



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJOS AKCINĖJE KOMUNALINIŲ PASLAUGŲ BENDROVĖJE ATLIKTO AUDITO PAGAL LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO 2006 M. KOVO 14 D. NUTARIMĄ

2006 m. gegužės 15 d. Nr. VA-7000-1-4
Vilnius

IŽANGA

Lietuvos Respublikos Seimas 2006-03-14 d. nutarimu Nr. X-514 „Dėl Seimo laikinosios komisijos statybų Vilniuje, Turniškėse, aplinkybėms ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės Kanceliarijos akcinės komunalinių paslaugų bendrovės veiklai iširti sudarymo“ pavedė Valstybės kontrolei atlikti Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos akcinės komunalinių paslaugų bendrovės valstybinį auditą ir atsakyti į šiuos klausimus:

a) koks valstybei nuosavybės teise priklausęs valstybinės specifinės paskirties Vyriausybės kanceliarijos komunalinių paslaugų įmonės turtas buvo akcionuotas (padalytas į akcijas) 1995 metais reorganizuojant valstybinę specifinės paskirties Vyriausybės kanceliarijos komunalinių paslaugų įmonę į Bendrovę;

b) kokius sandorius, disponuodama akcionuotu valstybės turtu, Bendrovė atliko nuo 1995 metų;

c) ar Vyriausybės kanceliarija, Bendrovėje atstovaudama valstybės interesams, veikė valstybės naudai;

d) kiek Vyriausybės kanceliarijos kontroliuojama Bendrovė, vykdydama veiklą, efektyviai disponavo turimu turtu;

e) kiek Bendrovės finansinėje atskaitomybėje atspindėto turto vertė atitinka tikrąją turto rinkos kainą.

Auditas atliktas valstybės kontrolieriaus pavaduotojo Viktoro Švedo 2006-03-20 pavedimu Nr. 7000-1. Auditą atliko auditorių grupė (vyriausieji auditoriai: Virgilijus Norkus, Lina Malinauskaitė, vyresnieji auditoriai: Aurelija Brukštutė, Kristina Skrodenytė), vadovaujama Audito plėtros departamento direktorės Nijolės Mickuvienės.

AUDITO SUBJEKTAS, OBJEKTAS IR TIKSLAI

Audito subjektas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos akcinė komunalinių paslaugų bendrovė (toliau – Bendrovė).

Audito objektas – Bendrovės veikla 1995-05-05–2006-03-01 laikotarpiu.

Pagrindinė Bendrovės veikla nuo pat jos įkūrimo buvo Turniškių gatvės komplekso nekilnojamojo turto valdymas.

Turniškių gatvės komplekso teritorijoje prieškario metais buvo pastatyti keli gyvenamieji pastatai, kurie buvo naudojami kaip vasarnamiai. Turniškių gatvės kompleksas 1946 metais buvo perimtas LTSR Ministrų Tarybos Reikalų valdybos žinion. Per laikotarpį iki 1990 metų čia buvo pastatyti gyvenamieji namai, kultūrinis butinis pastatas, pirtis, garažai, sandėliai, nutiesti inžineriniai tinklai, išasfaltuoti privažiavimo keliai ir aikštelės. Tuo laikotarpiu Turniškių gatvės kompleksas buvo naudojamas partinės ir ūkinės nomenklatūros apgyvendinimui, iš esmės tik vasaros sezonu.

Nuo 1990 metų Turniškių gatvės komplekso nekilnojamąjį turtą valdė valstybinė firma „Tekta“, vėliau reorganizuota į Komunalinių paslaugų įmonę, 1995 m. reorganizuota į Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos specialiosios paskirties akcinę komunalinių paslaugų bendrovę, 2002 m. – į Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos akcinę komunalinių paslaugų bendrovę.

Bendrovės valdymo organai:

- visuotinis akcininkų susirinkimas: audituojam laikotarpiu valstybei atstovavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija (toliau – Kanceliarija) (1996–2001 m. atstovavo Jonas Šniaukšta, 2002 m. – Antanas Daugaravičius, 2003–2004 m. – Olegas Romančikas, 2005 m. – Algimantas Slivinskas, 2006 m. – Olegas Romančikas;

- stebėtojų taryba (Kanceliarijos atstovai): pirmininkas Jonas Šniaukšta (nuo 2002-04-23), nariai: Zita Riškuvienė (nuo 2002-04-23), Stasys Stažys (nuo 2002-04-23 iki 2004-04-27), Dainius Petravičius (nuo 2004-04-27);

- valdyba: pirmininkas Valdas Račkys, nariai: Antanas Daugaravičius (Kanceliarijos atstovas), Nijolė Radušienė, Algirdas Petras Bubulis, Gediminas Tregubskis. Šios sudėties valdyba dirba nuo 2002-05-09.

Bendrovės direktoriumi nuo 1995-06-22 dirba Valdas Račkys, Bendrovės vyr. finansininkė nuo 1995-07-17 dirba Nijolė Radušienė.

Audito tikslai:

- įvertinti Bendrovės akcinio kapitalo formavimą teisėtumo požiūriu;
- įvertinti Bendrovės ūkinę-finansinę veiklą audituojamu laikotarpiu efektyvumo požiūriu;
- įvertinti sandorius, kuriuos atliko Bendrovė per audituojamą laikotarpį, disponuodama Bendrovės turtu, teisėtumo požiūriu;
- įvertinti Kanceliarijos atstovavimą valstybei Bendrovėje;
- Bendrovės organų: visuotinio akcininkų susirinkimo, valdybos, stebėtojų tarybos nutarimų ir sprendimų teisėtumo bei jų vykdymo vertinimas.

VERTINIMO KRITERIJAI

Bendrovės veiklos efektyvumą audituojamu laikotarpiu apsispręsta vertinti „Pelno (nuostolių) ataskaitos“ rodiklių analizės bei „Balanso“ rodiklių analizės metodu.

Skaičiavome Bendrovės ūkinės veiklos efektyvumą ir įmonės pelningumą atspindintį bendrojo pelningumo (pelno santykis su pardavimų pajamomis) koeficientą, analizavome jo dinamiką.

Skaičiavome Bendrovės finansinę būklę ir veiklos rezultatus atspindintį trumpalaikio mokumo (trumpalaikio turto santykis su trumpalaikiais įsipareigojimais) koeficientą, analizavome jo dinamiką.

Vertindami Bendrovės finansinį stabilumą ir veiklos tęstinumą, skaičiavome bendrąjį skolos, arba ilgalaikio mokumo, koeficientą (visų įsipareigojimų santykis su visu turtu), analizavome jo dinamiką.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-09-19 nutarimu Nr. 1118 „Dėl atstovavimo valstybei, įgyvendinant jai priklausančių akcijų suteikiamas teises“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės sekretorius 2001-12-03 įsakymu Nr. 56 patvirtino Atstovavimo valstybei, įgyvendinant jai priklausančių akcijų suteikiamas teises akcinėse bendrovėse ir uždarosiose akcinėse bendrovėse, taisyklės.

Minėtų taisyklių 2 p. nurodyta, kad atstovaujanti valstybei Vyriausybės kanceliarija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais ir bendrovės įstatais, privalo siekti, kad bendrovės dirbtų pelningai, jų teikiamos paslaugos galėtų konkuruoti rinkoje, būtų tausojamas ir gausinamas valstybės turtas.

Kanceliarijos atstovavimo valstybei efektyvumą vertinome analizuodami Bendrovės veiklos efektyvumo rodiklius ir valstybės akcijų Bendrovėje pokyčius, teisėtumą – vertindami Bendrovės veiklos atitiktį įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

AUDITO PROCESAS

Auditas buvo planuotas ir organizuotas taip, kad suteiktų galimybę atsakyti į Seimo 2006-03-14 d. nutarime Nr. X-514 pateiktus klausimus. Įvertinus Seimo nutarime nustatytą audito atlikimo terminą, jo priėmimo aplinkybes (nutarimas priimtas, siekiant išsiaiškinti sandorių, susijusių su turto pardavimu Turniškių gatvės komplekse, teisėtumą) ir išankstinio tyrimo rezultatus (jo metu buvo nustatyta, kad Bendrovėje visu tiriamuoju laikotarpiu kiekvienais metais buvo atliekamas finansinis auditas, Bendrovė pateikė nepriklausomų auditorių išvadas ir ataskaitas), nuspręsta, tiriant Bendrovės atliktus sandorius 1995-05-05–2006-03-01 laikotarpiu, audito apimtį apriboti iki sandorių, susijusių su Bendrovei nuosavybės teise priklausančių pastatų, esančių Turniškių gatvėje, disponavimu.

Audito metu buvo naudoti „Pelno (nuostolių) ataskaitos“ rodiklių analizės bei „Balanso“ rodiklių analizės metodai, tikrinimo ir analitinės audito procedūros.

AUDITO REZULTATAI

Dėl Valstybės įmonės reorganizavimo į specialiosios paskirties akcinę bendrovę

Atkūrus Lietuvos nepriklausomybę, nuo 1990 m. Turniškių gatvės komplekso nekilnojamąjį turtą valdė valstybinė firma „Tekta“, 1992 m. pervardyta į Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos komunalinių paslaugų įmonę (toliau – Įmonė).

Pasikeitus teisinei bazei 1995 m. Įmonė buvo perregistruota į Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos specialiosios paskirties akcinę komunalinių paslaugų bendrovę (įstatatai registruoti 1995-05-05).

Pagal tuo metu galiojusio Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo (1994-07-05 įst. Nr. I-528 red.) 5 str. specialiosios paskirties bendrovės statusas galėjo būti suteiktas bendrovėms, vykdančioms valstybei gyvybiškai būtinas funkcijas, arba toms bendrovėms, kurių veiklai būtinas specialus režimas.

Bendrovė 1995-05-05 nuosavybės teise valdė Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko rezidenciją (Turniškių g. 25, šiuo metu Lietuvos Respublikos Prezidento poilsiavietė) ir baigusio

kadenciją Lietuvos Respublikos Prezidento vasaros poilsavietę (Turniškių g. 30), todėl laikytina, kad toks statusas atitiko jos vykdomas funkcijas.

Dėl specialiosios paskirties akcinės bendrovės perregistravimo į akcinę bendrovę

Bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime 2002-04-23 buvo nuspręsta panaikinti specialiosios paskirties bendrovės statusą. Bendrovės įstatai Registro tarnyboje įregistruoti 2002-04-30. Bendrovės įstatuose nurodytas pagrindinis veiklos tikslas yra Bendrovės turto valdymas, Lietuvos Respublikos Vyriausybei priklausančių ir jos užimamų pastatų priežiūra bei eksploatacija, siekiant gauti pelną, tenkinti akcininkų interesus. Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės užimamų pastatų priežiūra ir eksploatacija yra Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos funkcija. Pastaroji, vykdydama šią funkciją, gali pirkti įvairias paslaugas Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.

Dėl kapitalo formavimo

Reorganizuojant Vyriausybės kanceliarijos Komunalinių paslaugų įmonę (toliau – Įmonė) į specialios paskirties Bendrovę, Kanceliarijos įgaliotasis asmuo (A. Jaskėlevičius) pasirašė reorganizavimo aktą, kuriame nurodoma, koku turtu disponavo Įmonė, koks buvo Įmonės kapitalas 1995-01-01:

Turtas, Lt		Savininkų nuosavybė ir įsipareigojimai, Lt	
Ilgalaikis materialusis turtas	9182567	Ilgalaikis kreditas	250000
Ilgalaikis finansinis turtas	33560	Skolos tiekėjams, darbuotojams, „Sodrai“, biudžetui ir kiti įsipareigojimai, avansu gautos sumos	410067
Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai	126414	Kapitalo rezervo fondas ir nepaskirstytinas rezervas	118959
Pirkėjų išskolinimas ir kitos gautinos sumos	525913	Įmonės kapitalas	9276315
Grynieji pinigai	186887		
<i>Iš viso:</i>	<i>10055341</i>	<i>Iš viso:</i>	<i>10055341</i>

Reorganizavimo akte konstatuota, kad specialiosios paskirties Bendrovės įstatinis kapitalas lygus Įmonės kapitalui, fiksuotam 1995-01-01, ir bus padalytas į paprastąsias vardines vieno lito nominalios vertės akcijas. Akcininkų 1995-04-15 susirinkime priimti Bendrovės įstatai, kurie 1995-05-05 įregistruoti Registro tarnyboje, juose patvirtintas Bendrovės 9 276 315 Lt kapitalas, padalytas į akcijas, iš kurių valstybei priklauso 9 226 545, fiziniams asmenims – 49 770. Vertybinių popierių komisija įstatinį kapitalą užregistravo 1995-06-09 (vertybinių popierių įregistravimo aktas Nr. AB-2237).

Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo (1994-12-21 įst. Nr. I-722 red.) 13, 19 straipsnių nuostatas, reorganizuojant valstybinę įmonę, turėjo būti rengiamas reorganizavimo projektas, kuriame be kitų dalykų turėjo būti pateiktas Įmonės turto įvertinimas. Šį projektą turėjo tvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Nei Bendrovė, nei Kanceliarija audito metu tokio projekto nepateikė.

Audituojamu laikotarpiu įvykę akcinio kapitalo padidinimai ar sumažinimai reikšmingais atvejais atlikti vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Bendrovės kapitalas 2005-12-31 buvo 8 801 556 Lt, iš jų valstybei priklausė 8 731 396 Lt, privatiems asmenims – 70 160 Lt.

Dėl sandorių, kuriuos atliko Bendrovė per audituojamą laikotarpį, disponuodama Bendrovės turtu, esančiu Turniškių gatvėje (išskyrus nuomos sandorius), vertinimo teisėtumo požiūriu

Bendrovė, vadovaudamasi teisės aktais, ilgalaikį turtą apskaitoje registruoja įsigijimo (pasigaminimo) savikaina, balanse jį parodo likutine verte.

Įmonę 1995 metais reorganizavus į Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos specialios paskirties akcinę komunalinių paslaugų bendrovę, visi Valstybinės komunalinių paslaugų įmonės nuosavybės teise valdomi Turniškių teritorijoje esantys pastatai (Turniškių g. 25, 17, 30, 19, 23, 13, 11, 9, 7, 21, 27, 15, 31, 29, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 13a, 22, 28, 32, 34) tapo Bendrovės turtu, valdomu nuosavybės teise.

Dėl pastatų įsigijimo

Bendrovei audituojamu laikotarpiu Kanceliarija perdavė 2 pastatus (Turniškių g. 25 ir 11) (1 priedas). Pažymėtina, kad šie pastatai 1997 m. birželio mėn. buvo perduoti Kanceliarijai. Kanceliarija juos vėl perdavė Bendrovės (Turniškių g. 25 – 1997 m. spalio mėn. ir Turniškių g. 11 – 2003 m. gruodžio mėn.) nuosavybėn. Pastatai buvo perimti iš Kanceliarijos kaip valstybės turtinis įnašas. Pastatas Turniškių g. 25 buvo perduotas likutine verte (tuo metu galioję teisės aktai nereglementavo turto įkainojimo rinkos verte), pastatas Turniškių g. 11 – rinkos verte (nustatyta nepriklausomų turto vertintojų).

Nurodytais atvejais atitinkama verte buvo padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas, akcijos perduotos valstybei. Sandoriai atlikti vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Dėl pastatų perdavimo valstybės institucijoms

Audituojamu laikotarpiu Bendrovė perdavė 2 pastatus (Turniškių g. 30, 28) Lietuvos Respublikos prezidentūrai ir 8 pastatus (Turniškių g. 17, 19, 23, 25, 29, 33, 37, 11) Kanceliarijai (2 priedas).

Nurodytais atvejais pastatai valstybės institucijoms buvo perduoti neatlygintinai, jų likutine verte atitinkamai mažinant valstybei priklausiusias akcijas. Sandoriai atlikti vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Dėl turto įkeitimo sandorių

Visuotinis akcininkų susirinkimas 2003-04-25 suteikė Bendrovės valdybai įgaliojimus Turniškių gatvės komplekse esančių ir Bendrovei priklausančių pastatų rekonstrukcijos investicinių projektų įgyvendinimui. UAB „Baltijos realizacijos centras“ 2004-01-15 parengė pastato Turniškių g. 13A rekonstrukcijos investicinį projektą, kurį 2004-01-16 Bendrovės valdyba patvirtino ir 2004-03-04 stebėtojų taryba pritarė bei pavedė Bendrovės valdybai organizuoti projekto įgyvendinimą. Investiciniame projekte buvo numatyti du projekto įgyvendinimo modeliai: komplekso statyba / realizavimas bei komplekso statyba / nuoma su pilnu administravimu. Visuotinis akcininkų 2004-03-18 susirinkimas ir Bendrovės valdyba 2004-03-19 posėdyje nusprendė pastato Turniškių g. 13A rekonstravimui imti iki 6 mln. Lt kreditą, pritarė ilgalaikio turto įkeitimui ir pavedė Bendrovės direktoriui tvarkyti visus reikalus, susijusius su kredito ėmimu ir bendrovės ilgalaikio turto įkeitimu. Bendrovė 2004-04-09 su AB banku „Hansabankas“ sudarė 6 mln. Lt sumos kredito sutartį Nr. 04-006927-N, įkeitė pastatus Turniškių g. 7, 9, 13, 15, 25, 31, 35, 39, 41, 43 ir nuomos teisę į valstybinius žemės sklypus, suformuotus prie minėtų pastatų. 2005-03-23 Susitarimu Nr. 04-006927-IN-2 su AB banku „Hansabankas“ buvo pakeista pirmiau minėta sutartis, įkeičiant pastatus Turniškių g. 7, 9, 13, 15, 31, 35, 39, 41, 21 ir nuomos teisę į valstybinius žemės sklypus.

Pažymėtina, kad pastatas Turniškių g. 25 yra Lietuvos Respublikos Prezidento poilsiavietė, t. y. jis naudojamas valstybės reikmėms. Kanceliarija, iki 2002-04-30 (Bendrovė neteko specialios paskirties akcinės bendrovės statuso) neinicijavusi pastato Turniškių g. 25 perdavimo valstybei, sudarė galimybę Bendrovei juo disponuoti kaip ir kitu Bendrovei nuosavybės teise priklausančiu turtu. Pagal galiojusius teisės aktus Bendrovė galėjo įkeisti bet kurį iš savo nuosavybės teise valdomų pastatų.

Kanceliarija, iki 2002-04-30 neinicijavusi pastato Turniškių g. 25 perdavimo valstybei, sudarė galimybę Bendrovei jį įkeisti.

Dėl pastatų pardavimo

Bendrovė audituojamu laikotarpiu pardavė tris viešbučio patalpas rekonstruotame pastate Turniškių g. 27, septynis viešbučius-svečių namus rekonstruotame pastate Turniškių g. 13A ir pastatus Turniškių g. 22, Turniškių g. 25 (3 priedas).

Dėl pastato Turniškių g. 22

Šis pastatas parduotas 1997 m. (1997-10-21 sutartis) Vokietijos Federacinės Respublikos ambasadai rinkos verte, nustatyta nepriklausomų turto vertintojų. Pastatas buvo parduotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės sekretoriaus 1997-09-22 leidimu.

Sandoris atliktas vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Dėl pastato Turniškių g. 25 (Lietuvos Respublikos Prezidento poilsiavietė)

Pastatas Turniškių g. 25 parduotas 2006 m. (2006-02-01 sutartis) Lietuvos Respublikos prezidentūros kanceliarijai rinkos verte, nustatyta nepriklausomų turto vertintojų. Pažymėtina, kad iki 2004-04-30 (Akcinių bendrovių įstatymo (2003-12-11 įst. Nr. VIII-1835 red.) 78 str. 1 dalis), Bendrovė galėjo perduoti valstybės ir savivaldybės nuosavybės pastatus jų funkcijoms vykdyti, atitinkamai mažindama valstybės akcijų skaičių (įstatinį kapitalą).

Sprendimą parduoti šį pastatą priėmė Bendrovės valdyba 2006-01-30 įvykusiame posėdyje.

Šis sprendimas neviršijo Bendrovės valdybos kompetencijos, nustatytos teisės aktais.

Sandoris atliktas vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Dėl patalpų Turniškių g. 27

Atlikus daugiabučio pastato Turniškių g. 27 rekonstrukciją, pastatas buvo suskirstytas į 4 atskirus turtinius vienetus (paskirtis – viešbučio patalpos), iš kurių 3 rekonstruotos viešbučio patalpos buvo parduotos fiziniams asmenims. Pirkimo-pardavimo sutartys sudarytos: 2004-05-28 Nr. 27-2, Nr. 27-3 ir 2005-02-22 Nr. 27-4. Šios trys patalpos buvo parduotos rinkos verte, nustatyta nepriklausomų turto vertintojų.

Sprendimą parduoti patalpas priėmė Bendrovės valdyba 2004-05-25 įvykusiame posėdyje.

Šis sprendimas neviršijo Bendrovės valdybos kompetencijos, nustatytos teisės aktais.

Sandoris atliktas vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Dėl pastatų Turniškių g. 13A

Atlikus pastato Turniškių g. 13A rekonstrukciją, buvo pastatyta 12 pastatų (paskirtis – viešbučio patalpos), iš kurių 7 buvo parduoti fiziniams asmenims 2005 metais.

Bendrovės stebėtojų taryba 2005-05-02 įvykusiame posėdyje pritarė direktoriaus pasiūlymui parduoti dalį pastatų. Stebėtojų taryba nutarė pardavimą vykdyti laikantis teisės aktų bei Bendrovės įstatų, atlikti numatomų parduoti pastatų įvertinimą, pasitelkiant nepriklausomus turto vertintojus, įpareigoti Bendrovės valdybą pastatus parduoti ne žemesne negu nepriklausomų turto vertintojų nustatyta rinkos verte.

Bendrovės valdyba pastatų pardavimą svarstė trijuose posėdžiuose, įvykusiųose 2005-05-10, 2005-06-27, 2005-09-22. Visuose posėdžiuose buvo pristatomi konkrečių fizinių asmenų ketinimai įsigyti vieną iš pastatų. Valdyba savo sprendimais įgaliodavo Bendrovės direktorių sudaryti pirkimo-pardavimo sutartis. Pažymėtina, kad šiuose sprendimuose nebuvo nurodyta, jog sudarant sutartis turi būti vadovaujama Bendrovės stebėtojų tarybos įpareigojimais pastatus parduoti ne žemesne negu nepriklausomų turto vertintojų nustatyta rinkos verte.

Bendrovės valdyba neužtikrino stebėtojų tarybos nutarimo parduoti pastatus įvertinus nekilnojamojo turto vertintojams, nes 5 pastatus Turniškių g. 13A pardavė, neatlikusi šio turto įvertinimo rinkos verte, 2 pastatams įvertinti turto vertinimo sutartis sudaryta ir pastatai įvertinti po pardavimo sutarčių sudarymo.

Pateikus ataskaitos projektą, Bendrovė, nesutikdama su išvada, paaiškino, kad prieš pasirašant preliminarias sutartis buvo atlikta rinkos analizė, nepriklausomi turto vertintojai, kurie buvo supažindinti su pastato projektu ir apžiūrėję statomą objektą, nurodė preliminarią kainą, kuri buvo didesnė negu vidutinė rinkos vertė. To patvirtinančių įrodymų Bendrovė nepateikė.

Atkreiptinas dėmesys, į tai kad:

- *Asmuo, įsigijęs nekilnojamąjį turtą (pastatus) teisės aktų nustatyta tvarka, įgyja teisę pirkti arba nuomoti valstybinį žemės sklypą ne aukciono būdu. Į tai neatsižvelgta nustatant parduodamo turto kainą;*

- *parduotas turtas yra Turniškių teritorijoje, kuri yra istoriškai susiklosčiusi išskirtinai prestižinėje vietoje dėl čia esančių Lietuvos Respublikos Prezidento ir kitų aukščiausiojo lygio valstybės vadovų rezidencijų, užsienio ambasadų pastatų. Šioje specifinėje Turniškių teritorijoje iki šių pardavimo sandorių nebuvo parduodamas nekilnojamasis turtas fiziniams asmenims. Tai leidžia daryti prielaidą, kad tikrąją parduoto turto rinkos kainą galima buvo nustatyti turtą pardavus aukciono būdu.*

Dėl valstybinės žemės naudojimo

Audito metu buvo analizuotos Bendrovei nuosavybės teise Turniškių gatvės komplekse priklausančių pastatų atliktos ir šiuo metu vykdomos rekonstrukcijos.

Per audituojamą laikotarpį Bendrovei buvo išduoti 5 statybos leidimai rekonstruoti pastatus Turniškių g. 7, 11, 13A, 21, 27.

Audito metu informaciją teikė Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, Valstybinė miškotvarkos tarnyba, Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos. Auditas šiose institucijose nebuvo atliekamas.

Valstybinės žemės sklypų naudojimas buvo vertinamas tik dėl žemės sklypų, priskirtų rekonstruojamiems pastatams eksploatuoti.

Bendrovė dabar eksploatuoja visą aplink Turniškių gatvę esančią aptvertą teritoriją, kurios plotas siekia apie 34 ha, į kurią patenka 28,7 ha miško plotas, priskirtas valstybinės reikšmės miškams.¹ Bendrovė informavo, kad 2004-08-04 buvo pasirašyta sutartis dėl Turniškių g. teritorijos detaliojo plano rengimo. Šiuo metu detalusis planas yra parengtas ir atliekamos jo derinimo procedūros.

Audito metu nustatėme, kad Bendrovė 1999–2005 metais šioje teritorijoje išsinuomojo 99 metams 13 valstybinės žemės sklypų, kurie priskirti kitos paskirties žemei, juose esančių pastatų eksploatavimui.

Pagal 1997-01-09 patvirtintą Valakupių–Turniškių zonos detalųjį planą (Vilniaus m. savivaldybės Tarybos sprendimas Nr. 53V), prie Turniškių zonoje esančių pastatų buvo numatyta visuomeninės paskirties teritorija.

Vilniaus miesto bendruoju planu 1998-12-29 Turniškių teritorijai (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 292) buvo numatytas visuomeninės paskirties naudojimo būdas. Visuomeninės paskirties teritorija yra skirta valstybės ir savivaldybės institucijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms. Visuomeninės paskirties teritorijoje galima administracinių, religinių bendruomenių pastatų, mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų statyba.²

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (2004-01-27 įst. IX-1983 red.) 21 str. 1 d. 1 p. nustato, kad žemės naudotojai privalo naudoti žemę pagal pagrindinę tikslinę paskirtį³, naudojimo būdą⁴ ir pobūdį⁵. Minėto įstatymo 24 str. 6 d. nurodo, kad žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi ir keičiami pagal teritorijų planavimo dokumentus. Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (2004-01-15 įst. Nr. IX-1962 red.) 2 str. 3 d. detalusis planas – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame yra nustatytos žemės sklypų ribos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas (statybos ir kitos veiklos privalomosios sąlygos).

¹ Valstybinės miškotvarkos tarnybos 2006-05-02 raštas Nr. 218.

² LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio“.

³ LR žemės įstatymo 3 str. 2 d. Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Lietuvos Respublikos žemės fondas skirstomas į: 1) žemės ūkio paskirties žemę; 2) miškų ūkio paskirties žemę; 3) vandens ūkio paskirties žemę; 4) konservacinės paskirties žemę; 5) kitos paskirties žemę.

⁴ LR žemės įstatymo 2 str. 15 d. Žemės sklypo naudojimo būdas – teritorijų planavimo dokumentuose numatyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemėje.

⁵ LR žemės įstatymo 2 str. 16 d. Žemės sklypo naudojimo pobūdis – tam tikrame žemės sklype teisės aktų nustatyta tvarka leidžiamos vykdyti veiklos specifiką.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 7, 9 naudojimo

Audito metu nustatyta, kad Vilniaus apskrities viršininko administracija 1999-04-30 valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi (Nr. N01/99-20862) Bendrovei išnuomojo 0,4749 ha ploto žemės sklypą, esantį Turniškių g. 7, 9 „kitai paskirčiai – viešbučio ir tarnybinio vasarnamio statiniams eksploatuoti“. Bendrovė 2005-06-29 gavo statybos leidimą (Nr. NR/742/02-0860) viešbučio pastato Turniškių g. 7 rekonstrukcijai.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 nustatytos Naudojamų kitos paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos tvarkos 30.7 punktą, išnuomotose žemės sklypuose statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius galima tik tuo atveju, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje, arba gavus nuomotojo sutikimą, ir jeigu tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Audito metu Vilniaus apskrities viršininko administracija 2006-05-03 raštu Nr. (31)1.2-1754-(3.31) patvirtino, kad nėra išdavusi sutikimo dėl Turniškių g. 7 pastato rekonstrukcijos išnuomotame valstybiniame žemės sklype.

Bendrovė be nuomotojo Vilniaus apskrities viršininko administracijos sutikimo vykdydama Turniškių g. 7 pastato rekonstrukciją, nesilaikė nuomos sutarties sąlygos valstybinį žemės sklypą naudoti „viešbučio ir tarnybinio vasarnamio statiniams eksploatuoti“ ir taip pažeidė Žemės įstatymo 21 str. 1 d. 1 p. ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 nustatytos Naudojamų kitos paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos tvarkos 30.7 punktą.

Nagrinėjant su statybos leidimo išdavimu susijusius dokumentus dėl Turniškių g. 7 pastato rekonstrukcijos, pateiktus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, pastebėti dokumento galimo klastojimo požymiai.

Audito metu nustatėme, kad remiantis Vilniaus apskrities viršininko administracijos 2004-11-04 rašte Nr. (31)-1.2-3469 „Dėl pastatų, esančių valstybiniame žemės sklype, Turniškių g. 15, 19, 21, 23 ir 7, Vilniuje, rekonstrukcijos“ nurodytais duomenimis, negalėjo būti duotas sutikimas Turniškių g. 7 pastato rekonstrukcijai. Šiame rašte įvardyti leidžiami rekonstruoti pastatai, nurodant unikalinius numerius, yra Turniškių g. 15 ir 27. Jie yra kitame Bendrovės nuomojame valstybiniame žemės sklype, esančiame Turniškių g. 15, 19, 21, 23, 27. Faktiškai rekonstruoto pastato Turniškių g. 7 yra kitas unikalus numeris ir jis yra kitame valstybiniame žemės sklype. Kaip minėjome, Vilniaus apskrities viršininko administracija 2006-05-03 raštu Nr. (31)1.2-1754-(3.31) patvirtino, kad nėra išdavusi sutikimo dėl Turniškių g. 7 pastato rekonstrukcijos išnuomotame valstybiniame žemės sklype.

Audito metu Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai buvo perduoti dokumentai dėl dokumento galimo klastojimo pažymių, išduodant statybos leidimą rekonstruoti Turniškių g. 7 pastatą.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 11 naudojimo

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-12-09 nutarimu Nr. 1554 „Dėl valstybės turto investavimo ir įstatinio kapitalo didinimo“ Kanceliarijos patikėjimo teise valdomas valstybei nuosavybės teise priklausantis gyvenamasis namas Turniškių g. 11 turto perdavimo-priėmimo aktu 2003-12-31 buvo perduotas Bendrovei, kuri pastatą-gyvenamąjį namą nuosavybės teise VĮ Registrų centre įregistravo 2004-11-03. Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo Bendrovė į Vilniaus apskrities viršininko administraciją kreipėsi 2004-11-09.

Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (2001-11-08 įst. Nr. IX-583 red.) 3 str. statytojo teisė įgyvendinama, kai statytojas žemės sklypą valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, turi nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą statinio projektą, nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą.

Audito metu nustatėme, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas Statinio projektavimo sąlygų sąvadą (Nr. RPS 343) 2005-02-28 išdavė Bendrovei, nesant žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų (Statybos įstatymo (2003-12-18 įst. Nr. IX-1924 red.) 20 str. 2 d. 2 p.), vėliau, t. y. 2005-04-25, išdavė statybos leidimą (Nr. GR/348/05-0390) viešbučio pastato rekonstrukcijai, neturint sklypo valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų, taip nesilaikydama Statybos įstatymo (2003-12-18 įst. Nr. IX-1924 red.) 23 str. 6 d. 2 p. nuostatos.

Bendrovė, gavusi statybos leidimą rekonstruoti Turniškių g. 11 pastatą „gyvenamąjį namą“ į „viešbutį“, su Vilniaus apskrities viršininko administracija 2005-09-02 sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį, kuria išsinuomojo 1200 kv. m valstybinės žemės sklypą, kaip „kitos paskirties žemė - gyvenamajai teritorijai (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai)“.

Žemės įstatymo 21 str. 1 d. 1 p. nustato, kad žemės naudotojai privalo naudoti žemę pagal pagrindinę tikslinę paskirtį, naudojimo būdą bei pobūdį, 24 str. 6 d. nurodo, kad žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi ir keičiami pagal teritorijų planavimo dokumentus. Pagal Laikinojo detaliųjų planų sprendiniais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamento⁶ 7.1 p. žemės sklypo naudojimo būdas turi sutapti su sklype numatomų statyti pastatų (statinių) funkcijomis.

Atsižvelgiant į šiuos reikalavimus, Bendrovė, norėdama pakeisti statinių (pastatų) naudojimo funkciją „gyvenamasis namas“ į „viešbutį“, turėjo parengti detalų planą, numatantį komercinį žemės naudojimo būdą, kuris atitiktų statinio naudojimo funkciją.

Audito metu Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos 2006-05-04 raštu Nr. 6-852 patvirtino, kad keičiant „gyvenamąjį namą“ į „viešbutį“

⁶ LR aplinkos ministro 2005-02-11 įsakymas Nr. D-87

kinta žemės sklypo tvarkymo režimas ir konstatavo, kad vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 22 str. 1 d. 4 p. nuostata, neparengus ir nepatvirtinus žemės sklypo Turniškių g. 11 detaliojo plano, Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamentas negalėjo išduoti projektavimo sąlygų sąvado.

Rekonstravus gyvenamąjį namą, jis įregistruotas kaip „pastatas-viešbutis“ (Statinio pripažinimo tinkamu naudoti 2005-12-23 aktas Nr. (101)-11.4-2703). Pažymėtina, kad valstybinio žemės sklypo nuomos sutartis su Vilniaus apskrities viršininko administracija nepatikslinta.

Bendrovė nuo 2003-12-31 iki 2005-09-02 valstybinį žemės sklypą naudojo nesudariusi nuomos sutarties.

Bendrovė, neturėdama valstybinio žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisės, negalėjo įgyvendinti statytojo teisės rekonstruoti Turniškių g. 11 pastato (gyvenamojo namo).

Bendrovė, rekonstravusi pastatą, faktiškai žemę naudoja viešbučiui eksploatuoti, taip nesilaikydama valstybinės žemės nuomos sutarties įsipareigojimo žemę naudoti „gyvenamajai teritorijai – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai“ ir pažeisdama Žemės įstatymo 21 str. 1 d. 1 p.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 13A naudojimo

Vilniaus apskrities viršininko administracija 1999-04-30 valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutartimi Nr. 277 Bendrovei išnuomojo Turniškių g. 13A 3036 kv. m žemės sklypą „kitai paskirčiai (viešbučio ir katilinės pastatams eksploatuoti)“. Nekilnojamojo turto registro išrašų duomenimis Bendrovė valdė šiame sklype pastatus: katilinę, kultūrinį-buitinį pastatą ir sandėlį. Pažymėtina, kad Nekilnojamojo turto registre duomenų, jog Bendrovė nuosavybės teise valdė šiame žemės sklype viešbučio pastatą, nėra.

Vilniaus apskrities viršininko administracija 2003-11-19 išdavė pažymą (Nr. 02-27-1915), kurioje nurodė, jog neprieštarauja, kad Bendrovė pagal minėtą sutartį rengtų detalųjį planą, patikslinant nuomojamo žemės sklypo naudojimo būdą, pobūdį, statybų reglamentus ir pakeistų esamo sklypo ribas, prijungiant prie jo papildomą ne didesnę kaip 400 kv. m ploto valstybinės žemės sklypą.

Žemės sklypo Turniškių g. 13A detalusis planas buvo parengtas ir patvirtintas 2004-07-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 30-1107. Pagal šį detalųjį planą žemės sklypui Turniškių g. 13A buvo nustatytas „visuomeninės paskirties naudojimo būdas, valstybės valdžios ir savivaldos institucijų ir įstaigų statybos ir patalpų esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengimo pobūdis“ ir pakeistos nuomojamo žemės sklypo ribos, prijungiant prie jo papildomą 396 kv. m valstybinės žemės sklypo plotą.

Pagal detaliojo plano sprendinius Vilniaus apskrities viršininko administracija 2004-08-13 susitarimu patikslino minėtą žemės nuomos sutartį, kurioje nurodė, kad nuomojamo valstybinės

žemės sklypo plotas – 3433 kv. m, žemės sklypas išnuomojamas kaip „visuomeninės paskirties teritorija (valstybės valdžios ir savivaldos institucijoms ir įstaigoms statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti ir eksploatuoti)“.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento nuolatinės statybos komisija 2004-09-22 patvirtino Bendrovės projekto „Pastatų rekonstrukcija su išplėtimu į visuomeninius pastatus (LRV viešbutis-svečių namai)“ projektavimo sąlygų įvykdymą ir projekto atitiktą teritorijų planavimo dokumentams. Vėliau, t. y. 2004-09-30, Bendrovei išdavė statybos leidimą (Nr. 1464/04-1707) „pastatų rekonstrukcijai su išplėtimu į visuomeninius pastatus (LRV viešbutis-svečių namai)“.

Pagal Laikinąjį detaliųjų planų sprendimais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamentą⁷ viešbučių pastatai yra priskirti komercinės paskirties ir smulkaus verslo, taip pat rekreacijos statybos objektams.

Minėtas statybos leidimas rekonstrukcijai, mūsų nuomone, neatitiko Vilniaus miesto bendrojo plano ir detaliojo plano sprendinių, nustatančių „visuomeninės paskirties naudojimo būdą, valstybės valdžios ir savivaldos institucijų ir įstaigų statybos ir patalpų esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengimo pobūdį“.

Pažymėtina, kad Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos konstatavo, kad „detaliojo plano sprendiniai, kuriais buvo vadovautasi rengiant statinio projektą, neatitiko teisės aktų nuostatų, todėl darytina išvada, kad ir statybos leidimas yra neteisėtas“.

Po rekonstrukcijos 12 pastatų (viešbučiai-svečių namai) Turniškių g. 13A buvo įregistruoti Bendrovės vardu. Dabar Bendrovei nuosavybės teise priklauso 5 pastatai (viešbučiai-svečių namai), o 7 pastatai (viešbučiai-svečių namai) yra perduoti privatiems fiziniams asmenims.

Bendrovė, nesilaikydama Žemės įstatymo 21 str. 1 d. 1, 2 p. reikalavimų (naudotojai privalo žemę naudoti pagal naudojimo būdą ir pobūdį, laikytis teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų), nevykdo 2004-08-13 su Vilniaus apskrities viršininko administracija pasirašyto Susitarimo sutartinio įsipareigojimo žemę naudoti visuomeninei paskirčiai, t. y. žemės sklypo nenaudoja visuomeninei paskirčiai: valstybės valdžios ir savivaldos institucijų ir įstaigų statybos ir patalpų esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengimui, o faktiškai naudoja komercinei paskirčiai.

Bendrovė, pastačiusi valstybiniame žemės sklype pastatus, įregistravusi juos savo vardu „viešbučiais-svečių namais“, vėliau dalį jų pardavusi, išsinuomotą valstybės žemės sklypą naudoja ne pagal nuomos sutartyje numatytą būdą ir pobūdį, t. y. ne valstybės valdžios ir savivaldos

⁷ LR aplinkos ministro 1999-12-16 įsakymas Nr. 402

institucijoms ir įstaigoms statyti ir patalpoms esamuose ir projektuojamuose statiniuose įrengti ir eksploatuoti.

Pažymėtina, kad valstybiniame žemės sklype, išnuomotame Bendrovei kitai paskirčiai, Valstybinės miškotvarkos tarnybos pateiktais duomenimis yra 356 kv. m miško plotas, kuris priskirtas valstybinės reikšmės miškams⁸, tai yra Bendrovės išsinuomotame 3433 kv. m. valstybiniame žemės sklype yra dvi žemės fondo naudojimo kategorijos – kitos paskirties žemė ir miškų ūkio paskirties žemė. Nekilnojamojo turto kadastre nėra duomenų apie žemės sklype esantį valstybinės reikšmės mišką, tai yra Valstybinės miškotvarkos tarnybos pateikti duomenys skiriasi nuo Nekilnojamojo turto kadastro duomenų, todėl, mūsų nuomone, jie yra tikslintini.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 34 naudojimo

Vilniaus apskrities viršininko administracija 1999-12-20 valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi (Nr. N01/99-21430) Bendrovei išnuomojo 5624 kv. m ploto žemės sklypo dalį, esančią 7274 kv. m ploto žemės sklype Turniškių g. 34 „kitai paskirčiai – sandėlių statiniams ir gyvenamajam namui eksploatuoti“. Audito metu nustatyta, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-12-20 įsakymu Nr. 30-2052 yra patvirtintas žemės sklypo Turniškių g. 34 detalusis planas, kuriuo žemės sklypui numatytas visuomeninis žemės naudojimo būdas. Pažymėtina, kad pagal detaliojo plano sprendinius yra numatyta statyti viešbutį-svečių namus. Pagal detaliojo plano sklypo užstatymo eskizą šioje teritorijoje yra suprojektuotas 21 kotedžas.

Bendrovė 2005-06-14 sudarė su UAB „Admis ir partneriai“ projektavimo-tyrinėjimo darbų sutartį (38940 Lt suma) svečių namų, esančių Turniškių g. 34, projektiniam pasiūlymui parengti.

Nurodytos aplinkybės rodo, kad yra rizika, jog šis valstybinis žemės sklypas bus naudojamas komercinei paskirčiai, t. y. ne pagal nustatytą naudojimo būdą (žemę naudoti visuomeninei paskirčiai).

Dėl Bendrovės organų: visuotinio akcininkų susirinkimo, valdybos, stebėtojų tarybos sprendimų teisėtumo ir jų vykdymo

Vadovaujantis Akcinių bendrovių įstatymo (2003-12-01 įst. Nr. IX-1889 red.) 19 str. kiekviena akcinė bendrovė turi turėti visuotinį akcininkų susirinkimą ir vienasmenį valdymo organą – bendrovės vadovą. Bendrovėje gali būti sudaromas kolegialus priežiūros organas – stebėtojų taryba ir kolegialus valdymo organas – valdyba.

⁸ Valstybinės miškotvarkos tarnybos 2006-05-02 raštas Nr. 218, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-09-23 nutarimas Nr. 1214 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo“

Visuotinis akcininkų susirinkimas laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 balsų (27 str.). Visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimus kvalifikuota balsų dauguma, kuri negali būti mažesnė kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų suteikiamų balsų.

Jei renkama bendrovės stebėtojų taryba, jos narių skaičių nustato Bendrovės įstatai (31 str.). Stebėtojų tarybos nariai turi lygias teises. Balsavimo metu kiekvienas narys turi vieną balsą. Balsavimui „už“ ir „prieš“ pasiskirsčius po lygiai, lemia stebėtojų tarybos pirmininko balsas.

Bendrovėje nuo 1995-04-14 iki 1997-05-09, nuo 2000-03-30 iki 2002-04-23 stebėtojų taryba nebuvo sudaroma.

Bendrovės valdyba gali priimti sprendimus ir jos posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja daugiau kaip 2/3 valdybos narių, jei bendrovės įstatuose nenustatytas didesnis dalyvaujančių posėdyje šių narių skaičius (35 str.). Iš anksto balsavę valdybos nariai laikomi dalyvaujančiais posėdyje. Valdybos sprendimas yra priimtas, kai už jį gauta daugiau balsų už negu prieš, jeigu bendrovės įstatai nenustato didesnės daugumos.

Šiuo atveju Bendrovės įstatai nenustato kitaip. Bendrovės valdyba sudaryta iš 5 narių, todėl posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja daugiau kaip 3 nariai.

Audito metu nustatyta, kad Bendrovės valdybai 2005-09-17 priimant sprendimą dėl nekilnojamojo turto įkeitimo AB bankui „Hansabankas“, posėdyje dalyvavo ir balsavo 3 nariai. Taip pat Bendrovės valdybai 2005-09-22 priimant sprendimą parduoti du pastatus (viešbučius-svečių namus), posėdyje dalyvavo ir balsavo 3 nariai.

Audito metu Bendrovė pateikė šiuose posėdžiuose nedalyvavusio valdybos nario A. P. Bubulio 2005-09-15 ir 2005-09-21 pranešimus, kuriuose nurodyta, kad jis pritaria valdybos sprendimams ir balsuoja „už“. Valdybos posėdžių protokoluose apie A. P. Bubulio išankstinį balsavimą nenurodyta, pranešimai Bendrovėje neregistruoti. Pažymėtina, kad audito metu nebuvo pateikta įrodymų, jog minėti A. P. Bubulio pranešimai Bendrovėje buvo gauti iki 2005-09-17 ir 2005-09-22 įvykusių valdybos posėdžių.

Posėdžiuose nedalyvavusio valdybos nario pranešimai Bendrovėje neregistruoti, posėdžių protokoluose apie išankstinį jo balsavimą neprotokoluota ir tai kelia abejonių dėl 2005-09-17 ir 2005-09-22 posėdžiuose priimtų sprendimų teisėtumo.

Audito metu nustatyta, kad Bendrovės valdybos 2005-09-07 ir 2005-12-20 posėdžiuose dalyvavo po 3 valdybos narius, t. y. nebuvo kворumo.

Šiuose valdybos posėdžiuose buvo priimti sprendimai dėl naujo valdybos nario kandidatūros bei dėl įgaliojimo suteikimo Bendrovės direktoriui derėtis ir sudaryti Turniškių g. 25 pastato pirkimo-pardavimo Lietuvos Respublikos Prezidento kanceliarijai sutartį.

Darytina išvada, kad Bendrovės 2005-09-07 ir 2005-12-20 valdybos posėdžiai negali būti laikomi įvykusiais, o priimti sprendimai – teisėtais.

Bendrovės stebėtojų taryba 2005-05-02 posėdyje įpareigojo Bendrovės valdybą parduoti dalį Turniškių g. 13A pastatų ne žemesne negu nepriklausomų turto vertintojų nustatyta rinkos verte.

Kaip minėta, Bendrovė 5 pastatus pardavė neatlikusi šio turto įvertinimo, o 2 pastatai rinkos verte buvo įvertinti po pardavimo sutarčių sudarymo.

Darytina išvada, kad Bendrovės valdyba neužtikrino stebėtojų tarybos (2005-05-02) nutarimo parduoti pastatus, įvertinus nekilnojamojo turto vertintojams, vykdymo.

Kanceliarija nesutiko su tokia auditorių išvada, teigdama, kad atlikti dviejų pastatų vertinimai po pardavimo sutarčių sudarymo parodė, jog pastatai parduoti rinkos verte.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės sekretoriaus 2001-12-03 įsakymu Nr. 56 patvirtintų Vyriausybės kanceliarijos pasiūlytų ir akcinių bendrovių stebėtojų tarybos ar valdybos nariais išrinktų valstybės tarnautojų veiklos šiuose bendrovių valdymo organuose taisyklių 8 p. nustatyta, kad su Vyriausybės kanceliarijos vadovu derinami valdybos posėdžių sprendimų projektai dėl didesnio kaip 5 proc. įstatinio kapitalo vertės turto perleidimo, nuomos, įkeitimo, taip pat laidavimo ir garantavimo juo trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą.

Kanceliarijos atstovas Bendrovės valdyboje Kanceliarijos Ūkio skyriaus vedėjo pavaduotojas A. Daugaravičius nurodė, kad „Kanceliarijos vadovas apie turto, esančio Turniškių g. įkeitimą, pardavimą, investicinių projektų svarstymą buvo informuojamas ne tik pasirašant įgaliojimus atstovauti Bendrovės visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, valdybai priimant atskirus sprendimus, bet ir kitais būdais. Sprendimas dėl Bendrovės turto, esančio Turniškių gatvėje Vilniuje, įkeitimo AB bankui „Hansabankas“ su kancleriu nebuvo derintas, nes šis klausimas buvo aptartas ir leidimas įkeisti turtą bankui duotas Vyriausybės kancleriui pasirašant įgaliojimą balsuoti už turto įkeitimą 2004 m. kovo 18 d. visuotiniame akcininkų susirinkime, todėl to klausimo dar kartą derinti su Vyriausybės kancleriu nebuvo reikalo“.

Pažymėtina, kad pagal įkeitimo sutartį, tarp įkeičiamų pastatų buvo ir pastatas Turniškių g. 25, t. y. baigusio kadenciją Lietuvos Respublikos Prezidento poilsiavietė.

Dėl Bendrovės veiklos ir Kanceliarijos atstovavimo valstybei Bendrovėje efektyvumo

Kanceliarija visą audituojamą laikotarpį Bendrovėje valdė daugiau kaip 99 proc. visų akcijų. Pagrindinė Bendrovės veikla buvo Turniškių gatvės komplekso eksploatacija ir aptarnavimas.

Valstybei, įgyvendinant jai nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiamas teises, nuo 1995 m. atstovavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės sekretoriaus, o nuo 2002-04-23 – kanclerio įgaliotas atstovas. Visuotiniuose akcininkų susirinkimuose įgaliotas atstovas balsuodavo pagal jam kiekvienu konkrečiu klausimu suteiktus įgaliojimus. Atstovavimo valstybei, įgyvendinant jai priklausančių akcijų suteikiamas teises akcinėse bendrovėse ir uždarosiose akcinėse bendrovėse, taisyklių 2 p. nurodo, kad atstovaujanti valstybei Kanceliarija privalo siekti, kad Bendrovė dirbtų pelningai, jos teikiamos paslaugos galėtų konkuruoti rinkoje, būtų tausojamas ir gausinamas valstybės turtas.

Kanceliarijos valstybės akcijų atstovavimo valstybės interesams efektyvumą Bendrovėje vertinome analizuodami valstybės turto Bendrovėje pokyčius ir Bendrovės veiklos efektyvumą.

Dėl Bendrovės veiklos efektyvumo

Bendrovės veiklos efektyvumą vertinome „Pelno (nuostolių) ataskaitos“ rodiklių analizės metodu. Buvo apskaičiuotas Bendrovės ūkinės veiklos efektyvumą bei ribinį įmonės pelningumą atspindintis bendrojo pelningumo (pelno santykis su pardavimų pajamomis) koeficientas. Įmonės veikla vertinama kaip efektyvi, kai koeficientas svyruoja nuo 10 proc. iki 35 proc. Kai koeficientas mažesnis nei 10 proc., įmonės veikla laikoma neefektyvi, įmonė turi išlaidų padengimo sunkumų, t.y. ūkininkavimo problemų mažindama išlaidas.

Išanalizavus šio koeficiento dinamiką 1999–2005 m. nustatyta, kad bendrojo pelningumo koeficientas kito nuo 2,9 (1999 m.) iki 6,3 (2002 m.). 2003 m. jis buvo lygus 10,8, 2004 m. lygus 10,1, o 2005 m. lygus 7,0 (4 priedas).

Nors 2003–2005 m. yra ženklus pelningumo koeficiento pagerėjimas, tačiau jo svyravimas ties kritine riba kelia abejonių dėl Bendrovės sugebėjimo ateityje dirbti pelningai.

Pažymėtina, kad 2003–2005 m. atliktos pastatų rekonstrukcijos suteikė galimybę Bendrovei padidinti veiklos pajamas.

Bendrojo pelningumo koeficiento 1999–2005 m. dinamika rodo, kad Bendrovės veikla 1999–2002 m. buvo neefektyvi, Bendrovė dirbo nuostolingai, turėjo išlaidų padengimo sunkumų. Bendrovės veikla 2003–2005 m. pasiekė minimalią efektyvumo ribą.

Bendrovės sugebėjimą vykdyti įsipareigojimus vertinome „Balanso“ rodiklių analizės metodu. Buvo apskaičiuotas Bendrovės finansinę būklę ir veiklos rezultatus atspindintis trumpalaikio mokumo (trumpalaikio turto santykis su trumpalaikiais įsipareigojimais) koeficientas.

Šio koeficiento vadinamasis saugumo slenkstis yra 1,2, t. y. jis negali būti mažesnis. Kai rodiklis mažesnis negu 1, įmonė negali atsiskaityti už savo trumpalaikius įsipareigojimus, o kai didesnis negu 4–5, gali reikšti, kad įmonė nesugeba efektyviai panaudoti turto.

Išanalizavus trumpalaikio mokumo dinamiką 1999–2005 m. nustatyta, kad šis rodiklis nuo 1,7 (1999 m.) kilo iki 4,3 (2002 m.), tačiau 2004 m. jis krito iki 0,3 ir 2005 m. lygus 0,2 (4 priedas).

Trumpalaikio mokumo koeficiento dinamika pastaraisiais metais rodo, kad Bendrovė negali atsiskaityti už savo trumpalaikius įsipareigojimus. Tos problemos yra sprendžiamos parduodant ilgalaikį turtą.

Vertindami Bendrovės finansinį stabilumą ir veiklos tęstinumą apskaičiavome bendrąjį skolos, arba ilgalaikio mokumo, koeficientą (visų įsipareigojimų santykis su visu turtu). Kuo šis rodiklis mažesnis, tuo geresnė įmonės finansinė būklė. Kai šis rodiklis yra mažesnis negu 30 %, situacija vertinama kaip labai gera, o kai šis rodiklis viršija 100 %, situacija vertinama kaip bloga.

Išanalizavus šio rodiklio dinamiką 1999–2005 m. nustatyta, kad ilgalaikio mokumo rodiklis kito nuo 14,5 % (1999 m.) iki 4,7 % (2002 m.), tačiau 2004 m. jis buvo lygus 33,8 %, o 2005 m. lygus 40,4 % (4 priedas).

Rodiklio pokytį 2004–2005 m. lėmė labai padidėję Bendrovės įsiskolinimai, palyginus su turtu. Įsipareigojimai padidėjo dėl tuo laikotarpiu pasirašytų kredito sutarčių su AB banku „Hansabankas“ Turniškių gatvėje esančių pastatų rekonstrukcijai atlikti.

Be to, apie ilgalaikį mokumą galima spręsti ir iš „Auksinės balanso taisyklės“ koeficiento, kuris apskaičiuojamas kaip ilgalaikio turto santykis su nuosavo kapitalo ir ilgalaikių įsipareigojimų suma. Geriausias variantas, kai koeficientas lygus 1,0 arba yra nedaug mažesnis.

Išanalizavus šio koeficiento dinamiką 1999–2005 m. nustatyta, kad „Auksinės balanso taisyklės“ koeficientas svyravo labai mažai tarp 0,8 ir 0,9, tačiau 2004 m. jis buvo lygus 1,4, o 2005 m. buvo lygus 1,5 (4 priedas).

Šis rodiklis parodo, kokia ilgalaikio turto dalis yra finansuojama kapitalu. Jo pablogėjimą 2004–2005 m. lėmė ilgalaikio turto vertės padidėjimas dėl pastatų Turniškių gatvės komplekse rekonstrukcijos, kuri finansuojama AB banko „Hansabankas“ paskola (trumpalaikiu įsipareigojimu).

Darytina išvada, kad Bendrovė gali susidurti su mokumo problemomis.

Dėl atstovavimo valstybei, įgyvendinant jai priklausančių akcijų suteikiamas teises, efektyvumo

Per audituotą laikotarpį valstybės turtas – akcijos sumažėjo nuo 9 226 545 Lt (bendrovės registracijos diena) iki 8 731 396 Lt (2005-12-31). Pažymėtina, kad per šį laikotarpį valstybės kapitalas buvo padidintas 5 802 988 Lt dėl ilgalaikio turto indeksacijos ir 8 497 337 Lt valstybės

lėšomis ir turto, sumažintas 14 795 474 Lt dėl neatlygintinai perduoto turto valstybės valdžios institucijoms.

Akcininkų susirinkimuose ne kartą buvo svarstytos Bendrovės veiklos problemos. Bendrovės valdybos pirmininkas 2001-04-20 įvykusiame acnininkų susirinkime kaip priemonę finansinei būklei gerinti siūlė leisti parduoti ar įkeisti Turniškių gatvės komplekse esantį turta, tačiau valstybės atstovas Bendrovėje balsavo prieš šį siūlymą.

Bendrovės valdybos 2001-05-17 posėdyje, svarstant bendrovės 2001 metų pirmo ketvirčio rezultatus, kaip viena iš didžiausių nuostolingumo priežasčių buvo nurodoma nuo 2001 metų neskiriamos subsidijos iš biudžeto tarnybinių butų eksploatavimui.

Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko 2001-05-08 potvarkiu Nr. 89 buvo sudaryta darbo grupė Bendrovės valdomo Turniškių gatvės komplekso tolesnio naudojimo koncepcijai parengti.

Darbo grupės parengtoje koncepcijoje konstatuota, kad pagrindinė problema – Turniškių gatvės komplekse yra gerokai daugiau pastatų, žemės ploto ir kito turto, negu reikalinga būtinoms valstybinėms funkcijoms atlikti. Be kitų pasiūlymų darbo grupė pasiūlė: „siekiant užtikrinti būtinybę sudaryti tinkamas sąlygas Lietuvos Prezidentams, kurie ateityje išeis iš valstybės tarnybos, reikėtų numatyti, kad valstybei arba bendrovei turi ir toliau priklausyti pastatai Turniškių g. 17, 29, 33, 35, kurie tiek pagal savo dydį, tiek pagal artumą jau naudojamiems valstybinėms reprezentacinėms funkcijoms pastatams Turniškių g. 25, 28, 30, yra labiausiai tinkami išėjusių iš valstybės tarnybos Lietuvos Prezidentų poilsiavietėms. Jei tokių poilsiaviečių prireiktų daugiau, naujas butų galima pastatyti sutankinant dabartinį planą“.

Kitų pastatų panaudojimui buvo pasiūlytos tokios alternatyvos: „perduoti kitoms valstybinėms institucijoms (pvz., Seimui), kurioms gali reikėti reprezentacinių arba tarnybinių patalpų, pasiūlyti pirkti užsienio šalių ambasadoms, perduoti Valstybės turto fondui privatizuoti, atitinkamai būtina sumažinti bendrovės prižiūrimą žemės sklypą. Nepatekusį į sumažintą komplekso plotą žemės sklypą galima perplanuoti jį sutankinant ir numatant naujus sklypus rezidencijoms. Tai padidintų tiek privatizuojamų pastatų vertę, tiek ir šių bei naujų pastatų saugumą“.

Minėtos darbo grupės pasiūlymai nebuvo svarstyti Bendrovės acnininkų susirinkime (stebėtojų tarybos Bendrovėje tuo laiku nebuvo).

Bendrovės direktorius audito metu nurodė, kad tai buvo svarstyta 2001-08-29 įvykusiame valdybos posėdyje.

Pažymėtina, kad minėtame Bendrovės valdybos posėdyje darbo grupės (sudarytos Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko 2001-05-08 potvarkiu Nr. 89) siūlymai nebuvo svarstyti,

valdybos pirmininkas J. Šniaukšta tik informavo, kad su Turniškių gatvės komplekso eksploatavimo problemomis supažindintas Lietuvos Respublikos Ministras Pirmininkas.

Audito metu Kanceliarija paaiškino, kad atsistatydinus Lietuvos Respublikos Ministrui Pirmininkui Rolandui Paksui darbo grupė pateikė projektą laikinai einančiam Ministro Pirmininko pareigas Eugenijui Gentvilui, tačiau šis projektas nebuvo patvirtintas, todėl jis nebuvo svarstomas Bendrovės akcininkų susirinkime.

Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas 2002-04-23 suteikė valdybai ir administracijos vadovui įgaliojimus ieškoti ir tartis su investuotojais dėl Bendrovei priklausančių pastatų Turniškių g. 13A, 27, 35, 39, 41 ir 43 renovavimo, nepavykus susitarti – parduoti juos rinkos verte.

Mūsų nuomone, šis akcininkų susirinkimo nutarimo sprendimas „nepavykus susitarti – parduoti nekilnojamąjį turtą“ vertintinas kaip trumpalaikis Bendrovės veiklos problemų sprendimas, nesiekiant ilgalaikių Bendrovės tikslų ateityje dirbti pelningai. Tai neatitiko Atstovavimo valstybei, įgyvendinant jai priklausančių akcijų suteikiamas teises akcinėse bendrovėse ir uždariosiose akcinėse bendrovėse taisyklių nuostatai, nurodančiai, kad atstovaujanti valstybei Kanceliarija privalo siekti, kad Bendrovė dirbtų pelningai.

Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos 2002-11-15 posėdyje buvo pasiūlyta sudaryti darbo grupę Turniškių gatvės komplekso problemoms išnagrinėti ir konkretiems pasiūlymams dėl šio komplekso panaudojimo parengti. Bendrovėje tokia darbo grupė sudaryta nebuvo.

Kanceliarija paaiškino, kad šiuo sprendimu buvo inicijuotas naujos Kanceliarijos specialistų darbo grupės sudarymas.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanclerio 2002-12-05 įsakymu Nr. 39 buvo sudaryta darbo grupė Turniškių gatvės komplekso problemoms išnagrinėti. Darbo grupė pasiūlė:

- „apsispręsti, ar Turniškių g. kompleksas ateityje turės vykdyti valstybės reprezentacines funkcijas dabartinėje apimtyje, ar bus reikalinga daugiau rezidencijų valstybės vadovams. Jeigu būtų pasirinktas išplėstinis Turniškių g. komplekso variantas, reikėtų sudaryti komplekso detalų planą dabartinio aptvertu išorine tvora žemės sklypo ribose ir įforminti kompleksą Vyriausybės kanceliarijos priklausomybės panaudos principu. Tada komplekso infrastruktūros aptarnavimas, miško parko priežiūra galėtų būti finansuojama iš Vyriausybės kanceliarijai skiriamų biudžeto asignavimų valstybės valdymui“.

- „sumažintas valstybės reikmėms skirtas kompleksas, į kurį įeitų dabartinė Lietuvos Respublikos Prezidento rezidencija Turniškių g. 28, išėjusio iš valstybės tarnybos Lietuvos Respublikos Prezidento rezidencija Turniškių g. 30, Ministro Pirmininko rezidencija Turniškių g. 25 ir Vyriausybės kanceliarijai priklausantys šiuo metu tarnybiniais butais užimti pastatai Turniškių g. 17 ir 19, kurie reikalui esant galėtų būti pertvarkyti į išėjusių iš valstybės tarnybos Prezidentų rezidencijas. Tuo atveju reikėtų sudaryti sumažinto valstybės reikmėms naudojamo

komplekso detalų planą ir įforminti kompleksą Vyriausybės kanceliarijos ar Prezidentūros vardu. Nuėmus apsauginę tvorą ir atsisakius policijos apsaugos, likusi dabartinio komplekso teritorija galėtų pereiti Vilniaus savivaldybės žinion, kuri ir rūpintųsi teritorijos švara ir parko priežiūra. Akcinė komunalinių paslaugų bendrovė aptarnautų tik sumažintą kompleksą ir savo turimus pastatus“;

– „gal reikėtų atsisakyti laisvų tarnybinių butų, perduodant juos savivaldybei ar Turto fondui“;

– „leisti bendrovei parduoti nenuomojamus Alytaus tipo skydinius namus, kultūrinį-buitinį pastatą ir nereikalingus infrastruktūros objektus turto vertintojų nustatyta kaina“.

Darbo grupės narys, Vyriausybės kanceliarijos Valstybės turto valdymo ir disponavimo juo skyriaus vedėjas, A. Duksa yra pateikęs atskirą nuomonę dėl Turniškių pertvarkymo ir eksploatavimo. Jis pasiūlė: „įsteigti viešąją įstaigą „Turniškės“. Steigėjas – Vyriausybės kanceliarija; viešoji įstaiga parengia investicijų į valstybės turtą programą (nenuomojamų Turniškių namų kapitalinis remontas). Investicijų programa finansuojama Vyriausybės sprendimu iš privatizavimo fondo; renovuotus pastatus, suderinusi su Vyriausybės kanceliarija, viešoji įstaiga nuomoja. Gauti nuompinigiai skiriami Turniškių nekilnojamojo turto administravimo išlaidoms padengti bei Turniškių nekilnojamojo turto renovavimui ir einamajam remontui“.

Akcininkų susirinkime šie siūlymai nebuvo svarstomi.

Kanceliarija, turėdama minėtos darbo grupės siūlymus, neteikė Vyriausybei svarstyti klausimo dėl Turniškių gatvės komplekso tolesnio naudojimo apimties valstybės reikmėms.

Pateikus ataskaitos projektą Kanceliarija informavo, kad 2006-05-03 Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko potvarkiu Nr. 84 sudaryta darbo grupė problemoms susijusioms su objektu Vilniuje, Turniškėse, funkcionavimu, išnagrinėti. Šiai darbo grupei pavesta iki 2006 m. birželio 15 d. pateikti Vyriausybei pasiūlymus dėl komplekso Turniškėse sudarymo, statuso ir apsaugos organizavimo.

IŠVADOS

Dėl Vyriausybės kanceliarijos Komunalinių paslaugų įmonės turto akcionavimo ir Bendrovės kapitalo formavimo

Reorganizavimo metu specialios paskirties Bendrovės įstatinis kapitalas buvo prilygintas įmonės kapitalui, fiksuotam 1995-01-01 balanse.

Audituojamu laikotarpiu įvykę akcinio kapitalo padidinimai ar sumažinimai reikšmingais atvejais atlikti vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Dėl sandorių, disponuojant Bendrovės turtu Turniškių gatvės komplekse

Per audituojamąjį laikotarpį sandoriai, susiję su pastatų įsigijimu ir perdavimu valstybės institucijoms, atlikti vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais.

Vertinant turto įkeitimo sandorius nustatyta, kad Kanceliarija, iki 2002-04-30 (Bendrovė neteko specialios paskirties akcinės bendrovės statuso) neinicijavusi pastato Turniškių g. 25 (šiuo metu Lietuvos Respublikos Prezidento poilsiavietė) perdavimo valstybei, sudarė galimybę Bendrovei juo disponuoti kaip ir kitu Bendrovei nuosavybės teise priklausančiu turtu. Šis pastatas 2004-04-09–2005-03-23 buvo įkeistas AB bankui „Hansabankas“.

Vertinant pardavimų sandorius nustatyta, kad Bendrovės valdyba neužtikrino stebėtojų tarybos nutarimo parduoti pastatus įvertinus nekilnojamojo turto vertintojams vykdymo. Bendrovė 5 pastatus Turniškių g. 13A pardavė, neatlikusi šio turto įvertinimo rinkos verte, 2 pastatams įvertinti turto vertinimo sutartis sudaryta ir pastatai įvertinti po pardavimo sutarčių sudarymo.

Parduotas turtas yra Turniškių gatvės komplekse, kuris yra istoriškai susiklostęs išskirtinai prestižinėje vietoje dėl čia esančių Lietuvos Respublikos Prezidento ir kitų aukščiausiojo lygio valstybės vadovų rezidencijų, užsienio ambasadų pastatų. Šioje specifinėje Turniškių teritorijoje iki šių pardavimo sandorių nebuvo parduodamas nekilnojamas turtas fiziniams asmenims. Be to, asmuo, įsigijęs nekilnojamąjį turtą (pastatus), teisės aktų nustatyta tvarka įgyja teisę pirkti arba nuomoti valstybinį žemės sklypą ne aukciono būdu. Šios aplinkybės leidžia daryti prielaidą, kad parduoto turto tikrąją rinkos kainą galima buvo nustatyti turtą pardavus aukciono būdu.

Dėl valstybinės žemės sklypų naudojimo Turniškių gatvės komplekse

Bendrovė yra išsinuomojusi 13 valstybinės žemės sklypų Turniškių gatvės komplekse.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 7, 9 naudojimo

Bendrovė be nuomotojo, Vilniaus apskrities viršininko administracijos, sutikimo vykdydama Turniškių g. 7 pastato rekonstrukciją, nesilaikė valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos valstybinį žemės sklypą naudoti „viešbučio ir tarnybinio vasarnamio statiniams eksploatuoti“ ir taip pažeidė Žemės įstatymo nuostatas (21 str. 1 d. 1 p.) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 nustatytos Naudojamų kitos paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos tvarkos 30.7 punkto reikalavimų.

Nagrinėjant su statybos leidimo išdavimu susijusius dokumentus dėl Turniškių g. 7 pastato rekonstrukcijos, pateiktus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, pastebėti dokumento galimo klastojimo požymiai. Audito metu dokumentai dėl dokumento galimo klastojimo pažymių perduoti Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 11 naudojimo

Bendrovė nuo 2003-12-31 iki 2005-09-02 valstybinį žemės sklypą Turniškių g. 11 naudojo nesudariusi nuomos sutarties. Be to, Bendrovė, neturėdama valstybinio žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisės, negalėjo įgyvendinti statytojo teisės rekonstruoti Turniškių g. 11 pastato (gyvenamojo namo). Bendrovė, rekonstravusi pastatą, faktiškai žemę naudoja viešbučiui eksploatuoti, tai yra komercinei paskirčiai, ir taip nesilaiko valstybinės žemės nuomos sutarties įsipareigojimo žemę naudoti „gyvenamajai teritorijai-mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai“ bei pažeidžia Žemės įstatymo nuostatas (21 str. 1 d. 1 p.).

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 13A naudojimo

Statybos leidimas pastato Turniškių g. 13A rekonstrukcijai neatitiko Vilniaus miesto bendrojo plano ir detaliojo plano sprendinių, nustatančių žemę naudoti visuomeninei paskirčiai, t. y. valstybės valdžios ir savivaldos institucijų ir įstaigų statybai ir eksploatacijai, nes Bendrovė valstybinės žemės sklypą naudoja komercinei paskirčiai (viešbučių-svečių namų eksploatacijai). Todėl statybos leidimas išduotas galbūt neteisėtai.

Bendrovė, pastačiusi valstybiniame žemės sklype pastatus, įregistravusi juos savo vardu „viešbučiais-svečių namais“, vėliau dalį jų pardavusi, išsinuotą valstybinės žemės sklypą naudoja ne pagal nuomos sutartyje numatytą būdą ir pobūdį, t. y. ne valstybės valdžios ir savivaldos institucijoms ir įstaigoms statyti ir eksploatuoti, ir taip pažeidžia Žemės įstatymo nuostatas (21 str. 1 d. 1 ir 2 p.).

Pažymėtina, kad valstybiniame žemės sklype, išnuomotame Bendrovei kitai paskirčiai, Valstybinės miškotvarkos tarnybos pateiktais duomenimis yra 356 kv. m miško plotas, kuris priskirtas valstybinės reikšmės miškams, tai yra Bendrovės išsinuomotame 3433 kv. m. valstybiniame žemės sklype yra dvi žemės fondo naudojimo kategorijos – kitos paskirties žemė ir miškų ūkio paskirties žemė. Nekilnojamojo turto kadastrė nėra duomenų apie žemės sklype esantį valstybinės reikšmės mišką, tai yra Valstybinės miškotvarkos tarnybos pateikti duomenys skiriasi nuo Nekilnojamojo turto kadastro duomenų, todėl, mūsų nuomone, jie yra tikslintini.

Dėl valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 34 naudojimo

Šiuo metu valstybiniame žemės sklype Turniškių g. 34 pagal detaliojo plano sklypo užstatymo eskizą yra suprojektuotas 21 kotedžas. Bendrovė yra sudariusi projektavimo-tyrinėjimo darbų sutartį svečių namų projektiniam pasiūlymui parengti. Šios aplinkybės rodo, kad yra rizika, jog šis valstybinis žemės sklypas bus naudojamas ne pagal nustatytą naudojimo būdą (žemę naudoti visuomeninei paskirčiai).

Dėl Bendrovės veiklos ir Kanceliarijos atstovavimo valstybei Bendrovėje efektyvumo

Kanceliarija nepakankamai efektyviai įgyvendino jai priklausančių akcijų atstovavimo valstybei Bendrovėje suteiktas teises, nes bendrojo pelningumo koeficiento 1999–2005 m. dinamika rodo, kad Bendrovės veikla 1999–2002 m. buvo neefektyvi, Bendrovė dirbo nuostolingai, turėjo išlaidų padengimo sunkumų. Bendrovės veikla 2003–2005 m. pasiekė minimalią efektyvumo ribą, tačiau Bendrovei laiku neatsiskaičius su banku, gali iškilti mokumo problemų. Per audituotą laikotarpį valstybės turtas – akcijos sumažėjo nuo 9 226 545 Lt (bendrovės registracijos dieną) iki 8 731 396 Lt (2005-12-31).

Pažymėtina, kad audituojamu laikotarpiu Kanceliarija neteikė Vyriausybei svarstyti klausimo dėl Turniškių gatvės komplekso tolesnio naudojimo apimties valstybės reikmėms.

REKOMENDACIJOS***Lietuvos Respublikos Vyriausybei siūlome:***

1. Iki 2006-10-01 parengti ir patvirtinti tvarką, reglamentuojančią Lietuvos Respublikos Prezidento įstatyme nustatytų baigusio kadenciją Prezidento valstybinio aprūpinimo ir aptarnavimo funkcijų įgyvendinimą, numatant finansavimo šaltinius ir valstybės institucijas, vykdančias šias funkcijas, ir nurodant, kad šioms reikmėms naudojamas turtas būtų perduotas patikėjimo teise šias funkcijas vykdančioms institucijoms.

2. Iki 2006-09-01 priimti sprendimą, kokia apimtimi reikalingas Turniškių gatvės kompleksas (statiniai ir valstybinė žemė) valstybės reikmėms valstybinių funkcijų užtikrinimui.

3. Pavesti Vilniaus apskrities viršininko administracijai patikslinti valstybinio žemės sklypo Turniškių g. 13A nekilnojamojo turto kadastro duomenis, įvertinant tai, kad į Bendrovės nuomojamą valstybinės žemės sklypą patenka 356 kv. m. ploto valstybinės reikšmės miško, ir esant pagrindui, priimti atitinkamus sprendimus dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties patikslinimo.

4. Pavesti Vilniaus apskrities viršininko administracijai atlikti valstybinių žemės sklypų Turniškių g. 11 ir Turniškių g. 13A valstybinę kontrolę, atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė išsinuomotą valstybinę žemę naudoja ne pagal nuomos sutartyse numatytą žemės naudojimo būdą ir pobūdį, ir pagal kompetenciją priimti atitinkamus sprendimus.

5. Pavesti Kanceliarijai išnagrinėti nepakankamai efektyvaus atstovavimo valstybei Bendrovėje priežastis. Įvertinti asmenų, atstovavusių valstybei Bendrovėje, įgyvendinant valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiamas teises, veiksmus ir teisės aktų nustatyta tvarka spresti klausimą dėl jų atsakomybės. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-09-19 nutarimo Nr. 1118 „Dėl atstovavimo valstybei, įgyvendinant jai priklausančių akcijų suteikiamas

teises“ nuostatomis, prireikus pavesti atstovavimą valstybei Bendrovėje juridiniam asmeniui, turinčiam pakankamą kompetenciją šioje srityje (iki 2006-12-31).

6. Pavesti Kancelijai inicijuoti neeilinį Bendrovės visuotinį akcininkų susirinkimą dėl Bendrovės veikloje naudojamų valstybinės žemės sklypų Turniškių gatvės komplekse ir įvertinti Bendrovės valdybos ir administracijos veiksmus.

Valstybės kontrolieriaus pavaduotojas

Arūnas Juozulynas

Audito plėtros departamento direktorė

Nijolė Mickuvienė