



Valstybinio audito ataskaita

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACINIO PASTATO IR ŠIAM  
TURTUI SKIRTŲ LĖŠŲ VALDYMAS,  
NAUDOJIMAS IR DISPONAVIMAS

2016 m. gegužės 12 d. Nr. VA-P-30-4-7



Su valstybinio audito ataskaita galima susipažinti  
Valstybės kontrolės interneto puslapyje  
adresu [www.vkontrole.lt](http://www.vkontrole.lt)

# TURINYS

---

<u>SANTRAUKA</u>	<u>3</u>
<u>IŽANGA</u>	<u>5</u>
<u>AUDITO APIMTIS IR METODAI</u>	<u>6</u>
<u>AUDITO REZULTATAI</u>	<u>7</u>
<u>1. Valstybei perduotas ne visas turtas</u>	<u>7</u>
<u>2. Savivaldybei delsiant perduoti turta, valstybė patyrė išlaidų</u>	<u>10</u>
<u>3. Savivaldybės biudžeto lėšomis įsigytas pastatas nuomojamas iš bendrovės</u>	<u>11</u>
<u>PRIEDAI</u>	<u>14</u>

## SANTRAUKA

Šio audito metu siekėme įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės įsipareigojimų perduoti valstybės nuosavybės nekilnojamąjį turtą vykdymą, užsitęsusio turto perdavimo priežastis ir savivaldybės spendimų dėl šio turto įsigijimo būdo pasekmes.

Savivaldybė 2002-11-26 sutartimi su Vilniaus apskrities virštininko administracija įsipareigojo pastatyti pastatą (Europos a. 1, Vilnius) ir jame įrengtas patalpas perduoti valstybės nuosavybės mainais už savivaldybės nuosavybės gautą ir perduotą valstybės nekilnojamąjį turtą.

### Savivaldybė valstybei perdavė ne visą turtą, kurį įsipareigojo perduoti

- Aukščiausioji audito institucija, ankstesniais metais atlikdama auditus Vilniaus apskrities virštininko administracijoje ir ją likviduojant, ne kartą rekomendavo paspartinti įsipareigojimo valstybei vykdymą. Pastačiusi pastatą, savivaldybė 2004 metais turėjo galimybę valstybei perduoti patalpas, tačiau šio įsipareigojimo nevykdė daugiau nei 11 metų.
- Įsipareigojimų valstybei vykdymas užsitęsė, nes patalpos įsigytos ne savivaldybės, o bendrovės nuosavybės. Tik teismams įpareigojus, savivaldybė ėmėsi priemonių dėl turto perdavimo valstybės nuosavybės.

Savivaldybė įvykdė dalį teismo sprendimo: 2016-02-23 perdavė valstybės nuosavybės administracines patalpas (3 069,72 kv. m), o iki šiol neperdavė 30-ies automobilių stovėjimo vietų požeminėje aikštelėje. Pažymėtina, kad šį aikštelė yra bendrovės nuosavybė ir yra įkeista bankui, užtikrinant bendrovės paimtą paskolą. Kadangi antstolis yra priėmęs vykdomąjį dokumentą, reikalaujantį įvykdyti teismo sprendimą, audito rekomendacijų savivaldybei neteikiame ir pažymime, kad savivaldybės administracija turėtų numatyti priemones, kurios leistų įvykdyti antstolio priimtą vykdomąjį dokumentą ir užtikrintų greitesnį 30 automobilių stovėjimo vietų požeminėje aikštelėje perdavimą valstybės nuosavybės. Delsiant perduoti šį turtą, savivaldybei gali tekti biudžeto lėšomis padengti ir priverstinio teismo sprendimo vykdymo išlaidas. Todėl savivaldybė patirs finansinių nuostolių, o turto perdavimo valstybės nuosavybės procesas dar labiau užsitęs.

### Savivaldybei delsiant įvykdyti įsipareigojimus, valstybės biudžetas patyrė 478,4 tūkst. Eur išlaidų

- Savivaldybei delsiant įvykdyti įsipareigojimus, valstybės biudžetinė įstaiga – Valstybės saugumo departamentas 10 metų mokėjo nuomos mokesčių už patalpas, kurios turėjo būti perduotos valstybei, todėl valstybės biudžetas patyrė 478,4 tūkst. Eur išlaidų.

Kadangi valstybės biudžetas patyrė išlaidas patalpų, kurios turėjo būti perduotos valstybei, nuomai, pasiūlėme VĮ Turto bankui įvertinti, ar šios išlaidos gali būti vertinamos kaip valstybės patirti nuostoliai dėl savivaldybės netinkamai įvykdytos sutarties, ir imtis priemonių dėl jų išieškojimo.

### Svarstytinas savivaldybės administracinio pastato įsigijimo ir valdymo būdo efektyvumas

- Savivaldybės pasirinktas administracinio pastato (Konstitucijos pr. 3, Vilnius) įsigijimo ir valdymo būdas, kai viešojo administravimo funkcijoms vykdyti yra nuomojamas savivaldybės

biudžeto lėšomis už 24,3 tūkst. Eur įsigytas pastatas, neduoda panaudotų lėšų grąžos, o savivaldybė jį nuomodama vėl patiria biudžeto išlaidų. Šie pastebėjimai gali būti naudingi savivaldybei vertinant pasirinktą savivaldybės administracinio pastato įsigijimo ir valdymo būdo efektyvumą, nes pastato nuomos išlaidos per 15 metų laikotarpį viršys jo įsigijimo vertę.

Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad valstybės ir savivaldybės turtas būtų valdomas visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais, todėl priimdama spendimus dėl nekilnojamojo turto įsigijimo ir valdymo turi užtikrinti efektyvų savivaldybės biudžeto lėšų naudojimą ir turto valdymą. Pažymėtina, kad audito metu nustatyti dalykai parodė, kad savivaldybė turėtų kompleksiskai spręsti nekilnojamojo turto valdymo klausimus, įvertinti kylančias rizikas ir neigiamas pasekmes, kai turtas yra įsigyjamas per kontroliuojamą bendrovę.

# IŽANGA

---

Ankstesniais metais atliekamų finansinių (teisėtumo) auditų<sup>1</sup> metu vertindami valstybės turto valdymą nustatėme, kad Vilniaus miesto savivaldybė nevykdo priimtų įsipareigojimų valstybei.

Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybėn buvo perduotas valstybės nekilnojamasis turtas (patalpos Gedimino pr. 14, 24 ir 37, Vilniuje). Mainais už šį turtą savivaldybė 2002-11-26 sutartimi įsipareigojo pastatyti pastatą ir jame įrengtas patalpas perduoti valstybės nuosavybėn.

Pastačius pastatą (Europos a. 1, Vilnius), savivaldybė jo valstybės nuosavybėn neperdavė. Todėl rekomendavome imtis priemonių ir paspartinti įsipareigojimo vykdymą. Aukščiausioji audito institucija prižiūri, ar teisėtai ir efektyviai valdomas ir naudojamas valstybės turtas, todėl, matydama, kad savivaldybė daugiau nei 11 metų delsia perduoti valstybei patalpas, atliko valstybinį auditą.

Audito tikslas – įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės įsipareigojimų, perduodant valstybės nuosavybėn nekilnojamąjį turtą, vykdymą.

Valstybinio audito ataskaitoje pateikti audito metu atlikti ir nustatyti dalykai.

Audituojamas subjektas – Vilniaus miesto savivaldybė. Savivaldybė yra atsakinga, kad būtų užtikrintas įsipareigojimų valstybei pagal 2002-11-26 sutartį vykdymas.

Audituojamas laikotarpis – 2002–2015 metai. Taip pat vertinome priemones, kurių ėmėsi savivaldybė audito metu, vykdydama įsipareigojimus valstybei.

Savivaldybei šiuo metu vadovauja meras Remigijus Šimašius, o savivaldybės administracijai – Alma Vaitkuskienė.

---

<sup>1</sup> Valstybinių auditų ataskaitos: 2010-05-13 Nr. FA-P-34-20-27 „Dėl Vilniaus apskrities viršininko administracijos atlikto finansinio (teisėtumo) audito rezultatų“ ir 2011-03-29 Nr. FA-P-30-3-3 „Dėl apskričių viršininko administracijų likvidavimo eigos vertinimo“.

## AUDITO APIMTIS IR METODAI

---

Siekdami gauti pakankamą užtikrinimą, ar savivaldybė įvykdė įsipareigojimus perduoti valstybės nuosavybės nekilnojamąjį turtą, atlikome auditą pagal Valstybinio audito reikalavimus ir Tarptautinius audito standartus.

Audito metu vertinome savivaldybės įsipareigojimų valstybei vykdymą pagal su Vilniaus apskrities viršininko administracija sudarytą 2002-11-26 sutartį Nr. 137:

- ar savivaldybė perdavė valstybės nuosavybės visą nekilnojamąjį turtą, kurį įsipareigojo perduoti, ir dėl kokių priežasčių užsitęsė nekilnojamojo turto perdavimas valstybei;
- ar savivaldybė suteikė Vilniaus apskrities viršininko administracijai, o ją likvidavus – kitai valstybės biudžetinei įstaigai, teisę neatlygintinai naudotis šiuo nekilnojamuoju turtu iki jo perdavimo valstybės nuosavybės.

Siekdami įvertinti savivaldybės įsipareigojimų valstybei vykdymą, nustatėme, kad savivaldybė šalia pastato, kurį įsipareigojo perduoti valstybei, tuo pačiu tarybos sprendimu nusprendė pastatyti ir savivaldybės administracijai reikalingą pastatą. Todėl, vertindami savivaldybės sutartinių įsipareigojimų valstybei vykdymą, apžvelgėme ir sprendimų dėl pasirinkto savivaldybės administracijos pastato įsigijimo ir valdymo būdo pasekmes.

Audito procedūras atlikome savivaldybės administracijoje ir savivaldybės kontroliuojamoje UAB Vilniaus vystymo kompanijoje (iki 2010-03-30 – UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“, toliau – bendrovė).

Audito įrodymai gauti taikant patikrinimo, analitines, skaičiavimo audito procedūras. Atlikdami auditą analizavome savivaldybės tarybos sprendimus, administracijos direktoriaus įsakymus, savivaldybės ir bendrovės sudarytas sutartis, teismų nutartis ir kitus dokumentus, susijusius su įsipareigojimo vykdymu.

Visiškas užtikrinimas neįmanomas dėl to fakto, kad netikrinome visų (100 proc.) ūkinių operacijų, ūkinių įvykių ir sudarytų sandorių.

# AUDITO REZULTATAI

---

## 1. VALSTYBEI PERDUOTAS NE VISAS TURTAS

Savivaldybė sudarė sutartį<sup>2</sup>, pagal kurią įsipareigojo pastatyti pastatą ir jame įrengti bei perduoti valstybės nuosavybėn ne mažiau kaip 2 000 kv. m bendrojo ploto naujas administracines patalpas mainais už savivaldybės nuosavybėn perimtą<sup>3</sup> valstybės nekilnojamąjį 1 952,78 kv. m ploto turtą<sup>4</sup>. Taip pat įsipareigojo užtikrinti, kad Vilniaus apskrities viršininko administracija galėtų naudotis patalpomis neatlygintinai iki perdavimo valstybės nuosavybėn ir savo poreikiams naudoti ne mažiau nei 20 automobilių stovėjimo vietų požeminėje aikštelėje.

Savivaldybė pastatui statyti pasitelkė kontroliuojamą bendrovę<sup>5</sup>. Perėmusi minėtas valstybės patalpas ir jas pardavusi už 3,9 mln. Eur, investavo 3 mln. Eur piniginių lėšų, reikalingų naujoms Vilniaus apskrities viršininko administracijos patalpoms įrengti, į bendrovės įstatinį kapitalą ir įsigijo akcijų. Tokiu būdu už 2,7 mln. Eur įsigytos ir valstybei skirtos 3 069,72 kv. m patalpos (Europos a. 1, Vilniuje) tapo ne savivaldybės, o bendrovės nuosavybė<sup>6</sup>.

Pagal bendrovių veiklą reglamentuojančius teisės aktus<sup>7</sup> savivaldybė turėjo galimybę investuoti lėšų į kontroliuojamą bendrovę, tačiau ji nukrypo nuo tuo metu viešajame sektoriuje taikomų turto įsigijimo būdų. Vadovaujantis viešosios teisės aktais<sup>8</sup>, ilgalaikis turtas valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti buvo kuriamas įgyvendinant investicijų programas. Taip sukurtas turtas priklauso valstybės arba savivaldybės nuosavybei, o įstaigos funkcijoms atlikti turtą valdo patikėjimo teise, neatlygintinai.

Pažymėtina, kad 2004 metais, kontroliuojamai bendrovei įsigijus administracines patalpas nuosavybės teise, atsirado galimybė įvykdyti įsipareigojimą valstybei pagal sutartį, t. y. perduoti administracines patalpas valstybės nuosavybėn, tačiau šių savivaldybės įsipareigojimų valstybei vykdymas užtruko daugiau nei 11 metų (žr. 1 pav.).

---

<sup>2</sup> 2002-11-26 sutartis Nr. 137 „Dėl naujų Vilniaus apskrities viršininko administracinių patalpų“, 1.1 p.

<sup>3</sup> 2002-11-06 savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 704 (2003-02-26 Nr. 821 redakcija) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-01-21 nutarimas Nr. 70.

<sup>4</sup> Gedimino pr. 14, 24 ir 37, Vilniuje.

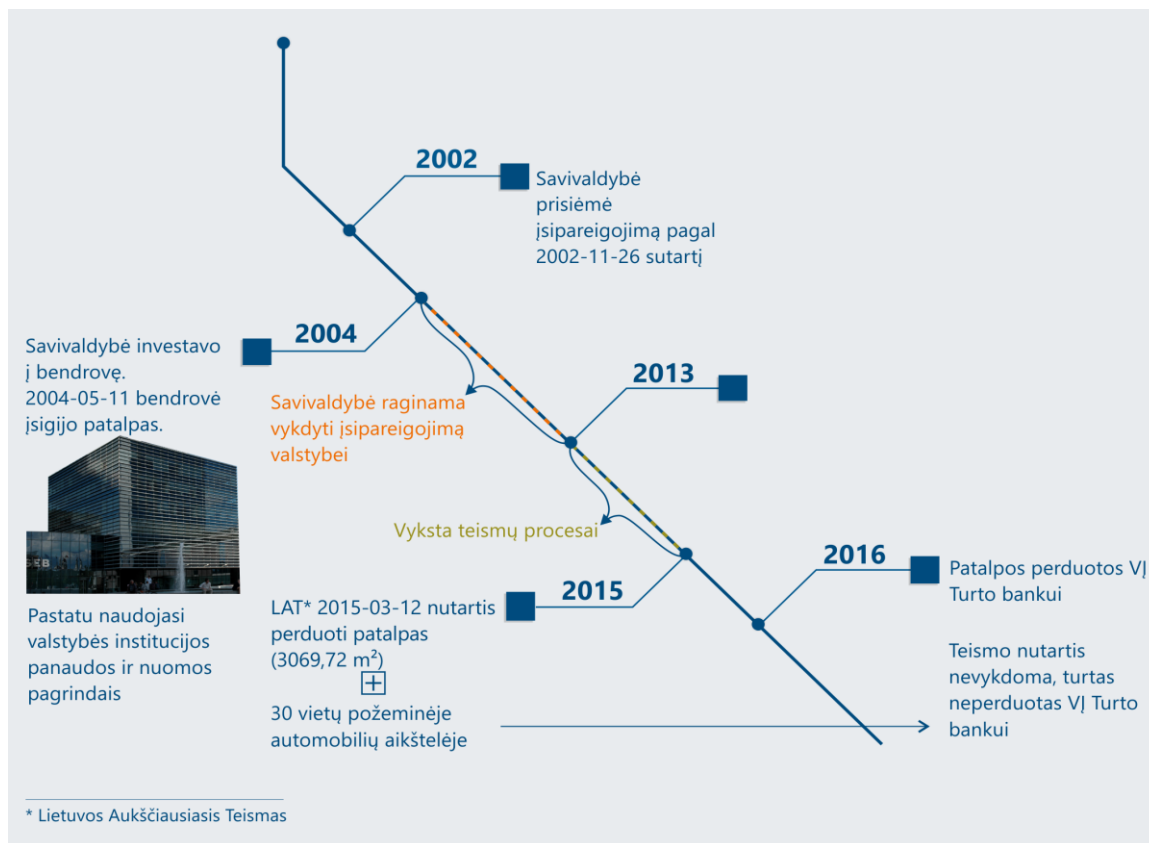
<sup>5</sup> savivaldybės tarybos 2001-12-12 sprendimas Nr. 455 (2002-04-10 Nr. 540 redakcija).

<sup>6</sup> Bendrovė 2004 metais patalpas savo nuosavybėn įsigijo pagal 2004-05-11 patalpų pirkimo-pardavimo sutartį Nr. 27, sudarytą su UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir UAB „Constructus“.

<sup>7</sup> Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymai.

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos biudžeto sandaros ir Lietuvos Respublikos investicijų įstatymai.

## 1 pav. Savivaldybės įsipareigojimų valstybei vykdymas



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Savivaldybės veiksmai ir įsipareigojimų nevykdymo priežastys:

- Savivaldybės taryba, siekdama iš bendrovės perimti nuosavybėn 3069,72 kv. m patalpas ir jas perduoti valstybei, 2006-07-26 priėmė sprendimą<sup>9</sup> sumažinti bendrovės įstatinį kapitalą dalimi, proporcinga savivaldybės nuosavybėn perduodamų patalpų likutinei vertei, ir anuluoti dalį savivaldybei priklausančių vieno lito nominalios vertės akcijų.
- Bendrovė neįgyvendino minėto sprendimo ir nepardavė patalpų savivaldybei, todėl pastaroji neįvykdė sutartinių įsipareigojimų – perduoti patalpas valstybės nuosavybėn<sup>10</sup>.
- Pagal teisės aktus<sup>11</sup> bendrovei perdavus turtą savivaldybės nuosavybėn, atsirastų papildomų mokesčių prievolių.
- Savivaldybė planavo bendrovės pertvarkymą į savivaldybės įmonę, tačiau šios priemonės neįgyvendino.
- Savivaldybė neatsižvelgė į 2006–2009 metų laikotarpiu Vilniaus apskrities viršininko<sup>12</sup> ir 2013 m. VĮ Valstybės turto fondo, kuris po Vilniaus apskrities viršininko administracijos likvidavimo perėmė<sup>13</sup> jos teises ir pareigas pagal sutartį, raginimus imtis priemonių ir

<sup>9</sup> Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006-07-26 sprendimas Nr.1-1285.

<sup>10</sup> Vilniaus apygardos teismo 2013-10-04 sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-2892-603/2013.

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas, 2001-12-20 Nr. IX-675, 16 str. ir 40 str. 1 d.

<sup>12</sup> Vilniaus apskrities viršininko administracijos 2009-12-23 raštas Nr. (51)-1.2-3246-(3.31).

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010-10-13 nutarimas Nr. 1462 „Dėl įgaliojimų suteikimo“.



paspartinti patalpų perdavimą valstybės nuosavybėn taikiai, o dėl įsipareigojimų įgyvendinimo valstybei bylinėjosi.

Savivaldybė suplanavo priemones įsipareigojimams įgyvendinti, tačiau nesiėmė aktyvių veiksmų, kad būtų įvykdytas jos priimtas 2006-07-26 sprendimas ir 3069,72 kv. m patalpos būtų perduotos valstybei. Be to, kaip konstatavo teismas<sup>14</sup> savivaldybės įsipareigojimo valstybei nevykdymas negalėjo būti pateisinamas tuo, kad patalpų savininku yra bendrovė, nes tokį veikimo būdą (patalpų įsigijimą per bendrovę) pasirinko pati savivaldybė. Teisminiai ginčai vyko 2012–2015 metais.

Kaip minėta, savivaldybė pagal sutartį įsipareigojo perduoti valstybės nuosavybėn ne mažiau kaip 2 000 kv. m patalpų ir užtikrinti naudojimąsi ne mažiau nei 20-imi automobilių stovėjimo vietų požeminėje aikštelėje. Vilniaus apygardos teismas 2013-10-04 sprendimu<sup>15</sup> patenkino VĮ Valstybės turto fondo ieškinį ir, atsižvelgęs į bylos aplinkybes, įpareigojo savivaldybę perduoti valstybės nuosavybėn 3 069,72 kv. m administracines patalpas (Europos a. 1, Vilniuje) ir ne mažiau kaip 30 automobilių stovėjimo vietų. Aukštesnės instancijos teismai<sup>16</sup> šį sprendimą paliko nepakeistą. Todėl savivaldybė įsipareigojimus pradėjo vykdyti tik 2015 metais, Lietuvos Aukščiausiam Teismui priėmus galutinę nutartį byloje dėl turto perdavimo valstybės nuosavybėn. Nustatėme, kad iki šiol teismo sprendimas įvykdytas ne visa apimtimi:

- Savivaldybė 2015-08-14 perėmė<sup>17</sup> iš bendrovės teismo sprendime nurodytas 3 069,72 kv. m bendro ploto patalpas ir 2015-10-14 priėmė sprendimą<sup>18</sup> jas perduoti Lietuvos Respublikos, atstovaujamos VĮ Turto banko, nuosavybėn. Tik audito metu 2016-02-23 šios patalpos perduotos valstybės nuosavybėn, pasirašius patalpų perdavimo ir priėmimo aktą<sup>19</sup> su VĮ Turto banku.
- Savivaldybė neįvykdė teismo įpareigojimo perduoti valstybei ne mažiau kaip 30-ies automobilių stovėjimo vietų požeminėje aikštelėje<sup>20</sup>.

Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, kurioje yra minėtos 30 stovėjimo vietų<sup>21</sup>, yra Bendrovės nuosavybė ir įkeista bankui, užtikrinant bendrovės paimtą paskolą. Šios stovėjimo vietos nėra įregistruotos kaip atskiras turto vienetas. Kadangi antstolis yra priėmęs vykdomąjį dokumentą, reikalaujantį įvykdyti Vilniaus apygardos teismo 2013-10-04 sprendimą, savivaldybei audito rekomendacijų neteikiame ir pažymime, kad savivaldybės administracija turėtų nedelsti ir numatyti priemones, kad būtų panaikinti disponavimo šiomis vietomis suvaržymai ir šis turtas būtų perduotas VĮ Turto bankui. Priešingu atveju, savivaldybė biudžeto lėšomis turės padengti ir priverstinio teismo sprendimo vykdymo išlaidas<sup>22</sup>, todėl patirs finansinių nuostolių, o turto perdavimo valstybės nuosavybėn procesas dar labiau užsitęs.

Valstybei perduotas ne visas turtas, kurį savivaldybė turi perduoti vykdydama priištus įsipareigojimus. Savivaldybė juos pradėjo vykdyti tik teismams įpareigojus: 2016-02-23 perdavė

<sup>14</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-03-12 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-117-706/2015.

<sup>15</sup>Civilinė byla Nr. 2-2892-603/2013.

<sup>16</sup>Lietuvos apeliacinio teismo 2014-06-09 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-818/2014 ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-03-12 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-117-706/2015.

<sup>17</sup>Vilniaus miesto savivaldybės direktoriaus 2015-07-15 įsakymas Nr. 30-2514; negyvenamųjų patalpų perdavimo ir priėmimo aktas, 2015-08-14 Nr. 200-Ū.

<sup>18</sup>Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-10-14 sprendimas Nr. 1-214.

<sup>19</sup>Negyvenamųjų patalpų priėmimo ir perdavimo aktas, 2016-02-23 Nr. A54-51.

<sup>20</sup>Konstitucijos pr. 3, Vilnius.

<sup>21</sup>Iš viso požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje yra 354 vietos.

<sup>22</sup>Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, 771 str. 5 d., teisingumo ministro 2005-10-27 įsakymu Nr. 1R-352 patvirtinta Sprendimų vykdymo instrukcija, 59 p.

valstybės nuosavybės administracines patalpas (3 069,72 kv. m), tačiau iki šiol neįvykdė teismo įpareigojimo perduoti valstybei 30 automobilių stovėjimo vietų požeminėje aikštelėje.

Savivaldybė daugiau nei 11 metų delsė įvykdyti įsipareigojimą valstybei perduoti patalpas, nes pasirinko patalpų įsigijimo būdą, dėl kurio perduotinos patalpos tapo ne savivaldybės, o bendrovės nuosavybe. Įsipareigojimai valstybei būtų buvę įgyvendinti greičiau, jeigu patalpas būtų įsigijusi pati savivaldybė.

## 2. SAVIVALDYBEI DELSIANT PERDUOTI TURTA, VALSTYBĖ PATYRĖ IŠLAIDŲ

Bendrovė 2004 metais įsigijo administracinį pastatą (Europos a. 1, Vilniuje, bendras plotas – 3 069,72 kv. m.), bet jis nebuvo perduotas valstybės nuosavybėn, dalis jame esančių patalpų buvo perduota naudotis neatlygintinai, o kita dalis – išnuomota:

- 2 515,84 kv. m. ploto administracinėmis patalpomis panaudos teise naudojosi Vilniaus apskrities viršininko administracija<sup>23</sup>. Taip buvo įgyvendintas savivaldybės 2002-11-26 sutartyje priimtas įsipareigojimas užtikrinti apskrities administracijai galimybę naudotis jai reikalingomis patalpomis (ne mažiau kaip 2 000 kv. m.) neatlygintinai iki patalpų perdavimo valstybės nuosavybėn. Šią instituciją likvidavus, panaudos sutartis<sup>24</sup> sudaryta su Valstybine ligonių kasa prie Sveikatos apsaugos ministerijos, kuri šia pastato dalimi naudojasi iki šiol.
- 553,88 kv. m ploto pastato dalį bendrovė nuo 2005 m. nuomojo<sup>25</sup> kitai valstybės biudžetinei įstaigai – Valstybės saugumo departamentui.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas<sup>26</sup>, įvertinęs savivaldybės tarybos 2006-07-26 sprendimą<sup>27</sup> ir kitus dokumentus, konstatavo, kad savivaldybė pati pripažino, jog turės perduoti valstybei 3 069,72 kv. m patalpas ir 30 vietų automobilių stovėjimo aikštelėje. Be to, teismai sprendė, kad, nesant svarbių priežasčių, bendrovė ir savivaldybė neužtikrino minėto sprendimo įgyvendinimo, todėl savivaldybė netinkamai vykdė 2002-11-26 sutartį ir ją pažeidė.

Taigi, savivaldybė pripažino, kad visos patalpos turi būti perduotos valstybės nuosavybėn, tačiau, delsiant įvykdyti priimtus įsipareigojimus, dalis patalpų iki 2015 m. pabaigos buvo nuomojama Valstybės saugumo departamentui.

Nuo nuomos pradžios 2005 m. iki patalpų perdavimo savivaldybei 2015-08-14 (t. y. 10 metų) Valstybės saugumo departamentas apmokėjo bendrovei 461 tūkst. Eur nuomos mokesčio. Savivaldybė, perėmusi iš bendrovės nuosavybės administracines patalpas ir nuomotojo teises pagal sudarytą nuomos sutartį, taip pat pateikė Valstybės saugumo departamentui sąskaitas faktūras (laikotarpis nuo 2015-08-14 iki 2015-12-31), pagal kurias apmokėta 17,4 tūkst. Eur nuomos mokesčio.

Taigi, savivaldybei nevykdant sutartinių įsipareigojimų dėl patalpų perdavimo valstybės nuosavybėn, valstybės biudžetas patyrė 478,4 tūkst. Eur (461,0 + 17,4 Eur) išlaidų. Jų būtų buvę išvengta, jeigu

<sup>23</sup> UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ sudaryta negyvenamųjų patalpų panaudos sutartis, 2004-08-02 Nr. 43.

<sup>24</sup> Negyvenamųjų (administracinių) patalpų panaudos sutartis, 2011-01-14 Nr. 1-Ū.

<sup>25</sup> Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-12-14 įsakymas Nr. 30-2030 „Dėl leidimo UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ nuomoti negyvenamąsias patalpas pastate Europos a. 1“, negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis: 2010-07-01 Nr. 79-Ū/K-01S-7RN; 2013-12-31 Nr. 189-18RN/150-Ū (galiojimo terminas baigėsi 2015-12-31).

<sup>26</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-03-12 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-117-706/2015.

<sup>27</sup> Vilniaus miesto savivaldybės 2006-07-26 tarybos sprendimas Nr.1-1285.

patalpos būtų buvusios perduotos anksčiau.

#### Savivaldybės nuomonė

„Valstybės saugumo departamento 2005–2015 m. laikotarpiu mokėtinas nuomos mokestis už dalį ginčo administracinių patalpų, manytina, negali būti laikomas valstybės patirtais nuostoliais. <...> Savivaldybė pagal 2002-11-26 sutartį užtikrino galimybę valstybės institucijoms neatlygintinai naudotis ne mažiau kaip 2000 kv. m administracinių patalpų plotu, todėl už likusią priteistų ginčo administracinių patalpų dalį Valstybės saugumo departamentas nuomos mokestį patalpų savininkui mokėjo pagrįstai. Dargi, įsiteisėjus visų instancijų teismų sprendimams, valstybės nuosavybėn buvo perduotos ženkliai didesnės administracinės patalpos, nei tai buvo numatyta sutartyje – manytina, kad šiuo atveju valstybė <...> įgavo papildomo vertingo nekilnojamojo turto“<sup>28</sup>.

Atkreipiame dėmesį į aplinkybes, kurias patvirtino ir teismai: sutartyje nenumatytas konkretus valstybės nuosavybėn perduotinų patalpų plotas (ne mažiau kaip 2 000 kv. m); savivaldybės taryba 2006-07-26 nusprendė perimti nuosavybėn 3 069,72 kv. m patalpas.

Be to, savivaldybė valstybės patalpų įsigijimui investavo mažiau, nei gavo pajamų už perduotą valstybės nekilnojamąjį turtą.

Kadangi VĮ Turto bankas atstovavo valstybei teismuose, jis turėtų įvertinti, ar valstybės biudžeto išlaidos nuomos mokesčiui mokėti gali būti vertinamos kaip jos patirti nuostoliai dėl savivaldybės netinkamai įvykdytos sutarties, ir imtis priemonių dėl jų išieškojimo.

Valstybės biudžetas patyrė 478,4 tūkst. Eur išlaidų, nes, savivaldybei delsiant įvykdyti įsipareigojimus, valstybės biudžetinė įstaiga – Valstybės saugumo departamentas 10 metų mokėjo nuomos mokestį už patalpas, kurios turėjo būti perduotos valstybei.

### 3. SAVIVALDYBĖS BIUDŽETO LĖŠOMIS ĮSIGYTAS PASTATAS NUOMOJAMAS IŠ BENDROVĖS

Vertindami savivaldybės įsipareigojimų valstybei vykdymą ir sprendimų dėl pasirinkto nekilnojamojo turto įsigijimo būdo pasekmes, pastebėjome, kad savivaldybė tokiu pačiu būdu, bendrovės nuosavybėn, nusprendė įsigyti ir savivaldybės administracijos pastatą (adresu Konstitucijos pr. 3 Vilniuje). Audito metu nustatyti pastebėjimai gali būti naudingi savivaldybei, vertinant pasirinktą pastato įsigijimo ir valdymo būdą ir jo efektyvumą, nes jo įgyvendinimas reikalauja papildomų savivaldybės biudžeto išlaidų.

Savivaldybė, siekdama užtikrinti administracinio pastato statybos finansavimą, 2001 metais nusprendė<sup>29</sup> investuoti į kontroliuojamos bendrovės įstatinį kapitalą ir įsigyti jos akcijų. Savivaldybė 2002–2013 metų laikotarpiu iš savo biudžeto skyrė 24,3 mln. Eur pastato įsigijimui, kad bendrovė galėtų tinkamai vykdyti įsipareigojimus pagal finansinės nuomos sutartį<sup>30</sup> ir apmokėti kitas su pastato įsigijimu susijusias išlaidas (žr. 1 priedą). Bendrovė 2013 metais, pasibaigus finansinės nuomos sutarčiai, įgijo nuosavybės teisę į šį pastatą (administracines patalpas ir 354 vietų požeminę

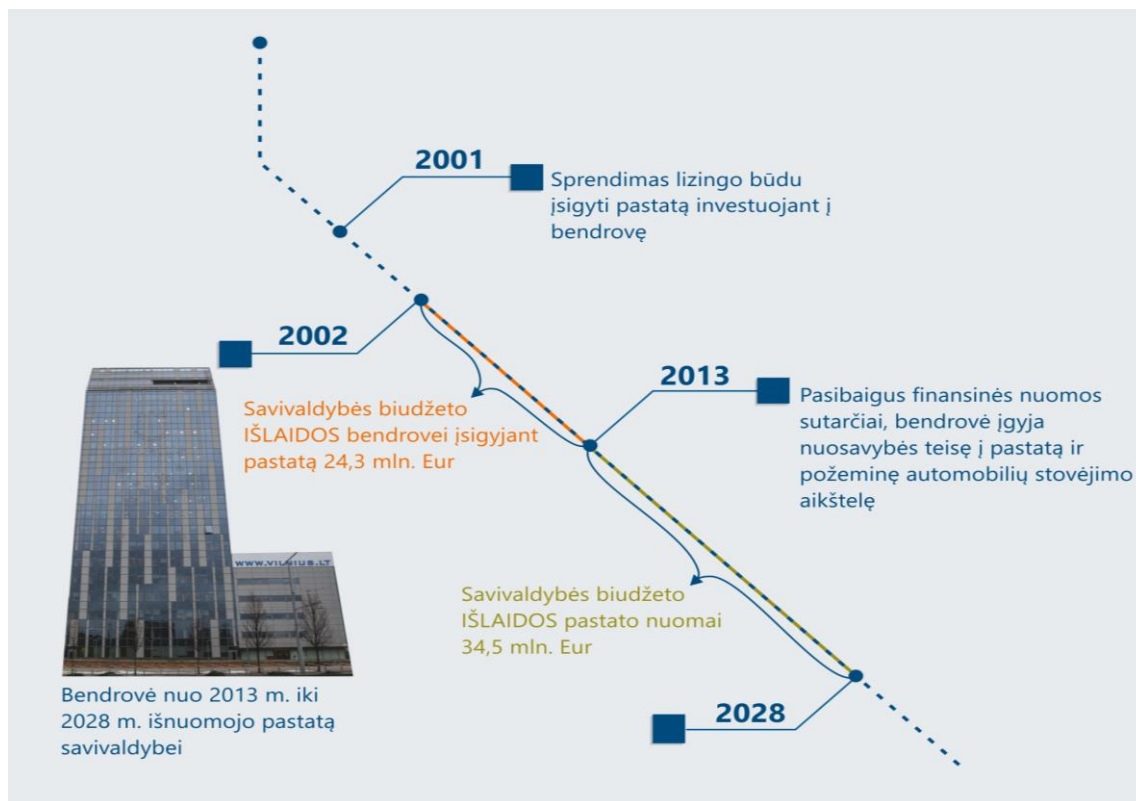
<sup>28</sup> Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2016-05-05 raštas Nr. A51-35208/16(3.3.2.14-TD2) „Dėl valstybinio audito ataskaitos projekto“.

<sup>29</sup> Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 455 (2002-04-10 sprendimo Nr. 540 redakcija).

<sup>30</sup> 2002-06-03 finansinio lizingo sutartis Nr. 2002-040990.

automobilių stovėjimo aikštelę Konstitucijos pr. 3, Vilniuje) ir išnuomojo jį savivaldybei pagal nuomos sutartį<sup>31</sup> 15 metų laikotarpiui. Taigi savivaldybė, išleidusi 24,3 mln. Eur savo biudžeto lėšų administracinio pastato įsigijimui, šio pastato nevaldo, nuomojasi jį iš bendrovės. Pastato nuomos išlaidos iš savivaldybės biudžeto per metus sudaro 2,3 mln. Eur, o per 15 metų laikotarpį sudarys 34,5 mln. Eur, t. y. viršys jo įsigijimui panaudotas lėšas (žr. 2 pav.).

**2 pav.** Savivaldybės administracinio pastato su požemine automobilių stovėjimo aikšte įsigijimas ir valdymas



Šaltinis – Valstybės kontrolė

### Savivaldybės nuomonė

„Investuoti 24,3 mln. Eur į kontroliuojamos <...> bendrovės įstatinį kapitalą, <...> įsigyti šios bendrovės akcijų, ir iš šios bendrovės nuomoti 15 metų laikotarpiui administracinį pastatą Konstitucijos pr. 3, – Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas. Atsižvelgdami į <...> siūlymus įvertinti, ar savivaldybei ekonomiškai iš kontroliuojamos bendrovės nuomotis pastatą, pranešame, kad <...> šiuo metu 1 kv. m biurų nuomos kaina siūloma Vilniaus miesto centre <...> nuo 7,2 iki 16,5 Eur be PVM, o savivaldybė <...> moka 13,61 Eur su PVM.“<sup>32</sup>

Atkreipiame dėmesį, kad pastato nuomos kaina neviršija siūlomų rinkoje, tačiau savivaldybė moka nuomos mokestį už pastatą, kurio statybas pati finansavo, o per 15 metų nuomos išlaidos viršys jo įsigijimui panaudotas lėšas.

Viešajame sektoriuje galimi atvejai, kai nekilnojamojo turto valdymo ir administravimo funkcija yra perduodama kontroliuojamoms įmonėms ar turtas nuomojamas iš privačių subjektų. Palyginome savivaldybės pasirinktą pastato įsigijimo ir valdymo būdą su valstybės centralizuoto

<sup>31</sup> Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis, 2013-02-25 Nr. A17-8(3.1.35-FN/8-Ū).

<sup>32</sup> Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2016-05-05 raštas Nr. A51-35208/16(3.3.2.14-TD2) „Dėl valstybinio audito ataskaitos projekto“.

turto valdymo modeliu. Siekiant kuo efektyvesnio turto valdymo ir naudojimo, VĮ Turto bankui pavesta funkcija įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą. Vyriausybė nutarimu valstybės turtą perduoda VĮ Turto bankui valdyti patikėjimo teise, o valstybės institucijos ar įstaigos šiuo turtu naudojasi neatlygintinai, mokėdamos už turto valdymo ir priežiūros paslaugas. Todėl valstybės biudžeto lėšos nėra naudojamos tokio turto nuomai.

Analizuojant užsienio valstybių praktiką randama atvejų, kai viešieji juridiniai asmenys (valstybės institucijos) nusprendžia, kad racionaliau turimą nekilnojamąjį turtą parduoti ir, tik pardavus, jį nuomotis (žiūrėti 2 priedą).

Taigi, savivaldybės pasirinktas administracinio pastato įsigijimo ir valdymo būdas, kai viešojo administravimo funkcijoms vykdyti yra nuomojamas savivaldybės biudžeto lėšomis už 24,3 tūkst. Eur įsigytas pastatas, neduoda panaudotų lėšų grąžos, o savivaldybė jį nuomodama vėl patiria biudžeto išlaidų. Pastato nuomos išlaidos per 15 metų laikotarpį viršys jų įsigijimo vertę.

Atsižvelgę į tai, siūlytume savivaldybės tarybai ir administracijai apsvarstyti pasirinkto savivaldybės administracinio pastato valdymo būdo efektyvumą ir įvertinti, ar ekonomiškai naudinga toliau nuomotis savivaldybės biudžeto lėšomis įsigytą administracinį pastatą iš kontroliuojamos bendrovės. Galbūt savivaldybė galėtų pasiekti centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto pavyzdžiu, kai valstybės institucijos ar įstaigos turtu naudojasi neatlygintinai, mokėdamos mokesčių už turto valdymo ir priežiūros paslaugas.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad bendrovė, 2013 metais įgijusi savivaldybės administracines patalpas ir automobilių stovėjimo aikštelę, įkeitė jas bankui už paimtą 16,8 mln. Eur paskolą savivaldybės investiciniams projektams vykdyti, o savivaldybė prisiėmė už bendrovę visą riziką, susijusią su paskolos sutarties vykdymu. Praėjusių auditų metu<sup>33</sup> padarėme išvadą, kad savivaldybės pavedimai kontroliuojamai įmonei imti paskolas savivaldybės investiciniams projektams ir kitoms išlaidoms finansuoti yra alternatyvi skolinimuisi priemonė, kurią naudojant išvengiama teisės aktuose nustatytų savivaldybėms skolinimosi procedūrų.

3-iojo audito departamento direktorė

Regina Rudokienė

3-iojo audito departamento Vilniaus skyriaus  
vyriausioji valstybinė auditorė

Danutė Granickienė

Valstybinio audito ataskaitos kopijos 1 egz. pateiktos:  
Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui;  
Lietuvos Respublikos VĮ Turto bankui;  
Lietuvos Respublikos valstybės saugumo departamentui.

Auditas atliktas, vykdant 2015-11-18 pavedimą Nr. P-30-4

Auditą atliko valstybinių auditorių grupė:  
Danutė Granickienė (grupės vadovas)  
Toma Bartašė

<sup>33</sup> 2014-09-01 valstybinio audito ataskaita Nr. FA-P-30-1-48 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybėse atlikto finansinio (teisėtumo) audito rezultatų“.

# PRIEDAI

Valstybinio audito ataskaitos  
 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės  
 administracinio pastato ir šiam turtui  
 skirtų lėšų valdymo naudojimo ir  
 disponavimo“  
 1 priedas

## Savivaldybės išlaidos ir pajamos 2002–2013 metų laikotarpiu, susijusios su administracinių pastatų įsigijimu

Tarybos sprendimo data ir numeris		Lėšų suma, tūkst. Eur				
		Savivaldybės pastato (Konstitucijos pr. 3)		Valstybės administracinių patalpų (Europos a. 1)		
		Investicijos į įstatinį kapitalą	Išlaidos, sustabdžius investavimo sutartį	Pajamos, pardavus perimtą valstybės turtą	Investicijos į įstatinį kapitalą	Panaudota įsigijimui
2002–2006 metų laikotarpiu						
2001-12-12	Nr. 455	6 371,6	x	x	x	x
2004-01-14	Nr. 1-206	2 798,4	x	3 867,8	2 999,4	2 792,2
2005-03-23	Nr.1-721	1 582,8	x	x	x	x
2006-03-01	Nr. 1-1071	1 940,5	x	x	x	x
VISO INVESTICIJA		12 693,3		3 867,8	2 999,4	2 792,2
2007–2013 metų laikotarpiu						
VISO IŠLAIDOS		x	11 553,7	x	x	x
IŠ VISO SAVIVALDYBĖS IŠLAIDOS		24 247,0		3 867,8	2 999,4	2 792,2

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal savivaldybės ir bendrovės duomenis.

Valstybinio audito ataskaitos  
 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės  
 administracinio pastato ir šiam turtui  
 skirtų lėšų valdymo naudojimo ir  
 disponavimo“  
 2 priedas

## Užsienio valstybių pavyzdžiai, siekiant efektyvesnio ir racialesnio turto valdymo ir naudojimo

Valstybė	Pavyzdžiai
Belgija	Sukurtai naujai įmonei („Befimmo“) buvo perduoti tam tikri federalinei vyriausybei priklausę nekilnojamojo turto objektai, kuriuos naujoji įmonė išnuomojo vyriausybei, t. y. ministerijoms ar kitoms vyriausybės institucijoms. Naujoji įmonė taip pat buvo įpareigota atnaujinti ar restauruoti perimtą nekilnojamąjį turtą.
Jungtinė Karalystė	Socialinės apsaugos ministerija pardavė didžiąją dalį savo patalpų ir jas iš anksto sutartomis sąlygomis nuomojasi iš jų pirkėjo.
Kanada	Pradėta vykdyti aktyvi valstybei priklausančio nekilnojamojo turto atsisakymo politika. 2007 metais „PWGSC“ privačiai įmonei pardavė septynis valstybei priklausiusius pastatus, kad po to juos nuomotų. Taip buvo padaryta atlikus nepriklausomą tyrimą, kuris nustatė, kad būtų sutaupyta ir būtų teikiamos geresnės paslaugos, jei kai kurie valstybei priklausantys pastatai bus perduoti ir vėliau išsinuomoti. Toks sprendimas buvo grindžiamas nuostata, jog ilguoju laikotarpiu tai perkels pastatų išlaikymo kaštus privačiam verslui, bus užtikrinta tinkama pastatų priežiūra, o aprūpinimo nekilnojamuoju turtu kaštai bus skaidresni ir lengviau prognozuojami.
Švedija	Buvo privatizuota valstybės nekilnojamąjį turtą valdžiusi įmonė.

Šaltinis – Lietuvos laisvosios rinkos instituto 2008 m. analizė<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> <http://www.lfri.lt/naujienos/ekonomine-politika/valstybes-valdymas/analize-del-efektyvus-valstybes-ir-savivaldybiu-turto-valdymo/lrinka>