u>KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ</u>	18
V SKYRIUS. <u>STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ</u>	20
VI SKYRIUS. <u>ĮMONĖS STRATEGIJA</u>	22
VII SKYRIUS. <u>IŠTEKLIAI</u>	24
<i>PIRMASIS SKIRSNIS. <u>ĮMONĖS ORGANIZACINĖ STRUKTŪRA, ĮMONĖS STRUKTŪRINIŲ PADALINIŲ</u></i> <i>FUNKCIJŲ PASISKIRSTYMAS</i>	24
<i>ANTRASIS SKIRSNIS. <u>INFORMACINĖS SISTEMOS</u></i>	27
<i>TREČIASIS SKIRSNIS. <u>FINANSINIAI IŠTEKLIAI IR APSKAITA</u></i>	28
<i>KETVIRTASIS SKIRSNIS. <u>KOMUNIKACIJOS SISTEMA</u></i>	29
VIII SKYRIUS. <u>FINANSINĖS PROGNOZĖS</u>	30
IX SKYRIUS. <u>ĮMONĖS 2021–2024 METŲ VEIKLOS STRATEGIJOS PRIEDAI</u>	33

I SKYRIUS ĮMONĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

Informacija apie įmonę

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 su kita valstybės įmone – Valstybės turto fondu, turint tikslą po reorganizavimo veiksiančiai įmonei perduoti valstybės politikos įgyvendinimo valstybės nekilnojamojo turto valdymo srityje funkciją. Valstybės įmonė Valstybės turto fondas 2014 m. spalio 1 d. buvo reorganizuota prijungimo būdu, prijungiant ją prie reorganizavime dalyvavusios valstybės įmonės Turto banko.

2014 m. kovo 20 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymą bei 8 lydimuosius įstatymų pakeitimo 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 perdavimu valdyti centralizuotai, 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 Valstybės įmonės Turto banko įstatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-300 „Dėl Valstybės įmonės Turto banko įstatų patvirtinimo“ (toliau – Įmonės įstatai), 4 skyriumi, Įmonės organai yra:

1. Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija, kuri, vadovaudamasi Įmonės įstatais, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo nustatyta tvarka, skiria ir atšaukia Įmonės vadovą, nustato darbo sutarties su Įmonės vadovu sąlygas, Įmonės vardu sudaro ir nutraukia darbo sutartį su Įmonės vadovu, tvirtina Įmonės vadovo pareigybės nuostatus ir konkrečius Įmonės vadovo mėnesinės algos pastoviosios dalies ir kintamosios dalies dydžius, skatina Įmonės vadovą įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, skiria ir atšaukia Įmonės valdybos narius, tvirtina Įmonės įstatus, tvirtina Įmonės veiklos strategiją, nustato valstybės tikslus ir lūkesčius, priima sprendimą pakeisti Įmonės buveinę, tvirtina Įmonės veiklos rodiklius, tvirtina Įmonės metinius turto įsigijimo ir skolinimosi planus, metines pajamų ir išlaidų sąmatas, Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir pelno (nuostolių) paskirstymą, parenka atestuotą auditorių ar audito įmonę Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti, priima sprendimą reorganizuoti Įmonę, priima sprendimą pertvarkyti Įmonę, išskyrus Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme nustatytas išimtis, priima sprendimus likviduoti Įmonę ir atšaukti Įmonės likvidavimą, paskiria ir atleidžia Įmonės likvidatorius;

2. kolegialus valdymo organas – Įmonės valdyba, kuri, vadovaudamasi Įmonės įstatais, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, nustato ir tvirtina Įmonės struktūrą, tvirtina Įmonės darbuotojų apmokėjimo ir skatinimo taisykles, teikia Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai išvadas dėl Įmonės metinių pajamų ir išlaidų sąmatų, Įmonės ataskaitinių finansinių metų veiklos ataskaitos ir metinio finansinių ataskaitų rinkinio, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto, taip pat metinių turto įsigijimo ir skolinimosi planų, teikia Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai išvadas dėl Įmonės veiklos strategijos (Įmonės $n-(n+3)$ metų strateginio veiklos plano) projektų, pritaria valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirto valstybinės žemės sklypo arba kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo kainai ir atsiskaitymo sąlygoms, kai viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirto valstybinės žemės sklypo arba kitų nekilnojamųjų daiktų pradinė bendra pardavimo kaina yra lygi 250 000 eurų arba didesnė, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, kai Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašė nurodyto nekilnojamojo turto ir žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų aukciono sąlygas tvirtina Privatizavimo komisija, teikia Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai nuomonę dėl Įmonės veiklos tikslų pasiekimo ir Įmonės vadovo darbo užmokesčio kintamosios dalies nustatymo, priima sprendimą įkeisti įstatymuose nustatytą turta, priima sprendimą dėl lėšų, siekiančių 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, skolinimosi, priima sprendimą parduoti Įmonės ilgalaikį materialųjį turta, kurio balansinė vertė siekia 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, priima sprendimą dėl sandorių, kurių vertė siekia 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtina valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektus, kurių vertė yra iki 10 000 000 eurų, ir teikia Vyriausybei siūlymus dėl valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų, kurių vertė yra 10 000 000 eurų ir didesnė, tvirtinimo, teikia Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai siūlymus dėl Įmonės teikiamų paslaugų kainų ir tarifų nustatymo, išskyrus Vyriausybės arba kitos įstatymais įgaliotos institucijos nustatytus atvejus, tvirtina Įmonės komercinių paslapčių ir konfidencialios informacijos sąrašą, tvirtina Įmonės etikos kodeksą ir Įmonės politikos aprašus, reglamentuojančius esminius Įmonės valdymo, kontrolės, rizikų valdymo klausimus, sprendžia kitus Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme ir kituose teisės aktuose Įmonės valdybos kompetencijai priskirtus klausimus. Įmonės valdyba pradėjo darbą 2018 m. gegužės 15 d. – tai vienas iš svarbių žingsnių, gerinant Įmonės valdymą bei įgyvendinant Lietuvos narystės Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijoje (toliau – EBPO) rekomendacijas. Atsižvelgiant į EBPO rekomendacijas, į Įmonės valdybą turi būti paskirti trys nepriklausomi nariai. Įmonės valdybą skiria Finansų ministerija ketverių metų kadencijai. Už veiklą Įmonės valdyboje jos nariams atlyginama Įmonės lėšomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. spalio 4 d. nutarimu Nr. 1092 „Dėl Valstybės įmonių ir savivaldybės įmonių valdybų narių atlygio skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir valdybos narių civilinės atsakomybės draudimo“. Už Įmonės valdybos nario veiklą Įmonės valdybos nariams mokamas 60 eurų valandinis atlygis, tačiau visais atvejais per mėnesį ne daugiau nei 1/5 Įmonės vadovo vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio;

Įmonės valdybos sudėtis		
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Darius Indriūnas	UAB „Aurochs investments“ partneris, įgijęs sisteminės ekonomikos analizės magistro laipsnį Vilniaus universitete
Valdybos narė (nepriklausoma narė)	Viktorija Trimbel	UAB „Quantum capital“ vadovaujanti partnerė, turinti Vilniaus universiteto ekonomisto diplomą su pagyrimu (magistro laipsnio ekvivalentas) ir „Baltic Institute of Corporate Governance“ profesionalaus valdybos nario diplomą
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Vidmantas Šiugždinis	UAB „Impuls LTU“ valdybos narys, įgijęs tarptautinės prekybos magistro laipsnį Vilniaus universiteto Tarptautinėje verslo mokykloje ir turintis „Baltic Institute of Corporate Governance“ profesionalaus valdybos nario diplomą
Valdybos narė	Lina Frejutė	Finansų ministerijos Projektų valdymo skyriaus vedėjo pavaduotoja, įgijusi vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnį Vilniaus Gedimino technikos

		universitete
Valdybos narys	Algirdas Stumbrys	Įmonės Valstybinių kompetencijų departamento direktorius, įgijęs viešojo administravimo magistro laipsnį Mykolo Romerio universitete

3. vienasmenis valdymo organas – Įmonės vadovas (generalinis direktorius) Mindaugas Sinkevičius, viešojo administravimo magistro laipsnį įgijęs Mykolo Romerio universitete.

Įmonės specialieji įpareigojimai pagal Valstybės valdomų įmonių ir jų dukterinių bendrovių vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąrašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2021 m. kovo 16 d. įsakymu Nr. 4-193 „Dėl Valstybės valdomų įmonių ir jų dukterinių bendrovių vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąrašo patvirtinimo“:

- Įmonei patikėjimo teise perduotų valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas;
- valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimas ir koordinavimas;
- centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto (toliau – AVNT) atnaujinimo ir energijos vartojimo efektyvumo didinimo projektų įgyvendinimas;
- valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimas valstybinėms funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamojo turto, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti;
- patikėjimo teise valdomo AVNT nuoma;
- valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimas;
- Valstybės turto informacinės paieškos sistemos tvarkytojo funkcijų atlikimas;
- bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimas;
- valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo ataskaitos rengimas;
- turto valdytojų sprendimų, susijusių su jų valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektų derinimas;
- neteisėtai įsteigtų juridinių asmenų likvidavimas;
- valstybės nekilnojamojo turto nurašymas ir likvidavimas;
- atstovavimas valstybei teismuose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl valstybės nekilnojamojo turto nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai;
- kiti teisės aktais nustatyti specialieji įpareigojimai.

Įmonės veiklos tikslai ir funkcijos

Įmonės veiklos tikslai – įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, vykdyti valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą, išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus.

Siekdama šių tikslų, Įmonė atlieka šias pagrindines funkcijas:

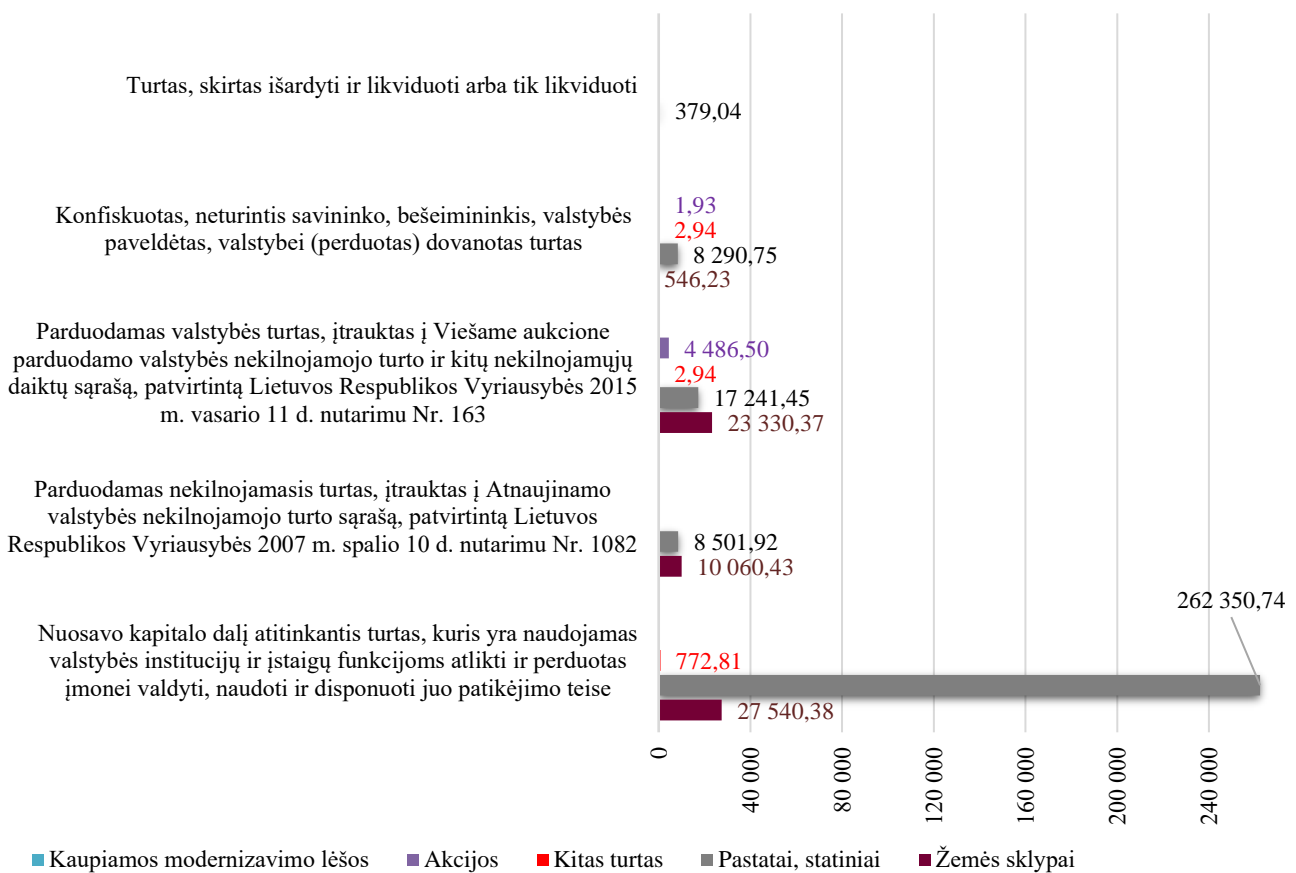
- įgyvendina centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą;
- privatizuoja jai patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;
- išieško skolas valstybei ir administruoja pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus;

- rengia valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą;
- administruoja bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas;
- Vyriausybės nustatyta tvarka atstovauja valstybei bylose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl valstybės nekilnojamojo turto nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai.

Įmonė, įgyvendindama centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą:

1) valdo, naudoja jai Vyriausybės nustatyta tvarka patikėjimo teise perduotą valstybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtus valstybinės žemės sklypus ir jais disponuoja;

2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė valdė 363 547,15 tūkst. eurų (likutine verte) valstybės turto, kurio struktūra pateikiama 1 paveiksle.



1 pav. Įmonės centralizuotai valdomas valstybės turtas likutine verte, tūkst. eurų

2) parduoda įstatymų nustatyta tvarka valstybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtus žemės sklypus bei kitus nekilnojamuosius daiktus;

3) nuomoja patikėjimo teise valdomą AVNT¹.

¹ Ši funkcija atsirado 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojus Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimams. Pagal anksčiau

Informacija apie Įmonės nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turta pateikta 1 lentelėje.

1 lentelė. Informacija apie administruojamas sutartis ir valdomo turto plotus 2017–2020 m.²

Informacija apie nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turta	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Administruojamos nuomos sutartys (laikotarpio pabaigoje)	364	550	613	788
Sudarytos nuomos sutartys*	82	186	109	266
Administruojamos panaudos sutartys (laikotarpio pabaigoje)	198	505	733	751
Sudarytos panaudos sutartys	41	320	264	58
Nuomojamo turto plotas, m ² (laikotarpio pabaigoje)	57 551	144 104	108 157	143 176
iš to skaičiaus turto plotas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas parduoti, m ²	49 960	122 771	96 740	87 545
Suteikto naudotis panaudos pagrindais turto plotas, m ² (laikotarpio pabaigoje)	87 535	318 452	488 377	495 352
iš to skaičiaus turto plotas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas parduoti, m ²	3 494	20 670	19 966	19 245
Neužimto turto, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, plotas, m ² (laikotarpio pabaigoje)**	28 192	71 090	119 307	149 080

* Neįskaitant trumpalaikių nuomos sutarčių.

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

Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 straipsnio 4 dalies 1 punktą, kuriuo įteisintas AVNT centralizuotas valdymas, AVNT valdymas ir priežiūra vykdomi centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo su šio turto naudotojais sudarytų šio turto nuomos sutarčių pagrindu. Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo (toliau – Disponavimo įstatymo pakeitimo įstatymas) 13 straipsnio 6 dalį centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo su šio turto naudotojais sudarytos AVNT panaudos ir turto valdymo ir priežiūros sutartys iki 2020 m. gruodžio 31 d. turi būti pakeistos į AVNT nuomos sutartis. Iki Disponavimo įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo pagal Vyriausybės nutarimus perduoto centralizuotai valdyti AVNT panaudos ir šio turto valdymo ir priežiūros sutartys galiojo iki 2020 m. gruodžio 31 d., o nuomos sutartys įsigaliojo 2021 m. sausio 1 d.;

4) teikia išvadas dėl turto valdytojų derinti pateiktų sprendimų, susijusių su jų patikėjimo teise valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektų;

5) pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius vertina šio turto panaudojimo efektyvumą;

galiojusias šių teisės aktų redakcijas, Įmonė teikė patikėjimo teise perduoto valdyti AVNT valdymo ir priežiūros paslaugas pagal kartu su panaudos sutartimis su turto valdytojais sudarytas valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugų sutartis (minėtos panaudos sutartys nuo 2021 m. sausio 1 d. keičiamos AVNT nuomos sutartimis).

² 1 lentelėje pateikiama informacija apie 2017–2020 m. nuomos sutartis, kurios sudarytos skelbiant nuomos konkursus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimo Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“ nustatyta tvarka, taip pat informacija apie 2017–2020 m. panaudos sutartis, kurios sudarytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimo Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 3 d. nutarimo Nr. 1890 „Dėl valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti“ nustatyta tvarka.

6) vadovaudamasi Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytais apsirūpinimo AVNT, reikalingu valstybinėms funkcijoms atlikti, normatyvais, aprūpina valstybės institucijas ir įstaigas valstybinėms funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamuoju turto, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti;

7) įgyvendina centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo ir energijos vartojimo efektyvumo didinimo projektus.

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 projektu“ Įmonei pavesta įgyvendinti Vilniaus kongresų centro projektą.

2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė yra sudariusi 16 susitarimų dėl valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo su 10 valstybės turto valdytojų. Nuo 2014 m. spalio 1 d. nauji atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto objektai į Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą neįtraukiami.

Planuojamos 2020–2022 m. valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo objektų apimtys pateiktos 2 lentelėje.

2 lentelė. Planuojamos valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo objektų apimtys

	Apimtis, m ²	Lėšos, Eur
2020 m.	5 124	1 774 117
2021 m.	16 768	11 348 834
2022 m.	13 125	23 981 379
IŠ VISO:	35 017	37 104 330

8) Vyriausybės nustatyta tvarka atstovauja valstybei bylose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl valstybės nekilnojamojo turto nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai;

9) atlieka VTIPS tvarkytojo funkcijas.

Finansų ministerija kartu su Įmone įgyvendino projektą „VTIPS kūrimas, diegimas ir naudojimas valstybės turtui valdyti“. VTIPS 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 juo, bei koordinuoti priimtų sprendimų įgyvendinimą. VTIPS pradėta naudoti 2015 m. gruodžio 23 d., ja naudojantis periodiškai rengiamos Valstybei nuosavybės teise priklausiančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos.

2021 m. planuojama įgyvendinti Europos Sąjungos lėšomis finansuojamą projektą, kurio tikslas modifikuoti VTIPS įdiegiant integracines sąsajas su Nekilnojamojo turto registru ir Įmonės operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacine valdymo sistema (toliau – ONTVIS), sukurti ir įdiegti stambiųjų valstybės nekilnojamojo turto valdytojų sąnaudų duomenų importo į VTIPS funkcines galimybes, tobulinant sąnaudų alokavimo funkcijas, sukurti valstybės nekilnojamojo turto sutarčių viešinimo funkcines galimybes ir išplėsti VTIPS analitikos modulį. Taip pat yra užtikrinamas kasdienių VTIPS veikimo funkcijų palaikymas, pratęsiant sistemos darbui reikalingas licencijas ir, atsižvelgiant į nuolat kintančias technologijas, naudotojų poreikius ir įstatymų reikalavimus, atliekant įvairius mažesnės apimties VTIPS patobulinimus;

10) atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su centralizuotu valstybės nekilnojamojo turto valdymu.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2005 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.108 straipsnio 5 dalyje nustatytais atvejais atlikti juridinio asmens likvidatoriaus pareigas.

Įmonė, vykdydama jai patikėjimo teise teisės aktų nustatyta tvarka perduotų valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą:

1) atstovauja Vyriausybės nustatyta tvarka valstybės interesams valdydama, naudodama jai patikėjimo teise perduotas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas ir jomis disponuodama.

Informacija apie Įmonės patikėjimo teise valdomas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas pateikta 3 lentelėje.

3 lentelė. Informacija apie Įmonės patikėjimo teise valdomas akcijas 2020 m. gruodžio 31 d.

Informacija apie Įmonės patikėjimo teise valdomas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas (tūkst. eurų)	Nominalioji vertė 2020 m. gruodžio 31 d.	Likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d.
Įmonių akcijos, skirtos privatizuoti	4488,72	4487,21
Įmonių akcijos, neįtrauktos į privatizavimo sąrašą	5238,44	434,55
<i>Valstybės kontroliuojamos bendrovės</i>	0,00	0,00
<i>Bankrutuojančios bendrovės (UAB „Geoterma“, UAB „Klaipėdos žuvininkystės produktų aukcionas“, AB „Giniūnai“)</i>	4736,85	380,70
<i>Kitos</i>	274,33	0,00
<i>Valstybės paveldėtos akcijos</i>	227,26	53,85

2) perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias acinių bendrovių ir uždarytų acinių bendrovių akcijas;

3) sudaro su kitais acininkais valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kartu su šių acininkų akcijomis sutartis;

4) sudaro sutartis su savivaldybėmis dėl joms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo;

5) perleidžia privačion nuosavybėn įstatymų nustatyta tvarka vykdydama privatizavimo sandorius valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;

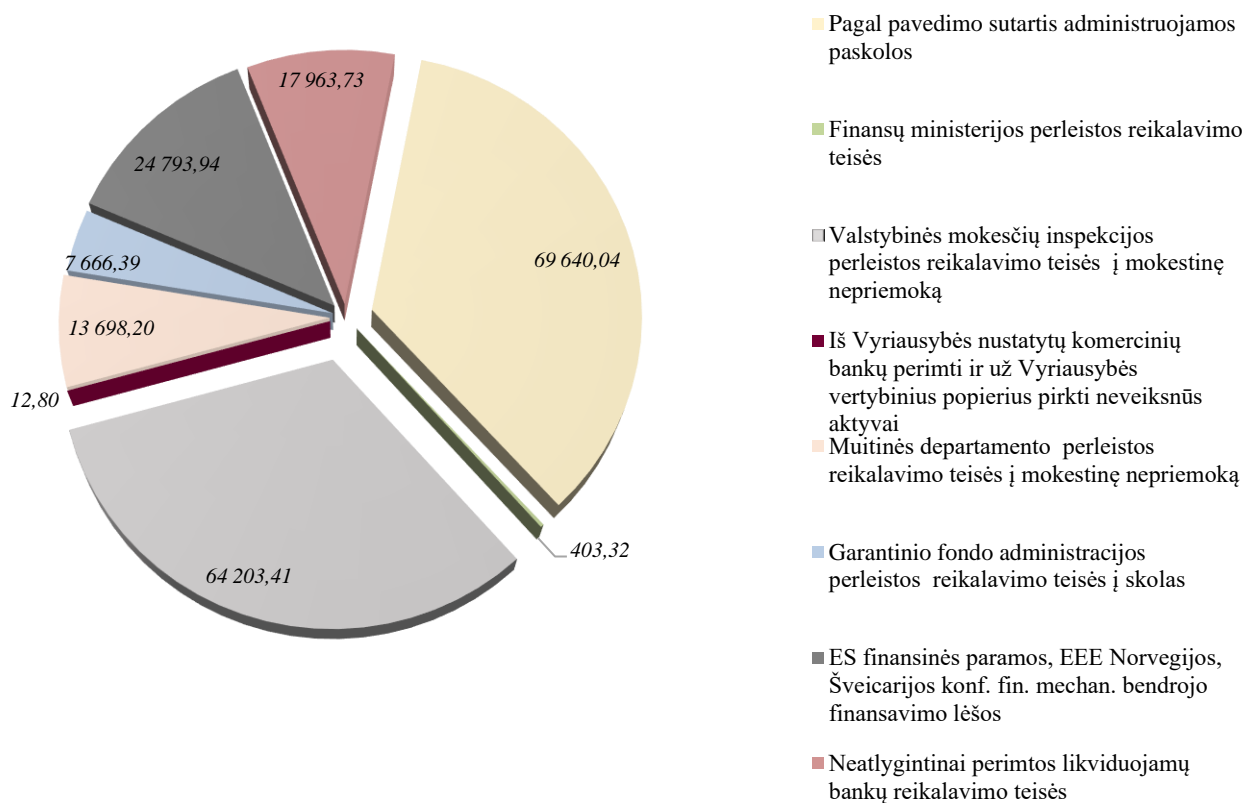
6) atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su jai patikėjimo teise perduotų valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimu.

Įmonė, išieškodama skolas valstybei ir administruodama pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija jai perduotas administruoti paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus:

1) vykdo mokestinių nepriemokų ir kitų skolų valstybei, kurių išieškojimas jai perduotas teisės aktų nustatyta tvarka, išieškojimą;

2) Vyriausybės nustatyta tvarka atlieka su perduotų administruoti paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimu susijusias veiklas.

2 paveiksle pateikiama informacija apie Įmonės valdomą (išieškoti perleistų reikalavimo teisių, iš bankų perimtų neveiksnių aktyvų, pagal pavedimo sutartis administruojamų paskolų) portfelio struktūrą 2020 m. gruodžio 31 d.



2 pav. Perimos išieškoti skolos 2020 m. gruodžio 31 d., tūkst. eurų

3) vykdo Vyriausybės nustatyta tvarka Europos Sąjungos finansinės paramos ir kitos tarptautinės finansinės paramos bei bendrojo finansavimo lėšų, išmokėtų iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir (ar) panaudotų pažeidžiant teisės aktus, išieškojimą;

4) perima, vykdydama skolų valstybei išieškojimą, valstybės nuosavybės skolininkų arba trečiųjų asmenų turta, jeigu nepavyko jo parduoti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso ir (ar) Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo nustatyta tvarka, jį administruoja ir parduoda Vyriausybės nustatyta viešo aukciono tvarka;

5) parduoda reikalavimo teises pagal jai perduotas išieškoti skolas Vyriausybės nustatyta viešo aukciono tvarka;

6) atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su skolų valstybei išieškojimu ir paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtingųjų įsipareigojimų administravimu.

Įmonė, administruodama bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turta ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas:

1) perima, įvertina konfiskuotą, valstybės paveldimą ir paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turta, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas ir tvarko šio turto ir akcijų apskaitą;

2) kreipiasi į teismą dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo valstybės ar savivaldybės nuosavybės, taip pat dėl akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų, kurios neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkėmis ir perdavimo valstybės nuosavybės;

3) perima, įvertina ir tvarko pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybės perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų apskaitą;

4) organizuoja pripažinto šeimininkiu ir valstybės nuosavybės perduoto, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto realizavimą viešo aukciono būdu Vyriausybės nustatyta tvarka;

5) organizuoja pripažintų šeimininkėmis ir valstybės nuosavybės perduotų akcinių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų realizavimą privatizavimą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka;

6) skelbia informaciją apie nekilnojamąjį turtą, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), ir apie akcines bendroves ir uždarytas akcines bendroves, kurios kreipėsi dėl akcijų pripažinimo šeimininkėmis, Įmonės interneto svetainėje;

7) atlieka kitas įstatymuose jai priskirtas funkcijas, susijusias su šeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimu.

Įmonės veiklos tikslams pasiekti sukaupta didelė šio darbo patirtis, išugdytas kvalifikuotas kolektyvas. Įmonės darbuotojai nuolat kelia kvalifikaciją ir tobulina profesines žinias. Informacija apie Įmonės darbuotojus pateikta 4 lentelėje.

4 lentelė. Informacija apie Įmonės darbuotojų skaičių 2017–2020 m.

Informacija apie darbuotojus	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Vidutinis darbuotojų skaičius	139	153	172	203
Darbuotojų skaičius (laikotarpio pabaigoje)	144	169	201	220
Bendros darbo apmokėjimo lėšos (įskaičiuojant vadovujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšas), tūkst. eurų	2 146	2 545	4 245	5512,2
Išėtinės kompensacijos už nepanaudotas atostogas, ligos pašalpos, tūkst. eurų	135	36	240	269,6
Iš jų:				
Vadovujančių darbuotojų skaičius (generalinis direktorius ir generalinio direktoriaus pavaduotojas veiktai) (laikotarpio pabaigoje)	1	2	2	1
Vadovujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšos, tūkst. eurų	92	54	119	69,2

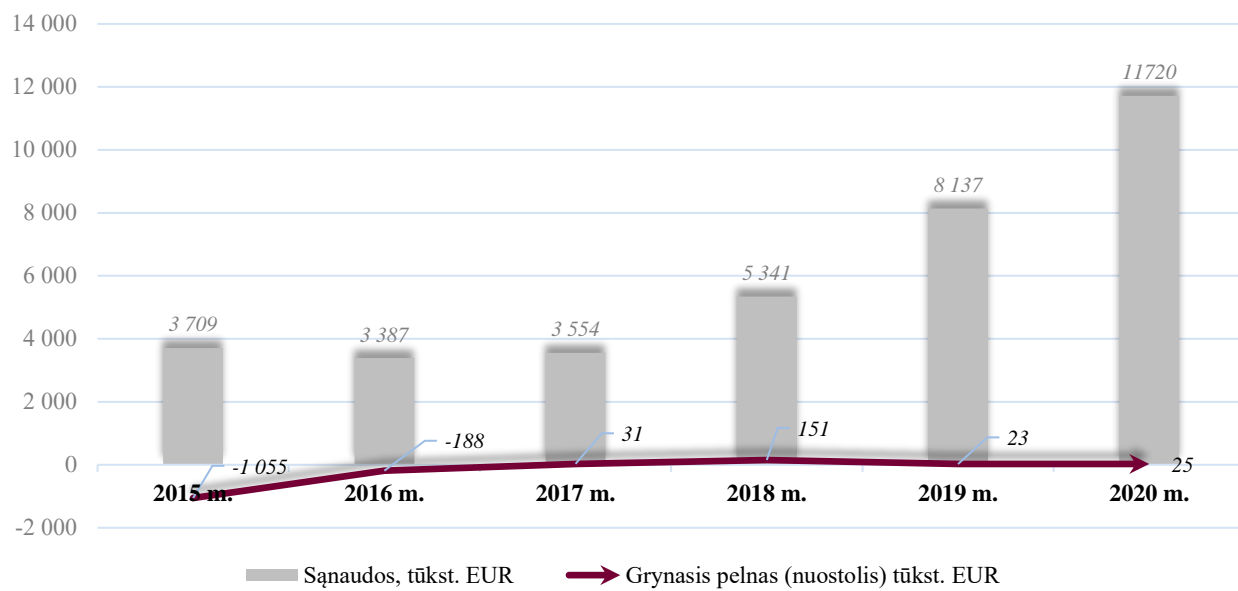
Įmonės vadovo darbo užmokestis nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 23 d. nutarimu Nr. 1341 „Dėl valstybės valdomų įmonių vadovų darbo užmokesčio“.

Įmonės finansiniai rodikliai pateikti 5 lentelėje.

5 lentelė. Įmonės finansiniai rodikliai 2015–2020 m.

	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Pajamos, tūkst. eurų	2 656	3 200	3 593	5 509	8 187	11 720
Sąnaudos, tūkst. eurų	3 709	3 387	3 554	5 341	8 137	11 694
Pelnas prieš mokesčius, tūkst. eurų	(1 053)	(187)	39	168	50	53
Pelno mokestis, tūkst. eurų	2	1	9	17	27	28
Grynasis pelnas, tūkst. eurų	(1 055)	(188)	31	151	23	25
Veiklos pelningumas (EBITDA)	(606)	314	545	1 549	2 250	3840

Grynojo pelno ir sąnaudų dinamika pavaizduota 3 paveiksle.



3 pav. Įmonės grynojo pelno dinamika 2015–2020 m., tūkst. eurų

II SKYRIUS ĮMONĖS VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Vidinių veiksmų grupei priskiriami tie veiksniai, kuriuos Įmonė turi galimybę savarankiškai kontroliuoti ir kurių įtaka pasinaudoti siekdama savo veiklos tikslų ir atlikdama savo funkcijas. Vadovaujantis M. Porterio vertės grandinės modeliu, išskiriamos Įmonės pagrindinės, papildomos ir pagalbinės veiklos, kuriančios vertę. Įmonės vertės grandinės modelis pagal M. Porterį pateiktas 4 paveiksle.



4 pav. Įmonės vertės grandinės modelis pagal M. Porterį

Įmonė siekia, kad perduoto centralizuotai valdyti valstybės nekilnojamojo turto valdymas ir su juo susijusių paslaugų teikimas būtų efektyvus. Turto perdavimas, jo valdymas, paslaugų teikimas ir klientų – valstybės institucijų ir įstaigų, juridinių bei fizinių asmenų (toliau – Klientai) aptarnavimas turi vykti sklandžiai, procesai turi būti aiškūs ir greiti, kur įmanoma – skaitmenizuoti.

Įmonė dalyvauja įgyvendinant AVNT centralizuoto valdymo reformą, kurios strateginiai tikslai – optimizuoti AVNT apimtį (siekti, kad valstybė turėtų tik tiek nekilnojamojo turto, kiek jo reikia valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, valdyti valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimą AVNT, kuris turi būti pagrįstas kaštų ir naudos analize bei atitikti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2017 m. vasario 23 d. įsakymu Nr. 1K-65 „Dėl Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių ir apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamojo turto, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvų nustatymo“ nustatytus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius bei apsirūpinimo AVNT, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvus, mažinti AVNT valdymo ir priežiūros sąnaudas, kurios dengiamos valstybės lėšomis).

Įmonė iki 2020 m. pabaigos perėmė 99,86 proc. perduotino centralizuotai valdyti AVNT. Informacija apie perimtą turtą pateikta 6 lentelėje.

6 lentelė. Informacija apie centralizuotai valdyti perimtą AVNT 2018–2020 m.

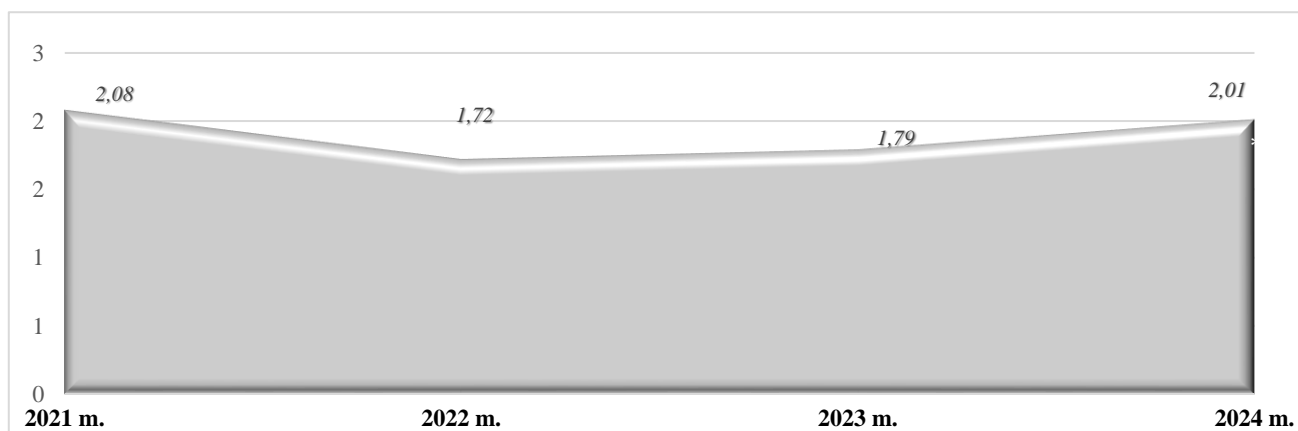
Centralizuotai valdyti perimto ir planuojamo perimti AVNT apimtys	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Einamaisiais strateginio laikotarpio metais perimto ir planuojamo perimti centralizuotai valdyti AVNT apimtys pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. birželio 26 d. nutarimą Nr. 624 „Dėl administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto ir žemės sklypų perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti centralizuotai“ (kv. m)	259	200	84
<i>Dalis nuo viso perimtino AVNT (723 tūkst. kv. m)</i>	<i>35,82 %</i>	<i>27,66 %</i>	<i>11,61 %</i>
Einamųjų strateginio laikotarpio metų pradžioje centralizuotai valdyti perimto AVNT apimtis iš viso (tūkst. kv. m)	135	394	594
Perimto centralizuotai valdyti valstybės nekilnojamojo turto apimtis strateginio laikotarpio metų pabaigoje (tūkst. kv. m)	394	594	722
<i>Dalis nuo viso perimtino AVNT (723 tūkst. kv. m)</i>	<i>54,50 %</i>	<i>82,16 %</i>	<i>99,86 %</i>

Konsolidavus visą AVNT, turto portfelis skirstomas į dvi dalis – valdytiną AVNT ir parduotiną AVNT. Valdytinam AVNT priskiriamas nekilnojamasis turtas, kuris nuomojamas valstybės institucijoms, išlaikyti portfelyje ir vertei palaikyti arba kelti. Parduotinam AVNT priskiriamas nekilnojamasis turtas, kurio pardavimo lėšomis kuriama arba palaikoma valdytino portfelio vertė.

Nors Įmonės vykdomos veiklos reikšmingumas nuolat didėja, vis dėlto 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, nes nenori atsisakyti vykdomų, tačiau šioms institucijoms nebūdingų funkcijų.

Skolų administravimas

5 paveiksle pavaizduotos planuojamos per 2021–2024 m. išieškoti skolos pagal Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 4 straipsnio 4 dalį.



5 pav. Planuojamos per 2021–2024 m. išieškoti skolos.

Numatoma aktyviai dalyvauti vykstančiose skolininkų bankroto procedūrose, siekiant maksimalaus Įmonės finansinių reikalavimų tenkinimo, taip pat kontroliuoti, kaip vykdomos sutarčių,

sudarytų su skolininkais, sąlygos, vertinti skolininkų galimybes atsiskaityti, analizuoti visas įmanomas skolų realizavimo alternatyvas.

Pažymėtina, kad nuo 2019 m. Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Įmonei nebeperduoda administruoti naujų reikalavimo teisių ir mokesčines nepriemokas, tai lemia turimo skolų valstybei portfelio kokybę ir kasmet mažėjantį planuojamą išieškoti skolų mastą.

Akcijų privatizavimas

2021–2024 m. numatoma gauti apie 8 400 tūkst. eurų už akcijų privatizavimą. Planuojamos valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys pavaizduotos 7 lentelėje.

Pagrindinės šios veiklos silpnosios pusės – politinė rizika, dėl kurios sudėtinga planuoti privatizavimo lėšas. Galimas privatizuoti įmones šiuo metu valdančios institucijos nuolat keičia savo poziciją privatizavimo atžvilgiu – įmonės siūlomos privatizuoti, vėliau prašoma jas išbraukti iš privatizavimo objektų sąrašo. Taip pat pastebima tendencija, kad privatizuoti siūlomos įmonės, patiriančios ilgalaikių finansinių sunkumų, kritiškai artėjančios prie bankroto ribos, o tokių įmonių pardavimas sudėtingas. Prie stiprybių galima būtų paminėti Įmonės darbuotojų kompetenciją privatizavimo srityje.

7 lentelė. Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys 2021–2024 m., eurais

Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys (tūkst. eurų)			
2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
6 900	500	500	500

Bešeimininkio turto administravimas

Įmonė, vadovaudamasi Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“, nuostatomis, perima bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės vardu paveldėtą, perduotiną nekilnojamąjį turtą ir žemės sklypus, priskirtus tam turtui eksploatuoti, bei akcijas.

Nuo šios funkcijos vykdymo pradžios, t. y. nuo 2015 m. kovo, iki 2021 m. sausio 1 d. Įmonė gavo pranešimus ir užvedė 5 992 paveldėjimo bylas, iš kurių 2 587 yra baigtos – persiūsta pagal kompetenciją arba kitais pagrindais. Per šios veiklos vykdymo laikotarpį Įmonė pateikė 2 381 prašymą notarų biurams dėl palikimo perėjimo valstybei liudijimų išdavimo, gavo 2 445 palikimo perėjimo valstybei liudijimus (įskaitant pateiktus Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos), pagal kuriuos surašyti 2 577 priėmimo–perdavimo aktai (patalpos, pastatai ir statiniai bei jiems priskirti žemės sklypai), perimti 85 įmonių akcijų paketai bei turtas, įtrauktas į Įmonės apskaitą. Didžioji dalis (apie 70 proc.) vykdant minėtą funkciją perimto nekilnojamojo turto yra su viešuose registruose skelbiamais skoliniais įsipareigojimais (areštuotas, įkeistas ar kitais pagrindais).

2019 m. spalio 1 d. įsigaliojus įstatymų pakeitimams (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas, Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo Nr. XII-791 3, 4, 6, 8, 9 straipsnių pakeitimo ir 5 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 626, 628, 629, 668 ir 691 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XIII-2285), 2021–2024 m. numatoma parengti pardavimui apie 1200–1400 valstybės paveldėto, konfiskuoto, valstybei dovanoto nekilnojamojo turto objektų (per 2021 m. parengti ne mažiau kaip 300 nekilnojamojo turto objektų pardavimui). Iš parduoto turto vertės būtų padengti skoliniai įsipareigojimai, susidarę iki turto perėmimo, užtikrintas atsiskaitymas laiku su kreditoriais ir antstoliais, padengiant atsiskaitymų vykdymo išlaidas iki vykdomosios bylos sustabdymo, taip pat atlygintos Įmonės patirtos būtinios išlaidos, susijusios su turto paveldėjimu.

Šios veiklos efektyviam vykdymui neigiamos įtakos turi teisminiai procesai, susiję su palikimo perėjimo valstybei liudijimų išdavimu, t. y. įpėdiniai pagal įstatymą ar testamentą inicijuoja teisinius procesus dėl palikimo perėjimo valstybei užginčijimo (pagal teismo sprendimus panaikinta 117 tokių liudijimų), taip pat teisminiai procesai su antstoliais ir kitais kreditoriais dėl tinkamo ir laiku pateikiamo kreditinių reikalavimų pareiškimo Civilinio kodekso 5.63 straipsnio nustatyta tvarka. Teisminiai procesai tęsiasi iki metų ir ilgiau, todėl tuo laikotarpiu Įmonė negali rengti objektų pardavimui, o nekilnojamąjį turtą prižiūri patirdama papildomų turto išlaikymo sąnaudų.

Metinės valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimas

Vadovaudamasi teisės aktais³, Įmonė privalo kasmet rengti valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą (toliau – Ataskaita). Ataskaitoje pateikiamos duomenų apie valstybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą (valstybės nekilnojamojo turto panaudą, nuomą, laisvą valstybės nekilnojamąjį turtą, AVNT), valstybės funkcijoms vykdyti naudojamą išsinuotą nekilnojamąjį turtą, Įmonės patikėjimo teise valdomą valstybės nekilnojamąjį turtą ir kitą valstybei nuosavybės teise priklausantį turtą (transporto priemones, laivus, orlaivius, žemės gelmių išteklius ir ertmes, žemės plotus, kultūros vertybes ir panašiai) analizės išvados.

Ataskaitoje atskleidžiama informacija apie tai, kiek ir kokio nekilnojamojo ir kito turto turi valstybė, kiek turto valdo patikėjimo teise, kiek nuomojasi, kiek yra išnuomojusi ir (ar) suteikusi panaudai (analizė atliekama įvairiais pjūviais), nustatomos institucijos, kurios valstybės turtą valdo neefektyviai, tokiu būdu įgyvendinant valstybės nekilnojamojo turto kontrolę.

Ataskaitos tikslumas priklauso nuo valstybės turto valdytojų suvestų duomenų, dėl ko gali nukentėti Ataskaitos turinys.

Finansų valdymas

Finansų valdymas užtikrina Įmonės strateginių tikslų įgyvendinimą, išteklių valdymą, pagrindinių funkcijų atlikimą. Įmonėje sukurta ir veikia nuolat tobulinama bei atnaujinama finansų valdymo ir kontrolės sistema, atitinkanti skaidraus finansų gerojo valdymo principus. Finansiniai rodikliai stebimi pagal veiklų kategorijas. Politiniai veiksniai taip pat turi įtakos Įmonės finansiniams srautams, kurie skatina didinti veiklos efektyvumą, mažinti veiklos sąnaudas ir didinti pelningumo lūkesčius valstybės valdomoms įmonėms.

Žmogiškųjų išteklių valdymas

Atsižvelgiant į Įmonės veiklos specifiką, žmogiškieji išteklių ir racionalūs personalo valdymo sprendimai yra vienas iš svarbesnių Įmonės vidinės aplinkos veiksnių. Pagrindinis žmogiškųjų išteklių valdymo iššūkis – nepaisant ribotų finansinių galimybių, aukštos kompetencijos organizacijoje užtikrinimas, pritraukiant savo srities profesionalus, taip pat maksimaliai įtraukiant juos į Įmonės veiklos tikslų siekimą, darbo procesų optimizavimą. Įmonė planuoja darbuotojų skaičių atsižvelgdama į įmonės veiklos efektyvumo kriterijus, kad Įmonės strateginiai ir veiklos tikslai būtų pasiekti optimaliais būdais. Įmonės darbuotojai itin gerai vertina santykius su bendradarbiais ir vadovais bei gerą darbo atmosferą.

³ Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 22 d. nutarimas Nr. 207 „Dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo“.

III SKYRIUS ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Veiksniai	Galimas poveikis įmonės veiklai ir finansiniams rodikliams	Poveikio svarba
<p style="text-align: center;">Politiniai veiksniai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Visos vykdomos funkcijos priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, kuriuose aiškiai nustatomos Įmonės teisės ir pareigos bei veiklos apribojimai, vykdant konkrečias funkcijas. • Įmonės veikla reikšmingai priklausoma nuo politinių sprendimų, kurie lemia pagrindinių Įmonės funkcijų pasikeitimus, taip pat pajamų bei sąnaudų dydį ir kitus finansinius rodiklius. • Vyriausybė paveda Įmonei įgyvendinti funkcijas, tačiau neužtikrina tinkamo funkcijų finansavimo. Bet kokios naujos veiklos, kurios negeneruoja pajamų, priskyrimas neigiamai paveikia Įmonės finansinius rodiklius. • Valstybės institucijų siekis išlaikyti nekilnojamąjį turtą savo žinioje neigiamai veikia centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo procesą, nes turtas Įmonei perduodamas nesilaikant teisės aktuose nustatytų laiko ir apimties reikalavimų. 	<p style="text-align: center;">Didelė</p>
<p style="text-align: center;">Ekonominiai veiksniai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darbuotojų darbo užmokestis sudaro didžiąją dalį Įmonės patiriamų sąnaudų, todėl didėjantis vidutinis darbo užmokestis, paslaugų brangimas lemia didesnes išlaidas ir atitinkamai neigiamai paveikia Įmonės finansinius rodiklius, didina valstybės biudžeto finansavimo poreikį. • Bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP) ir gyventojų perkamosios galios augimas turi įtakos Įmonės veiklos rezultatams. Spartėjant BVP augimui tikėtinas Įmonės įplaukų didėjimas. 	<p style="text-align: center;">Vidutinė</p>
<p style="text-align: center;">Socialiniai veiksniai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Blogėjanti demografinė situacija neigiamai veikia Įmonės veiklą regionuose – tampa sudėtinga realizuoti turimą turtą, išskyla sunkumų norint pritraukti kompetentingų specialistų į regioninius padalinius. 	<p style="text-align: center;">Vidutinė</p>

<p>Technologiniai veiksniai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nuolat tobulėjančios technologijos ir keliami reikalavimai pastatų įrengimui didina investicijų bei išskirtinės kompetencijos žmogiškųjų resursų poreikius. 	<p>Maža</p>
<p>Aplinkosauginiai veiksniai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Didėjantys aplinkosauginiai reikalavimai didina investicijų į turtą poreikį. 	<p>Vidutinė</p>
<p>Teisiniai veiksniai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Teisinė aplinka pirmiausia susijusi su verslo pradžia, vykdymu, pabaiga ir perleidimu, verslo apmokestinimu, valstybės pagalbos teikimo reglamentavimu. Pokyčiai tiesiogiai daro įtaką bendram verslumo lygiui Lietuvoje ir Įmonės veiklai. • Teisės aktų, reglamentuojančių turto perdavimo, pardavimo ir kitus valdymo klausimus, keitimas, kai siekiama trumpinti bei kitaip efektyvinti nustatytus procesus, turi teigiamą įtaką Įmonės 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. 	<p>Maža</p>

IV SKYRIUS KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Pagrindinių Įmonės teikiamų paslaugų konkurencinės aplinkos analizė atliekama pagal M. Porterio penkių jėgų modelį analizuojant konkurencinės aplinkos veiksnius.

Paslaugų teikėjų jėga

- Visas reikalingas paslaugas Įmonė įsigyja viešųjų pirkimų būdu. Dauguma paslaugų teikėjų veikia konkurencinėje rinkoje. Įmonė, pirkdama paslaugas didelėmis apimtimis, turi stiprią derybinę galią. Atsižvelgiant į tai, paslaugos iš paslaugų teikėjų perkamos centralizuotai mažiausios kainos ir geriausios kokybės santykiu. Įvertinus ankstesnių paslaugų pirkimų patirtį, galima teigti, kad paslaugų teikėjų rinkoje yra pakankamai ir dėl aktyvios konkurencijos paslaugų teikėjai negali ypač paveikti kainų. Įmonė siekia centralizuoti Įmonės atliekamus pirkimus, juos vykdyti maksimaliai skaidriai bei užtikrinti pagrindiniu laikomą valstybės viešųjų pirkimų sistemos tikslą – racionaliai naudoti viešąsias lėšas, todėl Įmonė palaiapsniui ir protingai siekia pereiti prie ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų taikymo. Su prekių tiekėjais (darbų rangovais) susijusi grėsmė vertinama kaip maža.

Pirkėjų jėga

- Atsižvelgiant į tai, kad didelė dalis Įmonei perduoto nekilnojamojo turto pritaikyta visuomeninės paskirties funkcijoms atlikti, Įmonės prioritetas – administruoti valstybei priklausančius objektus, kad institucijoms nebereiktų nuomotis patalpų rinkoje. Paslaugų pagrindiniai pirkėjai – valstybės institucijos, juridiniai bei fiziniai asmenys.

2021 m. pardavimų planas pagal turto naudojimo paskirtis nurodytas 8 lentelėje.

8 lentelė. *Pardavimų planas pagal turto naudojimo paskirtis 2021 m.*

Paskirtis	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarime Nr. 163 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“ nurodyto turto objektų skaičius	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarime Nr. 1082 „Dėl Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo ir lėšų, likusių atnaujinus valstybės nekilnojamąjį turta, naudojimo“ nurodyto turto objektų skaičius	Valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto objektų skaičius	Valdomas/ parduodamas	IŠ VISO	Sudaroma dalis procentais
Visuomeninė	18	6	0	6	30	5
Administracinė	44	15	0	1	60	10
Gamybinė	97	2	0	0	99	16,5
Komercinė	13	3	0	0	16	2,7
Gyvenamoji	145	21	154	5	325	54,1
Garažų	43	2	0	1	46	7,7
Pagalbiniai statiniai	23	0	0	0	23	3,8
Kita	1	0	0	0	1	0,2

IŠ VISO:	384	49	154	13	600	100
-----------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	------------

Pirkėjai, atsižvelgiant į parduodamo turto sąrašė esančių nekilnojamojo turto objektų paskirtis, skirstomi į du segmentus: juridiniai bei fiziniai asmenys. Vertinant įvykusius sandorius finansine išraiška, akivaizdžiai matyti, kad didžiausią vertę Įmonei kuria juridiniai asmenys, kurių sandoriai sudaro beveik 70 proc. visų pajamų, gautų iš turto pardavimų. Šių pirkėjų segmente dominuoja tiek stambūs investuotojai ir nekilnojamojo turto vystytojai, tiek mažesnės įmonės. Tačiau pardavimuose pagal sudarytų sandorių kiekį matyti, kad didžioji dalis sandorių sutarčių pasirašyta su fiziniiais asmenimis (beveik 60 proc. visų sandorių). To priežastis – parduoti gyvenamosios paskirties objektai, kurie sudaro nemažą viso parduodamo turto portfelio dalį. Tai valstybei leidžia atsisakyti mažaverčio turto, kuris, lyginant su jo verte, yra imlus eksploatacinėms sąnaudoms.

Panašias tendencijas atspindi ir pirkėjų segmentavimas pagal geografinę pasiskirstymą. Valstybės turto pirkėjai kardinaliai skiriasi didmiesčiuose ir regionuose. Jei regionuose turtą iš valstybės išimtinai perka gyventojai, tai didmiesčiuose nemažą dalį sudaro investuotojai, kurie ieško patrauklių objektų, kad vėliau juos galėtų panaudoti arba jų pagrindu išvystyti investicijų projektą. 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 didina žemo likvidumo turto pardavimą, kuris pavaizduotas 9 lentelėje:

9 lentelė. Planuojamos žemo likvidumo turto pardavimo apimtys 2021–2024 m.

Žemo likvidumo turto (mažos vertės (< 10 tūkst. eurų)) pardavimas (objektų skaičius)			
2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
253	278	306	337

Konkurentai

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

Naujų konkurentų grėsmė

- Įmonė parduoda valstybės nekilnojamąjį turtą ir privatizuoja valstybei nuosavybės teise priklausančias įmonių akcijas. Esant tokių išskirtinių produktų, kuriuos parduoti gali tik Įmonė, paklausai naujų konkurentų grėsmė minimali.

V SKYRIUS STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ

Stiprybės <i>(Įmonės savybės, kurios padeda pasiekti užsibrėžtų tikslų ir kurių visuma suteikia pranašumo prieš kitas sektoriaus įmones)</i>	Silpnybės <i>(Įmonės savybės, kurios mažina Įmonės konkurencinį pranašumą prieš kitas įmones ir trukdo pasiekti užsibrėžtų tikslų)</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Įmonės reikšmė šalies mastu 2. Vykdomos veiklos ir procesų skaidrumas 3. Darbuotojų patirtis ir kompetencija 4. Teikiamų paslaugų kompleksiškas 5. Įmonės veiklos, priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais 6. Vienintelis centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Darbuotojų motyvacinės sistemos trūkumas 2. Silpna Įmonės komunikacija 3. Klientų (valstybės institucijų ir įstaigų, nekilnojamojo turto pirkėjų ir nuomininkų) aptarnavimo sistemos nebuvimas 4. Sudėtingi vidiniai procesai 5. Perimami neefektyvūs pastatai, siekiant juos efektyviai įdarbinti, reikalingos investicijos
Galimybės <i>(išorės veiksniai, kurie gali prisidėti prie Įmonės vertės didinimo)</i>	Grėsmės <i>(tikėtini įvykiai, kurie gali turėti neigiamos įtakos Įmonės veiklai)</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Tapti nekilnojamojo turto valdymo kompetencijų centru, kuriame atsiras galimybių efektyviai aprūpinti valstybės institucijas ir įstaigas reikalingu jų funkcijoms vykdyti nekilnojamuoju turtu, joms parenkant tinkamiausią turto objektą 2. Aukštos kokybės paslaugų, kurios priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, paketų suformavimas turės privalumą konkurencinėje aplinkoje 3. Galimybė valstybės institucijoms ir įstaigoms pasiūlyti visuomeninės paskirties funkcijoms atlikti pritaikytą nekilnojamąjį turtą 4. Galimybė prisidėti prie teisės aktų, susijusių su Įmonės veikla, kūrimo 5. Centralizuotas paslaugų įsigijimas viešųjų pirkimų būdu – mažiausios kainos ir geriausios kokybės santykiu 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politiniai sprendimai, nustatantys sudėtingesnius turto valdymo procesus ir nepakankamas apimtis 2. Rinkos recesijos grėsmė 3. Ribotas pirkėjų skaičius 4. Neužtikrintas įstatymais ir kitais teisės aktais pavestų funkcijų finansavimas 5. Darbo jėgos ir paslaugų brangimas turi įtakos Įmonės sąnaudų augimui

Įmonė koncentruojasi į nustatytų galimybių išnaudojimą, pasinaudojant organizacijos turimomis stiprybėmis. Vykdydama jai pavestas funkcijas, Įmonė visada siekia išnaudoti savo stiprybes ir galimybes, spręsti klausimus dėl nustatytų silpnybių panaikinimo ir pagal galimybes pasirengusi suvaldyti galimas grėsmes. Aukštos kvalifikacijos, ambicingi Įmonės darbuotojai, sukaupe didelę patirtį, vadovaujami iniciatyvių padalinių vadovų, užtikrina sklandų ir tinkamą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, pardavimą, atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą, skolų valdymą ir akcijų privatizavimą.

Įmonė, siekdama efektyvinti centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą, įgyvendina Europos Sąjungos lėšomis finansuojamą projektą „Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo tobulinimas“, kurio metu numatyta parengti centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros pokyčių priemonių planą ir jį įgyvendinti, sukurti ir įdiegti ONTVIS, taip pat įdiegti

reikalingus VTIPS tobulinimus ar modifikacijas, pritaikant esamą sistemą su valstybės nekilnojamojo turto centralizavimu susijusiems pokyčiams, kurie taip pat bus pritaikyti Klientų aptarnavimui.

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

Teikiamų paslaugų kompleksiskumas ir apimtys sudarys sąlygas nustatyti valstybės institucijų ir įstaigų poreikius, suformuoti joms tinkamus paslaugų paketus, suteikti institucijoms visuomeninės paskirties funkcijoms atlikti pritaikytą nekilnojamąjį turtą, taip efektyvinti neefektyvių pastatų plotus.

Teisės aktų, reglamentuojančių turto perdavimo, pardavimo ir kitus valdymo klausimus, keitimas, kai siekiama trumpinti bei kitaip efektyvinti nustatytus procesus, suteikia galimybę didinti Įmonei pavestų funkcijų finansavimą.

Centralizuotas paslaugų įsigijimas viešųjų pirkimų būdu – mažiausios kainos ir geriausios kokybės santykiu suteikia galimybę paslaugoms įsigyti sutaupytas lėšas panaudoti darbuotojų motyvacijos sistemai kurti ir darbo jėgai išlaikyti.

VI SKYRIUS ĮMONĖS STRATEGIJA

Įmonės misija, vizija, vertybės:

VIZIJA – patikimas ir profesionalus valstybės turto valdymo partneris

MISIJA – vertę kuriantys valstybės turto valdymo sprendimai visuomenei

VERTYBĖS:

- **Profesionalumas** – kompetentingas, kokybiškas paslaugų teikimas partneriams ir klientams
- **Bendradarbiavimas** – dirbdami kartu pasiekiame geriausią rezultatą
- **Atsakomybė** – savo tikslų siekiame atsakingai – visuomenės, aplinkos, darbuotojų ir valstybės atžvilgiu
- **Rezultatas** – kuriame vertę valstybei – tvarus valdomo nekilnojamojo turto vertės didinimas

Įmonės strateginės kryptys:

- kokybiškos paslaugos Klientams (valstybės institucijoms ir įstaigoms, nekilnojamojo turto pirkėjams ir nuomininkams);
- Įmonės vertybėmis grįstos organizacinės kultūros formavimas;
- efektyvūs vidiniai procesai;
- efektyvus valstybės turto valdymas;
- finansinio tvarumo siekimas.

Įmonės strateginiai tikslai:

- didinti Įmonės vertę teikiant kokybiškas paslaugas Klientams;
- formuoti Įmonės vertybėmis grįstą organizacinę kultūrą;
- užtikrinti Įmonės valdymą ir paslaugų teikimą, paremtą efektyviais procesais;
- efektyviai valdant valstybės turtą optimizuoti valstybės išlaidas;
- siekti pelningos Įmonės veiklos.

Įmonės strateginis tikslų ir uždavinių žemėlapis:

Rodikliai, rodiklių vertės ir kita svarbi informacija pagal Įmonės strategines kryptis ir strateginius tikslus pateikiama Įmonės 2021–2024 metų strateginiame tikslų ir uždavinių žemėlapyje (žr. Įmonės 2021–2024 metų veiklos strategijos 1 priedą).

Įmonės planuojami pasiekti pagrindiniai veiklos rodikliai, nustatyti Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginiame veiklos plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos finansų ministro 2021 m. balandžio 6 d. įsakymu Nr. 1K-112 „Dėl Finansų ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano ir Lietuvos statistikos departamento 2021–2023 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“, pateikti 10 lentelėje.

10 lentelė. Įmonės planuojami pasiekti pagrindiniai veiklos rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Siektina rodiklio vertė			
	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Sumažinti vienai darbo vietai tenkančių kv. m, proc.	1	1,5	1,5	1,5
Vartotojų pasitenkinimo teikiamomis Įmonės paslaugomis ir aptarnavimu didėjimas (NPS ¹ indeksas)	36	41	46	51
EBITDA (pelnas prieš mokesčius + amortizacija ir nusidėvėjimas), mln. eurų	4,554	4,597	4,591	4,602

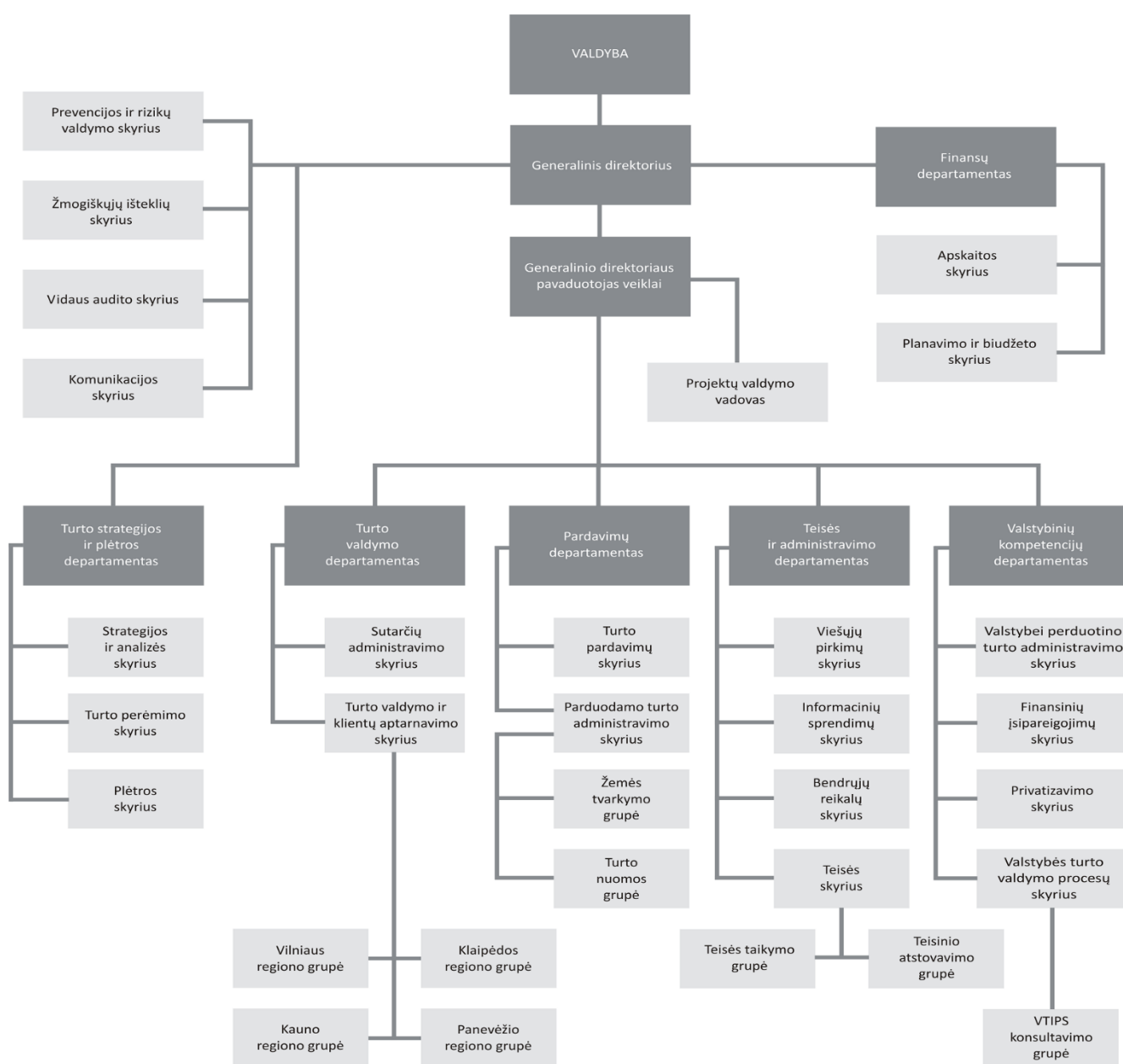
Pastaba. NPS (angl. „Net Promoter Score“) indeksas rodo Klientų patirtis, lojalumą ir numato verslo augimo galimybes. Tai trumpas tyrimas, vykdomas paprastai apklausiant visus Klientus.

VII SKYRIUS IŠTEKLIAI

PIRMASIS SKIRSNIS ĮMONĖS ORGANIZACINĖ STRUKTŪRA, ĮMONĖS STRUKTŪRINIŲ PADALINIŲ FUNKCIJŲ PASISKIRSTYMAS

Įmonės organizacinė struktūra nuolat tobulinama, pritaikoma prie naujų tikslų, užduočių, siekiama, kad ji sudarytų sąlygas siekti Įmonės tikslų ir efektyviai atlikti Įmonei pavestas funkcijas.

Įmonės valdybos 2019 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. SK2-14 patvirtinta nauja organizacinė struktūra, kuri įsigaliojo 2019 m. birželio 1 d. ir kuri pavaizduota 6 paveiksle.



6 pav. Įmonės organizacinė struktūra

Funkcijų pasiskirstymas tarp Įmonės struktūrinių padalinių

Turto strategijos ir plėtros departamentas dalyvauja formuojant ir įgyvendinant valstybės politiką nekilnojamojo turto valdymo srityje, siekia optimalaus ir racionalaus Įmonei perduoto valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo, organizuoja ir koordinuoja Įmonei perduoto valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimą ir modernizavimą, statybą, griovimą ir išardymą, perima valstybei nuosavybės teise priklausantį turtą ir su jo valdymu, naudojimu ir disponavimu juo susijusius dokumentus.

Turto valdymo departamentas organizuoja efektyvų Įmonei patikėto valstybės nekilnojamojo turto valdymą, užtikrina kokybišką Įmonei patikėjimo teise perduoto valdyti valstybės nekilnojamojo turto priežiūros paslaugų teikimą, administruoja Įmonei patikėjimo teise perduoto valdyti nekilnojamojo turto priežiūros paslaugų sąskaitas ir patikėjimo teise perduoto valdyti nekilnojamojo turto nuomos ir panaudos sutartis.

Pardavimų departamentas organizuoja Įmonei patikėto valstybės nekilnojamojo turto pardavimą ir administruoja nekilnojamojo turto nurašymą ir likvidavimą, taip pat organizuoja ne AVNT nuomą, Vyriausybės patvirtintame parduodamų valstybės nekilnojamojo turto daiktų sąrašė nurodyto valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų žemės sklypų bei kitų nekilnojamojo turto daiktų parengimą pardavimui, užtikrina viešą ir skaidrų šio turto pardavimą, siekia optimalaus ir racionalaus valstybės nekilnojamojo turto naudojimo.

Teisės ir administravimo departamentas organizuoja dokumentų valdymą, užtikrina archyvinių dokumentų išsaugojimą ir jų panaudojimą, užtikrina Įmonės ir jos struktūrinių padalinių informacinį ir techninį aprūpinimą, pagal kompetenciją planuoja, organizuoja ir vykdo viešųjų pirkimų procedūras, užtikrina Įmonės kilnojamojo turto, naudojamo Įmonės reikmėms, priežiūrą ir tinkamą jo eksploatavimą, padeda Įmonės struktūriniams padaliniais teisėtomis priemonėmis įgyvendinti teisės aktuose įtvirtintus tikslus ir uždavinius bei jiems suteiktas teises ir įgaliojimus, gina valstybės ir (ar) Įmonės interesus teismuose ir teismų sprendimų vykdymo procese, užtikrina teisės aktų, reglamentuojančių asmens duomenų apsaugą, įgyvendinimą, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ pagrindu atlieka juridinio asmens likvidatoriaus pareigas.

Finansų departamentas rengia ir įgyvendina Įmonės apskaitos politiką, tvarko Įmonės buhalterinę apskaitą, pinigų srautus, rengia biudžetą, veiklos strategijas, analizuoja finansinės veiklos rodiklius, rengia ir teikia finansines ir statistines bei kitas ataskaitas.

Valstybinių kompetencijų departamentas išieško Įmonei pavestų valdyti ir administruoti reikalavimo teises į valstybei skolingų asmenų skolas, užtikrina efektyvų ir skaidrų valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą ir vykdo privatizavimo sandoriuose nustatytų sąlygų vykdymo kontrolę, administruoja bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą (įskaitant palikimo administravimą iki paveldėto turto perdavimo), valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą ir šiam turtui priskirtus žemės sklypus bei akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas, dalyvauja įgyvendinant valstybės politiką nekilnojamojo turto valdymo srityje, rengia Ataskaitą, siekia optimalaus ir racionalaus valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo, derinant turto valdytojų inicijuotus sprendimus VTIPS, inicijuoja, stebi ir kontroliuoja VTIPS tobulinimo ir modernizavimo darbus bei projektus, konsultuoja VTIPS naudotojus sistemos naudojimo klausimais, rengia mokymus, administruoja ir prižiūri VTIPS bei išorinę VTIPS svetainę, įgyvendina valstybės nekilnojamojo turto centralizavimą.

Prevencijos ir rizikų valdymo skyrius užtikrina efektyvų korupcijos prevencijos mechanizmą, tobulina esamas ir diegia naujas korupcijos prevencijos priemones, užtikrina Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo nuostatų laikymąsi, rizikų Įmonės veikloje valdymą.

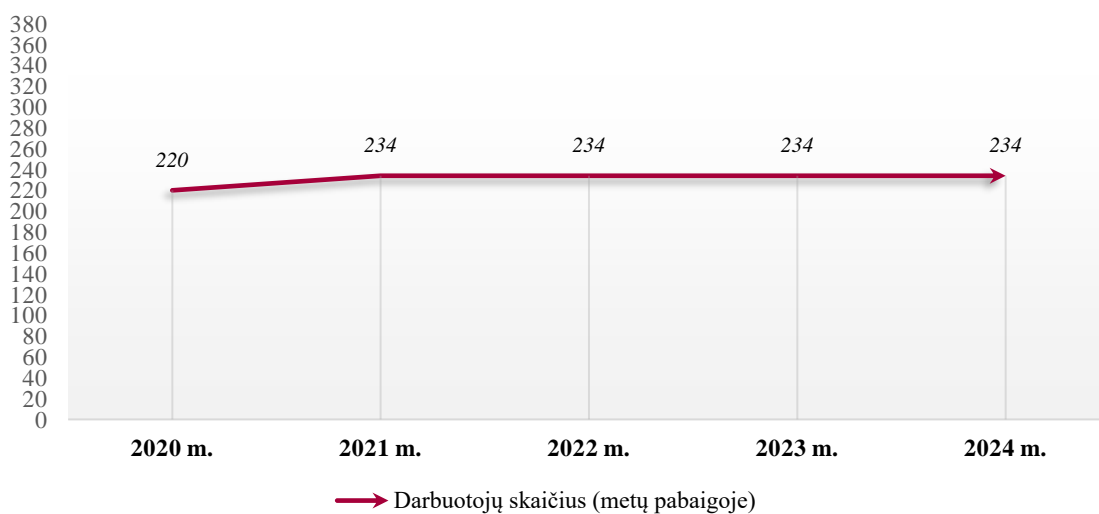
Žmogiškųjų išteklių skyrius formuoja Įmonės organizacinę kultūrą (vertybes ir tradicijas), personalo politiką ir strategiją bei dalyvauja įgyvendinant priimtus sprendimus Įmonės organizacinės kultūros, personalo politikos ir strategijos klausimais, organizuoja Įmonės žmogiškųjų išteklių, t. y.

personalo žinių, įgūdžių, gebėjimų, kurių reikia Įmonės veiklai užtikrinti, plėtrą, administruoja Įmonės personalą.

Vidaus audito skyrius tikrina ir vertina, ar Įmonės sukurta ir įdiegta vidaus kontrolės sistema yra pakankama ir veiksminga, ar Įmonės veikla atitinka įstatymus ir kitus teisės aktus, ar informacija apie finansinę ir ūkinę veiklą yra išsami ir patikima, ar pasiekti nustatyti tikslai ir uždaviniai, teikia Įmonės vadovui objektyvią informaciją ir rekomendacijas dėl Įmonės rizikų valdymo ir vidaus kontrolės tobulinimo.

Komunikacijos skyrius inicijuoja, administruoja, koordinuoja ir valdo Įmonės informacijos viešinimo procesus, sudarydamas sąlygas efektyviai Įmonės veiklai, taip pat formuoja ir įgyvendina Įmonės įvaizdžio strategiją ir viešųjų ryšių politiką.

2020 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 220 darbuotojų. Vykdamas naujas funkcijas ir didėjančiam valdomo bei administruojamo turto apimtims, planuojamas darbuotojų, ypač turto valdymo srityje dirbančių darbuotojų, skaičiaus augimas. Informacija apie planuojamą darbuotojų skaičiaus dinamiką 2020–2024 metais pateikta 7 paveiksle.



7 pav. Įmonės darbuotojų skaičiaus dinamika 2020–2024 m.

Planuojamas darbuotojų skaičiaus pokytis iki 2024 m. 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 Įmonei priskirtų funkcijų vykdymas.

Įmonėje dirba kvalifikuoti darbuotojai, sukaupę didelę patirtį skolų valstybei išieškojimo, valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo, valdymo ir pardavimo bei akcijų privatizavimo veiklose, ir kitų sričių kvalifikuoti specialistai. 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonėje 92 proc. darbuotojų turėjo aukštąjį išsilavinimą.

Darbuotojai nuolat gilina žinias teisės, nekilnojamojo turto valdymo, įmonių valdymo, viešųjų pirkimų, finansinės analizės, apskaitos, informacinių technologijų (toliau – IT), dokumentų valdymo ir kitose srityse. Padalinių vadovai kelia kvalifikaciją vadovavimo, vidaus kontrolės, finansų analizės, strateginio planavimo, projektų valdymo, pokyčių valdymo srityse.

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

1. Darbuotojų profesionalumo stiprinimas ir įsitraukimo didinimas. Tikslas – sustiprinti darbuotojų profesionalumą, padidinti jų kompetenciją ir jų teikiamų paslaugų kokybę bei suteikti efektyviam valstybės turto valdymui reikiamų žinių. Numatoma, kad papildomai motyvuotų darbuotojų būtų samdoma rinkoje, pagrindinis atrankos kriterijus – geros praktikos turto valdymo patirtis ir gebėjimas šią patirtį pritaikyti Įmonėje. Per planuojamą laikotarpį esamiems ir naujai priimtiems

darbuotojams bus organizuojami įvairių sričių mokymai. 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 Įmonei 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, organizuojamos komandiruotės ir (ar) stažuotės (Įmonės darbuotojų į užsienio šalis ir specialistų iš užsienio šalių – Įmonėje). 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 ir parengti nekilnojamojo turto valdymo kompetencijos centro veiklą įgyvendinimo planą, apimant veiklas, jų įgyvendinimo terminus, atsakomybes ir veiklos tęstinumo užtikrinimo procedūrų aprašą.

ANTRASIS SKIRSNIS INFORMACINĖS SISTEMOS

Šiuo metu Įmonėje vykdoma IT ir informacinių sistemų plėtra bei modernizavimas. Norint pasiekti geresnių rezultatų išskirti tikslai:

- **darni IT plėtra** – tikslas, kuriam reikia maksimalaus Įmonei vadovaujančių asmenų, visų procesų valdytojų ir IT srities darbuotojų įsitraukimo bei veiksmų koordinavimo. Šis tikslas yra nukreiptas į ilgalaikius strateginę ar ekonominę reikšmę Įmonei turinčius IT pokyčius ir projektus (pavyzdžiui, naujų IT sistemų diegimas ar esamų tobulinimas, debesijos technologijų panaudojimas, kompiuterinės įrangos priežiūros paslaugos). Įmonė, įgyvendindama šį tikslą, siekia inovatyvių sprendimų ir investicijų, pagrįstų geriausiu kaštų ir naudos santykiu. Visiškai įgyvendinti iššūkį: „kasdienėje Įmonės veikloje nenaudoti popierinių dokumentų“;
- **variantų (Įmonės darbuotojų ir Klientų) poreikius tenkinančios IT paslaugos** – užtikrinti, kad IT paslaugos būtų teikiamos nuolat, o galimi paslaugų teikimo trikdžiai būtų nereikšmingi Įmonės veiklai. Nustatyti darbuotojams teikiamų IT paslaugų prioritetus ir siekti, kad jos būtų teikiamos laiku ir kokybiškai. Nuolat vertinti teikiamų IT paslaugų kokybę, siekti, kad jos atitiktų IT naudotojų poreikius. Atsižvelgdami į IT raidą ir IT naudotojų poreikius, diegti jiems aktualias ir reikalingas IT paslaugas‘
- **gerąją praktiką atitinkantis IT valdymas** – atlikti ISO 38500 ir ISO 20000 reikalavimų bei TOGAF, COBIT ir ITIL rekomenduojamų organizacijos IT valdymo modelių analizę ir galimybes taikyti Įmonės IT veikloje. Atsižvelgiant į analizės rezultatus ir gerąją praktiką, tobulinti IT paslaugų valdymą Įmonėje.
- **Įmonės informacinių išteklių saugumo ir atsparumo prieš didėjančias kibernetines grėsmes užtikrinimas** – vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktu, ISO 27000 reikalavimais, COBIT ir kitų metodikų teikiama gerąją praktika, užtikrinti elektroninės informacijos konfidencialumą ir saugą. Informacija, kaip ir bet kuris kitas Įmonės turtas, turi vertę ir todėl privalo būti tinkamai apsaugota. Teisingai identifikuodama ir klasifikuodama šį turtą, sistemingai vertindama riziką ir grėsmes, Įmonė gali pasirinkti tinkamas priemones šioms rizikoms valdyti ir kartu įrodyti Klientams, variantams, įvairioms institucijoms ir visuomenei, kad gali užtikrinti šio turto konfidencialumą, vientisumą ir prieinamumą;
- **aukšta darbuotojų kompetencija IT srityje** – sparčiai plėtojantis IT labai svarbu, kad IT skyriaus darbuotojų žinios ir kompetencija būtų pakankama efektyviam Įmonės IT ir paslaugų valdymui, jų inovacijai ir optimizavimui. Todėl reikėtų skirti pakankamus išteklius specializuotiems IT skyriaus darbuotojų mokymams IT srityje. Ne mažiau svarbus ir IT paslaugų

vartotojų vartojimo įgūdžių lavinimas ir kompiuterinis raštingumas. Darbuotojai turi būti nuolatos supažindinami su IT naujovėmis;

- **VTIPS palaikymas ir tobulinimas** – VTIPS naudojama priimant (derinant) valstybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sprendimus, taip pat analizuojant valdymo ir naudojimo rodiklius bei rengiant metines valstybei nuosavybės teise priklausančias turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitas.

TREČIASIS SKIRSNIS FINANSINIAI IŠTEKLIAI IR APSKAITA

Įmonės bendruosius apskaitos principus, apskaitos metodus ir taisykles reglamentuoja generalinio direktoriaus tvirtinama apskaitos politika. Įmonėje apskaita tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymu ir verslo apskaitos standartais. Apskaitai tvarkyti naudojama verslo valdymo informacinė sistema „Labbis“, o valdomų skolų analitikos apskaitai – informacinė sistema BIS „Forpost“. Apskaitos patikimumą užtikrina audito įmonių kasmet atliekamas finansinės atskaitomybės auditas.

Įmonės finansinius išteklius sudaro:

- 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;
 - ✓ bešeimininkio konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimą, pardavimą ir (arba) privatizavimą;
- disponavimo turtu pajamos;
- paskolos iš Finansų ministerijos;
- AVNT nuomos pajamos;
- valstybės biudžeto lėšos;
- Europos Sąjungos fondų lėšos.

Valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimo valstybinėms funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu administracinės paskirties nekilnojamoju turtu ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti nuomos pajamos apskaičiuojamas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. 1K- 357 patvirtinta tvarka.

Pagal Disponavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 13 straipsnio 3 dalį centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo ir valstybės turto valdytojų sudaryti nekilnojamojo turto atnaujinimo susitarimai įgyvendinami pagal teisės aktų nuostatas, galiojusias iki šio įstatymo įsigaliojimo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimu Nr. 1082 „Dėl Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo ir lėšų, likusių atnaujinus valstybės nekilnojamąjį turtą, naudojimo“ patvirtintame Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašė nustatytais terminais, kurie gali būti pratęsti iki 2022 m. gruodžio 31 d., tad atlygis už valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą bus mokamas iki 2022 m. gruodžio 31 d.

Pagal Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 4 straipsnio 1 dalį viena iš Įmonės funkcijų yra valstybės perimtino turto – bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų – administravimas. Pagal Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 1

punktą Įmonei už šios funkcijos vykdymą mokamas atlygis, apskaičiuotas Vyriausybės nustatyta tvarka. Nuo 2020 m. sausio 1 d. nustatyta atlygio už valstybės perimtino turto administravimą, pardavimą ir (arba) privatizavimą skaičiavimo tvarka. Pažymėtina, kad iki Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo įsigaliojimo valstybės perimtino turto administravimas buvo dengiamas valstybės biudžeto lėšomis, o atlygį Įmonė galėjo gauti tik už valstybės nekilnojamojo turto pardavimą arba akcijų privatizavimą. 2020 m. sausio 1 d. įsigaliojus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 30 d. nutarimui Nr. 1332 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimo Nr. 252 „Dėl Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas veiklas apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui sudarytos sąlygos gauti atlygį už valstybės perimtino turto administravimą, pardavimą ar privatizavimą ir šį atlygį mokėti iš turto pardavimo lėšų.

Įmonei 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.

KETVIRTASIS SKIRSNIS KOMUNIKACIJOS SISTEMA

Informacija apie Įmonės 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 Įmonės skolininkų turto varžytynės, bylų teismuose nagrinėjimo vietą ir laiką.

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

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

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

VIII SKYRIUS FINANSINĖS PROGNOZĖS

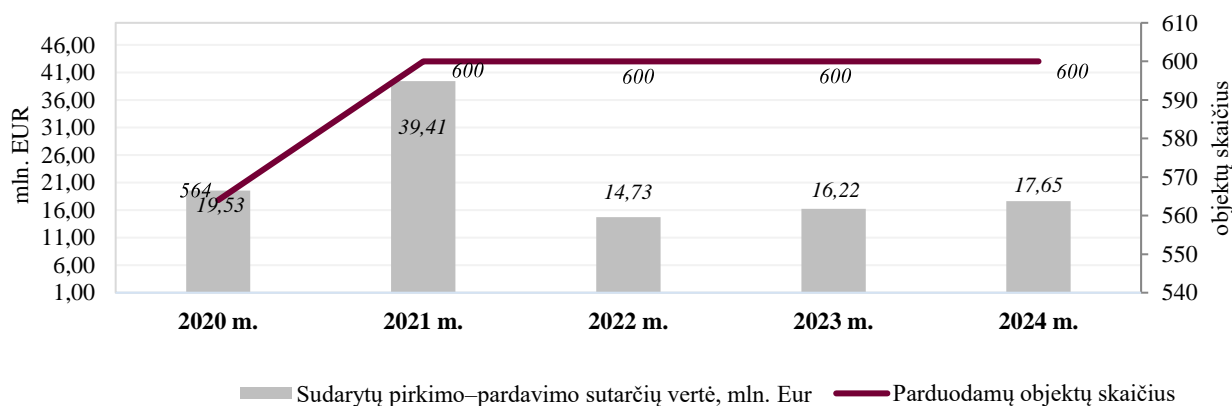
Įmonės prognozuojama 2021–2024 metų pelno (nuostolių) ataskaita pateikiama 11 lentelėje.

11 lentelė. Įmonės prognozuojama 2021–2024 metų pelno (nuostolių) ataskaita

Eil. Nr.	Straipsniai, tūkst. eurų	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
1	Pardavimo pajamos	21 449	22 853	22 978	23 044
2	Pardavimo savikaina	19 307	20 191	20 229	20 262
3	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis				
4	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	2 142	2 662	2 749	2 782
5	Pardavimo sąnaudos				
6	Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	2 106	2 602	2 676	2 669
7	Kitos veiklos rezultatai	0	0	0	0
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	36	60	73	113
14	PELNO MOKESTIS				
15	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	36	60	73	113
16	EBITDA (pelnas prieš mokesčius + amortizacija ir nusidėvėjimas), tūkst. Eur	4 554	4 579	4 591	4 602

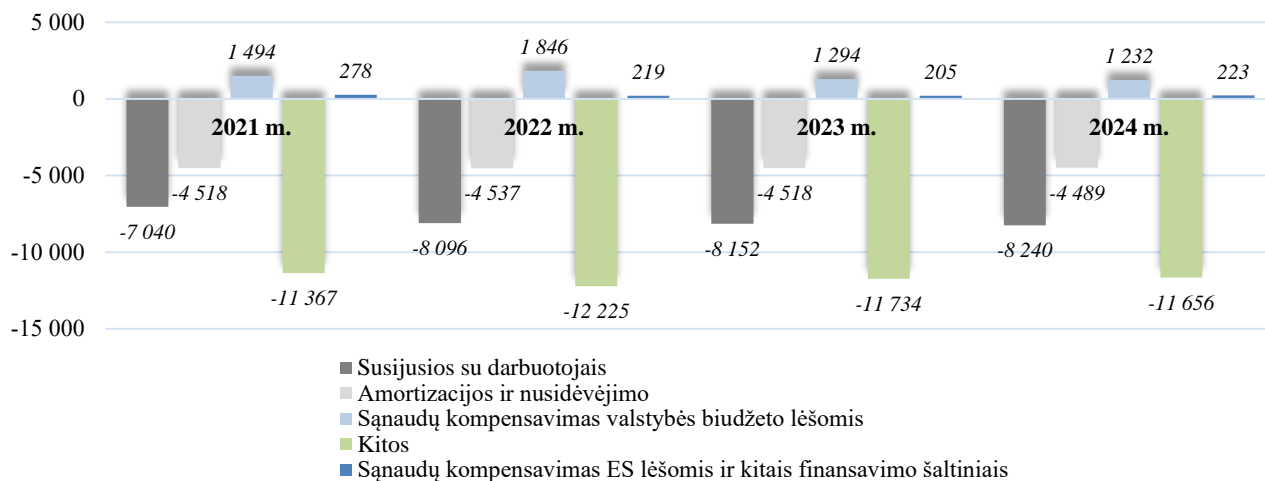
Įmonės pajamos apskaičiuojamos remiantis vykdant teisės aktais pavestas funkcijas patiriamomis sąnaudomis ir nuo jų apskaičiuotu 7 proc. dydžio pelnu.

Strateginiu laikotarpiu planuojama siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo, tokiu būdu mažinant Įmonės sąnaudas valstybei nereikalingam nekilnojamajam turtui išlaikyti ir administruoti. 8 paveiksle pateikta 2020 m. faktinė ir 2021–2024 m. planuojamų sudaryti pirkimo–pardavimo sutarčių vertė bei parduodamų objektų skaičius.



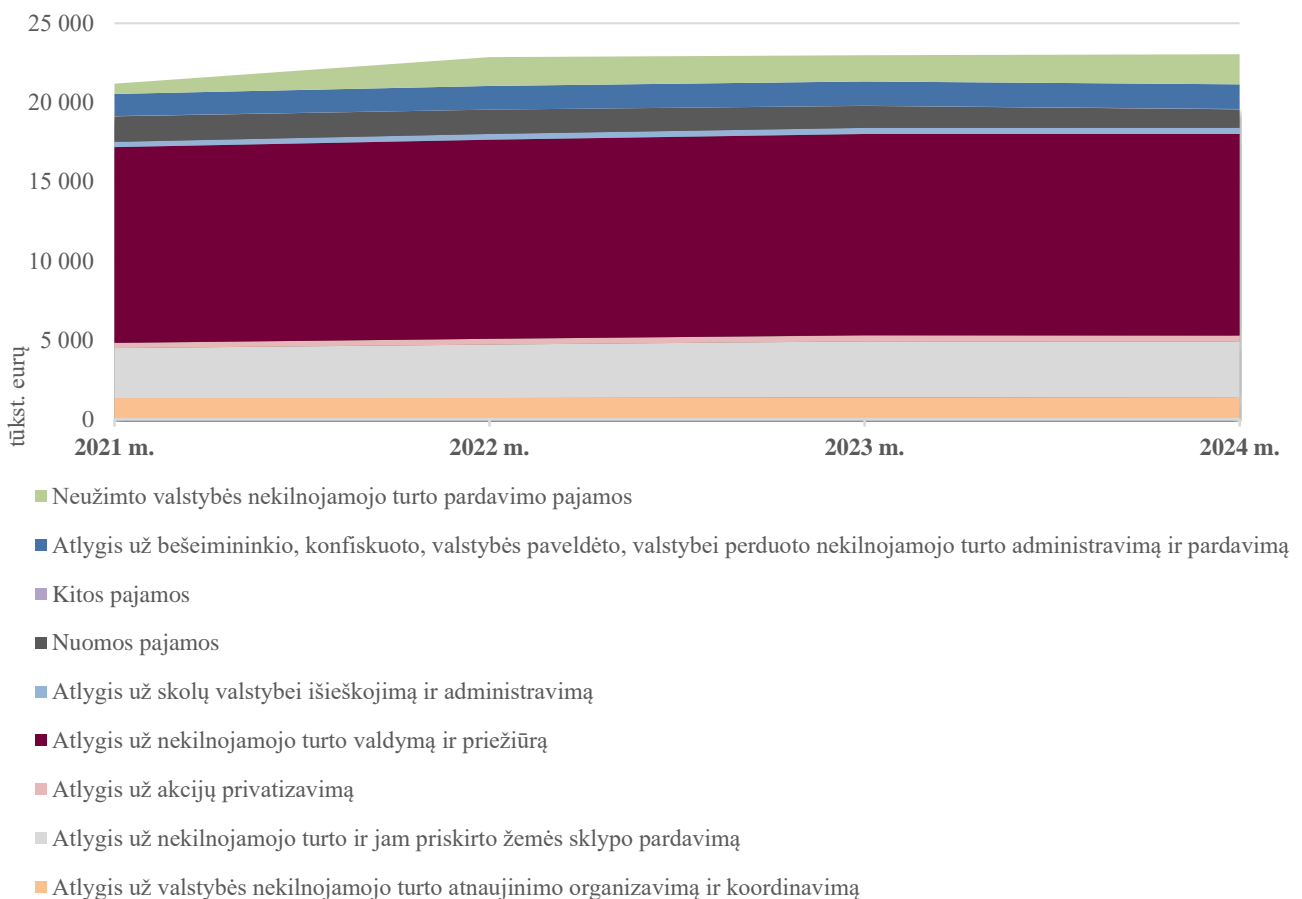
8 pav. 2020 m. faktinių ir 2021–2024 m. planuojamų sudaryti pirkimo–pardavimo sutarčių vertės ir parduodamų objektų skaičiaus tendencijos

Vertinant 2020 m. ir planuojant 2021 m. ir vėlesnių laikotarpių rodiklius, remiamasi prielaida, kad vykdant Įmonei pavestas funkcijas patiriamos sąnaudos (žr. 9 paveikslą), kurių kompensavimo mechanizmas nenumatytas, bus kompensuojamos valstybės biudžeto lėšomis.

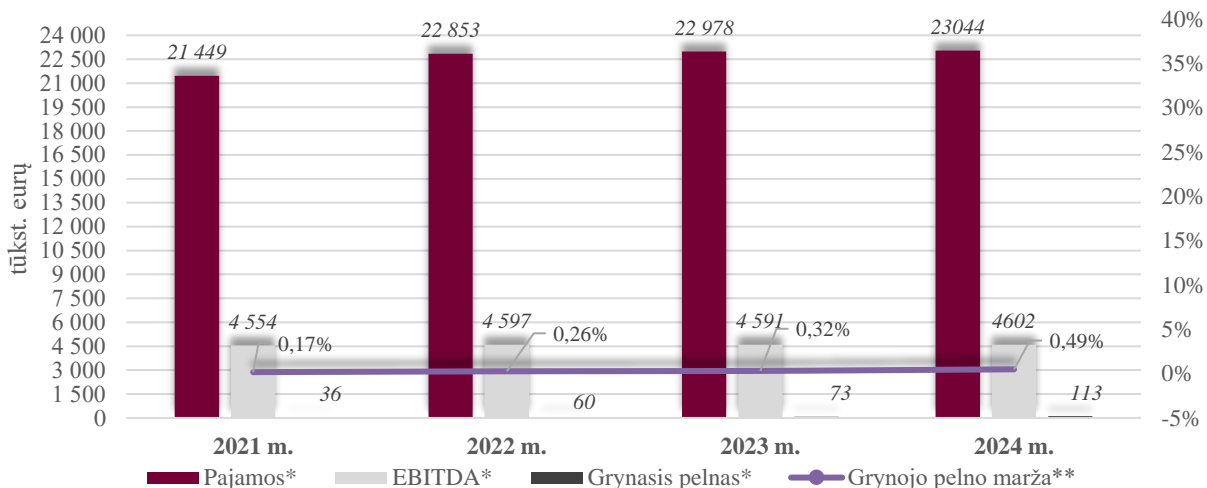


9 pav. Planuojama sąnaudų struktūra, tūkst. eurų

Sudarant Įmonės 2021–2024 metų veiklos strategiją, 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 pavaizduota 10 paveiksle, didėja arba išlieka panašaus lygio.



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



* Pirminė ašis.

** Antrinė ašis.

11 pav. Planuojami Įmonės veiklos rezultatai, tūkst. eurų

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. 1K-326 „Dėl 2021–2030 metų centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plano patvirtinimo“ buvo patvirtintas 2021–2030 metų centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planas.

Šiuo metu pasibaigę AVNT centralizavimo etapai, įskaitant ir paskutinį – šeštąjį.

Įmonė negali prognozuoti, kokį valstybės nekilnojamąjį turtą, kokios apimties ir kada Vyriausybės nutarimais bus nuspręsta perduoti patikėjimo teisė valdyti Įmonei. Tokio Įmonei perduoto turto vertė tiesiogiai veikia Įmonės turto ir išipareigojimų straipsniuose pateikiamus duomenis. Dėl šių priežasčių Įmonės balanso prognozė 2021–2024 m. (žr. Įmonės 2021–2024 metų veiklos strategijos 2 priedą) gali keistis.

IX SKYRIUS
ĮMONĖS 2021–2024 METŲ VEIKLOS STRATEGIJOS PRIEDAI

- 1 priedas „Valstybės įmonės Turto banko 2021–2024 metų strateginis tikslų ir uždavinių žemėlapis“
2 priedas „Valstybės įmonės Turto banko balanso prognozė 2021–2024 m.“
-

VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO BALANSO PROGNOZĖ 2021–2024 M.

TURTAS		2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
TURTAS					
A.	ILGALAIKIS TURTAS	317 324	327 278	333 766	341 382
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	268	214	178	156
1.1.	Plėtros darbai	0	0	0	0
1.2.	Programinė įranga	222	200	178	156
1.3.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės	47	14	0	0
1.4.	Kitas nematerialusis turtas	0	0	0	0
1.5.	Sumokėti avansai	0	0	0	0
2.	MATERIALUSIS TURTAS	313 460	323 828	330 996	339 147
2.1.	Žemė	0	0	0	0
2.2.	Pastatai ir statiniai	1 393	1 337	1 281	1 226
2.3.	Mašinos ir įranga	0	0	0	0
2.4.	Transporto priemonės	7	0	0	0
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	711	651	592	532
2.6.	Investicinis turtas	303 749	309 095	311 233	314 353
2.6.1.	Žemė	27 540	27 540	27 540	24 786
2.6.2.	Pastatai	276 208	281 554	283 693	289 567
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai	7 599	12 745	17 891	23 036
3.	FINANSINIS TURTAS	3 556	3 201	2 561	2 048
3.1.	Po vienu metų gautinos sumos	0	0	0	0
3.2.	Kitas finansinis turtas	3 556	3 201	2 561	2 048
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	40	35	31	31
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas	40	35	31	31
4.2.	Kitas ilgalaikis turtas	0	0	0	0
B.	TRŪMPALAIKIS TURTAS	137 110	123 922	134 860	136 512
1.	ATSARGOS	82 030	78 625	80 319	82 194
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	2 277	2 050	2 665	3 464
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	1 851	1 758	1 495	1 270
1.3.	Produkcija	0	0	0	0
1.4.	Biologinis turtas	0	0	0	0
1.5.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	0	0	0	0
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	77 733	74 733	76 033	77 334
1.7.	Sumokėti avansai	168	84	126	126
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4 716	4 555	4 514	4 514
2.1.	Pirkėjų skolos	1 568	2 352	2 091	2 352
2.2.	Kitos gautinos sumos	3 148	2 203	2 424	1 938
3.	TRŪMPALAIKĖS INVESTICIJOS	0	0	0	0
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKIVIVALENTAI	50 364	40 741	50 027	50 028
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŪNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	927	927	0	0
TURTAS, IŠ VISO:		455 361	452 127	468 626	477 893

NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-01-01
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	304 360	304 320	304 307	304 283
1.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	4 982	4 982	4 982	4 982
2.	TURTA, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS	0	0	0	0
3.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURTA ATITINKANTIS KAPITALAS	298 638	298 638	298 638	298 638
4.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)	0	0	0	0
5.	REZERVAI	626	626	626	626
5.1.	Privalomasis	498	498	498	498
5.2.	Kiti rezervai	128	128	128	128
6.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	113	73	60	36
6.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	113	73	60	36
6.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	0	0	0	0
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	589	577	565	554
F.	ATIDĖJINIAI	29	29	29	29
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjimai	14	14	14	13
2.	Mokesčių atidėjimai	0	0	0	0
3.	Kiti atidėjimai	15	15	15	16
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	150 360	147 184	163 709	173 011
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	57 555	62 907	74 680	83 408
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	11 437	16 789	28 562	34 984
1.2.	Skolos kredito įstaigoms	0	0	0	0
1.3.	Gauti avansai	0	0	0	0
1.4.	Skolos tiekėjams	0	0	0	0
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos	0	0	0	0
1.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	46 118	46 118	46 118	48 424
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRŪMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	92 804	84 277	89 029	89 603
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	87 814	79 033	83 423	83 423
2.2.	Skolos kredito įstaigoms	4	15	9	126
2.3.	Gauti avansai	1 072	1 287	1 501	1 286
2.4.	Skolos tiekėjams	2 508	2 229	1 951	2 508
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos	0	0	0	0
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai	24	19	16	16
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	512	538	484	436
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	870	1 157	1 644	1 808
H.	SUKAUPTOS SAŪNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	24	17	16	16
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ, IŠ VISO:		455 361	452 127	468 626	477 893