

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos finansų ministro  
2022 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. 1K-195



# VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO 2022–2025 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA

## TURINYS

<b>I SKYRIUS</b> .....	<b>1</b>
<b>ĮMONĖS VEIKLOS APRAŠYMAS</b> .....	<b>1</b>
<b>II SKYRIUS</b> .....	<b>10</b>
<b>ĮMONĖS VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ</b> .....	<b>10</b>
<b>III SKYRIUS</b> .....	<b>14</b>
<b>ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ</b> .....	<b>14</b>
<b>IV SKYRIUS</b> .....	<b>16</b>
<b>ĮMONĖS KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ</b> .....	<b>16</b>
<b>V SKYRIUS</b> .....	<b>18</b>
<b>ĮMONĖS STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ</b> .....	<b>18</b>
<b>VI SKYRIUS</b> .....	<b>19</b>
<b>ĮMONĖS STRATEGIJA</b> .....	<b>19</b>
<b>VII SKYRIUS</b> .....	<b>21</b>
<b>ĮMONĖS IŠTEKLIAI</b> .....	<b>21</b>
<i>PIRMASIS SKIRSNIS</i> .....	<i>21</i>
<i>ĮMONĖS ORGANIZACINĖ STRUKTŪRA, STRUKTŪRINIŲ PADALINIŲ FUNKCIJŲ PASISKIRSTYMAS</i> 21	
<i>ANTRASIS SKIRSNIS</i> .....	<i>24</i>
<i>INFORMACINĖS SISTEMOS</i> .....	<i>24</i>
<i>TREČIASIS SKIRSNIS</i> .....	<i>25</i>
<i>FINANSINIAI IŠTEKLIAI IR APSKAITA</i> .....	<i>25</i>
<i>KETVIRTASIS SKIRSNIS</i> .....	<i>27</i>
<i>KOMUNIKACIJOS SISTEMA</i> .....	<i>27</i>
<b>VIII SKYRIUS</b> .....	<b>28</b>
<b>ĮMONĖS FINANSINĖS PROGNOZĖS</b> .....	<b>28</b>
<b>IX SKYRIUS</b> .....	<b>31</b>
<b>ĮMONĖS 2022–2025 METŲ VEIKLOS STRATEGIJOS PRIEDAI</b> .....	<b>31</b>

## I SKYRIUS ĮMONĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

### Informacija apie įmonę

Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Įmonė) savo veiklą pradėjo 1996 metais. Įmonė įkurta siekiant maksimaliai sumažinti 1995 metų 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 valstybės nekilnojamojo turto valdymo srityje įgyvendinimo 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 ir 8 su juo susijusius 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), IV skyriumi, Įmonės organai yra:

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 nustato 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, 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 likvidatorių;

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 veiklos strategijos 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 sąraše nurodyto nekilnojamojo turto ir žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų aukciono sąlygas nustato 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 turtą, priima sprendimą dėl lėšų, siekiančių 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, skolinimosi, priima sprendimą parduoti Įmonės ilgalaikį materialųjį turtą, 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, 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 3 nepriklausomi nariai. Įmonės valdybą skiria Finansų ministerija 4 metų kadencijai. Už veiklą Įmonės valdyboje jos nariams atlyginama Įmonės lėšomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. spalio 14 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 nurodyta 1 lentelėje.

**1 lentelė. Įmonės valdybos sudėtis**

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 Apskaitos informacinių sistemų strategijos valdymo grupės vadovė, 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

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

Įmonės specialieji įpareigojimai nustatyti Valstybės valdomų įmonių ir jų dukterinių bendrovių vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąraše, patvirtintame 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“:

- skolų valstybei išieškojimas ir pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija perduotų paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimas;
- 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 įgyvendinti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, 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 (toliau – VTIPS) tvarkytojo funkcijų atlikimas;
- bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždaryjū 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:

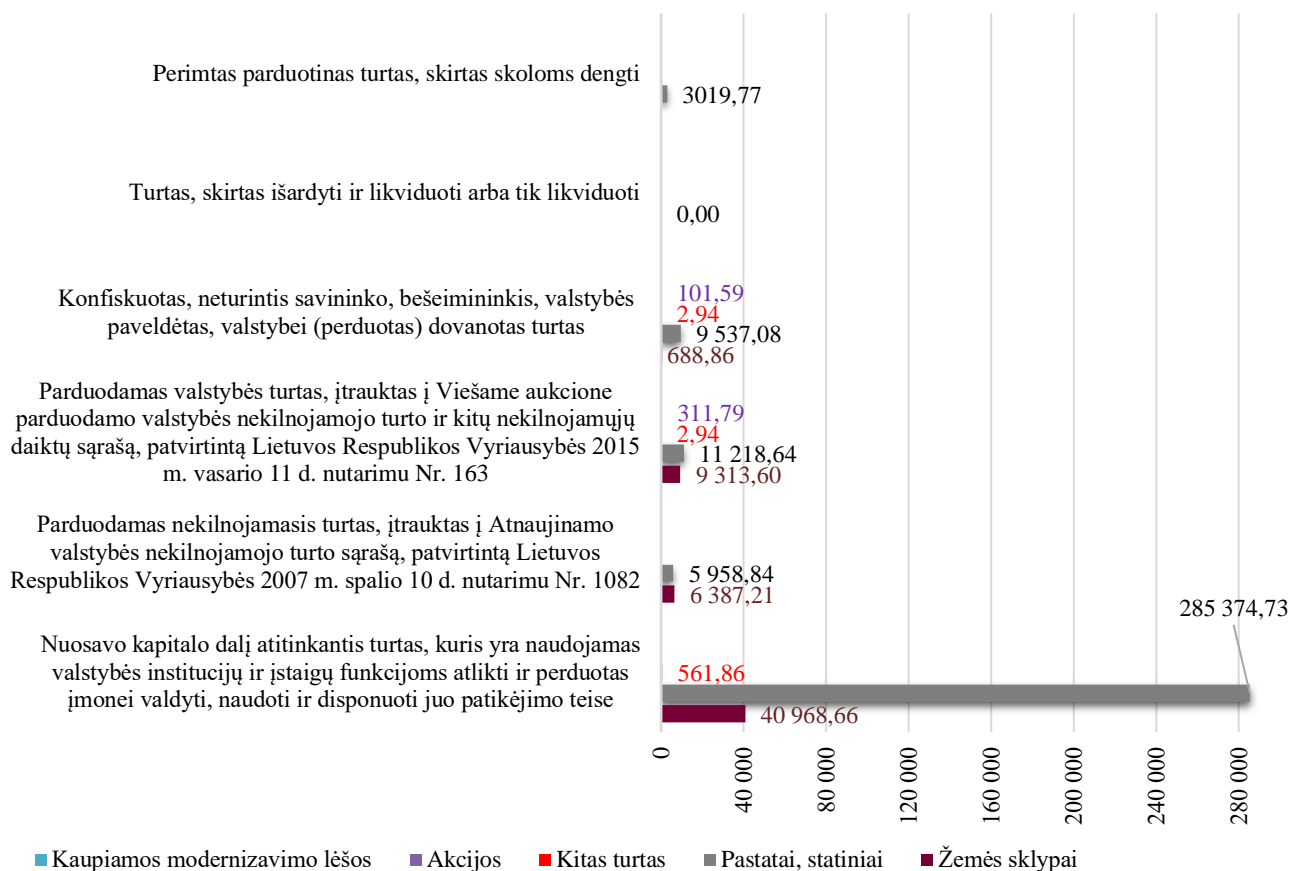
- įgyvendina centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą;
- privatizuoja jai patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;
- išieško skolas valstybei ir administruoja pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus;
- rengia valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą (toliau – Ataskaita);
- administruoja bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždaryjū 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:**

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

2021 m. gruodžio 31 d. Įmonė valdė 373 570,71 tūkst. eurų (likutine verte) valstybės turto, kurio struktūra pateikiama 1 grafike.

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



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

nuomoja patikėjimo teise valdomą AVNT. 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 galiojusias šių įstatymų redakcijas Įmonė teikė patikėjimo teise perduoto valdyti AVNT valdymo ir priežiūros paslaugas pagal kartu su panaudos sutartimis su turto naudotojais sudarytas valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros sutartis (minėtos sutartys nuo 2021 m. sausio 1 d. pakeistos į AVNT nuomos sutartis).

Informacija apie Įmonės nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turtą 2017–2021 metais pateikta 2 lentelėje nurodant informaciją apie 2017–2021 metų 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 informaciją apie 2017–2021 metų panaudos sutartis, kurios sudarytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 3 d. nutarimo Nr. 1890 „Dėl valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis“ nustatyta tvarka.

## 2 lentelė. Informacija apie Įmonės nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turta 2017–2021 metais

Informacija apie nuomojamą ir suteiktą naudotis panaudos pagrindais turta	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Administruojamos nuomos sutartys (laikotarpio pabaigoje)	364	550	613	680	709
Sudarytos nuomos sutartys (neįskaitant trumpalaikių nuomos sutarčių)	82	186	109	156	160
Administruojamos administracinės paskirties ir kito su juo perduoto nekilnojamojo turto centralizuotos nuomos sutartys (laikotarpio pabaigoje)	-	-	-	108	798
Sudarytos administracinės paskirties ir kito su juo perduoto nekilnojamojo turto centralizuotos nuomos sutartys	-	-	-	110	96
Administruojamos panaudos sutartys (laikotarpio pabaigoje)	198	505	733	751	89
Sudarytos panaudos sutartys	41	320	264	58	0
Nuomojamo turto plotas, m <sup>2</sup> (laikotarpio pabaigoje)	57 551	144 104	108 157	112 584	127 518
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas parduoti, m<sup>2</sup></i>	<i>49 960</i>	<i>122 771</i>	<i>96 740</i>	<i>87 515</i>	<i>76 482</i>
Nuomojamo administracinės paskirties ir kito su juo perduoto nekilnojamojo turto pagal centralizuotos nuomos sutartis plotas, m <sup>2</sup> (laikotarpio pabaigoje)	-	-	-	30 592	473 558
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas parduoti, m<sup>2</sup></i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>30</i>	<i>1 076</i>
Suteikto naudotis panaudos pagrindais turto plotas, m <sup>2</sup> (laikotarpio pabaigoje)	87 535	318 452	488 377	495 352	53 284
<i>iš to skaičiaus turto plotas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas parduoti, m<sup>2</sup></i>	<i>3 494</i>	<i>20 670</i>	<i>19 966</i>	<i>19 245</i>	<i>10 531</i>
Neužimto turto, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, plotas, m <sup>2</sup> (laikotarpio pabaigoje) (į neužimto turto plotą patenka ir be sutarčių naudojamo, ir netinkamo išnuomoti ar perduoti panaudai turto plotas)	28 192	71 090	119 307	149 080	170 530

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. turėjo 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.;

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

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

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

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 koncertų ir sporto rūmų rekonstrukcijos ir pritaikymo kongresams, konferencijoms ir kultūriniais renginiams projektą.

2021 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 2020–2023 metų valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo objektų apimtys pateiktos 3 lentelėje.

**3 lentelė. Planuojamos 2020–2023 metų valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo objektų apimtys**

	Apimtis, m <sup>2</sup>	Lėšos, Eur
2020 m.	1 300	1 286 857
2021 m.	0	0
2022 m.	7 433	11 028 000
2023 m.	17 678	26 303 000
<b>IŠ VISO:</b>	<b>26 411</b>	<b>38 617 857</b>

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; 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 racionalesnio 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 Ataskaitos.

2021 m. buvo įgyvendintas Europos Sąjungos lėšomis finansuojamas projektas, kurio tikslas buvo modifikuoti VTIPS įdiegiant integracines sąsajas su Nekilnojamojo turto registru ir Įmonės operatyvaus nekilnojamojo turto valdymo informacine sistema, 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 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;

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: 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 4 lentelėje.

**4 lentelė. Informacija apie Įmonės patikėjimo teise valdomas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas 2021 m. gruodžio 31 d.**



Informacija apie Įmonės patikėjimo teise valdomas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas (tūkst. eurų)	Nominalioji vertė 2021 m. gruodžio 31 d.	Likutinė vertė 2021 m. gruodžio 31 d.
Įmonių akcijos, skirtos privatizuoti	314,01	311,79
Įmonių akcijos, neįtrauktos į privatizavimo sąrašą	5 285,5	101,59
<i>Valstybės kontroliuojamos bendrovės</i>	0,00	0,00
<i>Bankrutuojančios bendrovės (UAB „Geoterma“)</i>	4 730,20	0
<i>Kitos</i>	274,33	0
<i>Valstybės paveldėtos akcijos</i>	280,97	101,59

perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas;

sudaro su kitais akcininkais valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kartu su šių akcininkų akcijomis sutartis;

sudaro sutartis su savivaldybėmis dėl joms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo; perleidžia privačion nuosavybėn įstatymų nustatyta tvarka vykdydama privatizavimo sandorius valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;

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

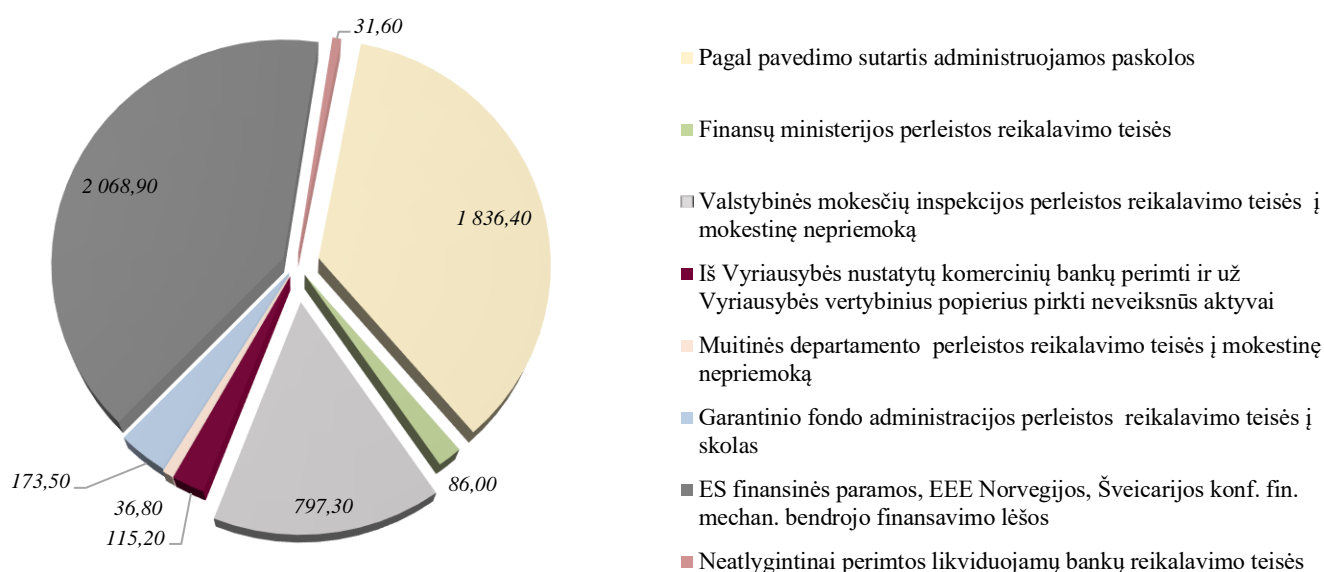
Įmonė, išieškodama skolas valstybei ir administruodama pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija jai perduotas administruoti paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus:

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

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

2 grafike pateikiama informacija apie Įmonės valdomo (išieškoti perleistų reikalavimo teisių, iš bankų perimtų neveiksnių aktyvų, pagal pavedimo sutartis administruojamų paskolų) portfelio struktūrą 2021 m. gruodžio 31 d.

**2 grafikas. Įmonės valdomo (išieškoti perleistų reikalavimo teisių, iš bankų perimtų neveiksnių aktyvų, pagal pavedimo sutartis administruojamų paskolų) portfelio struktūra 2021 m. gruodžio 31 d., tūkst. eurų**



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;

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

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

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 turtą ir akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas:

perima, įvertina konfiskuotą, valstybės paveldimą ir paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas ir tvarko šio turto ir akcijų apskaitą;

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

perima, įvertina ir tvarko pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų apskaitą;

organizuoja pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto realizavimą viešo aukciono būdu Vyriausybės nustatyta tvarka;

organizuoja pripažintų bešeimininkėmis ir valstybės nuosavybėn perduotų akcinių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų realizavimą privatizavimą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka;

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

atlieka kitas įstatymuose jai priskirtas funkcijas, susijusias su bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytųjų 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 5 lentelėje.

#### 5 lentelė. 2017–2021 metų informacija apie Įmonės darbuotojus

Informacija apie darbuotojus	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Vidutinis darbuotojų skaičius	139	153	172	203	217
Darbuotojų skaičius (laikotarpio pabaigoje)	144	169	201	220	240
Bendros darbo apmokėjimo lėšos (įskaičiuojant vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšas), tūkst. eurų	2 146	2 545	4 245	5 512	6430
Išėtinės kompensacijos už nepanaudotas atostogas, ligos pašalpos, tūkst. eurų	135	36	240	269,6	167
<b>Iš jų:</b>					

Vadovaujančių darbuotojų skaičius (generalinis direktorius ir generalinio direktoriaus pavaduotojas veiklai) (laikotarpio pabaigoje)	1	2	2	1	1
Vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšos, tūkst. eurų	92	54	119	69,2	70

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

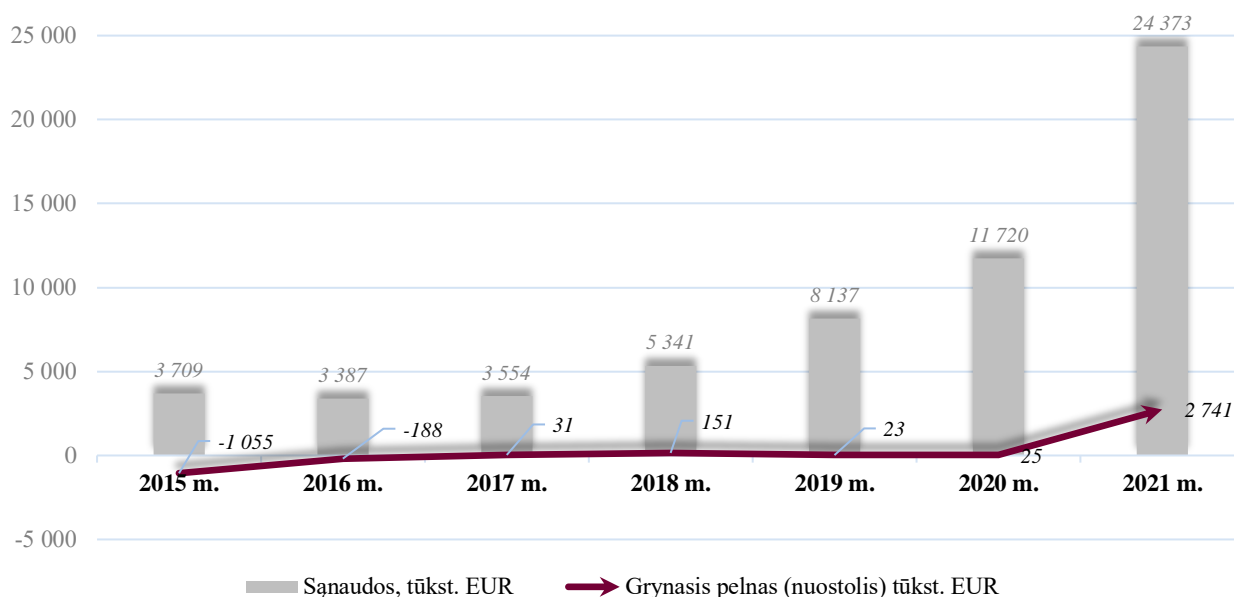
Įmonės finansiniai rodikliai 2015–2021 metais pateikti 6 lentelėje.

### 6 lentelė. Įmonės finansiniai rodikliai 2015–2021 metais

	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Pajamos, tūkst. eurų	2 656	3 200	3 593	5 509	8 187	11 720	24 373
Sąnaudos, tūkst. eurų	3 709	3 387	3 554	5 341	8 137	11 694	21 004
<b>Pelnas neatskaičius mokesčių, tūkst. eurų</b>	<b>(1 053)</b>	<b>(187)</b>	<b>39</b>	<b>168</b>	<b>50</b>	<b>53</b>	<b>3 369</b>
Pelno mokestis, tūkst. eurų	2	1	9	17	27	28	628
<b>Grynasis pelnas, tūkst. eurų</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(188)</b>	<b>31</b>	<b>151</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>2 741</b>
<b>Veiklos pelningumas (EBITDA)</b>	<b>(606)</b>	<b>314</b>	<b>545</b>	<b>1 549</b>	<b>2 250</b>	<b>3840</b>	<b>7 890</b>

Įmonės grynojo pelno ir sąnaudų dinamika 2015–2021 metais pavaizduota 3 grafike.

### 3 grafikas. Įmonės grynojo pelno ir sąnaudų dinamika 2015–2021 metais, 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 grafike.

**4 grafikas. 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 ir fizinių asmenų (toliau kartu – 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 nekilnojamoju 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 2021 metų pabaigos perėmė 100 procentų perduotino centralizuotai valdyti AVNT. Informacija apie Įmonės centralizuotai valdyti perimtą AVNT 2018–2021 metais pateikta 7 lentelėje.

## 7 lentelė. Informacija apie Įmonės centralizuotai valdyti perimtą AVNT 2018–2021 metais

Centralizuotai valdyti perimto AVNT apimtys	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Einamaisiais strateginio laikotarpio metais perimto 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	45
<i>Dalis nuo viso perimtino AVNT (723 tūkst. kv. m)</i>	<i>35,82%</i>	<i>27,66%</i>	<i>11,61%</i>	<i>6,22%</i>
Einamųjų strateginio laikotarpio metų pradžioje centralizuotai valdyti perimto AVNT apimtis iš viso (tūkst. kv. m)	135	394	594	678
Perimto centralizuotai valdyti AVNT apimtis strateginio laikotarpio metų pabaigoje (tūkst. kv. m)	394	594	678	723
<i>Dalis nuo viso perimtino AVNT (723 tūkst. kv. m)</i>	<i>54,50%</i>	<i>82,16%</i>	<i>93,78%</i>	<i>100%</i>

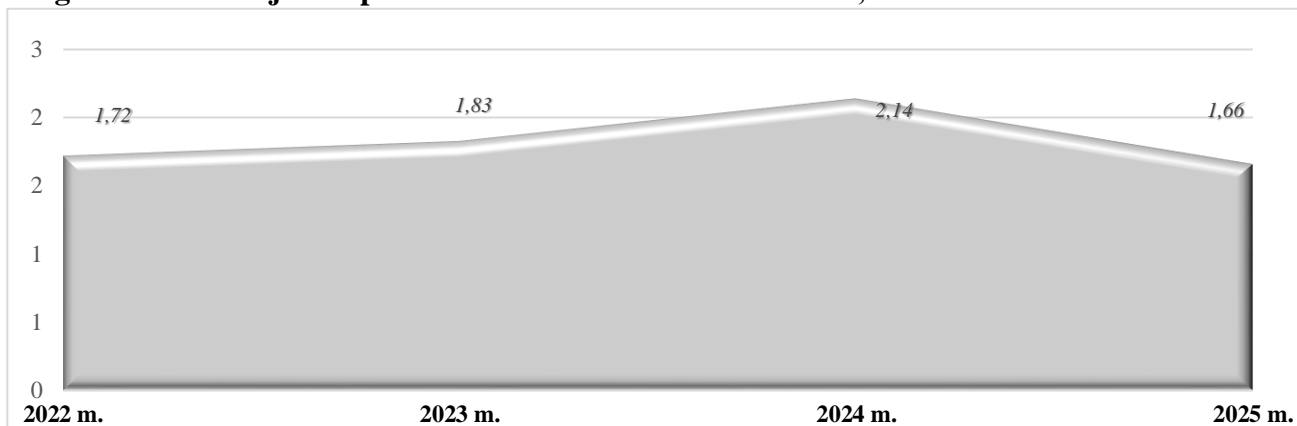
Konsolidavus visą AVNT, Įmonės turto portfelis skirstomas į dvi dalis – valdytiną AVNT ir parduotiną AVNT. Valdytinam AVNT priskiriamas nekilnojamasis turtas, kuris nuomojamas valstybės institucijoms, išlaikyti portfelyje ir vertei palaikyti arba kelti. Parduotinam AVNT priskiriamas nekilnojamasis turtas, 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 nekilnojamojo turto, tam tikrais atvejais neigiamai vertina centralizuoto turto valdymo reformą, nes nenori atsisakyti vykdomų, tačiau šioms institucijoms nebūdingų funkcijų.

### Skolų administravimas

5 grafike pavaizduotos planuojamos per 2022–2025 metus išieškoti skolos pagal Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 4 straipsnio 4 dalį.

#### 5 grafikas Planuojamos per 2022–2025 metus išieškoti skolos, mln. Eur



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 metų Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Įmonei nebeperduoda administruoti naujų reikalavimo teisių į mokesčines nepriemokas, tai lemia turimo skolų valstybei portfelio kokybę ir kasmet mažėjančią planuojamą išieškoti skolų mastą.

## Akcijų privatizavimas

2022–2025 metais numatoma gauti apie 9,9 mln. eurų už akcijų privatizavimą.

Pagrindinės šios veiklos silpnosios pusės – politinė rizika, dėl kurios sudėtinga planuoti privatizavimo lėšas. Galimas privatizuoti įmonės šiuo metu valdančios institucijos nuolat keičia savo poziciją dėl privatizavimo – 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.

Planuojamos valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys 2022–2025 metais pavaizduotos 8 lentelėje

**8 lentelė. Planuojamos valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys 2022–2025 metais, mln. eurų**

Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo apimtys (tūkst. eurų)			
2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
2,90	3,00	2,00	2,00

## Bešeimininkio turto administravimas

Įmonė, vadovaudamasi Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo 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, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“, nuostatomis, perima bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės vardu paveldėtą, valstybei perduotiną nekilnojamąjį turtą ir žemės sklypus, priskirtus tam turtui eksploatuoti, bei akcijas.

Nuo šios funkcijos vykdymo pradžios, t. y. nuo 2015 metų kovo mėnesio, iki 2021 m. sausio 1 d. Įmonė gavo pranešimus ir pradėjo 5 992 paveldėjimo bylas, iš kurių 2 587 yra baigtos – persiūsta pagal kompetenciją arba kitais pagrindais. Per šios funkcijos atlikimo 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 procentų) atliekant minėtą funkciją perimto nekilnojamojo turto yra su viešose registruose skelbiamais skoliniais įsipareigojimais (areštuotas, įkeistas ar kitais pagrindais).

2019 m. spalio 1 d. įsigaliojus įstatymų pakeitimams (Disponavimo įstatymo pakeitimo 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), 2022–2025 metais numatoma parengti pardavimui apie 1 200–1 400 valstybės paveldėto, konfiskuoto, valstybei dovanoto nekilnojamojo turto objektų (per 2022 metus numatoma 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 teisminius 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 Ataskaitos rengimas**

Vadovaudamasi Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymu, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 22 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo“, Įmonė privalo kasmet rengti Ataskaitą. Ataskaitoje pateikiami duomenys apie:

- valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą (valstybės nekilnojamojo turto panaudą, nuomą, laisvą valstybės nekilnojamąjį turtą, AVNT);
- valstybės funkcijoms įgyvendinti naudojamą išsinuomotą nekilnojamąjį turtą;
- Įmonės patikėjimo teise valdomą valstybės nekilnojamąjį turtą;
- kitą valstybei nuosavybės teise priklausančią turtą (transporto priemones, laivus, orlaivius, žemės gelmių išteklius ir ertmes, žemės plotus, kultūros vertybes ir panašiai).

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, 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.

Su Įmonės parengtomis ir viešinamomis Ataskaitomis galima susipažinti interneto svetainėje <https://www.turtas.lt/lt/nekilnojamojo-turto-valdymas/valstybes-turto-valdymo-naudojimo-ir-disponavimo-juo-metines-ataskaitos/>

## **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 ištekliai 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 profesionalų, 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. Remiantis įsitraukimo tyrimo rezultatais, Įmonės darbuotojai itin gerai vertina santykius su bendradarbiais ir vadovais bei gerą darbo atmosferą.

### III SKYRIUS ĮMONĖS IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ

<i>Veiksniai</i>	<i>Galimas poveikis Įmonės veiklai ir finansiniams rodikliams</i>	<i>Poveikio svarba</i>
<b>Politiniai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visos atliekamos funkcijos priskirtos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, kuriuose aiškiai nustatomos Įmonės teisės ir pareigos bei veiklos apribojimai, atliekant konkrečias funkcijas.</li> <li>• Įmonės kasdienė veikla reikšmingai priklauso nuo politinių sprendimų, vizijos, integralumo ir lyderystės stokos, kurie lemia pagrindinių Įmonės sprendimų (projektų) pasikeitimus.</li> <li>• Vyriausybė paveda Įmonei įgyvendinti projektus, tačiau neužtikrina tinkamo projektų finansavimo. Bet kokios naujos veiklos, kurios negeneruoja pajamų, priskyrimas neigiamai paveikia Įmonės finansinius rodiklius.</li> </ul>	Didelė
<b>Ekonominiai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekonomiškai nesavarankiški Klientai.</li> <li>• Paskolų palūkanų kitimas.</li> <li>• Rinkos darbo užmokesčio atotrūkis nuo Įmonės darbo užmokesčio.</li> <li>• Nekilnojamojo turto rinkos likvidumas.</li> <li>• Prekių ir paslaugų brangimas.</li> </ul>	Vidutinė
<b>Socialiniai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blogėjanti demografinė situacija neigiamai veikia Įmonės veiklą regionuose – tampa sudėtinga realizuoti turimą turtą.</li> <li>• Didėja laisvas plotas dėl Klientų darbuotojų skaičiaus mažėjimo. Galimas hibridinis darbas keičia pastatų paklausą.</li> </ul>	Vidutinė
<b>Technologiniai veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuolat tobulėjančios technologijos ir keliami inovatyvūs pastatų įrengimo, paslaugų Klientams kokybės reikalavimai didina investicijų ir išskirtinės kompetencijos žmogiškųjų resursų poreikius.</li> <li>• Lankstumas priimant sprendimus ir reaguojant į Klientų poreikius gali lemti, kad technologijos bus greitesnės nei galimybės jas įgyvendinti.</li> </ul>	Vidutinė
<b>Aplinkosaugos veiksniai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Didėjantys aplinkosaugos reikalavimai (CO2 mažinimas, žalioji kursas, automobilių infrastruktūros pokyčiai) didina investicijų į turtą poreikį.</li> </ul>	Didelė



**Teisiniai  
veiksniai**

- Griežtas Įmonės veiklos reglamentavimas.
- Statybos leidimų reglamentavimas.
- Skirtingas Klientų teisinis statusas ir skirtingos jų galimybės įsigyti Įmonės paslaugų.
- Įmonės veiklos lankstumą ribojantys viešieji pirkimai.

Didelė

## IV SKYRIUS ĮMONĖS KONKURENCINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Pagrindinių Įmonės teikiamų paslaugų konkurencinės aplinkos analizė atliekama pagal M. Porterio 5 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, kas išdėstyta, 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 vykdomus pirkimus, juos vykdyti maksimaliai skaidriai ir 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.

- Atsižvelgiant į tai, kad didelė dalis Įmonei perduoto nekilnojamojo turto pritaikyta administravimo funkcijoms atlikti, Įmonės prioritetas – administruoti valstybei priklausančius objektus, kad institucijoms nebereiktų nuomotis patalpų rinkoje. Pagrindiniai paslaugų pirkėjai – valstybės institucijos, juridiniai ir fiziniai asmenys.

2022 metų pardavimų planas pagal turto naudojimo paskirtis nurodytas 9 lentelėje.

**9 lentelė. 2022 metų pardavimų planas pagal turto naudojimo paskirtis**

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	0	0	0	0	0	0
Administracinė	31	11	0	17	59	10
Gamybinė	15	1	0	1	17	3
Komercinė	0	0	0	0	0	0
Gyvenamoji	84	5	184	3	276	46
Garažų	26	2	0	0	28	5
Pagalbiniai statiniai	56	3	75	3	137	23
Kita	65	8	0	10	83	13
<b>IŠ VISO:</b>	<b>277</b>	<b>30</b>	<b>259</b>	<b>34</b>	<b>600</b>	<b>100</b>

### Pirkėjų jėga

Atsižvelgiant į Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 163 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“, esančių nekilnojamojo turto objektų paskirtis, pirkėjai skirstomi į juridinius ir fizinius asmenis. Vertinant įvykusius sandorius finansine išraiška, akivaizdžiai matyti, kad didžiausią vertę Įmonei kuria juridiniai asmenys, kurių sandoriai sudaro beveik 70 procentų visų pajamų, gautų iš turto pardavimų. Šių pirkėjų segmente dominuoja tiek stambūs investuotojai ir nekilnojamojo turto vystytojai, tiek mažesnės įmonės. Tačiau pagal sudarytų pardavimų sandorių skaičių matyti, kad didžioji dalis sandorių sutarčių pasirašyta su fiziniais asmenimis (beveik 60 procentų 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 geografinį pasiskirstymą. Valstybės turto pirkėjai kardinaliai skiriasi didmiesčiuose ir regionuose. Regionuose turtą iš valstybės išimtinai perka gyventojai, o didmiesčiuose nemažą dalį pirkėjų 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 neigiamą įtaką tiek turto likvidumui, tiek šių objektų paklausai. Į tai atsižvelgdama Įmonė didina žemo likvidumo turto pardavimą. Planuojamos žemo likvidumo turto pardavimo apimtys 2022–2025 metais pavaizduotos 10 lentelėje:

**10 lentelė. Planuojamos žemo likvidumo turto pardavimo apimtys 2022–2025 metais**

Žemo likvidumo turto (mažos vertės (< 10 tūkst. eurų)) pardavimas (objektų skaičius)			
2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
278	306	337	350

**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 ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias įmonių akcijas. Esant tokių išskirtinių produktų, kuriuos parduoti gali tik Įmonė, naujų konkurentų grėsmė minimali.

## V SKYRIUS

### ĮMONĖS STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ

<b>Stiprybės</b> <i>(Įmonės savybės, kurios padeda pasiekti užsibrėžtus tikslus ir kurių visuma suteikia pranašumo prieš kitas sektoriaus įmones)</i>	<b>Silpnybės</b> <i>(Įmonės savybės, kurios mažina Įmonės konkurencinį pranašumą prieš kitas įmones ir trukdo pasiekti užsibrėžtus tikslus)</i>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vienintelis valstybės nekilnojamojo turto valdytojas</li> <li>2. Biurokratinių procedūrų išmanymas</li> <li>3. Stabili Klientų bazė</li> <li>4. 10 metų laikotarpio centralizuotai valdomo administracinio nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planas</li> <li>5. Finansavimas (stabilus ir diversifikuotas)</li> <li>6. Užtikrinta veikla (kas gali padėti pritraukti darbuotojų)</li> <li>7. Stabilus Klientų portfelis</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Galimai prastas Įmonės, kaip darbdavio, įvaizdis ir patikimo partnerio reputacija</li> <li>2. Neefektyvūs vidiniai procesai, valdymo ir veiklos suderinamumas</li> <li>3. Sprendimo galios neturėjimas santykiuose su nuomininkais</li> <li>4. Darbuotojų neišlaikymas dėl mažesnio nei rinkoje darbo užmokesčio</li> <li>5. Iniciatyvos, tikslingos komunikacijos stoka</li> <li>6. Greitų sprendimų nebuvimas</li> </ol>
<b>Galimybės</b> <i>(išorės veiksniai, kurie gali prisidėti prie Įmonės vertės didinimo)</i>	<b>Grėsmės</b> <i>(tikėtini įvykiai, kurie gali turėti neigiamos įtakos Įmonės veiklai)</i>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tapti nekilnojamojo turto valdymo kompetencijų centru</li> <li>2. Taikyti masto ekonomiją pirkimuose</li> <li>3. Standartizuoti parduodamas paslaugas Klientams</li> <li>4. Kurti efektyvius nekilnojamojo turto sprendimus dėl valdomo turto ir būti lydere įgyvendinant inovatyvius nekilnojamojo turto sprendimus</li> <li>5. Dėl užtikrinto finansavimo imtis nestandartinių projektų ir būti pavyzdžiu juos įgyvendinant ir valdant</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nėra Klientų poveikio priemonės</li> <li>2. Kibernetinės atakos</li> <li>3. Neteisėtas duomenų panaudojimas, atskleidimas</li> <li>4. Finansavimo sąlygų keitimas, nesutampantis ciklas projektuose</li> <li>5. Politiniai sprendimai, nustatantys sudėtingesnius turto valdymo procesus ir nepakankamas apimtis</li> <li>6. Perkamų paslaugų ir (arba) prekių brangimas</li> <li>7. Žala reputacijai</li> <li>8. Nekilnojamojo turto rinkos perkaitimas</li> <li>9. Nesuvaldyti Klientų lūkesčiai</li> <li>10. Laisvo ploto neįveiklinimas</li> <li>11. Rinkos recesijos grėsmė</li> <li>12. Įmonės paslaugų atsisakymas</li> </ol>

Įmonė koncentruojasi į nustatytų galimybių išnaudojimą, pasinaudodama savo stiprybėmis. Atlikdama jai pavestas funkcijas, Įmonė visada siekia išnaudoti savo stiprybes ir galimybes, spręsti klausimus dėl nustatytų silpnybių panaikinimo ir pagal galimybes yra 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.

Įmonės veiklos skaidrumas ir 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 ir apimtys sudarys sąlygas nustatyti valstybės institucijų ir įstaigų poreikius, suformuoti joms tinkamus paslaugų paketus, suteikti institucijoms visuomeninės paskirties funkcijoms atlikti pritaikytą nekilnojamojo turto, taip efektyvinti neefektyvių pastatų plotus.

Teisės aktų, reglamentuojančių turto perdavimo, pardavimo ir kitus valdymo klausimus, keitimas, kai siekiama trumpinti ir 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 sutaupyta lėšas panaudoti darbuotojų motyvacijos sistemai kurti ir darbo jėgai išlaikyti.

## VI SKYRIUS ĮMONĖS STRATEGIJA

### Įmonės misija, vizija, vertybės:

**VIZIJA** – profesionalūs ir inovatyvūs nekilnojamojo turto valdymo sprendimai valstybei.

**MISIJA** – efektyvus valstybės turto valdymas.

### VERTYBĖS:

#### 1. Veikiame drąsiai:

- 1.1. idėjas paverčiame sprendimais;
- 1.2. inicijuojame pokyčius ir juos įgyvendiname;
- 1.3. nebijome klysti ir nuolat tobulėjame;
- 1.4. kūrybiškai ieškome inovatyvių sprendimų.

#### 2. Atsakingumas:

- 2.1. prisiimame atsakomybę už rezultatus;
- 2.2. laikomės susitarimų;
- 2.3. veikiame efektyviai;
- 2.4. kuriame pasitikėjimą.

#### 3. Bendradarbiavimas

- 3.1. teikiame pagalbą ir palaikome;
- 3.2. įgaliname veikti;
- 3.3. konstruktyviai bendradarbiaujame.

### Įmonės strateginės kryptys:

- kokybiškos paslaugos Klientams;
- efektyvus valstybės turto valdymas;
- finansinio tvarumo siekimas;
- Įmonės vertybėmis grįstos organizacinės kultūros formavimas;
- efektyvūs vidiniai procesai.

### Įmonės strateginiai tikslai:

- 2025 metais Klientų pasitenkinimą Įmonės teikiamomis turto valdymo priežiūros paslaugomis (vartojamas NPS (angl. „Net Promoter Score“) indeksas, kuris rodo Klientų patirtis, lojalumą ir numato verslo augimo galimybes. Tai trumpas tyrimas, vykdomas paprastai apklausiant visus Klientus) padidinti iki 59 procentų;
- 2025 metais pardavimų veiklos Klientų pasitenkinimą Įmonės teikiamomis paslaugomis (NPS indeksas) padidinti iki 55 procentų;
- Iki 2025 metų centralizuotai nuomai perduoto nekilnojamojo turto efektyvumą, sumažinant vienai darbo vietai tenkančių kvadratinių metrų skaičių, padidinti iki 5,5 procento;
- Iki 2025 metų valdomo portfelio vakansiją padidinti iki 18,75 procento;
- Iki 2025 metų geros būklės patalpų skaičių padidinti 73 procentais nuo viso valdomo portfelio;
- Iki 2025 metų CO2 emisiją valdomam portfeliui sumažinti iki 12 procentų;
- 2025 metais EBITDA (pelnas neatskaičius palūkanų, mokesčių, nusidėvėjimo ir amortizacijos) turi siekti 4,50 mln. eurų;
- 2025 metais gerosios valdysenos indekso vertinimą padidinti iki A+;

- Iki 2025 metų pagerinti Įmonės, kaip AVNT valdytojo, įvaizdį tikslinių grupių segmente (rodiklis – daugiau kaip 50 procentų atsakiusių į vaizdžio apklausoje Įmonės įvaizdį vertina gerai ir labai gerai);
- Iki 2025 metų turto duomenų kokybę sistemose pagerinti 1 procentu;
- Iki 2025 metų viešųjų pirkimų veiklos efektyvumą padidinti 20 procentų.

Per 10 metų į valdomo AVNT atnaujinimą planuojame investuoti beveik 230 mln. eurų, daugiau nei pusė šių investicijų bus nukreipta į Vilniaus miesto pastatų atnaujinimą. Šios investicijos leis atnaujinti 289 tūkst. kvadratinį metrų valdomo AVNT ir bus pasiektas optimalaus – 477 tūkstančių kvadratinį metrų – dydžio portfelis, kurio efektyvumas bus 20 kvadratinį metrų darbuotojui. Šis turto atnaujinimas taip pat leis sumažinti metinius išlaikymo kaštus 4,9 mln. eurų. Planuojame, kad po šio investicinio laikotarpio apie 70 procentų valdomo portfelio bus ne žemesnės nei C energinio naudingumo klasės (šiuo metu tokių pastatų yra tik 34 procentai, likusi portfelio dalis yra žemesnių energinio naudingumo klasių). Taip pat nuo 51 iki 85 procentų bus padidintas geros būklės patalpų skaičius bendrame valdomame portfelyje.

Per artimiausius 3 metus, t. y. 2022–2025 metais, į valdomo AVNT atnaujinimą planuojama investuoti apie 47,06 mln. eurų. Šios investicijos leis atnaujinti iki 74 tūkst. kvadratinį metrų ploto, pagerinti darbo sąlygas beveik 2 900 darbuotojų ir papildomai leis sukurti iki 600 naujų darbo vietų. Įgyvendinus numatytus projektus, bendras valdomas AVNT portfelis susitrauks beveik 80 tūkst. kvadratinį metrų, bendras portfelio efektyvumas sumažės apie 1 kvadratinį metrą/darbuotojui. Taip pat bus sutaupyta iki 1,9 mln. eurų turto išlaikymo kaštų. Be to, verta paminėti, kad įgyvendinus šią modernizacijos programą atsiradusio laisvo ir valstybės funkcijoms įgyvendinti nebereikalingo turto pardavimas leis papildyti valstybės biudžetą apie 11 mln. eurų.

### Įmonės strateginis tikslų ir uždavinių žemėlapis:

Rodikliai, rodiklių vertės ir kita svarbi informacija pagal Įmonės strategines kryptis ir strateginius tikslus pateikiami Valstybės įmonės Turto banko 2022–2025 metų strateginiame tikslų ir uždavinių žemėlapyje (1 priedas).

Įmonės planuojamos pasiekti pagrindinių veiklos rodiklių reikšmės nustatytos Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2022–2024 metų strateginiame veiklos plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos finansų ministro 2022 m. kovo 10 d. įsakymu Nr. 1K-86 „Dėl Finansų ministro valdymo sričių 2022–2024 metų strateginio veiklos plano ir Lietuvos statistikos departamento 2022–2024 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“, ir pateiktos 11 lentelėje.

### 11 lentelė. Įmonės planuojamos pasiekti pagrindinių veiklos rodiklių reikšmės

Rodiklio pavadinimas	Siektina rodiklio vertė			
	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Sumažinti vienai darbo vietai tenkančių kv. metrų plotą, procentais	1,5	1,5	1,5	1
Klientų pasitenkinimo teikiamomis Įmonės paslaugomis ir aptarnavimu didėjimas (NPS indeksas)	50	53	56	59
EBITDA (pelnas neatskaičius palūkanų, mokesčių, nusidėvėjimo ir amortizacijos), mln. eurų	4,50	4,50	4,50	4,50

## VII SKYRIUS ĮMONĖS IŠTEKLIAI

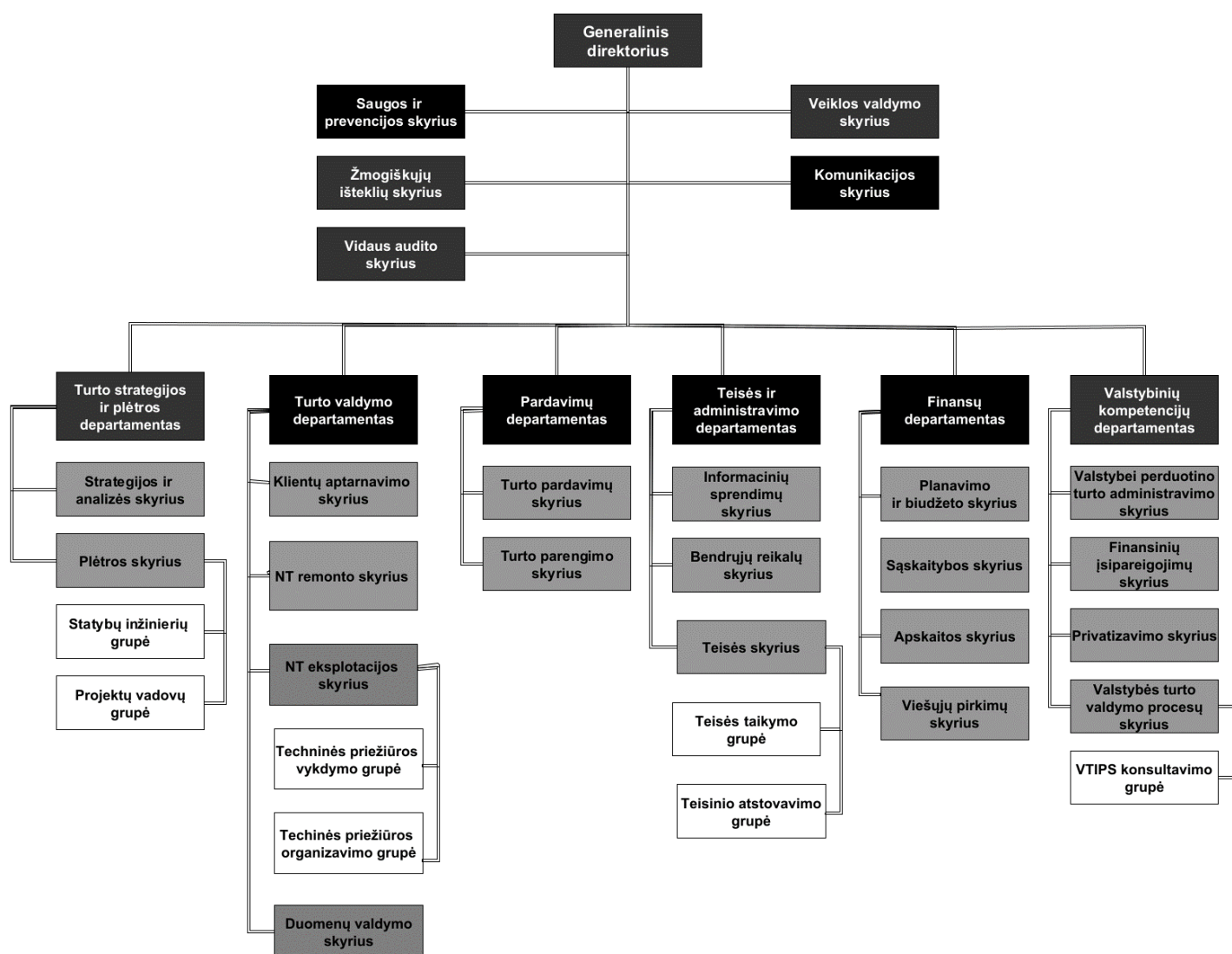
### PIRMASIS SKIRSNIS ĮMONĖS ORGANIZACINĖ STRUKTŪRA, STRUKTŪRINIŲ PADALINIŲ FUNKCIJŲ PASISKIRSTYMAS

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 2021 m. rugsėjo 21 d. nutarimu Nr. SK2-78 patvirtinta nauja organizacinė struktūra, kuri įsigaliojo 2022 m. vasario 1 d. ir kuri pavaizduota 6 grafike.

Šiuo pokyčiu siekiama sustiprinti orientaciją į Klientui teikiamas paslaugas, pagerinti duomenų kokybę, padidinti veiklos efektyvumą.

6 grafikas. Įmonės organizacinė struktūra



## **Įmonės struktūrinių padalinių funkcijų pasiskirstymas**

**Turto strategijos ir plėtros departamentas** rengia Įmonei patikėjimo teise valdyti perduoto nekilnojamojo turto strategiją, vertina Įmonės perimto patikėjimo teise valdyti AVNT naudojimo efektyvumą pagal teisės aktų nustatytus rodiklius ir normatyvus bei teikia pasiūlymus dėl AVNT efektyvumo rodiklių ir normatyvų tobulinimo, teisės aktų nustatyta tvarka rengia apsirūpinimo AVNT alternatyvų ir jų kaštų bei naudos analizės įvertinimus, analizuoja ir teikia Valstybinių kompetencijų departamentui pasiūlymus dėl valstybės institucijų valdomų administracinių pastatų perdavimo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, analizuoja valstybės turto valdytojų pateiktus siūlymus dėl valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo, modernizavimo, statybos, griovimo ir išardymo projektų, atlieka užsakovo funkcijas įgyvendinant valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo ir modernizavimo, statybos, griovimo ir išardymo projektus, atsižvelgęs į valstybės turto valdytojo modernizavimo, statybos, griovimo ir išardymo ir atnaujinimo projektams keliamus reikalavimus, sudaro valstybės nekilnojamojo turto modernizavimo, statybos, griovimo ir išardymo ir atnaujinimo projektų įgyvendinimo darbų grafiką ir nustato lėšų poreikį projektams įgyvendinti.

**Turto valdymo departamentas** organizuoja efektyvų Įmonei patikėto valstybės nekilnojamojo turto valdymą, užtikrina kokybišką Įmonei patikėjimo teise perduoto valdyti valstybės nekilnojamojo turto priežiūros ir remonto paslaugų teikimą, rengia ir įgyvendina pastatų priežiūros ir paslaugų standartus, organizuoja patikėjimo teise perduoto valdyti nekilnojamojo turto nuomos procesą bei valdo turto nuomos ir panaudos sutartis, įgyvendina taupymo ir efektyvumo projektus, užtikrina efektyvų Klientų aptarnavimą pagal Įmonės Klientų aptarnavimo standartą, dalyvauja pastatų modernizavimo projektuose, užtikrina turto duomenų kokybę (vedimą ir atnaujinimą), jos gerinimą, atlieka veiklos analitiką.

**Pardavimų departamentas** planuoja ir organizuoja valstybės funkcijoms įgyvendinti nereikalingo nekilnojamojo turto parengimą parduoti ir pardavimą, organizuoja turto apžiūras potencialiems pirkėjams, organizuoja parduodamo nekilnojamojo turto vertinimo procesą ir perimtų žemės sklypų tvarkymo procesus, rengia aukciono sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su objektų pardavimu, organizuoja ir vykdo aukcionus bei sudaro sandorius įvykus aukcionams, administruoja parduodamą turtą ir organizuoja žemės sklypų po savivaldybių viešame aukcione parduodamais statiniais perėmimą bei perimtų žemės sklypų tvarkymo procesus.

**Teisės ir administravimo departamentas** organizuoja dokumentų valdymą, užtikrina archyvinių dokumentų išsaugojimą ir jų panaudojimą, užtikrina Įmonės ir jos struktūrinių padalinių informacinį ir techninį aprūpinimą, užtikrina Įmonės kilnojamojo turto, naudojamo Įmonės reikmėms, priežiūrą ir tinkamą jo eksploatavimą, padeda Įmonės struktūriniams padaliniais teisėtomis priemonėmis įgyvendinti teisės aktuose nustatytus 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 finansinės apskaitos politiką, tvarko Įmonės finansinę apskaitą, pinigų srautus, rengia biudžetą, veiklos strategijas, analizuoja finansinės veiklos rodiklius, rengia ir teikia finansines ir statistines bei kitas ataskaitas, pagal kompetenciją planuoja, organizuoja ir vykdo viešųjų pirkimų procedūras, administruoja Įmonei patikėjimo teise perduoto valdyti nekilnojamojo turto priežiūros paslaugų sąskaitas.

**Valstybinių kompetencijų departamentas** išieško skolas pagal reikalavimo teises, 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, derindamas 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.



**Saugos ir prevencijos skyrius** yra atsakingas už korupcijai atsparios aplinkos kūrimą Įmonėje, užtikrina Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo nuostatų laikymąsi, užtikrina tinkamą asmens duomenų Įmonėje apsaugą bei Bendrojo duomenų apsaugos reglamento ir kitų Lietuvos Respublikos teisės aktų, reglamentuojančių asmens duomenų apsaugą, įgyvendinimą, užtikrina įslaptintos, konfidencialios ir Įmonės paslaptį sudarančios informacijos saugojimo ir naudojimo politikų formavimą, užtikrina Įmonės darbuotojų saugos, pastatų (patalpų, įrenginių) fizinės ir (ar) techninės apsaugos bei aplinkosaugos reikalavimų įgyvendinimo politikų formavimą, užtikrina ekstremaliųjų situacijų ir mobilizacijos valdymo organizavimą Įmonėje.

**Žmogiškųjų išteklių skyrius** formuoja Įmonės organizacinę kultūrą (vertybes ir tradicijas), personalo, atlygio politiką ir strategiją bei dalyvauja įgyvendinant priimtus sprendimus Įmonės organizacinės kultūros, personalo, atlygio politikos ir strategijos klausimais, organizuoja Įmonės žmogiškųjų išteklių (personalo) žinių, įgūdžių, gebėjimų, kurių reikia Įmonės veiklai užtikrinti, plėtrą, administruoja Įmonės personalą.

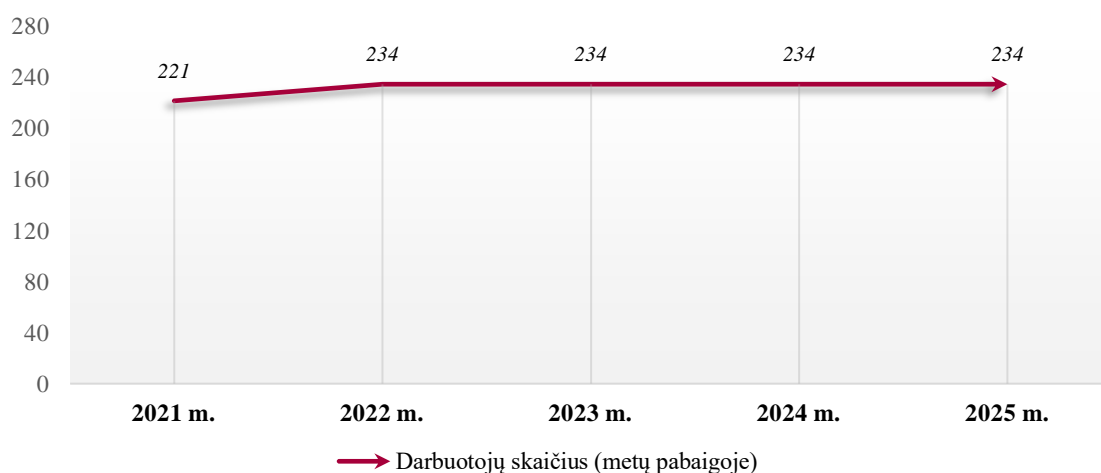
**Vidaus audito skyrius** tiria ir vertina Įmonės valdymą, rizikos valdymą ir vidaus kontrolę, atsižvelgdamas į Įmonės veiklą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų laikymąsi, strateginių planavimo dokumentų įgyvendinimą, veiklos vykdymą ekonomiškumo, efektyvumo ir rezultatyvumo požiūriu, turto apskaitą, valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, teikiamą informaciją apie finansinę ir kitą veiklą. Rengia Įmonės ir struktūrinių padalinių vadovams rekomendacijas dėl Įmonės valdymo, rizikos valdymo ir vidaus kontrolės tobulinimo bei konsultuoja Įmonės ir struktūrinių padalinių vadovus veiklos valdymo, rizikos valdymo ir vidaus kontrolės klausimais.

**Komunikacijos skyrius** inicijuoja, administruoja, koordinuoja ir valdo Įmonės informacijos viešinimo procesus, sudarydamas sąlygas efektyviai Įmonės veiklai, formuoja ir įgyvendina Įmonės įvaizdžio strategiją ir viešųjų ryšių politiką, yra atsakingas už darnumo projekto vystymą Įmonėje, bendro Klientų aptarnavimo standarto rengimą ir tobulinimą.

**Veiklos valdymo skyrius** įgyvendina veiklos valdymo praktikas Įmonėje, rengia Įmonės veiklos strategiją, užtikrina rizikų valdymą, veiklos procesų optimizavimą, automatizavimą ir skaitmenizavimą, organizuoja rodiklių sistemos diegimą bei palaikymą, vidaus kontrolės sistemos tobulinimą, koordinuoja Įmonės gerosios valdysenos indekso veiklas, siekdamas užtikrinti Įmonės veiklos efektyvumą ir gerinti Klientams teikiamas paslaugas.

2021 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 221 darbuotojas. Dėl priskirtų naujų funkcijų ir didėjant valdomo bei administruojamo valstybės nekilnojamojo turto apimtims, planuojamas darbuotojų, ypač turto valdymo srityje dirbančių darbuotojų, skaičiaus didėjimas. Informacija apie Įmonės darbuotojų skaičiaus dinamiką 2021–2025 metais pateikta 7 grafike.

#### 7 grafikas. Įmonės darbuotojų skaičiaus dinamika 2021–2025 metais



Planuojamas darbuotojų skaičiaus pokytis iki 2025 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 Įmonei priskirtų funkcijų atlikimas.

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. 2021 m. gruodžio 31 d. Įmonėje 94 procentai 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 atliekamos funkcijos yra tiesiogiai susijusios su žmogiškaisiais ištekliais, todėl ir ateityje bus kreipiama daug dėmesio į šių išteklių vystymą: **Darbuotojų profesionalumo stiprinimas ir įsitraukimo didinimas.** Svarbiausias Įmonės tikslas – išlaikyti esamus darbuotojus ir pasamdyti motyvuotus darbuotojus su Įmonei reikalinga kompetencija ir patirtimi. Išlaikant esamus darbuotojus daug dėmesio skiriama įsitraukimui didinti, kiekvienais metais įvertinant įsitraukimo rodiklį bei numatant įsitraukimo didinimo priemones. Pritraukiant motyvuotų naujų darbuotojų, daugiausia dėmesio skiriama konkurencingam rinkos atlygiui, todėl kiekvienais metais Įmonė dalyvauja atlygio rinkos tyrime ir numato reikalingus pokyčius. Darbuotojų atlygio dalys, jo nustatymas ir papildomos naudos yra reglamentuoti Įmonės valdybos patvirtintoje VĮ Turto banko darbuotojų atlygio politikoje, taip pat kartu su socialiniais partneriais pasirašytoje kolektyvinėje sutartyje. Tam, kad Įmonė pasiektų strateginius tikslus, siekiama stiprinti darbuotojų kompetencijas ir turimas žinias, sudarant įvairius ugdymosi planus tiek vadovavimo, tiek bendrųjų kompetencijų srityse.

**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. Vykdam 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 iškelti 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, siekdama šio tikslo, siekia inovatyvių sprendimų ir investicijų, pagrįstų geriausiu kaštų ir naudos santykiu. Siekiama visiškai įgyvendinti iššūkį: „kasdienėje Įmonės veikloje nenaudoti popierinių dokumentų“;
- **vartotojų (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. Atsižvelgiant 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 (*The Open Group Architecture Framework* – atvirosios architektūros servisas), COBIT (*Control Objectives for Information and Related Technologies* – metodika ir gerosios praktikos rinkinys, padedantis organizacijoms siekti IT valdymui ir vadovavimui keliamų tikslų, t. y. sukurti optimalią vertę naudojant IT, išlaikant pusiausvyrą tarp siekiamos naudos, optimalaus rizikos valdymo ir išteklių naudojimo) ir ITIL (*Information Technology Infrastructure Library* – verslo valdymo metodologija, orientuota į darbo optimizavimą bei kokybės užtikrinimą IT kompanijose ar įmonių IT padaliniuose) rekomenduojamų organizacijos IT valdymo modelių analizę ir sudaryti galimybes juos taikyti Įmonės IT veikloje. Atsižvelgiant į analizės rezultatus ir gerąją praktiką, tobulinti IT paslaugų valdymą Įmonėje;
- **Įmonės informacinių išteklių saugumo ir atsparumo didėjančioms kibernetinėms grėsmėms užtikrinimas** – vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktu, ISO 27000 reikalavimais, COBIT ir kitų metodikų teikiama gerąja 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, vartotojams, 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 pakankamos efektyviam Įmonės IT ir paslaugų valdymui, jų inovacijai ir optimizavimui. Todėl reikėtų skirti pakankamai išteklių specializuotiems IT skyriaus darbuotojų mokymams IT srityje. Ne mažiau svarbus ir IT paslaugų vartotojų vartojimo įgūdžių lavinimas ir kompiuterinis raštingumas. Darbuotojai turi būti nuolat supažindinami su IT naujovėmis;
- **VTIPS palaikymas ir tobulinimas** – VTIPS naudojama priimant (derinant) valstybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sprendimus, taip pat analizuojant turto valdymo ir naudojimo rodiklius bei rengiant metines Ataskaitas.

### **TREČIASIS SKIRSNIS FINANSINIAI IŠTEKLIAI IR APSKAITA**

Įmonės bendrieji apskaitos principai, apskaitos metodai ir taisyklės reglamentuojami generalinio direktoriaus tvirtinamoje apskaitos politikoje. 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 lėšos yra:

atlygis už:

- valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą (iki 2022 m. gruodžio 31 d.),
- valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą,
- skolų valstybei išieškojimą,
- valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų, įtrauktų į Vyriausybės patvirtintą viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, pardavimą,
- bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimą, pardavimą ir

(arba) privatizavimą, apskaičiuotas Vyriausybės nustatyta tvarka atskirai kiekvienai šioje dalyje nurodytai veiklai;

nuomos mokestis (nuompinigiai, netesybos ir kiti mokėjimai) už išnuomotą valstybės nekilnojamąjį turtą;

tantjemos;

valstybės biudžeto lėšos, gautos iš valstybės biudžeto asignavimų valdytojų programoms vykdyti;

lėšos, gautos už parduotą turtą, įgyvendinant centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo projektus;

skolintos lėšos;

lėšos, gautos už parduotą savininko kapitalą atitinkantį turtą;

kitos lėšos.

Valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimo valstybinėms funkcijoms įgyvendinti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti, nuomos mokestis apskaičiuojamas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. 1K- 357 „Dėl Centralizuotai valdyti perduoto administracinės paskirties ir kito kartu perduoto valstybės nekilnojamojo turto nuomos mokesčio apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“ nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Disponavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 13 straipsnio 3 dalimi, iki 2019 m. spalio 1 d. centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo ir valstybės turto valdytojų sudaryti valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo susitarimai įgyvendinami pagal teisės aktų nuostatas, galiojusias iki šio įstatymo įsigaliojimo, Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąraše, patvirtintame 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“, 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 dalies 5 punktą viena iš Įmonės funkcijų yra valstybės perimtino turto – bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarųjų 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 ir (arba) 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 iš dalies 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 [turtas.lt](http://turtas.lt). Joje pateikiama išsami informacija apie AVNT valdymą, vykdomus valstybės turto atnaujinimo bei modernizavimo projektus. Svetainėje taip pat pateikiama informacija apie valstybės nekilnojamojo turto aukcionus, numatomą parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą, parduodamą kilnojamąjį turtą, valstybei priklausančių įmonių akcijų privatizavimą, skolų valstybei išieškojimą. Daugiau informacijos apie turtą galima rasti VTIPS interneto svetainėje [valstybesturtas.lt](http://valstybesturtas.lt).

Informacija apie parduodamą turtą ir vykdomus valstybės nekilnojamojo ir kilnojamąjo turto pardavimo aukcionus nuolat skelbiama portaluose: [evarzytynes.lt](http://evarzytynes.lt) ir [aruodas.lt](http://aruodas.lt).

Informacija skelbiama 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 ĮMONĖS FINANSINĖS PROGNOZĖS

Įmonės prognozuojama 2022–2025 metų pelno (nuostolių) ataskaita pateikiama 12 lentelėje.

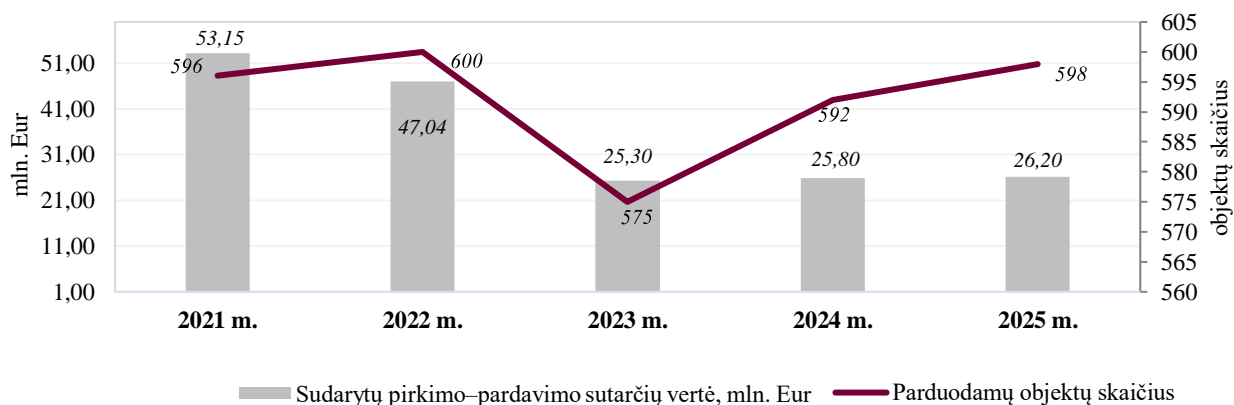
**12 lentelė. Įmonės prognozuojama 2022–2025 metų pelno (nuostolių) ataskaita**

Eil. Nr.	Straipsniai, tūkst. eurų	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
1.	Pardavimo pajamos	22 177	27 401	28 822	28 915
2.	Pardavimo savikaina	24 896	23 850	25 300	25 442
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis				
4.	<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>3 281</b>	<b>3 551</b>	<b>3 522</b>	<b>3 473</b>
5.	Pardavimo sąnaudos				
6.	Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	3 192	3 156	3 167	3 128
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.	<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) NEATSKAIČIUS APMOKĖSTINIMO</b>	<b>89</b>	<b>395</b>	<b>355</b>	<b>345</b>
14.	PELNO MOKĖSTIS				
15.	<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>89</b>	<b>395</b>	<b>355</b>	<b>345</b>
16.	<b>EBITDA (pelnas neatskaičius mokesčių + amortizacijos ir nusidėvėjimo), tūkst. Eur</b>	<b>4 723</b>	<b>4 981</b>	<b>4 947</b>	<b>4 890</b>

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

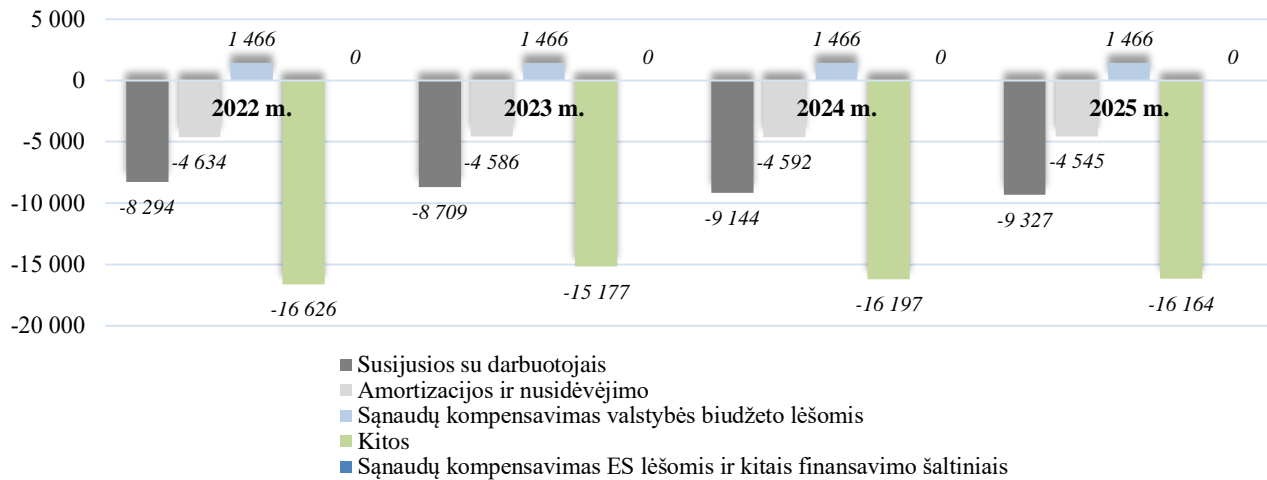
Strateginiu laikotarpiu planuojama siekti efektyvaus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo, tokiu būdu mažinant Įmonės sąnaudas valstybei nereikalingam nekilnojamojam turtui išlaikyti ir administruoti. 8 grafike pateikta 2021 metų faktinių ir 2022–2025 metų planuojamų sudaryti pirkimo–pardavimo sutarčių vertė ir parduodamų objektų skaičius.

**8 grafikas. 2021 metų faktinių ir 2022–2025 metų planuojamų sudaryti pirkimo–pardavimo sutarčių vertės ir parduodamų objektų skaičiaus tendencijos**



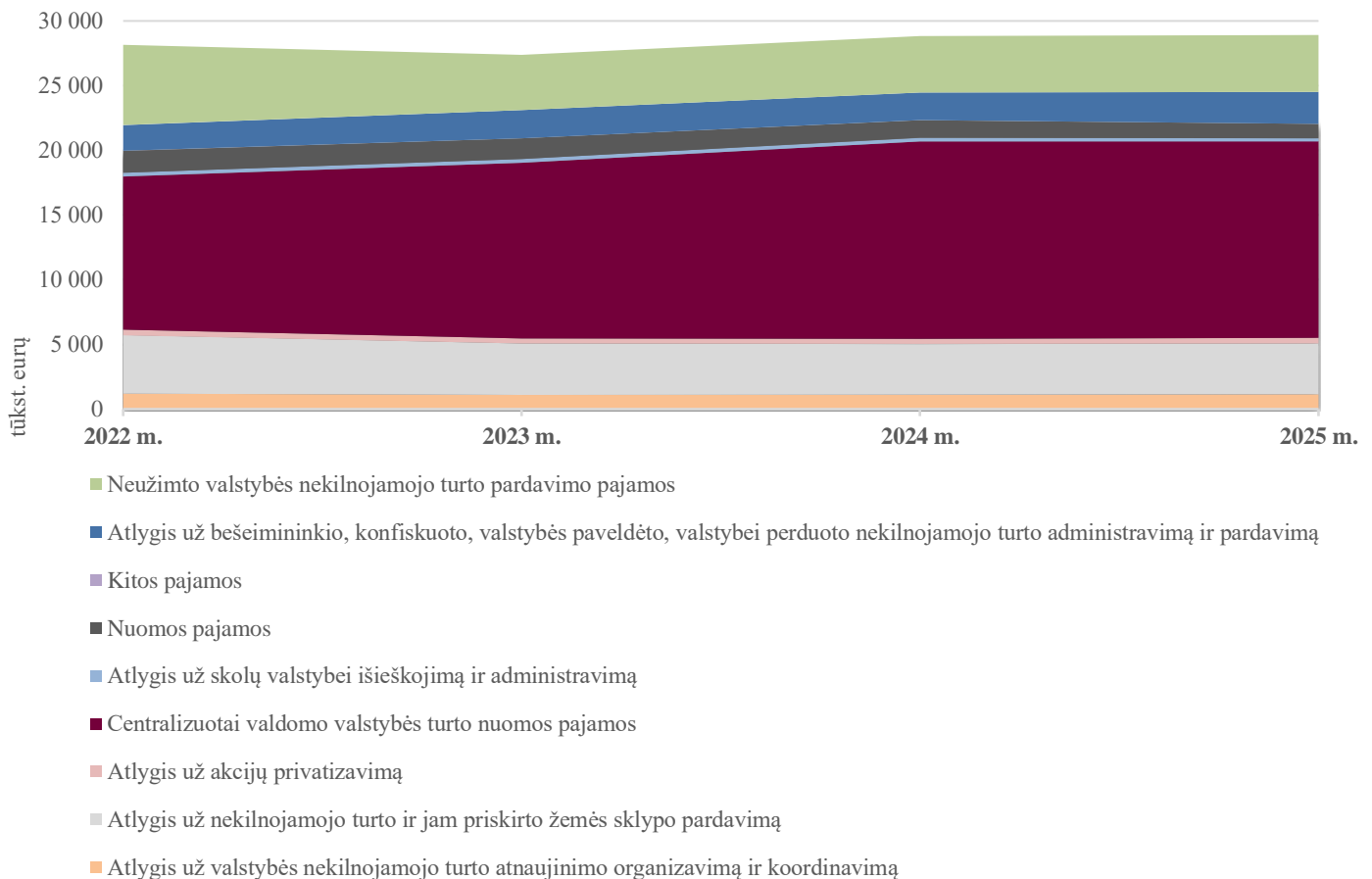
Vertinant 2021 metų ir planuojant 2022 metų ir vėlesnių laikotarpių rodiklius, remiamasi prielaida, kad atliekant Įmonei pavestas funkcijas patiriamos sąnaudos (9 grafikas), kurių kompensavimo priemonė nenumatyta, bus kompensuojamos valstybės biudžeto lėšomis.

**9 grafikas. Planuojama sąnaudų struktūra, tūkst. eurų**



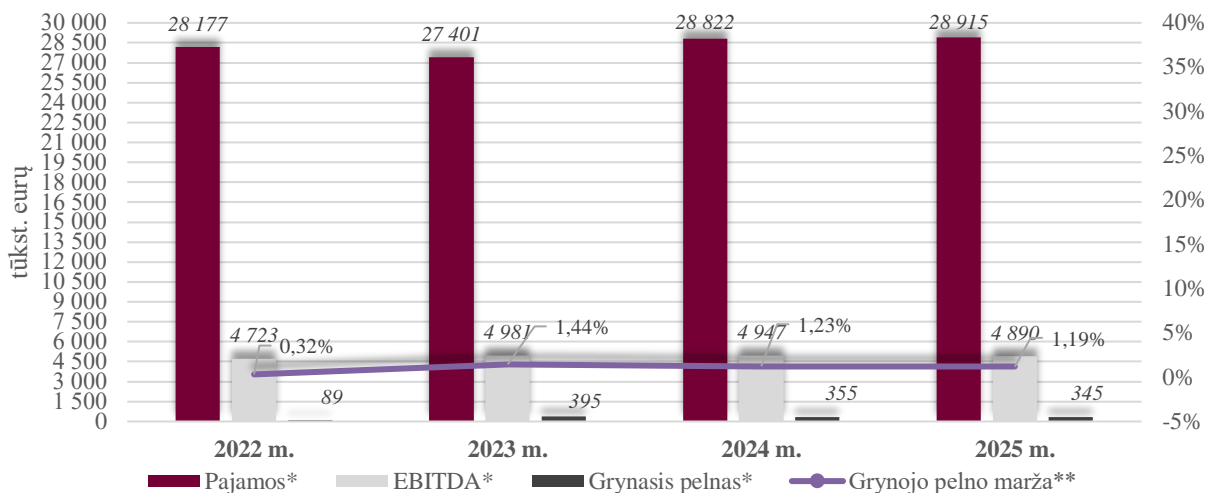
Sudarant Įmonės 2022–2025 metų veiklos strategiją, atsižvelgiama į tai, kad pagrindines Įmonės veiklos pajamas turėtų sudaryti pajamos, gautos iš centralizuotai valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymo, t. y. nuomos pajamos, atlygio už nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą pajamos, taip pat nekilnojamojo turto pardavimo atlygio pajamos, kurios prognozuojamu laikotarpiu, kaip pavaizduota 10 grafike, didėja arba išlieka panašaus lygio.

**10 grafikas. Planuojamos pajamų struktūros kitimo tendencijos, tūkst. eurų**



Planuojami Įmonės veiklos rezultatai pateikti 11 grafike.

### 11 grafikas. Planuojami Įmonės veiklos rezultatai, tūkst. eurų



#### Pastabos:

1. \* pažymėta pirminė ašis.
2. \*\* pažymėta antrinė ašis.

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2022 m. vasario 24 d. įsakymu Nr. 1K-55 „Dėl 2022–2031 metų centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plano patvirtinimo“ patvirtintas 2022–2031 metų centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planas.

Šiuo metu pasibaigę visi AVNT centralizavimo etapai.

Įmonė negali prognozuoti, kokį valstybės nekilnojamąjį turtą, kokios apimties ir kada Vyriausybės nutarimais bus nuspręsta perduoti patikėjimo teise valdyti Įmonei. Tokio Įmonei perduoto turto vertė tiesiogiai veikia Įmonės turto ir išpareigojimų straipsniuose pateikiamus duomenis. Dėl šių priežasčių Įmonės balanso prognozė 2022–2025 metais (2 priedas) gali keistis.



**IX SKYRIUS**  
**ĮMONĖS 2022–2025 METŲ VEIKLOS STRATEGIJOS PRIEDAI**

1 priedas „Valstybės įmonės Turto banko 2022–2025 metų strateginis tikslų ir uždavinių žemėlapis“

VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO 2022–2025 METŲ STRATEGINIS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ ŽEMĖLAPIS

Table with 15 columns: Strateginė kryptis, Strateginis tikslas 2022–2025 m., 2021 m. faktas, Planuojama strateginio tikslo vertė 2022 m., Planuojama strateginio tikslo vertė 2023 m., Planuojama strateginio tikslo vertė 2024 m., Planuojama strateginio tikslo vertė 2025 m., Metinis tikslas 2022 m., Planuojama siektina metinio tikslo reikšmė 2022 m., Atsakingas padalinys, Atsakingas darbuotojas (vardas, pavardė, pareigos), Uždavinys, Uždavinio rodiklis, Matavimo periodiškasumas, Siektina uždavinio rodiklio reikšmė 2022 m.