



# LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

## VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA

### SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO PRIVATIZAVIMO VERTINIMAS

2003-11-28 Nr. 2030-11  
Vilnius

#### I. ĮVADAS

Valstybinis auditas atliktas vadovaujantis Valstybės kontrolės 2003 metais numatytą atlikti auditų planu.

Auditas atliktas vykdant Veiklos audito 3-iojo departamento direktorės R. Masiulionienės 2003-04-18 pavedimą Nr. 2030-11. Jį atliko Veiklos audito 3-iojo departamento valstybiniai auditoriai D. Žalalis (grupės vadovas), L. Bužinskienė ir L. Kirvelaitis.

#### Audito tikslas ir apimtis

Šiuo auditu buvo siekiama nustatyti ir įvertinti, kaip vykdomas savivaldybės turto privatizavimas, kaip šis procesas valdomas bei kaip paskirstoma ir įgyvendinama atsakomybė tarp savivaldybės turto privatizavimą organizuojančių ir privatizavimo sandorius kontroliuojančių atsakingų savivaldybės tarnautojų.

Visuomenės ir valdžios atstovų susidomėjimas savivaldybių turto privatizavimu yra toks pat didelis, kaip ir susidomėjimas valstybės turto privatizavimu. Todėl šios ataskaitos tikslas – suteikti Seimui ir visuomenei daugiau žinių apie Vilniaus savivaldybės turto privatizavimą bei pateikti šiai Savivaldybei rekomendacijas, kaip efektyviau ir rezultatyviau valdyti ir vykdyti šį procesą.

Audituojamas laikotarpis – 2002 metai. Auditas pradėtas 2003-04-18, baigtas 2003-12-15.

#### Audituojamas subjektas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos kodas 8871006, buveinė – Gedimino pr. 9, Vilnius, steigėja – Vilniaus miesto savivaldybės taryba.

Vilniaus miesto tarybos 2001-12-19 sprendimu Nr. 470 Vilniaus miesto savivaldybės administracija pertvarkyta į biudžetinę įstaigą Vilniaus miesto savivaldybės administraciją, kuri

veikia vadovaudamasi Vietos savivaldos įstatymu, Biudžetinių įstaigų įstatymu, kitais teisės aktais, nustatančiais savivaldybių veiklą, Tarybos ir Valdybos sprendimais, Vilniaus miesto savivaldybės mero potvarkiais bei biudžetinės įstaigos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos nuostatais.

Pagrindinės Vilniaus miesto savivaldybės administracijos funkcijos nustatytos Vietos savivaldos įstatyme ir jos nuostatuose.

Vilniaus miesto administratoriumi 1997-05-29–2003-07-16 buvo Algimantas Juocevičius, nuo 2003-07-16 Administracijos direktoriumi paskirtas Valdas Klimantavičius.

### **Subjekto išorės auditas**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išorės auditas 1998–2003 m. atliekamas nebuvo.

### **Audito įrodymai**

Informacijos, kuria grindžiamos išvados, šaltiniai:

- teisės aktai, reglamentuojantys Savivaldybės veiklą;
- teisės aktai, reglamentuojantys privatizavimo procesą;
- 2002 metų Vilniaus savivaldybės veiklos ataskaita;
- pokalbiai su Vilniaus savivaldybės darbuotojais;
- Vilniaus savivaldybės dokumentai bei jų analizė;
- privatizuotų objektų apžiūra;
- žiniasklaidos priemonių informacijos apie privatizavimo procesą Vilniaus mieste ir Lietuvoje apžvalga.

Atlikdami auditą rėmėmės prielaida, kad Vilniaus miesto savivaldybė pateikė visą ir išsamią informaciją audituojamais klausimais.

## II. AUDITO DARBO REZULTATAI

### 1. Privatizavimo dalyviai

Savivaldybių turto privatizavimą reglamentuoja 1997 m. priimtas Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas bei Vyriausybės nutarimai privatizavimo klausimais. Vilniaus miesto taryba 2001-11-28 sprendimu Nr. 443 patvirtino Vilniaus miesto savivaldybės turto privatizavimo tvarką (ankstesnioji tvarka buvo patvirtinta Savivaldybės valdybos 1997-09-18 sprendimu Nr. 1502V).

Pagal teisės aktais nustatytą tvarką Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto privatizavimo procese dalyvauja Vilniaus miesto taryba, Privatizavimo komisija, Vilniaus miesto valdyba, Ekonomikos departamento Turto valdymo ir privatizavimo skyrius ir Privatizavimo objekto valdytojas (Savivaldybės struktūrinis padalinys, valdantis privatizuoti teikiamą objektą).

1. **Vilniaus miesto taryba** pagal įstatymus įgyvendina Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas: tvirtina privatizavimo objektų sąrašus, pritaria ar nepritaria privatizuojamų įmonių restruktūrizavimui – tam, kad padidėtų akcijų pardavimo kaina ar galimybė jas parduoti. Taip pat savo sprendimu suteikia nuolatinį įgaliojimą privatizavimo sandoriams pasirašyti.
2. **Privatizavimo komisija** – privatizavimo priežiūrai Tarybos sprendimu įsteigta Savivaldybės institucija. Ji atskaitinga Vilniaus miesto tarybai. Privatizavimo komisija turi teisę pritari arba nepritari objektų privatizavimo programų projektams, pradinei pardavimo kainai, privatizavimo sandorių projektams. Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo numatytais atvejais gali sustabdyti privatizavimo programos vykdymą ir/arba pripažinti, kad ši programa baigta. 2002 m. Privatizavimo komisiją sudarė 9 nariai: Vilniaus miesto mero pirmasis pavaduotojas Algimantas Vakarinas (komisijos pirmininkas) ir nariai Vaclovas Blaževičius, Tadeušas Filipovičius, Jūratė Galinaitytė, Algirdas Kudzys, Vidas Kundrotas, Rimas Simutis Petrikis, Vytautas Sadauskas, Stanislovas Šriūbėnas. 2003 m. patvirtinta nauja Privatizavimo komisijos sudėtis. Visi 2002 ir 2003 m. Privatizavimo komisijos nariai yra Vilniaus miesto tarybos nariai.
3. **Vilniaus miesto valdyba** turi teisę pritari arba nepritari Tarybai teikiamiems sprendimų projektams, kuriais siūloma patvirtinti parengtus privatizavimo objektų sąrašus, reorganizuoti privatizuojamas įmones, iki privatizavimo išnuomoti nekilnojamąjį turtą, priima sprendimus dėl pritarimo arba nepritarimo privatizuojamos Savivaldybės kontroliuojamos įmonės sandoriams Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo numatytais atvejais.

4. **Ekonomikos departamento Turto valdymo ir privatizavimo skyrius** atlieka Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme Turto fondui nustatytas funkcijas.

5. **Privatizavimo objekto valdytojas** (Savivaldybės struktūrinis padalinys, valdantis privatizavimui teikiamą objektą) teikia Turto valdymo ir privatizavimo skyriui dokumentus, reikalingus įtraukti turtą į privatizavimo objektų sąrašą bei parengti objektų privatizavimo programas, siūlo Turto valdymo ir privatizavimo skyriui ar kitam Savivaldybės struktūriniam padaliniui, atliekančiam įstatymu Turto fondui numatytas funkcijas, privatizavimo objektų pardavimo būdą bei sąlygas.

Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme numatyta, kad savivaldybės tarybai suteikta teisė nusteigti savivaldybės turto privatizavimo institucijas, o įgalioti merą sudaryti sutartį su Turto fondu dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių objektų privatizavimo.

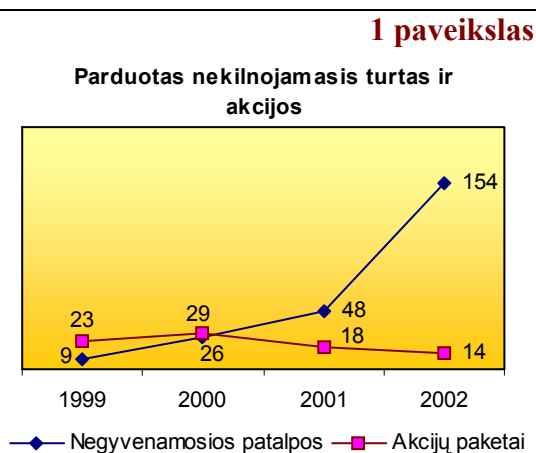
## Išvados

1. *Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu įsteigta Savivaldybės turto privatizavimo institucija.*
2. *Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto privatizavimo procese dalyvauja Vilniaus miesto taryba, Privatizavimo komisija, Vilniaus miesto valdyba, Turto valdymo ir privatizavimo skyrius ir Privatizavimo objekto valdytojas.*
3. *Privatizavimo komisija yra privatizavimo priežiūrai Vilniaus miesto tarybos įsteigta ir jai atskaitinga Savivaldybės institucija. Visi Privatizavimo komisijos nariai yra Vilniaus miesto tarybos nariai.*

## 2. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto privatizavimas

2002 m. privatizuoti 154 Savivaldybei priklausę nekilnojamojo turto objektai ir 14-os akcinių bendrovių Savivaldybei priklausę akcijų paketai (1 paveikslas).

Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas nustato 6 privatizavimo būdus. Vilniaus miesto savivaldybei priklausantis turtas 2002 m. privatizuojamas tik vienu iš šių būdų – viešo aukciono būdu.



Viešas aukcionas – privatizuojamo objekto pardavimo būdas, kai neribojamas potencialių pirkėjų, dalyvaujančių aukcione, skaičius, o privatizavimo sandoris sudaromas su didžiausią kainą pasiūliusiu potencialiu pirkėju. Viešame aukcione gali būti parduodami privatizavimo objektai, kurie privatizuojami norint gauti didžiausias įplaukas, tačiau papildomai turi būti įvykdytos objekto privatizavimo programoje nustatytos sąlygos. Viešame aukcione gali būti parduodami tik akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų paketai ir ilgalaikis materialusis turtas.

Be minėtų 154 privatizuotų Savivaldybės nekilnojamojo turto objektų 2002 m. buvo bandoma privatizuoti dar 30 nekilnojamojo turto objektų, tačiau jų privatizavimas buvo perkeltas į 2003 m. Tai lėmė neįvykę vieši aukcionai (t. y. neatsirado nė vieno potencialaus pirkėjo), nutrauktos privatizuojamo objekto pirkimo ir pardavimo sutartys (kai pirkėjas nevykdė sutartinių įsipareigojimų) arba aukciono laimėtojo neatvykimas pasirašyti privatizuojamo objekto pirkimo ir pardavimo sutarties.

2002 m. privatizuota Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių objektų (akcinių bendrovių akcijų paketų ir nekilnojamojo turto) 2,5 karto daugiau nei 2001 m. ir 5,25 karto daugiau nei 1999 m. Iš to skaičiaus nekilnojamojo turto 2002 m. privatizuota 3,2 karto daugiau nei 2001 m. ir 17,1 karto daugiau nei 1999 m. (2 paveikslas).

Viešo aukciono būdu 2002 m. parduoto Savivaldybės turto bendra pardavimo kaina sudarė 54 818,36 tūkst. Lt:

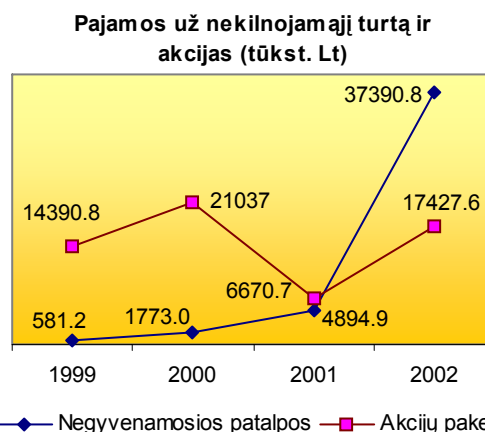
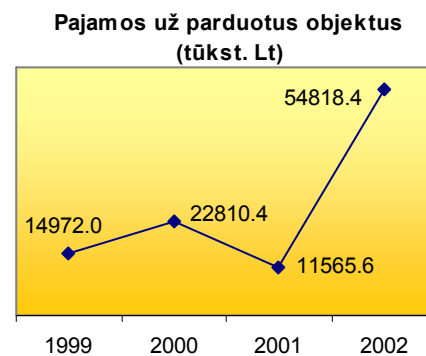
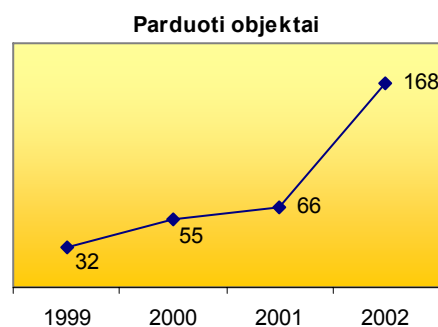
- nekilnojamojo turto pardavimo kaina sudarė 37 390,75 tūkst. Lt;
- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kaina – 17 427,61 tūkst. Lt.

Pajamos už privatizuotą Savivaldybės turtą 2002 m. išaugo 4,7 karto, palyginti su 2001 m.

## Išvados

1. 2002 m. buvo privatizuoti 154 Savivaldybei priklausę nekilnojamojo turto objektai ir 14-os akcinių bendrovių Savivaldybei priklausę akcijų paketai. Minėtas turtas buvo privatizuojamas tik viešo aukciono būdu.

**2 paveikslas**



2. Viešo aukciono būdu 2002 m. Savivaldybė pardavė turto už 54 818,36 tūkst. Lt:

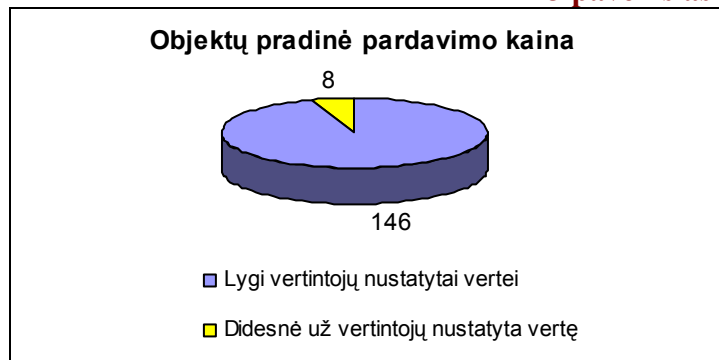
2.1. nekilnojamojo turto pardavimo kaina sudarė 37 390,75 tūkst. Lt;

2.2. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kaina – 17 427,61 tūkst. Lt.

### 2.1. Nekilnojamojo turto privatizavimas

Audito metu pastebėta, kad Privatizavimo komisija 2002 m. dažniausiai pritardavo Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus nustatytai privatizuojamų nekilnojamojo turto objektų pradinei pardavimo kainai (95 % nuo pateiktų objektų; 3 paveikslas).

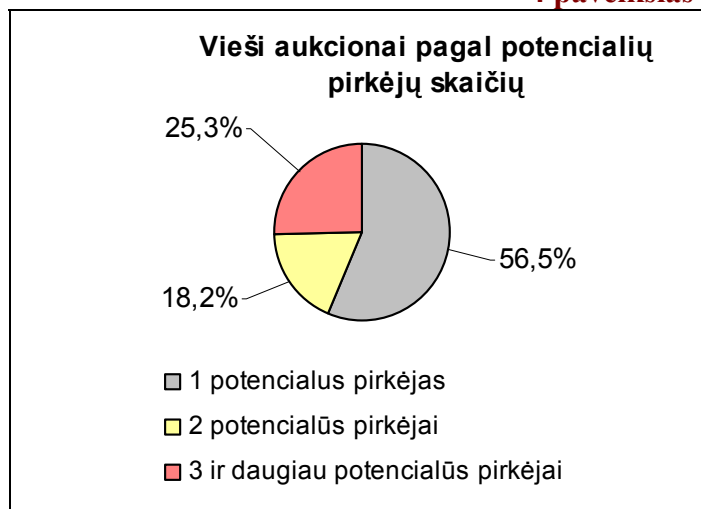
3 paveikslas



objektų; 3 paveikslas). Minėtas skyrius pradines pardavimo kainas nustatydavo pagal nepriklausomų turto vertintojų įvertinimą. Pabrėžtina, jog pradinės kainos beveik visais atvejais sutapdavo su nepriklausomų ekspertų nustatyta rinkos verte. Pradinė privatizuojamo objekto

pardavimo kaina, kuri skelbiama informaciniame privatizavimo biuletenyje, yra minimali kaina, kurią gali siūlyti potencialus pirkėjas. Audito metu nustatyta, kad daugiau nei pusėje (56 proc.) įvykusių viešų aukcionų dalyvavo po vieną potencialų pirkėją ir 21 atveju iš 87 pardavimo kaina buvo lygi pradinei objekto pardavimo kainai (4 paveikslas). Mūsų nuomone, kai kurios privatizuojamo nekilnojamo turto objektų pradinės pardavimo kainos nustatytos per žemos.

4 paveikslas



Nekilnojamo turto objektai – tai negyvenamosios patalpos pirmame ar kituose pastato aukštuose, rūsyje, pusrūsyje, pastato mansardoje, administracinės patalpos, garažai, prekybos patalpos, skalbyklos, telefono stoties patalpos, fotoateljė, pagalbinės patalpos, pastatai su palėpėmis, gydymo įstaiga, specialios paskirties slėptuvės patalpos, ūkio pastatai .

Dauguma privatizuotų pastatų yra kultūros vertybių apsaugos teritorijoje, senos statybos. Audito metu palyginę pradines pardavimo kainas su Valstybės įmonės Registrų centras nustatytomis rinkos vertėmis, nustatėme, kad kai kurių objektų pradinės pardavimo kainos yra 1,5-8 kartus mažesnės (1 priedas).

Kaip jau buvo minėta, Savivaldybė 2002 m. privatizavo 154 nekilnojamojo turto objektus. Daugiau nei pusėje įvykusių viešų aukcionų dalyvavo po vieną potencialų pirkėją, kurie įsigijo objektus už minimalią arba už nežymiai aukštesnę pardavimo kainą. Pastebėta, kad mažas dalyvaujančių aukcionuose potencialių pirkėjų skaičius yra tada, kai yra parduodami ir ypač patrauklūs objektai Senamiestyje, Užupyje ar kituose Vilniaus miesto rajonuose, pavyzdžiui negyvenamųjų patalpų Dzūkų 57 ir M.Daukšos 4 privatizavimas.

Telefono stoties daugiabučiame name, Dzūkų g. 57 (bendras plotas 91,84 m<sup>2</sup>), privatizavimo atvejis. Patalpos yra mūrinio gyvenamojo pastato pusrūsyje (5 paveikslas). Į jas patenkama per atskirą įėjimą. Patalpose įrengtos visos komunikacijos (elektra, vandentiekis, kanalizacija, centrinis šildymas, telefono linija). Minėtos patalpos buvo parduotos už 20,2 tūkst. Lt, pradinė pardavimo kaina – 16 tūkst. Lt. VĮ Registrų centras nustatė 8 kartus didesnę rinkos vertę nei ją patvirtino Privatizavimo komisija.

Negyvenamosios patalpos, kurių plotas 87,13 kv. m, esančios 3 aukštų mūrinio pastato pusrūsyje M. Daukšos g. 4 (Senamiestyje, šalia Aušros vartų), parduotos už pradinę pardavimo kainą – 12 tūkst. Lt.

Negyvenamosios patalpos, kurių plotas 82,11 kv. m, esančios 3 aukštų mūrinio pastato pusrūsyje M. Daukšos g. 4 (Senamiestyje, šalia Aušros vartų), parduotos už pradinę pardavimo kainą – 11 tūkst. Lt.

Audito metu nustatyta, kad šiuos abu objektus nupirko tas pats asmuo

– Privatizavimo poskyrio darbuotojo sutuoktinio dukra. Privatizuojant vieną iš minėtų objektų, esančių M.Daukšos 4, Viešo aukciono komisijai vadovavo šis darbuotojas. Galima daryti prielaidą, kad šiuo atveju nesuderinti viešieji ir privatūs interesai valstybės tarnyboje.

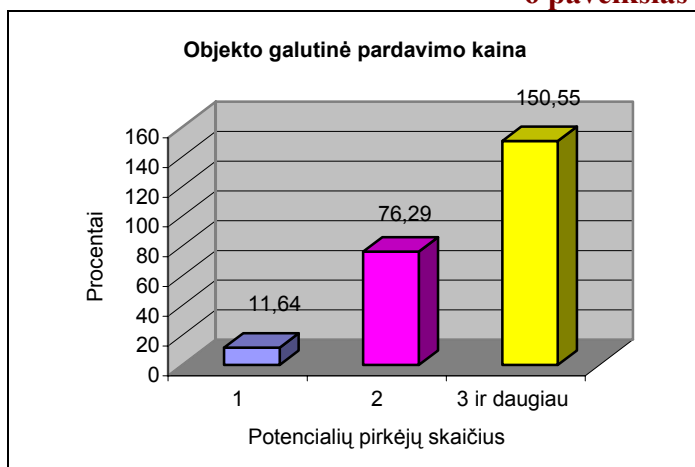
Valstybės kontrolė medžiagą, susijusią su negyvenamųjų patalpų esančių M.Daukšos 4 privatizavimu, perdavė Specialiųjų tyrimų tarnybai.



Kai aukcionuose dalyvaudavo po du potencialius pirkėjus, galutinė objekto pardavimo kaina vidutiniškai išaugdavo 1,8 karto. Audito metu nustatyta, kad 28 viešuose aukcionuose dalyvavo po du potencialius pirkėjus (6 paveikslas).

6 paveikslas

Kai aukcionuose dalyvaudavo po tris ir daugiau pirkėjų, galutinė objekto kaina vidutiniškai 2,5 karto viršydavo pradinę pardavimo kainą: audito metu nustatyta, kad 39 viešuose aukcionuose dalyvavo po tris ir daugiau potencialių pirkėjų.



Ribotą potencialių pirkėjų skaičių gali įtakoti, tai, kad informacija apie

privatizuojamus objektus pasiekama ne visiems pirkėjams. Savivaldybė informaciją apie privatizuojamus objektus skelbia Valstybės turto fondo leidžiamuose Privatizavimo biuleteniuse, dienraščio „Lietuvos rytas“ šeštadieniniam priede „Sostinė“, per laidinį radiją Vilniaus mieste, Vilniaus televiziją, Vilniaus savivaldybės interneto svetainėje bei reklaminiuose plakatuose kartu su privatizuojamais Valstybės turto fondo objektais.

Įvertinus tai, kad:

- dienraščio „Lietuvos rytas“ šeštadieninis priedas „Sostinė“ yra platinamas tik Vilniaus mieste,
- laidinis radijas, per kurį skelbiami Savivaldybės privatizuojami objektai, veikia taip pat tik Vilniaus mieste ir yra nepopuliarus tarp miesto gyventojų,
- Vilniaus televizija yra regioninė televizija,
- internetas Lietuvos piliečiams nėra pagrindinė informacijos gavimo priemonė,
- Valstybės turto fondo leidžiami Privatizavimo biuleteniai platinami tik Turto fonde ir jo filialuose,
- reklaminiai plakatai išdėstyti tik keliose Vilniaus miesto vietose,

darytina prielaida, kad:

– daugumai potencialių pirkėjų, gyvenančių ne Vilniaus mieste informacija apie privatizuojamus Vilniaus miesto savivaldybės objektus yra sunkiai pasiekama,

Audito metu pastebėta, kad nustatant pradines nekilnojamojo turto pardavimo kainas neatsižvelgiama į objektui priskirtos žemės vertę.



Audito metu nustatyta, kad negyvenamosios patalpos, esančios Polocko g. 48–1, 2, 3, 7, 9, 10, Savivaldybės buvo privatizuotos kaip viena patalpa – t. y. įvardintos kaip Polocko g. 48–1. Šios patalpos yra Užupio rajone, tarp Polocko ir Olandų gatvių, ant kalvos, nuo kurios atsiveria puikus vaizdas į Belmonto mišką (7 paveikslas). Audito metu nuvykus minėtu adresu įsitikinta, jog patalpos yra tik medienos laužas – likę tik sienų fragmentai ir pamatai. Savivaldybės Privatizavimo komisija patvirtino pradinę šio objekto kainą – 25 tūkst. Lt. Privatizuojant objektą aukcione dalyvavo 5 potencialūs pirkėjai, todėl, mūsų nuomone, galutinė pardavimo kaina išaugo iki 114 tūkst. Lt. Kreiptinas dėmesys, kad patalpos Polocko g. 48-5, 6, esančios tame pačiame pastate kaip ir privatizuotos patalpos, priklauso kitiems asmenims – t.y. pirkėjas, įsigijęs negyvenamąsias patalpas Polocko g. 48-1,2,3,7,9,10, nėra vienintelis pastato savininkas. Be to, Polocko g. 48 yra du pastatai

**7 paveikslas (Polocko g. 48)**



(mūsų aprašytasis bei gyvenamasis), priklausantys skirtingiems savininkams. Privatizuojant negyvenamąsias patalpas, o tiksliau – jų likučius, žemės sklypas nebuvo suformuotas. Audito metu nustatyta, kad šiuo metu minėtoje vietoje vyksta žemės sklypo formavimas bei rengiami detalieji vietovės planai. Atkreiptinas dėmesys, jog sklypo formavimą bei detalaus plano sudarymą užsakė aukščiau aprašytų patalpų pirkėjas. Šiems pastatams priskirtas 0,5 ha sklypas.

Auditorių nuomone, atskirais atvejais privatizuojant patalpas, suirusias dėl įvairių priežasčių (pavyzdžiui, po gaisro), būtų tikslinga suformuoti žemės sklypą ir objektą privatizuoti kaip žemės sklypą su priklausiniais, kadangi žemės kaina Užupyje yra aukšta – nuo 30 tūkst. Lt už 1 arą (UAB

„Ober Haus“ duomenimis). Todėl privatizuojant patalpas Polocko g. 48 turėjo būti atsižvelgta į patalpoms galimą priskirti žemės sklypą, kuris gali būti panaudojamas gyvenamojo namo statybai, bei gyvenamąjį plotą, pastačius ant likusių pamatų gyvenamąjį namą. Įvertinus objekto strateginę vietą (Užupis), darytina prielaida, privatizuojant patalpas Polocko g. 48–1, 2, 3, 7, 9, 10, nustatyta per maža pradinė privatizavimo kaina.

Mūsų nuomone, savivaldybė, kaip institucija, atliekanti žemės sklypų formavimą bei detaliųjų planų rengimą, kai kuriais atvejais galėtų priskirti sklypą ir konkrečioms patalpoms prieš jas privatizuojant. Tokiu būdu, auditorių nuomone, parduodant suirusias patalpas jų pardavimo kaina būtų žymiai didesnė.

## **Išvados**

1. *Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamo turto objektų pradinę pardavimo kainą Privatizavimo komisija beveik visuomet (95 %) patvirtindavo tokią pačią kaip nepriklausomų turto vertintojų.*
2. *Daugeliu atveju nekilnojamo turto pradinės pardavimo kainos nustatytos per žemos, pavyzdžiui:*
  - 2.1. *negyvenamųjų patalpų Daukšos g. 4 pradinė kaina buvo nustatyta 134 Lt/m<sup>2</sup>;*
  - 2.2. *kitų negyvenamųjų patalpų Daukšos g. 4 pradinė kaina buvo nustatyta 137 Lt/m<sup>2</sup>;*
  - 2.3. *negyvenamųjų patalpų Dzūkų g. 57 pradinė kaina buvo nustatyta 174 Lt/m<sup>2</sup>.*
3. *Viešuose aukcionuose parduodant nekilnojamąjį turtą Vilniaus mieste dalyvavo nuo 1 iki 10 potencialių pirkėjų:*
  - 3.1. *po vieną potencialų pirkėją dalyvavo 57 % viešų aukcionų;*
  - 3.2. *po du potencialius pirkėjus dalyvavo 18 % viešų aukcionų;*
  - 3.3. *po tris ir daugiau potencialių pirkėjų – 25 % viešų aukcionų.*
4. *Atsižvelgiant į dalyvių skaičių viešuose aukcionuose atitinkamai išaugdavo galutinė parduodamo objekto kaina, palyginti su pradine pardavimo kaina:*
  - 4.1. *dalyvaujant vienam pirkėjui, galutinė objekto kaina vidutiniškai išaugo 1,2 karto;*
  - 4.2. *dalyvaujant dviems pirkėjams – 1,8 karto;*
  - 4.3. *dalyvaujant trimis ir daugiau – 2,5 karto.*
5. *Informacijos šaltinių, skelbiančių apie privatizuojamus objektus, yra per mažai, o tai sąlygoja nedidelį dalyvaujančių potencialių pirkėjų skaičių privatizuojant Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą.*

## 2.2. Vilniaus savivaldybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas

Vilniaus miesto savivaldybė 2002 m. sausio 1 d. 105-iose bendrovėse turėjo akcijų, kurių nominali vertė sudarė 75 054,3 tūkst. Lt. Didžioji dalis (89 %) bendrovių, kuriose Savivaldybei nuosavybės teise priklauso akcijų paketai, yra uždarnosios akcinės bendrovės (toliau – UAB). Savivaldybės valdomų specialiosios paskirties uždaryjū akcinių bendrovių (toliau – SP UAB) ir akcinių bendrovių (toliau – AB) akcijų paketų dalis sudaro po 5 %, o bendrų įmonių-uždaryjū akcinių bendrovių (toliau – BĮ UAB) – 1 % visų turimų akcijų (8 paveikslas).

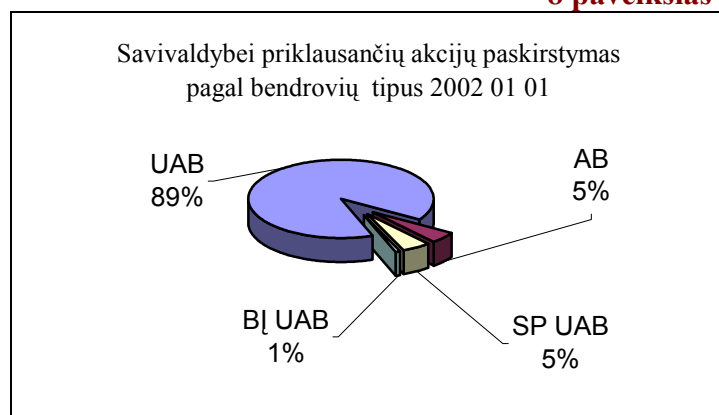
Vilniaus m. savivaldybė 2002 m. privatizavo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių 14 bendrovių akcijų paketus, iš kurių 8-iose Savivaldybei priklausė kontrolinis akcijų paketas. 2002 m. buvo parduota akcijų paketų už 17 427,6 tūkst. Lt. Minėtina, kad vienos iš privatizuotų 14-

os bendrovių (UAB „Karoliniškių vaistinė“) pirkimo ir pardavimo sutartis buvo anuliuota, kadangi pirkėjas atsisakė sumokėti pradinio įnašo ir galutinės pardavimo kainos skirtumą. Trečiame aukcione, kuris vyko 2003-06-24, objektas buvo parduotas.

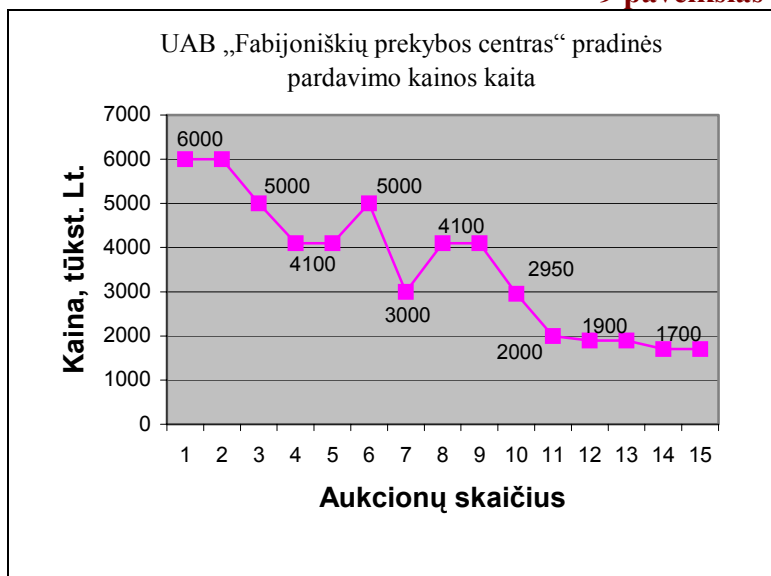
Audito metu nustatyta, kad privatizuotų bendrovių didžioji dalis akcijų paketų nebuvo patraukli pirkėjams: iš pirmo karto privatizuota 3 bendrovių akcijų paketai, iš antro ir daugiau kartų – likusių 11 bendrovių.

Patraukliausi pirkėjams buvo Savivaldybės kontroliuojamų bendrovių akcijų paketai. Jie parduoti iš 1–3 karto, išskyrus atvejį, kai UAB „Fabijoniškių prekybos centras“, kurioje Savivaldybei priklausė 100 proc. akcijų, parduotas tik penkioliktojo aukciono metu (9 paveikslas). Šio objekto privatizavimo vieši aukcionai buvo skelbiami 1998–2002 m. Minėto objekto pradinė kaina pirmojo viešo aukciono metu, palyginti su paskutinio viešo aukciono pradine kaina, sumažėjo 3,5 karto.

8 paveikslas



9 paveikslas



Tie objektai, kuriuose Savivaldybė neturėjo kontrolinio akcijų paketo, buvo parduoti iš 10–15 karto. Jų pradinės pardavimo kainos vidutiniškai sumažėjo 10,2 karto, palyginti su pirmojo aukciono pradine pardavimo kaina. Pavyzdžiui, UAB „Verbelė“ parduota keturioliktojo aukciono metu, o jos akcijų paketo pradinė pardavimo kaina sumažėjo 15 kartų; UAB „Vilstela“ akcijų paketas parduotas dvyliktojo aukciono metu, o jo pradinė pardavimo kaina sumažėjo 12,4 karto.

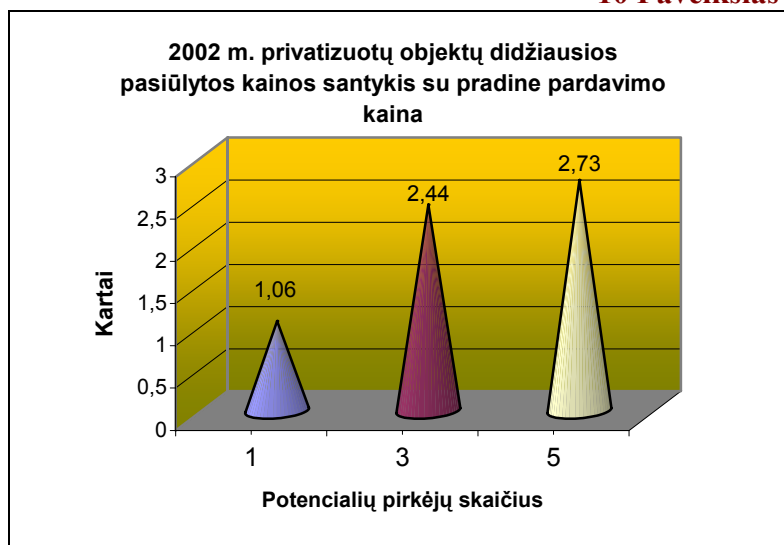
Atkreiptinas dėmesys į tai, kad privatizavimo objektų, kurie buvo privatizuojami pakartotinai, pradinę pardavimo kainą Vilniaus m. savivaldybės Privatizavimo komisija didindavo ar mažindavo savo posėdžių protokoluose nenurodydama priežasčių. Iš 9 paveiksle pateikto pavyzdžio matyti, kad UAB „Fabijoniškių prekybos centras“ pradinė pardavimo kaina penktojo viešo aukcionu metu buvo nustatyta 4 100 tūkst. Lt, šeštojo aukciono metu padidinta iki 5 000 tūkst. Lt, o septintojo viešo aukcionu metu vėl sumažinta iki 3 000 tūkst. Lt, tačiau šis aukcionas, kaip ir prieš tai skelbti, neįvyko. Aštuntojo aukciono metu to paties privatizuojamo objekto pradinė pardavimo kaina vėl buvo padidinta iki 4 100 tūkst. Lt. Galiausiai UAB „Fabijoniškių prekybos centras“ Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios akcijos parduotos už 1 701,1 tūkst. Lt.

2002 m. Vilniaus miesto savivaldybės privatizuotų 14 objektų viešuose aukcionuose dalyvavo nuo 1 iki 5 potencialių pirkėjų:

- ***Dešimtyje aukcionų dalyvavo po vieną potencialų pirkėją.*** Didžiausias pasiūlytos kainos skirtumas, palyginti su pradine pardavimo kaina, buvo 10 tūkst. Lt, mažiausias skirtumas – 1,1 tūkst. Lt. Privatizuojant likusius 8 objektus pradinė pardavimo kaina buvo lygi didžiausiai pasiūlytai kainai. Taigi vidutiniškai galutinė privatizuojamų objektų pardavimo kaina išaugo 1,06 karto, o skirtumas tarp galutinės ir pradinės pardavimo kainos vidutiniškai sudarė 1,02 karto.
- ***Dviejuose aukcionuose dalyvavo po 2 potencialius pirkėjus.*** UAB „Senoji vaistinė“ viešo aukciono metu buvo privatizuota už didžiausią pardavimo kainą, kuri 200 kartų didesnė už pradinę objekto pardavimo kainą. UAB „Senoji vaistinė“ privatizavimo kainos (pradinė bei didžiausia pasiūlyta kaina) nebuvo įtrauktos skaičiuojant vidutinį pradinės ir galutinės objektų pardavimo kainos skirtumo rodiklį, kadangi pradinės ir galutinės kainos skirtumas yra labai didelis, o tai neleistų apskaičiuoti tikslų statistinių rodiklių. Kita vertus, abejonių kelia nustatyta pradinė UAB „Senoji vaistinė“ akcijų paketo kaina, kuri tesudarė 100,0 Lt (objektas parduotas už 20 tūkst. Lt). Pažymėtina, kad savivaldybei priklausiusias vaistinės akcijas nupirko šios vaistinės direktoriaus sutuoktinis.
- ***Viename aukcione dalyvavo 3 potencialūs pirkėjai.*** Privatizuojamo objekto didžiausia pasiūlyta kaina buvo 2,4 karto didesnė už pradinę.
- ***Viename aukcione dalyvavo 5 potencialūs pirkėjai.*** Privatizuojamo objekto kaina, palyginti pradinę su galutine, išaugo 2,7 karto.

Taigi didžiausias skirtumas tarp pardavimo kainos ir pradinės objekto privatizavimo kainos susidaro tada, kai viešame aukcione dalyvauja daugiau nei vienas potencialus pirkėjas (10 paveikslas).

**10 Paveikslas**



Audito metu pastebėta, kad privatizuojant UAB „Lietuvos kino teatras“ privatizavimo sąlygose buvo numatyti minimalūs darbo vietų išsaugojimo reikalavimai bei pirkimo ir pardavimo sutartyje buvo numatytos papildomos sankcijos už darbo vietų ir metinės gamybos apimties sumažinimą. Be minėto objekto 2002 m. privatizuotos 6 bendrovės, kuriose Savivaldybei priklausė kontrolinis akcijų paketas.

Kaip matyti iš 1 lentelėje pateiktų duomenų, privatizuotose 6 savivaldybės kontroliuojamose bendrovėse (be UAB „Lietuvos kino teatras“) dirbo 165 darbuotojai. Šių objektų privatizavimo sąlygose nenumatyti darbo vietų minimalūs išsaugojimo reikalavimai. Auditorių nuomone, sprendžiant nedarbo problemą, privatizavimo sandoriuose tikslinga numatyti darbo vietų išsaugojimo sąlygas. UAB „Lietuvos kino teatras“ pirkimo-pardavimo sutartyje numatyta metus išsaugoti 90 % darbo vietų iš buvusių trisdešimties, o AB „Vigasta“ ir UAB „Laidotuvių rūmai“, kuriuose buvo atitinkamai 85 ir 35 darbo vietas, pirkimo-pardavimo sutartyse tokie pirkėjo įsipareigojimai nenumatyti.

**1 lentelė**

Objekto pavadinimas	Darbuotojų skaičius
UAB „Fabijoniškių prekybos centras“	15
AB „Vigasta“	85
UAB „Mažoji vaistinė“	5
UAB „Antakalnio vaistinė“	20
UAB „Senoji vaistinė“	5
UAB „Laidotuvių rūmai“	35
UAB „Lietuvos kino teatras“	30
<b>Iš viso</b>	<b>195</b>

## Išvados

1. *Didžioji dalis Savivaldybės privatizuotų bendrovių akcijų paketų nebuvo patraukli pirkėjams:*
  - 1.1. *iš pirmo karto privatizuoti 5-ių bendrovių akcijų paketai;*
  - 1.2. *objektai, kuriuose Savivaldybė neturėjo kontrolinio akcijų paketo, buvo parduoti iš 10–15 karto, o jų pradinė kaina, palyginti su paskutiniojo aukciono pradine pardavimo kaina, vidutiniškai sumažėjo 9,3 karto.*

2. *Patraukliausi pirkėjams buvo Savivaldybės kontroliuojamų bendrovių akcijų paketai, kurie parduoti iš 1–3 karto.*
3. *Didžiausias skirtumas tarp pradinės ir pardavimo kainos susidarė tada, kai viešame aukcione dalyvavo daugiau nei vienas potencialus pirkėjas.*
4. *Privatizavimo komisija pritarė per mažai pradinei UAB „Senoji vaistinė“ akcijų paketo kainai, kadangi galutinė pardavimo kaina išaugo 200 kartų.*
5. *Privatizavimo komisija savo posėdžių protokoluose nenurodo privatizuojamų objektų kainų pakartotiniuose aukcionuose didinimo ir mažinimo priežasčių.*
6. *Savivaldybės privatizavimo institucijos tik vienam iš septynių privatizuotų bendrovių, kuriose Savivaldybei priklausė kontrolinis akcijų paketas, pirkėjų nustatė minimalų darbo vietų išsaugojimo reikalavimą. Likusių bendrovių, kuriose dirbo 165 darbuotojai, pirkėjams minėtas reikalavimas nenustatytas.*

### **2.3. Dėl privatizuojamo turto vertinimo**

2002 m. privatizuotą Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą vertino 5 nepriklausomos turto vertinimo paslaugas teikiančios bendrovės: UAB „Domus Optima“, UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“, UAB „Arx Legis“, UAB „RBS verslas“, UAB „Vadasa“.

Ekonomikos departamento direktorius 2001-11-12 įsakymu Nr. 121 sudarė Turto vertintojų parinkimo komisiją.

Parentant Savivaldybės turto vertintojus, Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus vedėjas pateikia kelioms turto vertinimo paslaugas teikiančioms bendrovėms siūlymą vertinti nekilnojamojo turto objektus bei įmones, kuriose Savivaldybei nuosavybės teise priklauso akcijų. Turto vertintojų parinkimo komisijos posėdžių protokoluose nenurodytos turto vertintojų parinkimo priežastys. Turto vertinimo darbų atlikimo sutartys pasirašytos su visais Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus vedėjo siūlymą gavusiais vertintojais (2 lentelė).

**2 lentelė**

Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus vedėjo pasiūlymas		Turto vertintojų parinkimo komisijos parinkti vertintojai	
Data	Vertintojai	Protokolo data	Vertintojai
2002-02-28	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“	2002-03-15	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“
2002-04-26	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“	2002-05-03	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“
2002-06-06	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“	2002-06-10	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“
2002-07-22	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“	2002-07-25	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“
2002-09-25	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“ UAB „Vadasa“	2002-09-30	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“ UAB „Vadasa“
2002-12-17	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“	2002-12-24	UAB „Arx Legis“ UAB „Ober Haus nekilnojamasis turtas“

Turto vertinimo ataskaitose UAB „Ober-Haus nekilnojamasis turtas“, UAB „Domus optima“ bei UAB „RBS Verslas“ pažymėdavo, kad neturi ir neketina turėti jokių turtinių interesų

vertinamo objekto atžvilgiu, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotųjų šalių atžvilgiu. Tačiau UAB „ARX Legis“ bei UAB „Vadasa“ ataskaitose informacijos apie turto vertintojų interesus vertinamo objekto atžvilgiu nėra. Pažymėtina, kad turto vertinimo sutartyse tarp turto vertintojų ir savivaldybės taip pat nenumatyta, kad vertintojai neturi ir neketina turėti jokių interesų ir asmeninių nusistatymų suinteresuotųjų šalių atžvilgiu.

Minėtinas atvejis, kai uždarnosios akcinės bendrovės „ARX Legis“, vertinusios privatizuojamą turtą (Filaretų 23-6 ir Filaretų 23-9), direktorius viešo aukciono metu atstovavo vienintelį potencialų pirkėją, privatizavusį šį turtą. Pažymėtina, kad už šiuos abu objektus mokėjo ne pirkėjas, o jį atstovavęs UAB „ARX Legis“ direktorius.

Iš 2002 m. privatizuotų Savivaldybei nuosavybės teise priklausiusių 154 nekilnojamojo turto objektų ir 14 akcijų paketų tik dalies privatizuotų objektų vertinimas buvo atliktas tais pačiais metais, kuriais jie buvo parduoti. Iš duomenų, pateiktų 3 lentelėje, matyti, jog nežiūrint to, kad dauguma nekilnojamojo turto objektų buvo įvertinti tais pačiais metais kaip ir parduoti, 29 % šių objektų buvo įvertinti prieš metus, 5 % – prieš dvejus metus. Tuo tarpu daugiau nei pusė visų 2002 m. privatizuotų akcijų paketų buvo vertinti daugiau nei prieš trejus metus. Atkreiptinas dėmesys, kad turto vertintojai turto vertinimo ataskaitose nurodo, jog vertintojų nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik įvertinimo datai.

**3 lentelė**

Metai	Nekilnojamojo turto objektai	Akcijų paketai
2002	101	4
2001	45	2
2000	8	-
1999	-	2
1998	-	4
1997	-	2
<b>Iš viso</b>	<b>154</b>	<b>14</b>

Atsižvelgiant į tai, kad nemaža dalis privatizuotų objektų buvo parduoti viešame aukcione dalyvaujant tik vienam potencialiam pirkėjui, privatizuojamo turto pradinė kaina turi būti ypač reali, t. y. vertinimas turi būti kuo aktualesnis, atspindintis turto rinkos kainą konkrečiu momentu.

## **Išvados**

1. *Turto vertintojų parinkimo komisija savo posėdžių protokoluose nenurodė turto vertintojų parinkimo priežasčių.*
2. *Sutartyse tarp Savivaldybės ir turto vertintojų nėra numatyta, kad vertintojai neturi ir neketina turėti jokių interesų ir asmeninių nusistatymų suinteresuotųjų šalių atžvilgiu.*
3. *Privatizuojamo turto vertinimas turi įtakos šio turto pradinės kainos nustatymui. Nekilnojamojo turto bei akcijų vertė kinta labai dinamiškai, todėl šio turto vertinimas, atliktas prieš vienerius ar daugiau metų, neatspindi tikrosios turto vertės rinkos sąlygomis.*

### **2.4. Dėl pirkėjų priimtų įsipareigojimų vykdymo**

Vilniaus miesto savivaldybės taryba nustatė, kad mokėjimo už privatizuojamus objektus kontrolę vykdo Turto valdymo ir privatizavimo bei Biudžeto ir finansų skyriai. Audito metu

nustatėme, kad sutartinių įsipareigojimų kontrolė nepakankama, pirkėjai laiku nevykdo priimtų įsipareigojimų. Nustatyta 11 atvejų, kai pirkėjai sutartyse nustatytu laiku nesumoka už privatizuotus objektus, pavyzdžiui:

- Pirkėjas neįvykdė 2003-02-10 sutarties Nr. 02-181 5.1 ir 5.2 punktuose priimtų įsipareigojimų: iki 2003-02-17 sumokėti pirkimo kainos ir pradinio įnašo skirtumą bei delspinigius iki 2003-03-19. Savivaldybė turėjo teisę vienašališkai nutraukti minėtą sutartį, tačiau sutartis nebuvo nutraukta. Pirkėjas tik 2003-05-13 sumokėjo objekto pirkimo kainos ir pradinio įnašo skirtumą, o delspinigius 2003-06-18.
- Pirkėjas pažeidė 2002-12-30 pirkimo ir pardavimo sutarties Nr. 02-141 5.1 ir 5.2 punktuose priimtus įsipareigojimus: iki 2003-02-11 sumokėti pirkimo kainos ir pradinio įnašo skirtumą bei iki 2003-03-13 delspinigius. Šias sumas pirkėjas sumokėjo atitinkamai 2003-03-24 ir 2003-03-27. Savivaldybė turėjo teisę vienašališkai nutraukti minėtą sutartį, tačiau sutartis nebuvo nutraukta.
- Pirkėjas neįvykdė 2003-02-10 sutarties Nr. 02-174 5.1 ir 5.2 punktuose numatytų įsipareigojimų – atitinkamai iki 2003-03-25 sumokėti pirkimo kainos ir pradinio įnašo skirtumą bei delspinigius iki 2003-04-24. Savivaldybė turėjo teisę vienašališkai nutraukti minėtą sutartį, tačiau sutartis nebuvo nutraukta. Pirkėjas tik 2003-05-13 sumokėjo objekto pirkimo kainos ir pradinio įnašo skirtumą ir delspinigius 2003-06-18.
- Pirkėjas neįvykdė 2002-09-04 pirkimo ir pardavimo sutarties Nr. 2002-73 7.1 ir 7.3 punktuose numatytų įsipareigojimų – atitinkamai iki 2003-04-10 sumokėti eilinį įnašą bei delspinigius iki 2003-06-09. Sutarties nutraukimo procesas pradėtas audito metu 2003-07-25.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, kai mokėjimas už privatizuotus objektus atidedamas, būtina jį įkeisti arba pateikti banko garantiją ar sumokėti visą mokėtiną sumą. Audito metu nustatyta 14 atvejų, kai per 45 dienas nuo privatizavimo objekto nuosavybės teisės perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo termino pabaigos pirkėjai neįkeitė įsigyto turto, nepateikė banko garantijos ar nesumokėjo likusios mokėti sumos. Savivaldybė, vadovaudamasi sutartyse numatytais teisėmis, turėjo teisę nutraukti sutartis, tačiau jos nebuvo nutrauktos, ir turtas buvo įkeistas pavėluotai. Taigi Savivaldybė sudarė palankesnes sąlygas pirkėjams.

## **Išvados**

*1. Dalis pirkėjų laiku neįvykdo sutartyse numatytų įsipareigojimų:*

*1.1. 11 atvejų, kai pirkėjai nustatytais terminais nesumokėjo už privatizuotus objektus;*

*1.2. 14 atvejų, kai pirkėjai nustatytais terminais neįkeitė įsigyto turto, nepateikė banko garantijos ar nesumokėjo mokėtinios sumos.*



2. Savivaldybė daugeliu atvejų nepasinaudojo teise vienašališkai nutraukti pirkimo ir pardavimo sutartis, kai pirkėjai pažeidė sutartyse nustatytus mokėjimo ir privatizuoto turto įkeitimo terminus, nepateikė banko garantijos ar nesumokėjo likusios mokėti sumos.
3. Savivaldybėje nepakankamai kontroliuojami atsiskaitymai už privatizuotus objektus.

### 3. Dokumentų registravimas

Audito metu pastebėta, kad Vilniaus miesto savivaldybėje nepakankama viešo aukciono dalyvių paraiškų ir vokų su dokumentais registravimo procedūrų kontrolė. Minėtos procedūros nėra dokumentuotos. Mūsų nuomone, privatizuojamų objektų potencialių pirkėjų paraiškų ir vokų su dokumentais registravimas ir saugojimas turi įtakos privatizavimo skaidrumui.

Valstybiniai auditoriai išnagrino, kaip vykdomos viešų aukcionų dalyvių paraiškų ir vokų su dokumentais registravimo procedūros valstybės įmonėje Valstybės Turto fonde<sup>1</sup> (toliau – Turto fondas). Įvertinę patvirtintą tvarką, pagal kurią vykdomos minėtos procedūros, manome, kad Turto fonde viešo aukciono dalyvių paraiškų ir pateikiamų dokumentų saugumas yra priimtinas.

2 priede pavaizduotas viešo aukciono potencialių dalyvių Valstybės turto fonde ir Vilniaus savivaldybėje registravimas – pradedant aukciono dalyvių paraiškų ir dokumentų priėmimu, baigiant aukciono vykdymu. Audito metu nustatyta, kad:

1. Vilniaus miesto savivaldybėje viešo konkurso dalyvių paraiškas ir vokus su dokumentais priima ir registruoja Privatizavimo poskyrio darbuotojas, o Turto fonde – raštinės darbuotojas.
2. Priimti dokumentai Vilniaus miesto savivaldybėje saugomi Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus vedėjo seife. Vedėjui nesant minėti dokumentai saugomi atsakingo už privatizavimo programos vykdymą darbuotojo seife. Pažymėtina, kad seifai neantspauduojami. Turto fonde dokumentai saugomi specialioje antspaudootoje dėžėje, o ši – potencialių pirkėjų pateiktų dokumentų saugojimo patalpoje.
3. Priimtus dokumentus į aukciono vykdymo vietą Vilniaus miesto savivaldybėje pateikia juos saugojęs darbuotojas, Turto fonde – dėžes su dokumentais pristato aukciono komisijos pirmininkas arba Sandorių skyriaus viršininkas. Dėžės priėmimas ir perdavimas registruojamas specialioje knygoje.
4. Privatizavimo aukcionai Vilniaus miesto savivaldybėje vykdomi Privatizavimo poskyrio darbo kabinete, Turto fonde – specialioje aukcionui skirtoje patalpoje.

Turto fonde visas šis procesas yra filmuojamas, o vaizdo įrašai saugomi.

---

<sup>1</sup> Valstybės turto fondas – valstybės įmonė, Lietuvos Respublikos valstybės turto fondo įstatymo, Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka valdanti ir naudojanti jai patikėjimo teise Lietuvos Respublikos vyriausybės perduotus vertybinius popierius ir kitą valstybės turtą bei juo disponuojanti.

Pažymėtina, kad Valstybės turto fonde skirtingus viešo aukciono dalyvių paraiškų ir vokų su dokumentais registravimo etapus – priėmimą, registravimą ir saugojimą – atlieka skirtingų padalinių darbuotojai. Vilniaus miesto savivaldybėje visa tai atlieka vienas arba du to paties skyriaus darbuotojai. Be to, vienas iš jų tuo pat metu yra atsakingas už šiam aukcionui pateikiamo objekto privatizavimo programos vykdymą.

Viešo aukciono komisijos nariai yra Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus vedėjas, saugantis priimtus dokumentus, Privatizavimo poskyrio darbuotojas, atsakingas už privatizuojamų objektų programos vykdymą, bei kitas minėto poskyrio darbuotojas.

## **Išvada**

*Vilniaus miesto savivaldybėje vykdomo privatizuojamų objektų viešo aukciono dalyvių registravimo procedūra bei viešo aukciono komisijos sudarymo tvarka neužtikrina priimamų viešo aukciono dalyvių paraiškų ir pateikiamų dokumentų saugumo, taigi nepašalinama galimybė jais manipuliuoti. Visa tai daro neigiamą įtaką privatizavimo proceso skaidrumui.*

### III. IŠVADOS DĖL SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO PRIVATIZAVIMO

1. *Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu įsteigta Savivaldybės turto privatizavimo institucija.*
2. *Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto privatizavimo procese dalyvauja Vilniaus miesto taryba, Privatizavimo komisija, Vilniaus miesto valdyba, Turto valdymo ir privatizavimo skyrius ir Privatizavimo objekto valdytojas.*
3. *Privatizavimo komisija yra privatizavimo priežiūrai Vilniaus miesto tarybos įsteigta ir jai atskaitinga Savivaldybės institucija. Visi Privatizavimo komisijos nariai yra Vilniaus miesto tarybos nariai.*
4. *2002 m. buvo privatizuoti 154 Savivaldybei priklausę nekilnojamojo turto objektai ir 14-os akcinių bendrovių Savivaldybei priklausę akcijų paketai. Minėtas turtas buvo privatizuojamas tik viešo aukciono būdu.*
5. *Viešo aukciono būdu 2002 m. Savivaldybė pardavė turto už 54 818,36 tūkst. Lt:*
  - 5.1. *nekilnojamojo turto pardavimo kaina – 37 390,75 tūkst. Lt;*
  - 5.2. *Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kaina – 17 427,61 tūkst. Lt.*
6. *Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojo turto objektų pradinę pardavimo kainą Privatizavimo komisija beveik visuomet (95 proc.) patvirtindavo tokią pačią kaip nepriklausomi turto vertintojai.*
7. *Daugeliu atveju nekilnojamojo turto pradinės pardavimo kainos nustatytos per žemos, pavyzdžiui:*
  - 7.1. *negyvenamųjų patalpų Daukšos g. 4 pradinė kaina buvo nustatyta 134 Lt/m<sup>2</sup>;*
  - 7.2. *kitų negyvenamųjų patalpų Daukšos g. 4 pradinė kaina buvo nustatyta 137 Lt/m<sup>2</sup>;*
  - 7.3. *negyvenamųjų patalpų Dzūkų g. 57 pradinė kaina buvo nustatyta 174 Lt/m<sup>2</sup>, ir kt.*
8. *Viešuose aukcionuose parduodant nekilnojamąjį turtą Vilniaus mieste dalyvavo nuo 1 iki 10 potencialių pirkėjų:*
  - 8.1. *po vieną potencialų pirkėjų dalyvavo 57 proc. viešų aukcionų;*
  - 8.2. *po du potencialius pirkėjus dalyvavo 18 proc. viešų aukcionų;*
  - 8.3. *po tris ir daugiau potencialių pirkėjų – 25 proc. viešų aukcionų.*
9. *Atsižvelgiant į dalyvių skaičių viešuose aukcionuose atitinkamai išaugdavo galutinė parduodamo objekto kaina, palyginti su pradine pardavimo kaina:*
  - 9.1. *dalyvaujant vienam pirkėjui galutinė objekto kaina vidutiniškai išaugo 1,2 karto;*
  - 9.2. *dalyvaujant dviems pirkėjams – 1,8 karto;*
  - 9.3. *dalyvaujant trimis ir daugiau – 2,5 karto.*

10. *Informacijos šaltinių, skelbiančių apie privatizuojamus objektus, yra per mažai, o tai sąlygoja nedidelį dalyvaujančių potencialių pirkėjų skaičių privatizuojant Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą.*
11. *Didžioji dalis Savivaldybės privatizuotų bendrovių akcijų paketų nebuvo patraukli pirkėjams:*
  - 11.1. *iš pirmo karto privatizuoti 5-ių bendrovių akcijų paketai;*
  - 11.2. *objektai, kuriuose Savivaldybė neturėjo kontrolinio akcijų paketo, buvo parduoti iš 10–15 karto, o jų pradinė kaina, palyginti su paskutiniojo aukciono pradine pardavimo kaina, vidutiniškai sumažėjo 9,3 karto.*
12. *Patraukliausi pirkėjams buvo Savivaldybės kontroliuojamų bendrovių akcijų paketai, kurie parduoti iš 1–3 karto.*
13. *Didžiausias skirtumas tarp pradinės ir pardavimo kainos susidarė tada, kai viešame aukcione dalyvavo daugiau nei vienas potencialus pirkėjas.*
14. *Privatizavimo komisija pritarė per mažai pradinei UAB „Senoji vaistinė“ akcijų paketo kainai, nes galutinė pardavimo kaina išaugo 200 kartų.*
15. *Privatizavimo komisija savo posėdžių protokoluose nenurodo privatizuojamų objektų kainų pakartotiniuose aukcionuose didinimo ir mažinimo priežasčių.*
16. *Savivaldybės privatizavimo institucijos tik vienam iš septynių privatizuotų bendrovių, kuriose Savivaldybei priklausė kontrolinis akcijų paketas, pirkėjų nustatė minimalų darbo vietų išsaugojimo reikalavimą. Likusių bendrovių, kuriose dirbo 165 darbuotojai, pirkėjams minėtas reikalavimas nenustatytas.*
17. *Turto vertintojų parinkimo komisija savo posėdžių protokoluose nenurodė turto vertintojų parinkimo priežasčių.*
18. *Sutartyse tarp Savivaldybės ir turto vertintojų nėra numatyta, kad vertintojai neturi ir neketina turėti jokių interesų ir asmeninių nusistatymų suinteresuotųjų šalių atžvilgiu.*
19. *Privatizuojamo turto vertinimas turi įtakos šio turto pradinės kainos nustatymui. Nekilnojamojo turto bei akcijų vertė kinta labai dinamiškai, todėl šio turto vertinimas, atliktas prieš vienerius ar daugiau metų, neatspindi tikrosios turto vertės rinkos sąlygomis.*
20. *Dalis pirkėjų laiku neįvykdo sutartyse numatytų įsipareigojimų:*
  - 20.1. *11 atvejų, kai pirkėjai nustatytais terminais nesumokėjo už privatizuotus objektus;*
  - 20.2. *14 atvejų, kai pirkėjai nustatytais terminais neįkeitė įsigyto turto, nepateikė banko garantijos ar nesumokėjo mokėtinos sumos.*
21. *Savivaldybė daugeliu atvejų nepasinaudojo teise vienašališkai nutraukti pirkimo ir pardavimo sutartis, kai pirkėjai pažeidė sutartyse nustatytus mokėjimo ir privatizuoto turto įkeitimo terminus, nepateikė banko garantijos ar nesumokėjo likusios mokėti sumos.*

22. *Savivaldybėje nepakankamai kontroliuojami atsiskaitymai už privatizuotus objektus.*
23. *Vilniaus miesto savivaldybėje vykdomo privatizuojamų objektų viešo aukciono dalyvių registravimo procedūra bei viešo aukciono komisijos sudarymo tvarka neužtikrina priimamų viešo aukciono dalyvių paraiškų ir pateikiamų dokumentų saugumo, taigi nepašalinama galimybė jais manipuliuoti. Visa tai daro neigiamą įtaką privatizavimo proceso skaidrumui.*

#### **IV. REKOMENDACIJOS**

##### **DĖL SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO PRIVATIZAVIMO**

**Vilniaus miesto savivaldybės administracijai privatizuojant Savivaldybės turtą svarstyti galimybę dėl:**

1. kitų Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme numatytų būdų (ne tik viešo aukciono) taikymo;
2. papildomų privatizavimo sąlygų (pvz., gamybos apimties, darbo vietų skaičiaus išsaugojimo, gamybinės paskirties nekeitimo) nustatymo privatizuojant Savivaldybės kontroliuojamas bendroves;
3. žemės sklypų suformavimo ir priskyrimo konkrečioms privatizuojamoms patalpoms tais atvejais, kai jos yra suirusios ar sudegusios;
4. turto vertintojų parinkimo motyvų nurodymo Turto vertintojų parinkimo komisijos protokoluose;
5. sąlygos neturėti jokių interesų ir asmeninių nusistatymų suinteresuotųjų šalių atžvilgiu sudaromose sutartyse su nepriklausomais turto vertintojais nustatymo;
6. informacijos apie privatizuojamus Savivaldybės objektus skelbimo Lietuvos Respublikos dienraščiuose;
7. Savivaldybės privatizuojamo turto potencialių pirkėjų registravimo tvarkos nustatymo;

8. atsiskaitymų už privatizuojamus objektus dokumentavimo tvarkos reglamentavimo;
9. privatizuojamo turto kainų didinimo arba mažinimo priežasčių Privatizavimo komisijos protokoluose nurodymo.

Veiklos audito 3-iojo departamento  
direktorė

Romualda Masiulionienė

Valstybinis auditorius

Darius Žalalis

Valstybinė auditorė

Laima Bužinskienė

Valstybinis auditorius

Linas Kirvelaitis

Susipažinau

Vilniaus miesto savivaldybės  
administratorius

Valdas Klimantavičius

Turto valdymo ir privatizavimo skyriaus  
vedėjas

Vytautas Grinius

## 1 priedas

Eil. Nr.	Objektas	Objekto plotas (kv.m.)	Privatizavimo komisijos patvirtinta pradinė pardavimo kaina (Lt)	VĮ Registrų centras nustatyta rinkos vertė (Lt)	Skirtumas (%)	Objekto kvadratinio metro kaina, patvirtinta Privatizavimo komisijos (Lt)
1	Negyvenamosios patalpos Šv. Stepono g. 18-10	6,8	500	4 251	850,2	78.37
2	Negyvenamosios patalpos Dzūkų g. 57	91,4	16 000	130 395	815,0	174.22
3	Negyvenamosios patalpos Žemynos g. 1	29,13	8 000	45 441	568,0	274.63
4	Negyvenamosios patalpos Pušų g. 29	73,83	7 000	39 158	559,4	94.81
5	Negyvenamosios patalpos Architektų g. 67	55,86	12 000	51 595	430,0	214.82
6	Negyvenamosios patalpos Turgelių g. 8-6	31,57	6 000	22 575	376,3	190.05
7	Negyvenamosios patalpos Šaltinių g. 11/ Aguonų g. 15	44,64	12 000	33 577	279,8	268.82
8	Negyvenamosios patalpos Tarpkalnio g. 3-2	25,95	3 000	6 339	211,3	115.61
9	Negyvenamosios patalpos Garvežių g. 2-2	37,43	10 000	16 436	164,4	267.17
10	Negyvenamosios patalpos M.Daukšos g. 4	82,11	11 000	17 034	154,9	133.97
11	Negyvenamosios patalpos M.Daukšos g. 4	87,13	12 000	18 076	150,6	137.73
12	Negyvenamosios patalpos Konduktorių g. 1-2	36,07	8 000	11 784	147,3	221.79

