



Valstybinio audito ataskaita

2015 M. RUGSĖJO 11 D.
PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES TARP
UAB NT VALDOS IR UAB KARALIENĖS
MORTOS MOKYKLA SUDARYMAS IR
VYKDYMAS

2016 m. birželio 1 d. Nr. VA-P-60-1-9



TURINYS

<u>SANTRUMPOS IR SĄVOKOS</u>	<u>3</u>
<u>SANTRAUKA</u>	<u>4</u>
AUDITO APIMTIS	4
IŠVADOS IR ĮŽVALGOS	5
REKOMENDACIJOS	7
TOLESNI AUKŠČIAUSIOSIOS AUDITO INSTITUCIJOS VEIKSMAI	9
<u>ĮŽANGA</u>	<u>10</u>
<u>AUDITO REZULTATAI</u>	<u>14</u>
1. Valstybės valdomos įmonės: kryptys ir valdymas	14
2. UAB „Lietuvos energija“: valdymas ir veikla	16
3. UAB NT Valdos: valdymas ir veikla	20
4. Išnuomos valstybinės žemės sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, naudojimas	23
5. Turto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, valdymas	26
6. Preliminariosios sutarties ir jos sudarymo aplinkybių vertinimas	30
6.1. Preliminariosios sutarties vertinimas ekonominio pagrįstumo aspektu	31
6.2. Preliminariosios sutarties teisėtumas	38
7. Tolesnė veikla: turto valdymo politikos pokyčiai	41
<u>PRIEDAI</u>	<u>45</u>

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

EBPO – Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija.

VKC – Valdymo koordinavimo centras.

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos.

Valstybės valdoma įmonė (VVI) – valstybės įmonė arba valstybės valdoma bendrovė¹.

Valstybės įmonė (VI) – iš valstybės turto įsteigta arba įstatymų nustatyta tvarka valstybei perduota įmonė, kuri nuosavybės teise priklauso valstybei ir jai perduotą ir jos įgytą turtą valdo, naudoja bei juo disponuoja patikėjimo teise².

Valstybės valdoma bendrovė – akcinė bendrovė (**AB**) arba uždaroji akcinė bendrovė (**UAB**), kurios akcijos ar dalis akcijų, suteikiančių daugiau kaip $\frac{1}{2}$ visų balsų šios bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime, priklauso valstybei nuosavybės teise³.

Preliminarioji sutartis – šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Jeigu šalys per preliminariniojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia⁴. Ataskaitoje preliminarinioji sutartis – 2015 m. rugsėjo 11 d. sudaryta preliminarinioji sutartis Nr. Ps_N-15-23100-1327 tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla.

Investicinis projektas – ilgalaikis kapitalo panaudojimas siekiant išvystyti tam tikrą projektą ir gauti pelno. Investicija (investiciniu projektu) laikomas ir naujų paslaugų vystymas.

IRR – vidutinė grąžos norma (angl. *internal rate of return*) – diskonto norma, kuriai esant investicijų būsimų pinigų srautų dabartinė vertė yra lygi viso kapitalo (t.y. nuosavo ir skolinto) investicijos įsigijimo sąnaudoms.

NVP – grynoji dabartinė vertė (angl. *net present value*) – būsimų įplaukų vertė tam tikrą dieną, atėmus visas išmokėtas sumas (įskačiuojant investicijų objekto įsigijimo sąnaudas), apskaičiuota taikant tinkamą WACC rodiklį.

ROE – investuoto nuosavo kapitalo grąža (angl. *return on equity*).

ROI - Investicijų pelningumo rodiklis (angl., *return on investment*).

WACC – vidutinė svertinė kapitalo kaina (angl. *weighted average cost of capital (pre-tax)*).

EBITDA – pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją (angl. *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*).

CAPEX – reikalingos sąnaudos projektui vystyti.

¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, 3.7 p.

² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymas, 1994-12-21, Nr. I-722, 2 str. 1 p.

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, 3.6 p.

⁴ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 6.165 str.

SANTRAUKA

AUDITO APIMTIS

Vykdydami Lietuvos Respublikos Seimo 2016 m. kovo 22 d. nutarimą Nr. XII-2268 „Dėl pavedimo Lietuvos Respublikos valstybės kontrolei atlikti valstybinį auditą“ atlikome 2015 m. rugsėjo 11 d. preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla (toliau tekste – preliminarioji sutartis) sudarymo ir vykdymo auditą. Atsižvelgdami į tai, kad viena iš sutarties šalių – UAB NT Valdos – priklauso valstybės valdomos įmonės UAB „Lietuvos energija“ įmonių grupei, audito metu vertinome tiek preliminarįją sutartį, tiek analizavome aplinkybes, lėmusias tokios sutarties sudarymą ir vykdymą:

- Ūkio ministerijos formuojamą valstybės valdomų įmonių (toliau tekste – VVĮ) politiką, įskaitant ir VVĮ vykdomų veiklų spektrą;
- VĮ Turto banko Valdymo koordinavimo centro įgyvendinamą valstybės valdomų įmonių veiklos priežiūrą;
- Finansų ministerijos, įgyvendinančios valstybės, kaip akcininkės, teises ir pareigas UAB „Lietuvos energija“, atstovavimo valstybės interesams tinkamumą;
- UAB „Lietuvos energija“ sukurtą vidaus kontrolės aplinką ir veiksmus, susijusius su UAB NT Valdos veikla;
- UAB NT Valdos veiklą ir jos atitiktį bendrovės įstatams, strateginiams dokumentams;
- UAB NT Valdos nekilnojamojo turto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vystymą, įskaitant valstybinės žemės nuomos aspektus ir atitinkamus Nacionalinės žemės tarnybos, kaip valstybinės žemės patikėtinės, veiksmus;
- preliminariosios sutarties teisėtumą, ekonominį pagrįstumą, vykdymą ir kitas susijusias aplinkybes.

Susipažinome su UAB „Lietuvos energija“ Vidaus audito tarnybos atlikto UAB NT Valdos vidaus audito rezultatais, bendrovės atlikto vidinio tyrimo išvadomis, Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos išvadomis.

Atitinkamai mūsų audituotas laikotarpis – 2010 metai–2016 m. I pusmetis.

Pažymime, kad preliminarioji sutartis nėra turtinis sandoris, o tik šalių susitarimas dėl įsipareigojimų ateityje sudaryti pagrindinę sutartį.

Atkreipiame dėmesį, kad, atsižvelgdami į pavesto atlikti audito objektą, vertinome tik:

- preliminariosios sutarties sudarymą, turinį, teisėtumą ir ekonominį pagrįstumą, t.y. nevertinome 2013 m. balandžio 8 d. administracinių patalpų nuomos sutarties, sudarytos tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla. Audito metu su šia sutartimi ir jos sudarymu susipažinome kaip su viena iš preliminariosios sutarties sudarymo aplinkybių;
- preliminariojoje sutartyje šalių sulytas sąlygas, t.y. negalime vertinti planuoto sudaryti sandorio, jo vykdymo, keitimo, papildomų susitarimų ar galimo nevykdymo sukeltų pasekmių. Taip pat negalime vertinti sandorių dėl nekilnojamojo turto, esančio ir planuoto statyti Gervėčių g. 4, Vilniuje, kurie būtų galėję įvykti tarp šalių ateityje.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad, atsižvelgdami į nurodytą audito atlikimo terminą, nevertinome administracinių pastatų, esančių Gervėčių g. 4, Vilniuje, naujos statybos ir rekonstravimo projekto

ir jame pateikiamų sąlygų bei galimų skirtumų tarp švietimo ir ugdymo veiklai tinkamo pastato ir administracinio pastato projekto rengimo ir įgyvendinimo.

Pažymėtina, kad 2016 m. kovo 23 d. šalys preliminariąją sutartį nutraukė ir jos pagrindu numatyta pagrindinė sutartis dėl administracinių patalpų nuomos nebuvo sudaryta.

IŠVADOS IR ĮŽVALGOS

1. Vertindami preliminariąją sutartį (šalių susitarimą dėl pagrindinės sutarties sudarymo ateityje), jos sudarymo aplinkybes ir vykdymą, bet negalėdami vertinti sandorių, kurie būtų galėję įvykti tarp šalių ateityje, nustatėme, kad:
 - sudaryta preliminarioji sutartis atitinka teisės aktų nuostatas, UAB NT Valdos veiklos tikslus ir bendrovės steigimo dokumentuose nustatytas valdymo organų kompetencijas (atsižvelgiant į tai, kad preliminarioji sutartis nėra turtinis sandoris, o tik šalių susitarimas dėl įsipareigojimų ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, bendrovės valdybos sprendimas dėl šios sutarties sudarymo nebuvo būtinas). Vertinant ekonominio pagrįstumo aspektu, sutartis sudaryta atlikus investicinio projekto vystymo alternatyvų (dėl alternatyvų masto žr. paskesnę pastraipą) vertinimą, tinkamus skaičiavimus ir pasirinkus optimalų scenarijų, kuris UAB NT Valdos skaičiavimais turėjo duoti didesnę, nei numatyta UAB NT Valdos 2015–2020 m. veiklos strategijoje, investuoto nuosavo kapitalo grąžą (6 skyrius);
 - sutartyje šalių lygybės ir jų interesų pusiausvyros principus pažeidžiančių sąlygų nenustatėme, tačiau, atsižvelgdami į investicinio projekto vystymo stadiją ir į tai, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta, negalime įvertinti šalių finansinių įsipareigojimų masto ir balanso. Vertinant, ar preliminariosios sutarties sąlygose nėra valstybės pagalbos požymių, rizikų nenustatyta (6.2 poskyris);
 - preliminariojoje sutartyje nustatyta nuomos kaina už būsimas administracines patalpas atitiko komercinių patalpų rinkos apžvalgose nurodytą kainą. Tačiau pastebėjome, kad vystytas projektas nebuvo viešintas – toks reikalavimas nebuvo numatytas ir UAB NT Valdos vidinėse tvarkose. Tokiu būdu nebuvo taikyti skaidrumo, atvirumo ir konkurencingumo principai (pagal esamą reglamentavimą VVĮ dukterinėms įmonėms yra rekomendacinio pobūdžio) – nebuvo sudarytos sąlygos kitiems potencialiems nuomininkams pretenduoti išsinuomoti ketintas statyti administracines patalpas. Atsižvelgę į tai negalime įvertinti, ar, viešai paskelbus apie ketinimą statyti administracinius pastatus ir juos nuomoti, nebūtų atsiradę kitų potencialių nuomininkų, kurie būtų pasiūlę geresnes nei nustatytos preliminariojoje sutartyje sąlygas, ir galbūt UAB NT Valdos būtų gavusi didesnę ekonominę naudą (6.1 poskyris);
 - planuotų statyti statinių techniniame projekte buvo numatyta, kad Gervėčių g. 4, Vilniuje, statomi nauji administraciniai pastatai turėjo būti tinkami švietimo ir ugdymo veiklai vykdyti, tačiau buvo numatyta sąlyga, kad esant poreikiui šie pastatai būtų lengvai pritaikomi administracinei veiklai (6.1 poskyris);
 - vykdant preliminariojoje sutartyje nustatytus įsipareigojimus, UAB NT Valdos faktinės išlaidos, 2016 m. balandžio 27 d. UAB NT Valdos pateiktais duomenimis, sudarė 0,18 mln. eurų. Šios išlaidos (iš savų lėšų) susijusios su projektiniu valdymu, projektinių pasiūlymų parengimu, techniniu projektu ir autorine priežiūra, geologiniais tyrimais, topografinėmis nuotraukomis, techninio projekto ekspertize, rangos pasiūlymų ekspertiniu vertinimu,

servituto nustatymu. Minėtos išlaidos buvo numatytos 2015 m. UAB NT Valdos veiklos biudžete, todėl UAB NT Valdos valdyba, vadovaujantis bendrovės įstatais, atskirų sprendimų dėl jų priimti neprivalėjo. Nurodyti atlikti darbai ir patirtos sąnaudos turėjo teigiamos įtakos vystomo objekto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vertei: vystomo objekto vertė padidėjo preliminariai nuo 0,95 mln. eurų (objekto vertė jo vystymo pradžioje, remiantis 2014 m. spalio 21 d. nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita) iki 1,6 mln. eurų (remiantis nepriklausomo nekilnojamojo turto vertintojo 2016 m. sausio mėn. duomenimis) (6.1 poskyris);

- su sandoriu, sudarytu tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla, susijusios sąnaudos nebūtų įtrauktos į elektros energijos, šilumos arba dujų kainą, nes galutinėms elektros energijos, šilumos arba dujų kainoms vartotojams įtaka daroma tuomet, kai prekės, paslaugos ar darbai yra parduodami energetikos sektoriaus įmonėms, kurių veikla licencijuojama arba kurioms taikomos valstybės reguliuojamos kainos ir kurių sąnaudos įskaičiuojamos į elektros energijos, šilumos arba dujų kainą. Tačiau šiai rizikai suvaldyti būtinas Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo Nr. IX-884 2, 6, 9, 21, 25, 30 ir 37 straipsnių pakeitimas, kuris numatytų Valstybinei kainų ir energetikos kontrolės komisijai teisę gauti informaciją iš visų energetikos įmonių. Atkreipiamė dėmesį, kad minėtą įstatymo projektą Energetikos ministerija pateikė Seimui (6.1 poskyris).
2. Audito metu vertinta UAB NT Valdos vykdoma veikla atitinka bendrovės įstatus ir strateginius dokumentus, tačiau kyla abejonių, ar „Lietuvos energijos“ įmonių grupei priklausanti bendrovė turėtų užsiimti nekilnojamojo turto vystymu – su energetikos sritimi bei „Lietuvos energijos“ įmonių grupei keliamais strateginiais tikslais nesusijusia veikla – ir atitinkamai būti nekilnojamojo turto rinkos dalyvė. Atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją (šiuo metu teisės aktų nuostatos sudaro sąlygas tokiai veiklų diversifikacijai ir tai gali neatitikti visuomenės lūkesčių), valstybės mastu turėtų būti sprendžiamas klausimas dėl visų VVĮ vykdomų veiklų spektro, apibrėžiant, kokių VVĮ veiklų vykdymas yra priimtinas, įskaitant jų suderinamumą su sektoriumi, kuriame veikia konkreči VVĮ, ir jai keliamais tikslais (3 skyrius).
 3. UAB NT Valdos, vykdančios veiklą nuo 2010 m., turto valdyme taikyti principai laikytini tinkama praktika, tačiau turto valdymo procesas užtruko – valdomo turto analizė pradėta daryti 2012 m., tačiau jis suskirstytas į laikytiną, gerintiną (nuomos atžvilgiu) ir parduotiną tik 2015 m. pabaigoje, o sprendimas parduoti nereikalingą turtą priimtas 2016 m. (7 skyrius).
 4. Atsižvelgiant į audito metu nustatytus dalykus, valstybės mastu turėtų būti įvertinta, kiek VVĮ turi nenaudojamo ir jų veiklai nereikalingo nekilnojamojo turto. Tokia analizė padėtų nustatyti VVĮ turimo nekilnojamojo turto valdymo gaires ir kryptis, o tai prisidėtų prie valstybės gaunamos grąžos iš VVĮ didinimo (7 skyrius).
 5. UAB NT Valdos valdomas valstybinės žemės sklypas, esantis Gervėčių g. 4, Vilniuje, buvo išnuomotas esamiems pastatams eksploatuoti. Nacionalinė žemės tarnyba, kaip vykdanči žemės patikėtinės funkcijas, per penkerius metus nesiėmė jokių priemonių, siekdama įsitikinti, kad išnuomota valstybinė žemė ir joje esantys statiniai naudojami pagal paskirtį, kad UAB NT Valdos išsinuomotas valstybinės žemės sklypas yra tinkamo dydžio, būtino šiame sklype esantiems pastatams eksploatuoti. Taigi tarnyba nevykdė valstybinės žemės naudojimo kontrolės sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, atžvilgiu. Pažymėtina, kad kitos paskirties valstybinės žemės naudojimo pagal paskirtį kontrolė per pastaruosius penkerius metus nebuvo nustatyta prioritetine sritimi (4 skyrius).
 6. Analizuodami preliminariosios sutarties sudarymo aplinkybes, nustatėme, kad nekilnojamojo turto vystymas būtų vykdytas išsinuomotoje valstybinėje žemėje. Statybų galimybė numatyta 2003 m. sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje. Kadangi būtų buvę statomi nauji

- pastatai, jų savininkas būtų įgijęs teisę pratęsti valstybinės žemės nuomos sutartį teisės aktuose nustatytam šių statinių eksploatavimo terminui. Tokiu būdu gali būti sudarytos sąlygos valstybinės žemės nuomininkui nuomotis valstybinės žemės sklypą maksimalų 99 metų laikotarpį. Taigi kyla pagrįsta abejonė ir valstybės mastu svarstyтина, ar tais atvejais, kai valstybinė žemė nuomojama ne aukciono būdu esamiems pastatams eksploatuoti, teisinga ir valstybei naudinga valstybinės žemės nuomos sutartyje leisti statyti naujus statinius (4 skyrius).
7. Analizuodami valstybinės kitos paskirties žemės nuomą ir naudojimą pagal paskirtį įžvelgėme teisinio reglamentavimo problemų:
 - teisės aktuose nėra nustatyta, koks nenaudojimo pagal paskirtį laikotarpis gali būti pateisinamas, o koks laikotarpis traktuojamas kaip ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu. Todėl yra rizika, kad tokio statinio nenaudojimo fakto nustatymas gali priklausyti nuo subjektyvaus vertintojo požiūrio;
 - teisės aktuose nėra apibrėžta, kokio dydžio sklypas turi būti formuojamas konkrečiam statiniui eksploatuoti, todėl nėra galimybės įvertinti sklypų dydžio ir statinių užimamos bei jiems eksploatuoti būtinos teritorijos ploto santykį (4 skyrius).
 8. Finansų ministerija, įgyvendinanti akcininko – valstybės – teises ir pareigas, iš esmės tinkamai atstovauja valstybės interesams UAB „Lietuvos energija“: finansų ministro patvirtintos Valstybės valdomos energetikos įmonių grupės korporatyvinio valdymo gairės, šiai bendrovei pateikti akcininko lūkesčiai, dalyvavimo bendrovės valdymo organuose apimtis galėtų būti laikomi gerąja praktika valdant VVĮ. Dėl UAB „Lietuvos energija“ įdiegto korporatyvinio valdymo Finansų ministerija reikiamą ir būtiną informaciją apie dukterinių bendrovių, įskaitant ir UAB NT Valdos, veiklą gauna su „Lietuvos energijos“ įmonių grupės duomenimis ir nagrinėdama klausimus per stebėtojų tarybos posėdžius. Tačiau, atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją, svarstyтина, ar Finansų ministerija neturėjo įžvelgti rizikos dėl UAB NT Valdos veiklos, kuri tiesiogiai nesusijusi su energetikos sektoriumi, vykdymo, ir bendrovės nekilnojamojo turto valdymo sprendimų alternatyvų (2 skyrius).
 9. EBPO pažymi, kad korporatyvinis valdymas yra vienas pažangiausių, skaidriausių ir efektyviausių VVĮ valdymo formų, tačiau įžvelgiame riziką, kad VVĮ dukterinių bendrovių vykdoma veikla ne visada pakankamai atskleidžiama ir viešinama. VVĮ dukterinėms įmonėms turėtų būtų taikomi tokie patys veiklos skaidrumo ir viešumo principai kaip ir VVĮ. Tikėtina, kad, įgyvendinus tam tikras priemones pagal EBPO atliktoje Lietuvos VVĮ valdymo apžvalgoje pateiktas rekomendacijas, VVĮ ir jų dukterinių įmonių veikla taps efektyvesnė ir skaidresnė (1 skyrius).

REKOMENDACIJOS

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

1. Siekiant, kad VVĮ veikla būtų kuo efektyvesnė, paskirti atsakingą instituciją / pavesti atitinkamoms institucijoms, atstovaujančioms valstybės interesams VVĮ, išanalizuoti ir įvertinti VVĮ (įskaitant ir jų dukterinių įmonių) vykdomas veiklas ir jų atitiktį valstybės strateginiams ir įmonėms nustatytiems tikslams, ir, atsižvelgiant į gautus rezultatus, priimti sprendimus dėl šių įmonių veiklos kryptių ir apimčių.
2. Siekiant, kad VVĮ valdomas nekilnojamasis turtas duotų didžiausią grąžą valstybei, įvertinti, koku nekilnojamoju turtu disponuoja VVĮ (įskaitant ir jų dukterines įmones) ir kaip tas turtas

- naudojamas, paskirti atsakingą instituciją / pavesti atitinkamoms institucijoms, atstovaujančioms valstybės interesams VVĮ:
- įvertinti VVĮ valdomą nekilnojamąjį turtą atsižvelgiant į VVĮ keliamus tikslus;
 - nustatyti kryptis ir suformuoti gaires, ką VVĮ turėtų daryti su jų veikloje nenaudojamu nekilnojamoju turtu, kad jis duotų didžiausią naudą valstybei.
3. Siekiant užtikrinti racionalų valstybinės žemės naudojimą, svarstyti galimybę keisti teisinį reguliavimą dėl statybų galimybės išnuomotoje valstybinėje žemėje.
4. Siekiant, kad valstybinė žemė būtų nuomojama naudingiau, keisti teisinį reglamentavimą ir nustatyti kriterijus, kuriais remiantis būtų galima objektyviai įvertinti:
- formuojamo valstybinės žemės sklypo dydį atsižvelgiant į jame esančio statinio eksploatavimo poreikius;
 - koks statinio, esančio valstybinėje žemėje, nenaudojimo pagal paskirtį laikotarpis gali būti pateisinamas, o koks laikotarpis būtų traktuojamas kaip ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu.

UAB „Lietuvos energija“

Siekiant išvengti situacijų, kurios galbūt neatitinka visuomenės lūkesčių, imtis priemonių, užtikrinančių tinkamą skaidrumo, atvirumo, konkurencingumo principų taikymą UAB NT Valdos, vystant nekilnojamojo turto projektus.

UAB „Lietuvos energija“ rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti šios ataskaitos 2 priede „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“. Lietuvos Respublikos Vyriausybei pateiktų rekomendacijų įgyvendinimo priemonių planas šiuo metu rengiamas.

POKYČIAI AUDITO METU

Finansų ministerijos kolegijos 2016 m. balandžio 29 d. posėdyje buvo svarstomos UAB „Lietuvos energija“ ir įmonių grupės 2015 metų veiklos ataskaitos, finansiniai rezultatai ir 2016–2019 metų strateginio veiklos plano įgyvendinimas. Atsižvelgdamas į Finansų ministerijos kolegijos nutarimą, finansų ministras 2016 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 1K-189 pavedė UAB „Lietuvos energija“ valdybai iki 2016 m. liepos 1 d. peržiūrėti UAB NT Valdos veiklos strategiją, siekiant nekilnojamojo turto valdymo veiklos optimizavimo. Toks sprendimas yra paremtas siekiant valstybiniu požiūriu spręsti valstybės institucijų ir įstaigų apsirūpinimą nekilnojamoju turtu. UAB „Lietuvos energija“ įpareigota bendradarbiaujant kartu su VĮ Turto banku, disponuojančiu informacija apie valstybės institucijų ir įstaigų nekilnojamojo turto poreikį, įvertinti UAB NT Valdos valdomo ir UAB „Lietuvos energija“ įmonių grupės įmonių neužimto administracinės paskirties nekilnojamojo turto mastą bei pateikti Finansų ministerijai pasiūlymus dėl šio turto panaudojimo valdžios sektoriaus poreikiams tenkinti alternatyvų ir būdų.

TOLESNI AUKŠČIAUSIOSIOS AUDITO INSTITUCIJOS VEIKSMAI

Aukščiausioji audito institucija šio audito metu nustatytas sisteminės problemas ir identifikuotas rizikas plačiau vertins atlikdama sisteminius veiklos auditus „Valstybės valdomų įmonių grąža“ ir „Vidaus kontrolė viešajame sektoriuje“, taip pat vykdydama strateginį tyrimą valstybės turto valdymo srityje ir, atsižvelgusi į jo rezultatus, svarstys būtinybę atlikti sisteminių šios srities veiklos auditą.

IŽANGA

Audito atlikimas

Vykdydami 2016 m. kovo 22 d. Seimo nutarimu pavestą užduotį, vertinome preliminarios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudarymo aplinkybes ir vykdymą. Atsižvelgdami į tai, kad viena iš sutarties šalių – UAB NT Valdos – priklauso valstybės valdomos įmonės UAB „Lietuvos energija“ įmonių grupei, audito metu vertinome tiek preliminarįją sutartį, tiek analizavome ir susipažinome su aplinkybėmis, lėmusiomis tokios sutarties sudarymą ir vykdymą:

- Ūkio ministerijos formuojamą valstybės valdomų įmonių (toliau tekste – VVĮ) politiką, įskaitant ir VVĮ disponuojamo turto valdymo srityje;
- VĮ Turto banko Valdymo koordinavimo centro įgyvendinamą valstybės valdomų įmonių veiklos priežiūrą;
- Finansų ministerijos, įgyvendinančios valstybės kaip akcininko teises ir pareigas UAB „Lietuvos energija“, atstovavimo valstybės interesams tinkamumą;
- UAB „Lietuvos energija“ sukurtą vidaus kontrolės aplinką ir veiksmus, susijusius su UAB NT Valdos veikla;
- UAB NT Valdos veiklą ir jos atitiktį bendrovės įstatams, strateginiams dokumentams;
- UAB NT Valdos nekilnojamojo turto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vystymą, įskaitant valstybinės žemės nuomos aspektus ir atitinkamus Nacionalinės žemės tarnybos, kaip valstybinės žemės patikėtinio, veiksmus;
- preliminariosios sutarties teisėtumą, ekonominį pagrįstumą, vykdymą ir kitas susijusias aplinkybes.

Atitinkamai mūsų audituotas laikotarpis – 2010 metai–2016 m. I pusmetis.

Pažymime, kad preliminarioji sutartis nėra turtinis sandoris, o tik šalių susitarimas dėl įsipareigojimų ateityje sudaryti pagrindinę sutartį.

Atkreipiame dėmesį, kad, atsižvelgiant į pavesto atlikti audito objektą, vertinome:

- tik preliminariosios sutarties sudarymą, turinį, teisėtumą ir ekonominį pagrįstumą, t. y. nevertinome 2013 m. balandžio 8 d. administracinių patalpų nuomos sutarties, sudarytos tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla. Audito metu su šia sutartimi ir jos sudarymu susipažinome kaip su viena iš preliminariosios sutarties sudarymo aplinkybių.
- tik preliminariojoje sutartyje sulytas šalių sąlygas, t. y. negalime vertinti planuoto sudaryti sandorio, jo keitimo, papildomų susitarimų ar vykdymo sukeltų pasekmių. Taip pat negalime vertinti sandorių dėl nekilnojamojo turto, esančio ir planuoto vystyti Gervėčių g. 4, Vilniuje, kurie būtų galėję įvykti tarp šalių ateityje.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad, atsižvelgiant į nurodytą audito atlikimo terminą, nevertinome administracinių pastatų Gervėčių g. 4, Vilniuje, naujos statybos ir rekonstravimo projekto ir jame pateikiamų sąlygų bei galimų skirtumų tarp švietimo ir ugdymo veiklai tinkamo pastato ir administracinio pastato projekto rengimo ir įgyvendinimo.

Audito metu susipažinome su šiais tyrimais:

- UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų tarybos Audito komiteto inicijuoto ir Vidaus audito tarnybos atlikto vidaus audito rezultatais (2015 m. gruodžio 9 d. UAB NT Valdos patalpų Gervėčių g. 4 nuomos ir turto vystymo audito ataskaita);
- Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos 2016 m. kovo 1 d. parlamentinio tyrimo pagal Lietuvos Respublikos Seimo 2015 m. lapkričio 12 d. nutarimą NR XII-2017 „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Laikinosios tyrimo komisijos įgaliojimų suteikimo Seimo Antikorupcijos komisijai ir pavedimo atlikti parlamentinį tyrimą“ išvadomis;
- UAB „Lietuvos energija“ 2016 m. balandžio 13 d. atlikto vidinio tyrimo dėl UAB NT Valdos Gervėčių g. 4, Vilniuje esančio nekilnojamojo turto nuomos ir vystymo sutarčių atitikties kontrolės išorės ir vidaus teisės aktams rezultatais.

Auditas atliktas vadovaujantis Valstybinio audito reikalavimais⁵ ir Tarptautiniais aukščiausiųjų audito institucijų standartais⁶. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi auditoriams pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Audito metodai ir procedūros pateikti ataskaitos 1 priede.

Bendra informacija apie audito objektą

Pateikiame UAB NT Valdos veiklos, susijusios su nekilnojamoju turtu, esančiu Gervėčių g. 4, Vilniuje, chronologiją (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. NT Valdos, UAB veiklos, susijusios su Gervėčių g. 4 pastato nuoma, chronologija		
Data ir pagrindas	Esmė	Pastabos
2010 m.	UAB „Kruonio investicijos“ perėmė iš AB „Rytų skirstomieji tinklai“ nekilnojamąjį turtą ir valstybinės žemės nuomos sutartį sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje.	Žemės sklypas išnuomotas jame esamiems statiniams eksploatuoti, nuomos terminas iki 2033m.
2010-10-28	UAB „Kruonio investicijos“ pavadinimas pakeistas į NT Valdos, UAB.	
2011–2013 m.	Vykdoma nuomininkų negyvenamosioms patalpoms paieška tiesiogiai ir per tarpininkus. 2012 m. buvo nuomojamas 64,92 kv. m plotas iš 648,34 kv. m., objekto pelningumas -2,27 proc.	Nekilnojamojo turto tarpininkui, suradusiam nuomininką Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančioms patalpoms, buvo sumokėtas 26,8 tūkst. Lt (7,8 tūkst. eurų) mokestis
2012-03-23 UAB NT Valdos valdybos posėdžio protokolas Nr.3	2012–2020 m. veiklos strategijos pristatymas ir svarstymas. Pritarta bendrovės veiklos kryptį UAB NT valdos – laisvos rinkos dalyvė ir jos komerciniai santykiai su visais klientais grindžiami laisvos rinkos ir ekonominės naudos kriterijais, strategiją patikslinti.	
2012-05-14 UAB NT Valdos valdybos posėdžio protokolas Nr. 6	Svarstyta strategija, nurodyti trūkumai, pasiūlyta tikslinti. Pateiktas valdybos nario pasiūlymas – ne tik nuomoti, bet ir vykdyti nekilnojamojo turto vystymą pardavimą, paskirties keitimą.	
2012-12-17 UAB NT Valdos valdybos	Objekto Gervėčių g. 4 vystymo planas pristatytas UAB NT Valdos valdybai	

⁵ Patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymu Nr. V-26 (2012-06-28 įsakymo Nr. V-171 redakcija).

⁶ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito įgyvendinimo gairės“ ir 3100-asis TAAIS „Veiklos audito gairės: pagrindiniai principai“.

posėdžio protokolas Nr. 14		
2013-02-26 NT Valdovų Valdybos posėdžio protokolas Nr. 3	Pristatyti trys investiciniai projektai, siūloma keisti investicijų sumas 2013 m. Pristatyti projektai nuomos pritaikymui su galimais nuomos scenarijais ir ekonominis pagrindimas.	Gervėčių g. 4 – pritarta 160 tūkst. Lt (46,3 tūkst. eurų) investicijoms, kai pagal scenarijų nuomotojas investuoja į eksterjerą, nuomininkas į interjerą.
2013-04-08 Sutartis Nr. Ps_N-13-14300-224	Pasirašyta negyvenamųjų patalpų Gervėčių g. 4 nuomos sutartis su UAB Karalienės Mortos mokykla iki 2023 m.	Kaina iki 2014-08-30 – 12 Lt (3,48 eurų) už kv. m, nuo 2014-09-01 – 13 Lt (3,77 eurų) už kv. m.
2014-08-19 UAB NT Valdovų valdybos posėdžio protokolas Nr. 13	Pristatyta Galimybių studija pagal nekilnojamojo turto objektus, vystymo scenarijai 2013–2018 m. Nekilnojamojo turto objektų pajamingumo, pelningumo ir efektyvios nuomos. Analizė ir vystymo scenarijai pagal kiekvieną NT objektą.	Siūlomas scenarijus, pagal kurį padidinus nuomojamą plotą būtų pagerintas ROI rodiklis ir reikšmingai padidintos grynosios veiklos pajamos. Pristatytas Gervėčių g. 4 projektas informacijai.
2015-02-09 Ketinimų protokolas Nr.S-15-14200-87	UAB NT Valdovų ketinimas Gervėčių g. 4, Vilniuje statyti administracinės paskirties pastatų kompleksą, o UAB Karalienės Mortos mokykla – išsinuomoti dalį komplekso patalpų švietimo paslaugų veiklai.	
2015-04-01 Sutartis Nr. P1-15-24100-270	Sudaryta Projekto valdymo paslaugos sutartis dėl pastatų projektavimo koordinavimo ir statybos procesų valdymo.	Kaina 146,2 tūkst. eurų be PVM. Faktinės išlaidos iki 2016-04-27 – 63,1 tūkst. eurų be PVM.
2015-04-30 Sutartis Nr. Ps-15-24000	Sudaryta sutartis dėl projektavimo paslaugų teikimo (projektinių pasiūlymų studija) su 2015-07-07 papildomu susitarimu.	Kaina 20,7 tūkst. eurų be PVM. Faktinės išlaidos iki 2016-04-27 – 20,7 tūkst. eurų be PVM.
2015-07-02 UAB NT Valdovų valdybos posėdžio protokolas Nr.11	Gervėčių g. 4 vystymo projekto pristatymas informacijai.	Valdyba informuota, kad laukia projektiniai darbai ir preliminarieji sutartis su UAB Karalienės Mortos mokykla, pristatyti scenarijai, vykdymo eiga, planuojama sutartis.
2015-07-02 UAB „Lietuvos energija“ valdybos posėdžio protokolas Nr. 2	Pateikta informacija dėl Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančios teritorijos vystymo projekto.	
2015-07-17 Sutartis Nr. Ps-15-24000-950	Sudaryta projektavimo paslaugų ir projekto įgyvendinimo priežiūros sutartis.	Kaina 105 tūkst. eurų be PVM. Faktinės išlaidos iki 2016-04-27 – 90 tūkst. eurų be PVM.
2015-09-11 Preliminarioji sutartis Nr.Ps_N-15-23100-1327	Pasirašyta Preliminarioji sutartis tarp UAB NT Valdovų ir UAB Karalienės Mortos mokykla dėl įsipareigojimo ateityje išnuomoti būsimą komplekso patalpas Gervėčių g. 4, o UAB Karalienės Mortos mokykla – nuomotis patalpas.	Nuomos kaina 12 eurų už kv. m. Nuomos terminas 11m.
2015-10-23 UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų tarybos posėdžio protokolas Nr. STP_2015-10	Pristatyta UAB NT Valdovų veikla, nekilnojamojo turto portfelis, Gervėčių g. 4, Vilniuje, vykdomas projektas.	Stebėtojų tarybos nuomone, projektas nėra išskirtinis, atliktos analizės, įvertintas ekonominis naudingumas, atitinka įprastą komercinę veiklą.
2015-12-09 UAB „Lietuvos energija“ vidaus audito ataskaita	Atliktas UAB NT Valdovų patalpų, esančių Gervėčių g. 4, Vilniuje, nuomos ir turto vystymo auditas.	

2015-12-29/30 Pirkimų sąlygų priedas Nr. 2. Pasiūlymo pateikimo forma	Gauti pasiūlymai dėl generalinės rangos darbų adresu Gervėčių g. 4, Vilnius, pirkimui, derybų būdu.	Gauti 3 pasiūlymai: 1. 5,7 mln. eurų be PVM; 2. 6,5 mln. eurų be PVM; 3. 8,7 mln. eurų be PVM.
2015-12-30 UAB NT Valdos valdybos posėdžio protokolas Nr.19	Dėl parduodamo turto sąrašo patvirtinimo ir bendrovės veiklos biudžeto.	Objektas Gervėčių g. 4, Vilniuje, įtrauktas į parduodamo turto sąrašą.
2016-01-22 UAB NT Valdos valdybos posėdžio protokolas Nr.2	Priimtas sprendimas dėl nekilnojamojo turto aukciono organizavimo.	
2016-01-25 UAB „Lietuvos energija“ valdybos posėdžio protokolas Nr.PR_2016-5	Pritarta UAB NT Valdos valdybos 2015-01- 22 sprendimui dėl aukciono organizavimo.	
2016-01-25	Vienintelio akcininko – UAB „Lietuvos energija“ sprendimas UAB NT Valdos valdybos 2015-01-22 sprendimui dėl aukciono organizavimo.	
2016 m. vasario mėn.	UAB NT Valdos parduodamojo nekilnojamojo turto aukcionas.	Objektas Gervėčių g. 4, Vilniuje, nebuvo parduotas.
2016-03-23 UAB NT Valdos raštas Nr. 414 ir UAB Karalienės Mortos mokykla raštas Nr.1141	UAB NT Valdos informavo UAB Karalienės Mortos mokykla, kad dėl nenugalimos jėgos negali vykdyti Preliminariojoje sutartyje nurodytų prievolių ir atsisako pasirašyti pagrindinę sutartį. UAB Karalienės Mortos mokykla sutiko Preliminariąją sutartį laikyti pasibaigusia.	
2016-04-13	Pateiktos UAB „Lietuvos energija“ vidinio tyrimo komisijos išvados dėl Gervėčių g. 4 pastatų nuomos ir vystymo.	Komisija neatitikimų vidaus ir išorės teisės aktams nenustatė

Šaltinis – UAB NT Valdos, UAB „Lietuvos energija“ dokumentai.

AUDITO REZULTATAI

1. VALSTYBĖS VALDOMOS ĮMONĖS: KRYPTYS IR VALDYMAS

Siekdami įvertinti aplinką, kurioje buvo vykdomi UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sandoriai, analizavome ir susipažinome su:

- Ūkio ministerijos formuojamą valstybės valdomų įmonių (toliau tekste – VVĮ) politiką, įskaitant ir VVĮ vykdomų veiklų spektrą;
- VĮ Turto banko Valdymo koordinavimo centro įgyvendinamą valstybės valdomų įmonių veiklos priežiūrą.

Vienas iš svarbių Lietuvos Respublikos Vyriausybės tikslų – didinti VVĮ veiklos skaidrumą ir imtis priemonių gero valdymo principams jose įdiegti. Šių įmonių valdymas turi būti pagrįstas atvirumo, aktyvaus dalyvavimo valdant kapitalą ir gero valdymo principais. Be to, VVĮ neturi būti sudaromos išskirtinės sąlygos⁷. VVĮ veiklos efektyvumo didinimo principai, pagrįsti EBPO rekomendacijomis, aptariamais 2010 metais Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintoje Valstybės valdomų įmonių efektyvumo didinimo koncepcijoje⁸.

2005 metais EBPO paskelbė Valstybės valdomų įmonių valdymo gaires⁹ – dokumentą, apibrėžiantį pagrindinius VVĮ valdymo principus. EBPO gairės žymi susitarimą tarp pažangiausių ir ekonomiškai išsivysčiusių šalių ir yra pripažintos kaip tarptautinis etalonas.

Lietuvoje yra 123 VVĮ¹⁰:

- 80 valstybės įmonių (VĮ);
- 15 akcinių bendrovių (AB);
- 28 uždarnosios akcinės bendrovės (UAB).

VVĮ pagal joms nustatytus tikslus yra skirstomos į grupes¹¹ (žr. 1 pav.).

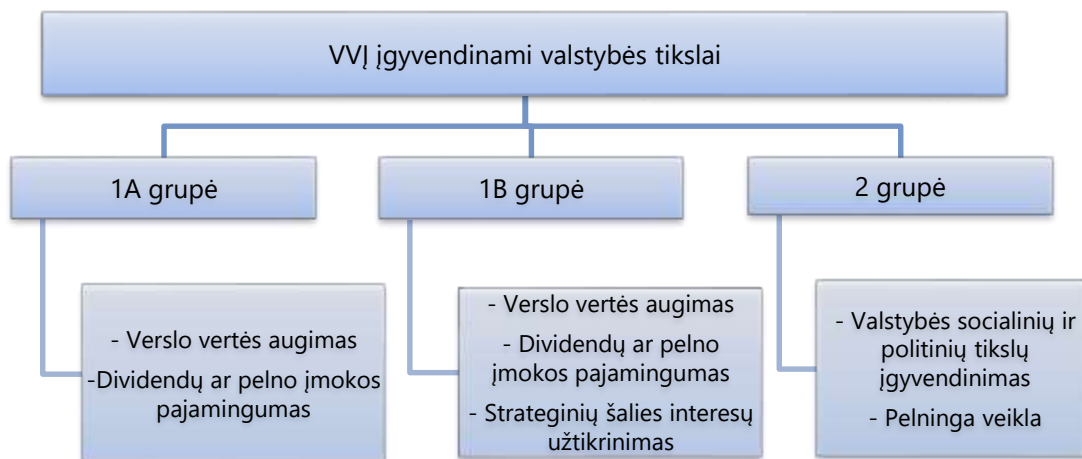
⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2010-07-14 Nr. 1052 (2012 m. kovo 7 d. nutarimo Nr. 258 nauja redakcija su vėlesniais pakeitimais) Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo 3 p.

⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010-12-01 nutarimu Nr. 1731 patvirtinta Valstybės valdomų įmonių efektyvumo didinimo koncepcija.

⁹ OECD Guidelines on Corporate Governance of State-Owned Enterprises (nauja redakcija 2015-07-08). http://ukmin.lrv.lt/uploads/ukmin/documents/files/valst_valdomos_imes/conclusions.pdf

¹⁰ 2016-04-29 VĮ Turto banko Valdymo koordinavimo centro duomenimis.

¹¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, 12 p.

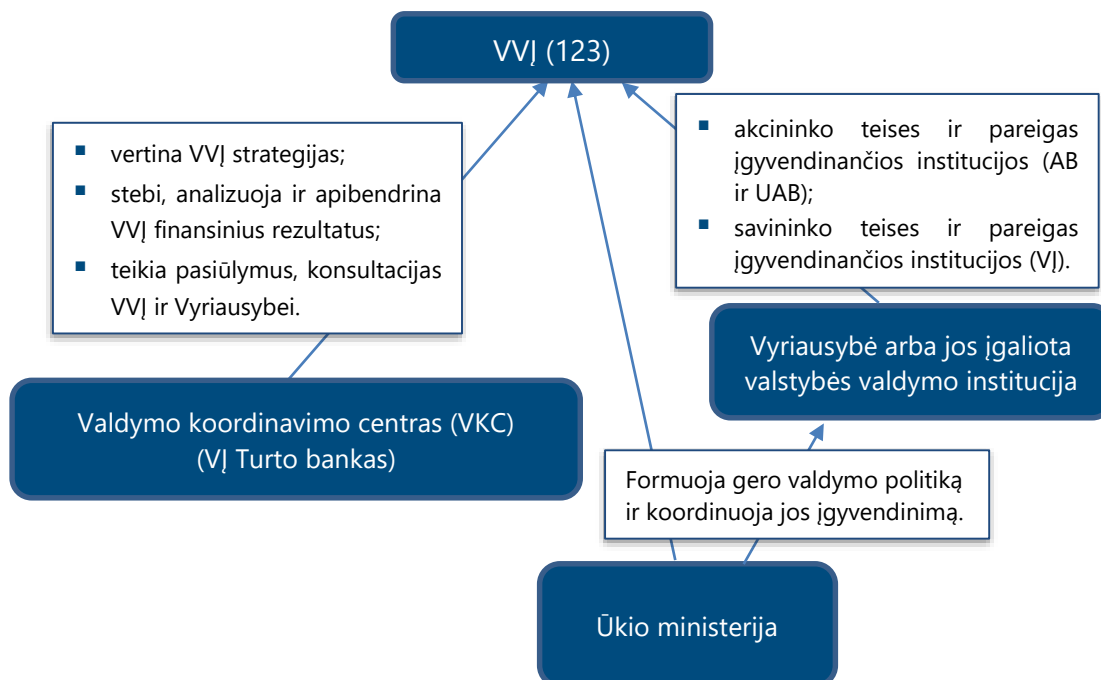
1 pav. VVĮ skirstymas pagal joms nustatytus tikslus

Šaltinis – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 -06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas.

Valstybę atstovaujanti institucija privalo užtikrinti, kad atitinkamai iš VVĮ būtų siekiama gauti pagal joms priskirtus tikslus tinkamos valstybės investuotos kapitalo grąžos¹².

Esamas teisinis reglamentavimas sudaro sąlygas VVĮ vykdyti veiklą, kuri neprieštarauja teisės aktams, yra nustatyta VVĮ steigimo dokumentuose, ir atitinka VVĮ keliamus valstybės tikslus.

Ūkio ministerija yra Vyriausybės paskirta valstybės įmonių, bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių, kurių akcininkė yra valstybė, gero valdymo politiką formuojanti ir šios politikos įgyvendinimą koordinuojanti institucija. Kiti VVĮ srities dalyviai pateikiami 2 pav.

2 pav. VVĮ srities dalyviai

Šaltinis – teisės aktai.

¹² Ten pat, 16 p.

Kaip matyti, viena iš VVĮ srities dalyvių – valstybės kaip akcininkės interesams atstovaujanti institucija. Akcijų valdytojas privalo siekti, o tais atvejais, kai tai leidžia turimas balsų skaičius, – užtikrinti, kad valstybės valdomose bendrovėse būtų nustatyta veiksminga vidaus kontrolės sistema, kuri padėtų užtikrinti valstybės valdomos bendrovės veiklos teisėtumą, ekonomiškumą, efektyvumą, rezultatyvumą ir skaidrumą, strategijos ir veiklos planų įgyvendinimą, turto apsaugą, informacijos ir ataskaitų patikimumą ir išsamumą, sutartinių ir kitų įsipareigojimų tretiesiems asmenims laikymąsi ir visų su tuo susijusių rizikos veiksnių valdymą¹³.

Siekiant įgyvendinti VVĮ pertvarkos tikslus, įkurtas VKC (šiuo metu – VĮ Turto banko VVĮ valdymo koordinavimo skyrius) kaip VVĮ valdymo politikos įgyvendinimą koordinuojanti institucija, kuriai pavesta vykdyti funkcijas, numatytas Nuosavybės¹⁴ ir Skaidrumo gairėse¹⁵. VKC reguliariai rengia apibendrintas valstybės valdomų įmonių ataskaitas, kuriose pateikiami viso Lietuvos VVĮ portfelio duomenys, leidžiantys įvertinti VVĮ veiklos ir finansinius rezultatus per tam tikrą laikotarpį. Tokiu būdu Vyriausybė, disponuodama pateikiama informacija apie VVĮ, gali priimti atitinkamus sprendimus VVĮ valdymo srityje.

Pagal šiuo metu galiojančius teisės aktus¹⁶, kuriuose teisės aktų nuostatos VVĮ dukterinėms įmonėms yra rekomendacinio pobūdžio, VVĮ dukterinės įmonės neprivalo viešinti savo veiklos ir teikti savo strategijų, finansinių ir kitų duomenų VKC. Įgyvendindama EBPO atliktoje Lietuvos VVĮ valdymo apžvalgoje pateiktas rekomendacijas, 2016 m. balandžio 4 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė pasitarime pritarė¹⁷ Ūkio ministerijos parengtam šių rekomendacijų įgyvendinimo priemonių planui, kuriame viena iš priemonių, pavestų Ūkio ministerijai, yra parengti 2010 m. liepos 14 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 1052 „Dėl valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo ir koordinuojančios institucijos paskyrimo“ pakeitimo projektą, kuriame rekomendacinio pobūdžio nuostatos bus keičiamos į imperatyviasias.

Šiuo metu teisės aktų nuostatos sudaro sąlygas VVĮ užsiimti ir veikla, nesusijusia su sektoriumi, kuriame veikia konkreti VVĮ, ir keliama strateginiais tikslais. Tačiau abejotina, ar tokia veiklų diversifikacija yra tinkama ir atitinka visuomenės lūkesčius.

2. UAB „LIETUVOS ENERGIJA“: VALDYMAS IR VEIKLA

Siekdami įvertinti aplinką, kurioje buvo vykdomi UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sandoriai, analizavome ir susipažinome su:

¹³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtinto Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo 34 p.

¹⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimas Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010-07-14 nutarimas Nr. 1052 „Dėl Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo ir koordinuojančios institucijos paskyrimo“.

¹⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2010-07-14 Nr. 1052 (2012-03-07 nutarimo Nr. 258 nauja redakcija su vėlesniais pakeitimais) patvirtintas Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašas.

¹⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016-04-04 protokololas Nr. 19.

- Finansų ministerijos, įgyvendinančios valstybės kaip akcininko teises ir pareigas UAB „Lietuvos energija“, vaidmeniu ir veikla;
- UAB „Lietuvos energija“ sukurta vidaus kontrolės aplinka įmonių grupėje.

Vadovaujantis Europos Sąjungos direktyva¹⁸, Energetikos ministerija 2009 m. pabaigoje pradėjo Lietuvos elektros energetikos sektoriaus struktūrinę pertvarką, kurios metu reikėjo atskirti šio sektoriaus pagrindines veiklas – elektros gamybą ar tiekimą, perdavimą ir skirstymą. Elektros ir šilumos energijos gamybą ir prekybą, skirstymą ir tiekimą pavesta koordinuoti UAB „Lietuvos energija“.

Akcininko lūkesčiai ir UAB „Lietuvos energija“ strategija

UAB „Lietuvos energija“ akcininko teises ir pareigas nuo 2013 m. vasario mėnesio¹⁹ įgyvendina Finansų ministerija. Valstybei priklausanti akcijų dalis šioje bendrovėje yra 100 procentų. Finansų ministerija akcininko teises ir pareigas įgyvendina vadovaudamasi Akcinių bendrovių įstatymu²⁰, Nuosavybės²¹ ir Skaidrumo gairėmis²² ir veikdama UAB „Lietuvos energija“ įstatuose nustatytos kompetencijos ribose.

UAB „Lietuvos energija“ priskirta VVĮ grupei²³, iš kurios valstybė siekia verslo vertės augimo ir dividendų ar pelno įmokos pajamingumo, taip pat strateginių šalies interesų užtikrinimo: šalies ekonominio saugumo, strateginių projektų vykdymo, kokybiškos infrastruktūros ir kita²⁴.

Finansų ministerija kaip akcijų valdytoja turi užtikrinti, kad UAB „Lietuvos energija“ siektų įmonės verslo vertės augimo ir užtikrintų tinkamą valstybės investuoto kapitalo grąžą²⁵. Finansų ministerija 2013 metų gruodžio mėnesį teikė akcininko laišką UAB „Lietuvos energija“ kuriame išdėstė savo lūkesčius: poziciją dėl įmonės grupės strateginių kryptų, veiklos principų ir kitų svarbių aspektų, rengiant „Lietuvos energijos“ įmonių grupės ilgalaikę veiklos strategiją ir jos įgyvendinimo planus:

- strateginės įmonių grupės veiklos kryptys turi būti orientuotos į tvarų valstybės tikslų, nustatytų Nacionalinėje Lietuvos energetikos strategijoje ir kituose teisės aktuose įgyvendinimą, užtikrinant atitiktį Europos Sąjungos III energetikos paketui, socialiai atsakingą ilgalaikės vertės didinimą, pasireiškiantį per akcininko investuoto kapitalo grąžą;
- pagrindinės įmonių grupės veiklos turi būti orientuotos į patikimą, savalaikį, efektyvų kokybiškų paslaugų teikimą klientams. Akcininkas tikisi, kad investuoto kapitalo grąža turėtų užtikrinti nenutrūkstamą įmonių grupės vertės kūrimą, dalį kapitalo nukreipiant finansinio pajėgumo didinimui ir tolesnei plėtrai;

¹⁸ 2009-07-13 Europos Parlamento ir Tarybos Direktyva 2009/72 EB dėl elektros energijos vidaus rinkos bendrųjų taisyklių, panaikinanti Direktyvą 2003/54/EB.

¹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013-02-13 nutarimas Nr. 141 „Dėl valstybei priklausančių akcijų perdavimo ir LRV 2012-04-04 nutarimo Nr. 826 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės steigimo ir valstybės turto investavimo“ pakeitimo“ ir UAB „Visagino atominės elektrinės“ akcijų perdavimo ir priėmimo 2013-02-26 aktas.

²⁰ Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas, 2000-07-13 Nr. VIII-1835 (2003-12-11 įstatymo Nr. IX-1889 redakcija su vėlesniais pakeitimais).

²¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas.

²² Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2010-07-14 Nr. 1052 (2012-03-07 nutarimo Nr. 258 nauja redakcija su vėlesniais pakeitimais) patvirtintas Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašas.

²³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, priedas Nr. 1.

²⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, 12.2 p.

²⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, 15.1 p.

- įmonių grupės valdymas turėtų užtikrinti integruotos valdymo ir kontrolės sistemos efektyvumą, kuriant pasitikėjimu, įgalinimu, atsakomybe bei atskaitomybe grįstus veiklos valdymo santykius;
- Finansų ministerija tikisi, kad efektyvumas turėtų ir toliau likti viena prioritetinių kiekvienos įmonių grupės įmonės veiklos dalimi (efektyvumas įvardytinas kaip sritis, kuri mažina kaštus, gerina procesus ir paslaugų kokybę, didina veiklos patikimumą ir jos pelningumą);
- Finansų ministerijos nuomone, įmonių grupės reputacija ir pasitikėjimas įmonių grupe prisideda prie ilgalaikės tvarios vertės kūrimo, jos išlaikymo ir auginimo, todėl itin svarbu užtikrinti skaidrumą, atskaitomybę prieš suinteresuotas šalis, socialiai atsakingą elgseną ir vadovavimąsi bendrai įmonių grupės mastu sutartomis vertybėmis, moralės ir etikos normomis.

Akcininko lūkesčių reglamentavimas

Pažymėtina, kad šiuo metu nėra reglamentuota, kaip turi būti išdėstomi ir teikiami akcininko lūkesčiai VVĮ. Įgyvendindama EBPO atliktoje Lietuvos VVĮ valdymo apžvalgoje pateiktas rekomendacijas, 2016 m. balandžio 4 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė pasitarime pritarė²⁶ Ūkio ministerijos parengtam šių rekomendacijų įgyvendinimo priemonių planui, kuriame viena iš priemonių, pavestų Ūkio ministerijai, yra parengti ūkio ministro įsakymą, tvirtinantį Akcininko (savininko) lūkesčių įmonėms nustatymo gaires. Taigi 2013 m. Finansų ministerijos parengti ir UAB „Lietuvos energija“ pateikti akcininko lūkesčiai laikytini gerąja praktika.

Finansų ministerija, kaip atstovaujanti akcininką institucija, privalo užtikrinti²⁷, kad:

- atsižvelgiant į įstatuose nustatytus tikslus, „Lietuvos energijos“ įmonių grupės strategijoje būtų nustatyta įmonių grupės misija ir vizija, taip pat finansiniai ir nefinansiniai ilgalaikiai (strateginiai) ir trumpalaikiai (taktiniai) tikslai;
- strategijos projektas laiku būtų pateiktas VKC vertinimui;
- atitinkami bendrovės valdymo organai prižiūrėtų, kaip įgyvendinami valdybos priimti sprendimai, parengtų strategijos įgyvendinimo metinės ataskaitas²⁸ ir atitinkamai nustatytu terminu pateiktų akcininkui ir VKC²⁹.

„Lietuvos energijos“ įmonių grupės misija, vizija, tikslai yra nustatyti grupės 2014–2020 metų veiklos strategijoje, kurioje nustatytas tikslas – iki 2020 m. padidinti įmonių grupės vertę du kartus ir pasiekti grupės nuosavo kapitalo grąžą 9 proc.³⁰

Korporatyvinio valdymo sistema UAB „Lietuvos energija“

Siekdama užtikrinti „Lietuvos energijos“ grupės efektyvią ir skaidrią veiklą, Finansų ministerija 2013 m. patvirtino Valstybės valdomos energetikos įmonių grupės korporatyvinio valdymo gaires³¹, kurios nustatė bendrus „Lietuvos energijos“ įmonių valdymo modelio principus, apimančius

²⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016-04-04 protokolai Nr. 19.

²⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 patvirtintas Valstybės turinių ir neturinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, 17, 18, 19 p.

²⁸ Ten pat., 24 p.

²⁹ Ten pat., 25 ir 26 p.

³⁰ „Lietuvos energijos“ įmonių grupės veiklos strategija 2014–2020 m.

³¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-06-07 įsakymu Nr. 1K-205 patvirtintos Valstybės valdomos energetikos įmonių grupės korporatyvinio valdymo gairės.

valdymo struktūrą bei valdymo ir kontrolės sistemą. 2013 m. birželį buvo pradėta valdymo pertvarka, per kurią pertvarkytas ir sustiprintas korporatyvinis šios įmonių grupės valdymas³².

Korporatyvinio valdymo veikla sutelkta patronuojančioje įmonėje – UAB „Lietuvos energija“, kuri grupės įmonėse koordinuoja finansų, teisės, planavimo ir stebėsenos, žmogiškųjų išteklių, rizikos valdymo, audito, technologijų, komunikacijos ir kitas bendrąsias sritis. Tikimasi, kad toks valdymas padės pasiekti tikslą – „Lietuvos energijos“ įmonių grupės vertę iki 2020 m. padidinti du kartus.

Finansų ministerijos nuomonė, gauta audito metu

„Lietuvos energijos“ įmonių grupėje įgyvendinta korporatyvinio valdymo sistema yra tinkama ir efektyvi bei sudaranti sąlygas svarbias ir reikšmingas įmones valdyti profesionaliems ir kompetentingiems darbuotojams. Be to, korporatyvinio valdymo sistema užtikrina, kad valstybės institucija, atstovaujanti valstybei, turėtų visą informaciją bei duomenis apie įmonių grupės veiklą, pasiektus tikslus ir rodiklius, ir sudaro sąlygas institucijai dalyvauti priimant įmonių grupės sprendimus, kurie yra strategiškai svarbūs ir esminiai visos grupės įmonių mastu.

UAB „Lietuvos energija“ vienintelis akcininkas yra valstybė, kurios interesams atstovauja Finansų ministerija. Bendrovėje taip pat yra sudaryti ir veikia:

- stebėtojų taryba, kurią sudaro 7 asmenys: 3 nepriklausomi nariai, 3 viceministrai, 1 ministro pirmininko patarėjas;
- stebėtojų tarybos komitetai: audito, skyrimo ir atlygio bei rizikų valdymo priežiūros;
- valdyba, sudaryta iš 5 UAB „Lietuvos energija“ darbuotojų.

UAB „Lietuvos energija“ analizuoja grupės veiklą, reprezentuoja grupę, įgyvendina akcininko teises ir pareigas, nustato veiklos gaires ir taisykles bei koordinuoja veiklą gamybos, komercijos, finansų, teisės, strategijos ir plėtros, žmogiškųjų išteklių, rizikos valdymo, audito, technologijų, komunikacijos ir kitose srityse.

Dėl UAB „Lietuvos energija“ įdiegto korporatyvinio valdymo Finansų ministerija reikiamą ir būtiną informaciją apie dukterinių bendrovių, įskaitant ir UAB NT Valdosa, veiklą gauna su „Lietuvos energijos“ įmonių grupės duomenimis ir nagrinėdama klausimus per Stebėtojų tarybos posėdžius.

Pavyzdys

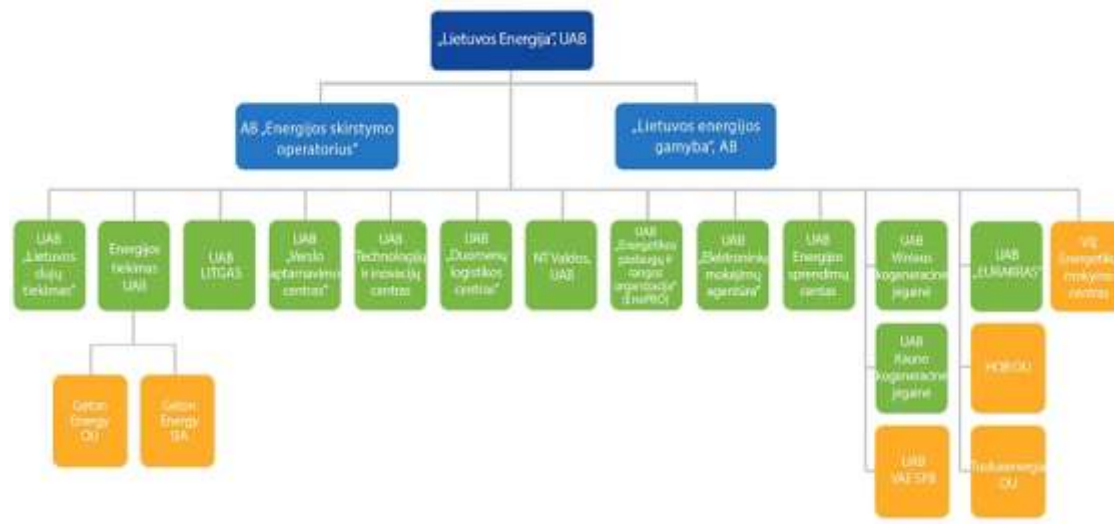
Be konsoliduotos finansinės ataskaitos ir metinių pranešimų apie veiklą, UAB „Lietuvos energija“ periodiškai teikia Finansų ministerijai informaciją apie bendrovės veiklą: bendrovės veiklos tarpines (įskaitant ir UAB NT Valdosa, kaip dukterinės bendrovės, reikšmingus įvykius), stebėtojų tarybos komitetų veiklos, stebėtojų tarybos svarstytytų klausimų ataskaitas.

„Lietuvos energijos“ įmonių grupės struktūra

UAB „Lietuvos energija“, kaip patronuojanti bendrovė, ir jos tiesiogiai bei netiesiogiai valdomos įmonės sudaro „Lietuvos energijos“ įmonių grupę. Pagrindinė įmonių grupės veikla: elektros ir šilumos energijos gamyba ir prekyba, skirstymas ir tiekimas, pradedama gamtinių dujų tiekimo veikla. Šias pagrindines veiklas aptarnaujančiųjų įmonių veikla apima informacinių technologijų ir telekomunikacijų, nekilnojamojo turto, transporto, energetikos įrenginių remonto, statybos, darbuotojų kvalifikacijos kėlimo ir kitas paslaugas. Nekilnojamojo ir kilnojamojo (netechnologinio) turto, kuris nesusijęs su įmonių vykdoma veikla, valdytoja tapo UAB NT Valdosa.

„Lietuvos energijos“ įmonių grupės sudėtis pavaizduota 3 pav.

³² Korporatyvinio valdymo principai ir modelis yra nukreipti į suinteresuotų šalių lūkesčių įvertinimą ir suderinimą tarpusavyje bei perkėlimą į pamatuojamus tikslus ir rodiklius.

3 pav. „Lietuvos energijos“ įmonių grupė

Šaltinis – UAB „Lietuvos energija“ informacija.

Patronuojanti grupės įmonė yra atsakinga už skaidrų grupės veiklos valdymą ir koordinavimą, efektyvumo didinimą, siekiant teikti konkurencingas paslaugas klientams ir socialiai atsakingą ilgalaikės vertės akcininkams didinimą.

Apibendrinant galime teigti, kad Finansų ministerija tinkamai atstovauja valstybės interesus UAB „Lietuvos energija“ kadangi:

- išdėstė „Lietuvos energija“, UAB, akcininko lūkesčius, nurodydama įmonių grupės veiklos principus ir kryptis. Tai laikytina gerąja praktika;
- patvirtino Korporatyvinio valdymo gaires, kurias įgyvendino „Lietuvos energija“, UAB bei tinkama apimtimi dalyvauja „Lietuvos energija“, UAB valdymo organuose. Toks valdymas padeda užtikrinti, kad Finansų ministerija būtų informuojama apie visos „Lietuvos energijos“ įmonių grupės atskirų įmonių veiklos, jų valdymo bei kitos būtinos sprendimams priimti informacijos pateikimą akcininkui.

3. UAB NT VALDOS: VALDYMAS IR VEIKLA

Siekdami įvertinti aplinką, kurioje buvo vykdomi UAB NT Valdosa ir UAB Karalienės Mortos mokykla sandoriai, vertinome:

- Finansų ministerijos ir UAB „Lietuvos energija“ veiksmus, susijusius su UAB NT Valdosa veikla;
- ar UAB NT Valdosa vykdyta veikla numatyta jos įstatuose ir strateginiuose dokumentuose.

2009 m. pabaigoje atliekant Lietuvos elektros energetikos sektoriaus struktūrinę pertvarką, buvo sukurtas naujas aptarnavimo paslaugų įmonių blokas, teikiantis specifines elektros energetikos sektoriui būdingas paslaugas. Aptarnavimo bloko sukūrimo tikslai – išgryninti ir efektyvinti aptarnavimo veiklas, įgyvendinant laisvos rinkos skatinimo priemones ir, esant poreikiui, įsileisti strateginį investuotoją. UAB „Kruonio investicijos“ (įmonės pavadinimas 2010 m. spalio mėn. 28 d. pakeistas į UAB NT Valdosa) tapo energetikos sektoriaus nekilojamojo ir kilnojamojo (netechnologinio) turto, kuris nesusijęs su įmonių vykdoma veikla, valdytoja.

UAB NT Valdos veiklos objektas – nekilnojamųjų ir kilnojamųjų daiktų išnuomojimas, plėtra, lizingas, pardavimas ir disponavimas, su tuo susijusi veikla ir paslaugų teikimas, nekilnojamųjų daiktų statyba, įskaitant pastatų, statinių, įrenginių, įtaisų ir jų dalių pastatymą, sumontavimą, nutiesimą, įrengimą, rekonstravimą, remontą, tvarkymą ir griovimą, transporto priemonių nuoma, kitų asmenų turto valdymas³³.

Įmonė valdo daugiau kaip 289 tūkstančius kvadratinų metrų ploto įvairios paskirties statinių³⁴.

UAB „Lietuvos energija“, kaip patronuojančios bendrovės, valdyba priima sprendimus dėl UAB NT Valdos veiklos gairių ir taisyklių, metinių finansinių planų, metinės turto grąžos normos³⁵.

Aptarnavimo veiklą vykdančių „Lietuvos energijos“ grupės įmonių valdymo modelis

UAB „Lietuvos energija“ prižiūri dukterinių bendrovių veiklą, kiekviena grupės įmonė už veiklos rezultatus atsako atskirai. Aptarnavimo veiklą vykdančiose grupės įmonėse stebėtojų tarybos nesudaromos. Šių įmonių valdymas organizuojamas per valdybas, kuriose dirba nepriklausomi nariai ir „Lietuvos energijos“ įmonių grupės atstovai. Nepriklausomų specialistų ir ekspertų įtraukimas į valdymo ir priežiūros organus grupės įmonėse ne tik suteikia išorines ekspertines kompetencijas, bet ir užtikrina didesnį įmonių veiklos skaidrumą³⁶.

UAB NT Valdos valdymo organai:

- visuotinis akcininkų susirinkimas: akcininkas – UAB „Lietuvos energija“; valdoma akcijų dalis - 100 proc.;
- valdyba, kurią sudaro 3 nariai: 2 UAB „Lietuvos energija“ darbuotojai ir 1 nepriklausomas narys.

UAB NT Valdos visus strateginius dokumentus rengia atsižvelgdama į „Lietuvos energijos“ įmonių grupės integruoto planavimo ir stebėsenos politiką, taip pat į šios įmonių grupės 2014–2020 m. veiklos strategiją.

2012 m. kovo 23 d. UAB NT Valdos valdybos posėdyje³⁷ buvo pristatyta ir svarstyta 2012–2020 m. UAB NT Valdos veiklos strategija. Bendrovės valdyba pritarė bendrovės veiklos kryptiai: bendrovė yra laisvos rinkos dalyvė ir jos komerciniai santykiai su visais klientais grindžiami laisvos rinkos ir ekonominės naudos kriterijais. Strategijoje nekilnojamojo turto vystymo veikla nukreipiama į nekilnojamojo turto objektų patrauklumo didinimą, sukuriant objektų vystymo galimybes ir parduodant investicinius projektus.

UAB NT Valdos valdyba 2015 m. sausio 15 d. patvirtino bendrovės veiklos strategiją 2015–2020 m. Veiklos strategijos dokumentas apima bendrovės išorinės ir vidinės aplinkos analizę, misiją, viziją, vertybes, strategines kryptis ir tikslus, programas, finansinius rodiklius³⁸. Trejų metų veiksmų plane, patvirtintame bendrovės valdybos³⁹ pagal bendrovės veiklos strategiją 2015–2020 m., numatyta viena iš priemonių – naujų pelningų objektų ir projektų vystymas. Apie tai UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų taryba, į kurios sudėtį įeina ir Finansų ministerijos atstovas, informuota 2015 m. balandžio 21 d. posėdyje.

³³ 2015-05-15 UAB NT Valdos įstatai.

³⁴ 2016-05-25 UAB „Lietuvos energija“ raštas Nr. KONF_SR_2016-52.

³⁵ Finansų ministro 2014-02-21 įsakymu Nr. 1-K-060 patvirtinti „Lietuvos energija“, UAB, įstatai, 55.6 p.

³⁶ „Lietuvos energija“, UAB įmonių grupės veiklos strategija 2014–2020 m., UAB „Lietuvos energija“ patvirtinta Atstovavimo grupės įmonėse tvarka.

³⁷ Valdybos posėdžio protokolas Nr. 3.

³⁸ UAB NT valdos veiklos strategija 2015–2020 m.

³⁹ UAB NT valdos valdybos posėdžio protokolas Nr.1, 2015-01-15.

UAB NT Valdos veikla neapsiriboja vien turimo turto valdymu – taip pat numatyta neišnaudotų teritorijų plėtra ir naujų nekilnojamojo turto projektų pateikimas rinkai. UAB NT Valdos strategijoje numatyta nagrinėti devynis potencialius nekilnojamojo turto plėtros projektus, įskaitant ir administracinių pastatų statybą Gervėčių g. 4, Vilniuje⁴⁰.

Įvertinę UAB NT Valdos įstatus, veiklos strategiją, galime teigti:

- UAB NT Valdos vykdo veiklą, numatytą bendrovės įstatuose, ir ji atitinka bendrovės veiklos strategiją;
- UAB NT Valdos veiklos strategijai ir joje numatytai bendrovės veiklos kryptčiai – naujų pelningų objektų ir projektų vystymas, įskaitant administracinių pastatų statybą Gervėčių g. 4, Vilniuje – pritarė bendrovės valdyba;
- UAB NT Valdos veiklos strategija taip pat pristatyta UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų tarybai, kurios sudėtyje yra ir Finansų ministerijos atstovai;
- nors vertinta UAB NT Valdos vykdoma veikla atitinka bendrovės įstatus ir strateginius dokumentus, tačiau kyla abejonų, ar „Lietuvos energijos“ įmonių grupei priklausanti bendrovė turėtų užsiimti nekilnojamojo turto vystymu – veikla, nesusijusia su energetikos sritimi bei „Lietuvos energijos“ įmonių grupei keliamais strateginiais tikslais – ir atitinkamai būti nekilnojamojo turto rinkos dalyvė;
- atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją, svarstytina ar Finansų ministerija neturėjo įžvelgti rizikos dėl UAB NT Valdos veiklos, kuri tiesiogiai nesusijusi su energetikos sektoriumi, vykdymo.

Finansų ministerijos veiksmai

Finansų ministerijos kolegijos 2016 m. balandžio 29 d. posėdyje buvo svarstomos UAB „Lietuvos energija“ ir įmonių grupės 2015 m. veiklos ataskaitos, finansiniai rezultatai ir 2016–2019 m. strateginio veiklos plano įgyvendinimas. Atsižvelgdamas į Finansų ministerijos kolegijos nutarimą, finansų ministras 2016 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 1K-189 pavedė UAB „Lietuvos energija“ valdybai iki 2016 m. liepos 1 d. peržiūrėti UAB NT Valdos veiklos strategiją, siekiant nekilnojamojo turto valdymo veiklos optimizavimo. Toks sprendimas yra paremtas siekiant valstybiniu požiūriu spręsti valstybės institucijų ir įstaigų apsirūpinimą nekilnojamojo turto. UAB „Lietuvos energija“ įpareigota bendradarbiaujant kartu su VĮ Turto banku, disponuojančiu informacija apie valstybės institucijų ir įstaigų nekilnojamojo turto poreikį, įvertinti UAB NT Valdos valdomo ir UAB „Lietuvos energija“ įmonių grupės įmonių neužimto administracinės paskirties nekilnojamojo turto mastą bei pateikti Finansų ministerijai pasiūlymus dėl šio turto panaudojimo valdžios sektoriaus poreikiams tenkinti alternatyvų ir būdų.

Atsižvelgiant į tai, kad dalis UAB NT Valdos vykdomos veiklos tiesiogiai nesusijusios su energetikos sritimi, nors ir atitinka teisės aktus bei strateginius dokumentus, manytume, kad būtų tikslinga valstybės mastu išanalizuoti ir įvertinti visų VVĮ vykdomas veiklas ir jų atitikimą valstybės strateginiams ir įmonėms nustatytiems tikslams bei priimti sprendimus dėl VVĮ veiklos kryptčių ir apimčių.

⁴⁰ UAB NT valdos veiklos strategija 2015–2020 m.

4. IŠNUOMOTOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO GERVĖČIŲ G. 4, VILNIUJE, NAUDOJIMAS

Vienas iš UAB NT Valdos vystomų nekilnojamojo turto projektų, numatytų bendrovės 2012–2020 m. ir 2015–2020 m. veiklos strategijose, yra administracinių pastatų komplekso išsinuomotame valstybinės žemės sklype, esančiame Gervėčių g. 4, Vilniuje, statyba. Siekdami įvertinti, ar planuojamą administracinių pastatų statybą buvo galima vykdyti valstybinėje žemėje, analizavome:

- ar išnuomotame valstybinės žemės sklype buvo galimybė statyti naujų statinių,
- ar šis sklypas išnuomotas teisėtai, naudojamas pagal paskirtį;
- ar žemės sklypo naudojimo pagal paskirtį kontrolė yra pakankama.

UAB NT Valdos žemės sklypą, esantį Gervėčių g. 4, Vilniuje, gavo iš AB „Rytų skirstomieji tinklai“ 2010 metais perėmusi jų turtą. Bendrovei sklypas buvo išnuomotas⁴¹ 2003 metais tuo metu jų nuosavybės teise turimiems ir minėtame sklype esantiems pastatams eksploatuoti⁴². Nuomos sutarties terminas nustatytas atsižvelgiant į statinių naudojimo laiką⁴³.

Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį⁴⁴, tačiau norminiuose teisės aktuose nėra apibrėžta, kokio būtent dydžio sklypas turi būti formuojamas konkrečiam statiniui eksploatuoti⁴⁵. Taigi, negalime įvertinti, ar žemės sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, plotas suformuotas atsižvelgiant į jame esančius pastatus.

Galimybės išnuomotame žemės sklype vykdyti naujų statinių statybą

Išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui⁴⁶.

Minėto sklypo nuomos sutartyje⁴⁷ numatyta žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis – kitos paskirties žemė: infrastruktūros, komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija (infrastruktūros ir komerciniams objektams statyti ir eksploatuoti). Taigi žemės nuomos sutartyje buvo numatyta galimybė statyti komercinius objektus. Atsižvelgdama į tai, UAB NT Valdos 2015 m. gruodžio 8 d. gavo statybos leidimą naujų statinių statybai. Pagal galiojančią praktiką, kai valstybinės žemės nuomos sutartyje numatyta teisė statyti, naujų statinių statybai sutikimo gauti iš NŽT nereikia. Taigi bendrovė 2015 m. į NŽT dėl naujų statinių statybos nesikreipė.

⁴¹ Vilniaus apskrities viršininko 2003-10-13 įsakymas Nr. 5056-01, valstybinės žemės nuomos 2003-10-27 sutartis Nr. N01/2003-28117.

⁴² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, 29.1 p. (2002-10-15 nutarimo Nr. 1628 redakcija).

⁴³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-10-30 įsakymu Nr. 565 patvirtintas statybos techninis reglamentas STR 1.12.06:2002 „Statinių naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“.

⁴⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446, 9 str. 6 d. 1 p. (2013-06-27 Nr. XII-411 redakcija).

⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014-04-28 nutartis civ. byloje Nr. 3K-3-232/2014.

⁴⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, 30.7 p. (2011-04-27 nutarimo Nr. 494 nauja redakcija).

⁴⁷ Valstybinės žemės nuomos 2003-10-27 sutartis Nr. N01/2003-28117.

Atsižvelgiant į tai, kad teisės aktuose⁴⁸ nustatyta, kad be aukciono valstybinė žemė nuomojama tik esamiems statiniams eksploatuoti, kyla pagrįsta abejonė, ar tokiomis sąlygomis išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose turėtų/galėtų būti numatyta teisė statyti naujus statinius.

Atkreipiamė dėmesį, kad žemės nuomos sutarties terminas yra nustatomas atsižvelgiant į jame esančių pastatų naudojimo terminą⁴⁹. Pastačius naujų statinių išsinuomotoje valstybinėje žemėje, vėl galėtų būti išimtinė teise pratęsimas žemės nuomos sutarties terminas. Tokiu būdu sudarytos sąlygos valstybinės žemės nuomininkui nuomotis valstybinės žemės sklypą maksimalų 99 metų terminą (žr. pavyzdį).

Pavyzdys

Valstybinės žemės sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, nuomos sutarties terminas numatytas iki 2033 m., pagal nustatytą šiuo metu eksploatuojamų pastatų naudojimo terminą. Atsižvelgiant į tai, kad 2015 m. gruodžio 8 d. UAB NT Valdos yra gavusi leidimą statyti naują statinį šiame sklype, jį pastačius vėl atsirastų sąlygos kreiptis į žemės patikėtinį (NŽT) su prašymu pratęsti nuomos sutartį tokiam laikui, kuris būtų numatytas naujų statinių statybos techniniuose reglamentuose.

Siekiant efektyviau naudoti valstybės turtą – žemę, turėtų būti atkreipiamas dėmesys į galimybės statyti naujų statinių be aukciono išnuomotoje valstybinėje žemėje suteikimą.

Išnuomotos valstybinės žemės naudojimas pagal paskirtį

Valstybinės žemės nuomos lengvatinėmis sąlygomis instituto paskirtis – sudaryti sąlygas pastatų savininkams – nuomininkams – užtikrinti tinkamą jų valdomų statinių ar įrenginių eksploataciją⁵⁰. Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tokiais atvejais⁵¹:

- asmuo, kurio pastatas turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir šiam pastatui eksploatuoti reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę;
- savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą.

Nenaudojimo faktas yra laikomas ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai daikto naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas daikto naudojimas taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai daikto naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal nuomos sutartį⁵².

Šiuo metu žemės sklype esantis pastatas ir dalis aikštelės naudojami pagal paskirtį (2013 m. išnuomoti UAB Karalienės Mortos mokykla), o vienas pastatas nenaudojamas (nuomos sutartis nutraukta 2015 m. rugpjūčio 4 d.).

Pažymėtina, kad teisės aktuose nėra nustatyta, koks išnuomotoje valstybinėje žemėje esančio statinio nenaudojimo pagal paskirtį laikotarpis gali būti pateisinamas, o koks laikotarpis jau yra

⁴⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446, 9 str. (2013-06-27 Nr. XII-411 redakcija), Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 6.551 str. 2 d.

⁴⁹ Pastatų naudojimo terminas nustatytas statybos techniniuose reglamentuose.

⁵⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446, 9 str. (2013-06-27 Nr. XII-411 redakcija), Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 6.551 str. 2 d.

⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-12-04 nutartis civ. byloje Nr. 3K-3-640-611/2015.

⁵² Ten pat.

traktuojamas kaip ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu. Todėl yra rizika, kad tokio statinio nenaudojimo fakto nustatymas gali priklausyti nuo subjektyvaus vertintojo požiūrio.

Valstybinės žemės naudojimo kontrolė

Viena pagrindinių NŽT funkcijų yra vykdyti valstybinę žemės naudojimo kontrolę. Tarnybos vadovo paskirti teritorinių padalinių valstybės tarnautojai tikrina, ar žemės naudotojai naudoja žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį⁵³.

Žemės ūkio ministerija kasmet apibendrina žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimų rezultatus ir teikia pasiūlymus NŽT, nustatydama prioritetinius žemės naudojimo valstybinės kontrolės darbus. Pažymėtina, kad kitos paskirties valstybinės žemės naudojimo pagal paskirtį kontrolė nebuvo nustatyta prioritetine sritimi per pastaruosius 5 metus.

Valstybinės žemės sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, žemės naudojimo kontrolė per nuomos sutarties galiojimo laikotarpį, t. y. nuo 2003 metų, nebuvo atlikta.

NŽT Vilniaus miesto skyrius vertinamo valstybinės žemės sklypo tikrinimą atliko tik 2016 m., gavęs Seimo nario kreipimąsi⁵⁴.

NŽT 2016 m. atlikto tikrinimo rezultatai

Tikrinimo metu nustatyta, kad žemės sklypo vakarinėje dalyje įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, padengta trinkelėmis, ties pastato (mokyklos) teritorija yra aptverta tvora, įrengta vaikų žaidimo aikštelė. Gamybinis pastatas žemės sklypo rytinėje dalyje yra nenaudojamas ir apleistas. Teritorija, kurią naudoja UAB Karalienės Mortos mokykla, yra atitverta nuo gamybiniam pastatui skirtos teritorijos. Gamybiniam pastatui skirta teritorija taip pat aptverta tvora. Vietovėje matavimai neatlikti, nes situacija dėl žemės sklypo, remiantis NŽT tikrinimo akte pateikta informacija, nepakitusi (tvoros neperstatytos).

UAB NT Valdos nuomonė

UAB NT Valdos nesutiko su tikrinimo akte pateiktais rezultatais, jog gamybinis pastatas yra apleistas ir nenaudojamas. UAB NT Valdos pateikė paaiškinimą, kad, jų vertinimu, pastatas yra tvarkingos būklės, su visais įstiklintais langais, durimis, veikiančiomis inžinierinėmis sistemomis, neturinčiais defektų stogu, pamatais ir sienomis, neseniai dažytu priekiniu fasadu. Atliekama šio pastato, kaip ir kitų bendrovės statinių, techninė priežiūra. Pastatas ir dalis aikštelės buvo nuomojama beveik iki 2015 m. pabaigos.

NŽT kreipėsi⁵⁵, kad UAB NT Valdos pateiktų žemės sklypo planą su išskirtomis dalimis statiniams eksploatuoti ir informavo, kad gavęs šiuos dokumentus, NŽT Vilniaus miesto skyrius patikslins valstybinės žemės nuomos sutartį: sumažins UAB NT Valdos išnuomotą žemės sklypo dalį iki reikalingos statiniui – administraciniam pastatui eksploatuoti.

Atsižvelgdami į tai, kad išnuomoto valstybinės žemės sklypo naudojimo pagal paskirtį kontrolė sutarties galiojimo laikotarpiu iki 2016 m. balandžio mėn. nebuvo vykdyta, manome, kad yra rizika, jog NŽT vykdoma žemės naudojimo valstybinė kontrolė yra nepakankama.

⁵³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-12-12 nutarimu Nr. 1244 patvirtinti Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatai, 4.1 p. (nauja redakcija 2004-10-20 Nr. 1303).

⁵⁴ 2016-04-29 tikrinimo aktas Nr. 49ŽN-146

⁵⁵ 2016-05-10 raštas Nr. 49SJN-1139-(14.49.105)

NŽT komentaras

Vertinant paskutinių metų problematiką bei didžiausias rizikos sritis žemės naudojimo srityje, kitos paskirties išnuomotiems valstybinės žemės sklypų naudojimo patikrinimams nebuvo iškeltas didžiausias prioritetas, siekiant patikrinti kuo daugiau tokių žemės sklypų. Tačiau kitos paskirties žemės sklypų naudojimas, vykdamas planinius ar kitus žemės naudojimo patikrinimus, buvo ir šiuo metu yra atliekamas.

UAB NT Valdos mokėjo mokesčius už valstybinės žemės sklypo nuomą, taip pat dėl žemės sklypo nebuvo gauta asmenų skundų, prašymų (pranešimų), t. y. bendrovė tinkamai vykdė valstybinės žemės sklypo nuomos sąlygas, todėl nebuvo pagrindo įtarti galimai daromų žemės naudojimo tvarkos pažeidimų ir pan. Dėl šių priežasčių šis žemės sklypas nepateko į rizikos objektų sąrašą ir jam iki 2016 m. balandžio mėn. nebuvo atlikta žemės naudojimo valstybinė kontrolė.

Planuojant 2017 m. teritorinių skyrių žemės tvarkymo darbų planą ir siekiant efektyvesnio žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymo, šis procesas bus dar labiau stiprinamas:

- išskaidomos bei sukonkretinamos probleminės žemės naudojimo sritys;
- kiekvienam teritoriniam skyriui nustatomas privalomas planinių patikrinimų skaičius konkrečiose srityse;
- kaip viena iš prioritetinių sričių numatoma nustatyti ne tik bendrai išnuomos valstybinės žemės naudojimo patikrinimus, tačiau valstybinės žemės sklypus suskirstant ir pagal žemės naudojimo paskirtis;
- numatoma padidinti NŽT Vilniaus miesto, Kauno miesto, Klaipėdos miesto ir Neringos skyriams numatomų planinių žemės naudojimo patikrinimų skaičių tikrinant kitos paskirties valstybinės žemės naudojimą.

Analizuodami valstybinės kitos paskirties žemės nuomą ir naudojimą pagal paskirtį įžvelgėme teisinio reglamentavimo problemų:

- teisės aktuose nėra apibrėžta, kokio dydžio sklypas turi būti formuojamas konkrečiam statiniui eksploatuoti, todėl nėra galimybės įvertinti, ar žemės sklypo plotas formuojamas atsižvelgiant į jame esančius pastatus;
- teisės aktuose nėra nustatyta, koks nenaudojimo pagal paskirtį laikotarpis gali būti pateisinamas, o koks laikotarpis jau yra traktuojamas kaip ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu;
- svarstyтина, ar nuomojant valstybinę žemę teisės aktuose turėtų būti numatyta galimybė sudarant nuomos sutartį žemės patikėtiniui priimti sprendimą leisti statyti naujų statinių.

5. TURTO, ESANČIO GERVĖČIŲ G. 4, VILNIUJE, VALDYMAS

Siekdami įvertinti valstybinės žemės sklype Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančių UAB NT Valdos nuosavybės teise turimų pastatų valdymą, vertinome:

- UAB NT Valdos sprendimus, susijusius su turto, esančio Gervėčių g. 4, valdymu;
- administracinio pastato nuomos sandorio sudarymo aplinkybes.

Minėtame sklype Gervėčių g. 4, Vilniuje, audito metu buvo:

- administracinės paskirties pastatas, kurio bendras plotas yra 1837,96 kv. m;
- gamybinės paskirties pastatas, kurio bendras plotas yra 648,34 kv. m;
- kiti inžinieriniai statiniai:

- aikštelė, kurios plotas yra 3577 kv. m;
- tvora, kurios ilgis yra 208,3 m.

Be minėtų statinių, šiame sklype įregistruoti formuojami statiniai⁵⁶: administracinis pastatas, kelias, dujų, vandentiekio, nuotėkų šalinimo tinklai.

UAB NT Valdos 2012–2020 m. strategijoje, pagal objektų charakteristikas ir paklausos rodiklius, buvo išskirti nekilnojamojo turto tipai (žr. 2 lentelę).

2 lentelė. Pagal objektų charakteristikas ir paklausos rodiklius išskirti pagrindiniai nekilnojamojo turto tipai

Tipas	Apibūdinimas	Kiekis	Bendras plotas, kv. m.	1 kv. m. nuomos kaina, Lt	Užimtumas 2012-02-01, proc.
1 kategorija	Aukštos kokybės pastatai Vilniaus centre	2 teritorijos	16.348,61	29	77
2 kategorija	Aukštos kokybės pastatai Vilniaus mieste ir kitų miestų centrinėse dalyse	9 teritorijos	28.025,48	16	43
3 kategorija	Geros kokybės pastatai 7 didžiausiuose Lietuvos miestuose	13 teritorijų	90.596,85	8	55
4 kategorija	Teritoriniai skyriai ir likę regioniniai centrai (gali būti toliau skirstomi pagal regionus)	38 teritorijos	64.089,22	5,3	60
5 kategorija	Energetikos sektoriaus atlaisvinamas ir nepaklausus rinkoje NT	11 teritorijų	15.753,41	4,85	43
6 kategorija	Bendrovės veiklai nereikalingas (balastinis) turtas	10 turtinių vienetų	1.239,57	3,6	41

Šaltinis – UAB NT Valdos 2012–2020 m. veiklos strategija.

Gervėčių g. 4, Vilniuje esančios administracinės patalpos priskirtos tipui, kuriam 2012–2020 m. strategijoje prognozuota optimistinė šių administracinių patalpų nuomos kaina buvo 16 Lt už kv. m, pesimistinė – 10 Lt už kv. m.

2012 metais Gervėčių g. 4, Vilniuje, buvo nuomojamas tik 64,92 iš 648,34 kv. m plotas gamybinės paskirties pastate, o šio objekto pajamingumas siekė –2,27 proc. UAB NT Valdos ieškojo galimybių, kaip galima būtų optimaliausiai ir efektyviausiai išnaudoti turimas patalpas ir žemės sklypą. Todėl buvo siekiama šį objektą vystyti:

- padalyti valdomą sklypą į du atskirus sklypus;
- parengti teritorijos detalų planą ir dalyje sklypo numatyti gyvenamosios paskirties objekto statybą;
- objektą parduoti nekilnojamojo turto vystytojams kaip investicinį projektą.

Šis objekto vystymo planas 2012 m. gruodžio mėn. pristatytas UAB NT Valdos valdybai⁵⁷, pagal galiojančius bendrovės teisės aktus, informacijai.

⁵⁶ Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, 2016-05-25.

⁵⁷ 2012-12-17 Valdybos posėdžio protokolas Nr. 14.

Administracinio pastato nuoma

2011–2013 m. laikotarpiu buvo ieškoma ir kitų projekto vystymo alternatyvų – buvo imtasi veiksmų administracinėms patalpoms, esančioms Gervėčių g. 4, Vilniuje, išnuomoti. Atkreiptinas dėmesys, kad 2010 m. gruodžio 30 d. UAB NT Valdos visuotinio akcininkų susirinkimo metu akcininkai nusprendė, kad nuomojant nekilnojamąjį ir kitą ilgalaikį turtą, UAB NT Valdos turi vadovautis rinkos kainomis.

UAB NT Valdos kasmet kreipiasi į tarptautinę nekilnojamojo turto bendrovę su užsakyму įvertinti UAB NT Valdos turimą nekilnojamąjį turtą ir pateikti išvadą dėl valdomo nekilnojamojo turto nuomos įkainių. Taigi UAB NT Valdos nuomos kainas grindžia tarptautinės nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės atlikta UAB NT Valdos turimo turto analize. Tokiu būdu buvo gauti rekomendaciniai nuomos įkainiai dėl turto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. Gervėčių g. 4, Vilniuje, patalpų nuomos kainos priklausančios nuo patalpų paskirties ir ploto, Lt

Plotas	Patalpų indeksas		Administracinės patalpos, būklė			Gamybinės patalpos	Garažai	Sandėliavimo patalpos
			gera	vidutinė	bloga			
Iki 100 kv. m	Gervėčių 4	1B3p	16	14	11	9-11		9-11
		7P1p	10	8	6	7-9	7-9	7-9
Nuo 100 – 500 m ²	Gervėčių 4	1B3p	14	12	10			
		7P1p				5-7	5-7	
Nuo 500 – 1000 m ²	Gervėčių 4	1B3p	12	10	8			
		7P1p						
Nuo 1000 m ²	Gervėčių 4	1B3p	11	8	6			
		7P1p						

Šaltinis – tarptautinės nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės rekomendacinė išvada dėl nuomos įkainių taikymo tarp susijusių šalių, 2013-02-15.

Nuomininko paieškos procesas vyko tiesiogiai bendraujant su potencialiais nuomininkais, taip pat naudojantis nekilnojamojo turto tarpininkų paslaugomis. Derybų, kurios vyko su keliais potencialiais nuomininkais, metu siūloma administracinio pastato nuomos kaina buvo 11 Lt už kv. m. Nuomos preliminarinė kaina buvo nustatyta atsižvelgiant į tarptautinės nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės rekomendacinę išvadą dėl nuomos įkainių (žr. 2 lentelę), pastato būklę ir dideles pastato šildymui reikalingas išlaidas (šildoma elektra).

Pagal pateiktus dokumentus nuomininkas, t. y. UAB Karalienės Mortos mokykla, surastas pasitelkus nekilnojamojo turto tarpininkus. Už tarpininkavimo paslaugas ieškant nuomininko Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančioms administracinėms patalpoms, buvo sumokėtas 7 752 eurų tarpininkavimo mokestis.

2013 m. balandžio 8 d. buvo pasirašyta viso administracinio pastato, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, ir dalies automobilių stovėjimo aikštelės nuomos sutartis su UAB Karalienės Mortos mokykla. Nuomos sutartis sudaryta iki 2023 m. balandžio 30 d.

Pasirašytos sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla nuomos kainos, laikotarpiai ir nuomojami plotai pateikti 4 lentelėje.

4 lentelė. Administracinio pastato, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, nuomos UAB Karalienės Mortos mokykla kaina

Laikotarpis	Nuomojamas plotas, kv. m	Nuomos kaina, Lt už kv. m	Mėnesio patalpų nuomos kaina, Lt be PVM	Pastabos
2013-06-01 – 2013-06-30	1401,67	12	16.820	Automobilių stovėjimo aikštelė, 2747 kv. m, išnuomota už 0 Lt
2013-07-01 – 2014-08-30	1769,67	12	21.236	Automobilių stovėjimo aikštelė, 3097 kv. m, išnuomota už 0 Lt
Nuo 2014-09-01	1769,67	13	23.005	Automobilių stovėjimo aikštelė, 3097 kv. m, išnuomota už 0 Lt

Šaltinis – UAB NT Valdos nuomos sutartis su UAB Karalienės Mortos mokykla.

Sutartyje nustatyta nuomos kaina atitiko tarptautinės nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės rekomenduotus nuomos įkainius.

Atkreiptinas dėmesys, kad UAB NT Valdos nebuvo nustatyti reikalavimai, kurie reglamentuotų nuomininko paieškos procesą.

UAB „Lietuvos energija“ atlikto vidaus audito rezultatai

UAB „Lietuvos energija“ Vidaus audito tarnybos atlikto vidaus audito ataskaitoje⁵⁸ pastebėta, kad 2013 m. balandžio 30 d. parengtame Nuomos proceso organizavimo apraše nebuvo numatytų klientų paieškos ir atrankos procedūrų, siekiant skaidriai ir ekonomiškai surasti ir atrinkti potencialius nuomininkus. Rekomenduota iki 2016 m. birželio 30 d. nusimatyti pagal reikšmingumo ir svarbumo kriterijus derybų su potencialiais nuomininkais dokumentavimą ir korespondencijos išsaugojimą.

Pagal sutartį, UAB Karalienės Mortos mokykla už 98 470,8 eurų įsipareigojo atlikti visus patalpų ir jose esančių inžinerinių sistemų pritaikymo planuojamai veiklai vykdyti darbus, juos atliekant pagal su UAB NT Valdos suderintą projektą. Savo ruožtu UAB NT Valdos įsipareigojo iki 2013 m. rugpjūčio 1 d. savo lėšomis atlikti pastato cokolinio aukšto ir stogo remonto darbus už 42 398,92 eurų.

UAB NT Valdos faktiškai į administracinio pastato cokolinio aukšto ir stogo remonto darbus investavo 53 073 eurus, o UAB Karalienės Mortos mokykla – 136 121,4 eurų⁵⁹.

Už patalpų nuomą pagal nuomos sutartį UAB Karalienės Mortos mokykla 2013–2016 m. UAB NT Valdos sumokėjo:

- už 2013 m. – 62 653,41 eurų, iš jų 11 584,80 eurų užstatą, 41 773,7 eurų nuomos mokesčio, 9 294,91 eurų komunalinių mokesčių;
- už 2014 m. – 102 794,58 eurų, iš jų 75 854,68 eurų nuomos mokesčio, 26 939,89 eurų komunalinių mokesčių;
- už 2015 m. – 101 330,14 eurų, iš jų 79 955,69 eurų nuomos mokesčio, 21 374,45 eurų komunalinių mokesčių;
- už 2016 m.⁶⁰ – 38 308,51 eurų, iš jų 26 651,92 eurų nuomos mokesčio, 11 656,59 eurų komunalinių mokesčių.

⁵⁸ 2015-12-09 UAB NT Valdos patalpų Gervėčių g. 4 nuomos ir turto vystymo audito ataskaita.

⁵⁹ UAB „Lietuvos energija“ Vidaus audito tarnybos ataskaita, 2015-12-09.

⁶⁰ 2016-04-22 duomenimis.

Apibendrinę su turto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, valdymu susijusius sprendimus, galime teigti:

- Turto, įskaitant esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vystymas buvo numatytas UAB NT Valdos veiklos strategijoje 2012–2020 m.
- Administraciniam pastatui nuomininko paieškos vyko naudojantis nekilnojamojo turto tarpininkų paslaugomis ir tiesiogiai bendraujant su suinteresuotais nuoma asmenimis.
- Viso administracinio pastato nuomos kaina pagal sudarytą su UAB Karalienės Mortos mokykla nuomos sutartį nustatyta remiantis tarptautinės nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės pateiktomis rekomendacinėmis išvadomis dėl nuomos įkainių taikymo.

Atkreipiame dėmesį, kad, atsižvelgdami į pavesto atlikti audito objektą, nevertinome 2013 m. balandžio 8 d. administracinių patalpų nuomos sutarties, sudarytos tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla. Audito metu su šia sutartimi ir jos sudarymu susipažinome kaip su viena iš preliminariosios sutarties sudarymo aplinkybių.

6. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES IR JOS SUDARYMO APLINKYBIŲ VERTINIMAS

2014 m. rugpjūčio 19 d. UAB NT Valdos valdybai buvo pristatyta⁶¹ UAB NT Valdos parengta galimybių studija, kurioje numatomas turimų nekilnojamojo turto objektų vystymas, įskaitant ir objekto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vystymo projektą. Pristatyta, kad nuomojamame administraciniame pastate yra įsikūrusi UAB Karalienės Mortos mokykla, kuri vykdo švietimo ir ugdymo veiklą. Taip pat nurodyta, kad nuomininkas ketina plėstis ir išreikškė poreikį naujoms patalpoms nuo 2016 m. rugsėjo 1 d.

UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla derybose buvo kalbama apie bendradarbiavimo ir Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančio objekto vystymo galimybes. Pagal parengtus pirminius projektinius pasiūlymus ir preliminarų verslo planą, administracinių patalpų nuomos kaina turėjo būti apie 10,14 – 11,58 eurų už kv. m. Ši kaina buvo nustatyta atsižvelgiant į užsąkų galimybių studiją ir viešas nekilnojamojo turto apžvalgas. Gervėčių g. 4, Vilniuje, projekto vystymo galimybės ir grėsmės, pristatytos UAB NT Valdos valdybai, pateikiamos 5 lentelėje.

5 lentelė. Gervėčių g. 4, Vilniuje, projekto vystymo galimybės ir grėsmės, 2014 m.

Galimybės	Grėsmės
Vienas stambus viso nekilnojamojo turto objekto nuomininkas	Specifinis nuomininkas
Nuomininkas orientuotas į ilgalaikį bendradarbiavimą (10–20 metų) bei pačio objekto išpirkimą	Iki 2019 m. dalį patalpų reikėtų išnuomoti kitiems nuomininkams, kadangi UAB Karalienės Mortos mokykla šio pastato dalies galimai prireiks tik nuo 2019 m. mokslo metų pradžios.
Išnuomojamas visas esamas administracinis pastatas	
Projektą galima vystyti nekeičiant detaliojo plano, o remtis galiojančiu detaliuoju planu (gyvenamosios paskirties objekto statybai reikėtų keisti detalų planą)	

Šaltinis – UAB NT Valdos 2014-08-19 Valdybos posėdžio protokolas Nr. 13 pridedamieji dokumentai.

⁶¹ 2014-08-19 UAB NT Valdos valdybos posėdžio protokolas Nr.13.

Įtvirtindamos savo siekį toliau tęsti derybas ir bendradarbiauti siekiant tolimesnio projekto vystymo, UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla 2015 m. vasario 9 d. sudarė ketinimų protokolą, kuriuo, atsižvelgdamos į tai, kad bendradarbiauja pagal 2013 m. balandžio 8 d. sudarytą negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, išreiškė UAB NT Valdos ketinimą išnuomotame valstybinės žemės sklype Gervėčių g. 4, Vilniuje, pastatyti administracinės paskirties pastatų kompleksą, o UAB Karalienės Mortos mokykla – išsinuomotą dalį komplekso patalpų švietimo paslaugų teikimo veiklos jame vykdymui, jeigu jai bus priimtinos projektinių pasiūlymų, patalpų nuomos, jų įrengimo ir kitos sąlygos. Ketinimų protokole numatyta sąlyga, kad UAB NT Valdos valdymo organams nepritarus investicijoms ar sandoriui, susijusiam su šio komplekso statyba ir nuoma, UAB NT Valdos nutraukia derybas ir UAB Karalienės Mortos mokykla negali reikalausti jokių nuostolių, patirtų dėl nutrauktų derybų, atlyginimo.

Ketinimų protokolo sudarymo metu UAB NT Valdos generaliniam direktoriui suteikta teisė veikti bendrovės vardu ir vienasmeniškai sudaryti sandorius, išskyrus sandorius, kurių vertė viršija 300 000 eurų⁶². Atsižvelgiant į tai, kad ketinimų protokolas tik apibrėžia šalių ketinimus ir nesukuria šalis įsipareigojimų veikti tam tikru būdu ar pasiekti konkretų susitarimą⁶³, laikytina, kad ketinimų protokolas sudarytas neviršijant kompetencijos ir yra teisėtas.

2015 m. rugsėjo 11 d. pasirašyta preliminarioji sutartis tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla. Audito metu, vykdydami Lietuvos Respublikos Seimo nutarimą, pagal audito metu gautus dokumentus, vertinome šios sutarties ekonominį pagrįstumą ir teisėtumą.

6.1. Preliminariosios sutarties vertinimas ekonominio pagrįstumo aspektu

Audito metu, vertindami preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla ekonominį pagrįstumą, siekėme įvertinti:

- ar UAB NT Valdos turto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vystymas paremtas ekonominiais skaičiavimais;
- ar vertinti alternatyvūs scenarijai pasirinktam variantui.

UAB NT Valdos patvirtinta Paslaugų vystymo ir investicinių projektų politika, kuria turi būti vadovaujamasi atrenkant ir vertinant investicijas, kad jos atitiktų valdybos patvirtintą bendrovės 2015–2020 metų veiklos strategiją. Šioje politikoje nustatyti investicijų finansinio vertinimo kriterijai, privalomas projektų rizikų vertinimas ir tai, kad visas investicinių projektų įgyvendinimo procesas turi būti vykdomas pagal Projektų valdymo „Lietuvos energijos“ įmonių grupėje politiką.

Kompetentingų bendrovės valdymo organų (valdybos, generalinio direktoriaus arba bendrovės vadovų komiteto) pritarimas investiciniam projektui turi būti suteiktas prieš įpareigojančio pasiūlymo pateikimą.

UAB „Lietuvos energija“ atlikto vidaus audito rezultatai

UAB „Lietuvos energija“ Vidaus audito tarnybos atlikto vidaus audito ataskaitoje⁶⁴ pastebėta, kad UAB NT Valdos įstatuose nėra aiškiai apibrėžta akcininkų, valdymo organų bei generalinio direktoriaus funkcijos ir atsakomybės dėl reikšmingų nekilnojamojo turto vystymo ir / ar nuomos projektų sprendimų priėmimo valdyboje.

⁶² NT Valdos, UAB, įstatatai, įregistruoti Juridinių asmenų registre 2012-03-12, 41 p.

⁶³ V.Mikelėnas. Sutarčių teisė. Vilnius, 1996 - p. 167.

⁶⁴ 2015-12-09 UAB NT Valdos patalpų Gervėčių g. 4 nuomos ir turto vystymo audito ataskaita.

Projekto vystymo eiga ir ekonominis vertinimas

UAB NT Valdosa siekdama didinti valdomo turto grąžą, toliau planavo vystyti Gervėčių g. 4, Vilniuje, projektą ir tęsė derybas su UAB Karalienės Mortos mokykla. Planuota nuomojamame valstybinės žemės sklype vietoje esančio gamybinio pastato, kurio bendras plotas 648,34 kv. m, suprojektuoti ir pastatyti 4 korpusų administracinius pastatus (~5645 kv. m bendro ploto be cokoliniame aukšte suplanuotos automobilių stovėjimo aikštelės).

2015 m. liepos 2 d. UAB NT Valdosa valdybai buvo pateikta informacija apie ketinimą sudaryti preliminarąją sutartį su UAB Karalienės Mortos mokykla. Valdybos posėdyje buvo pristatytas ir apsvaistytas Gervėčių g. 4, Vilniuje esančios teritorijos vystymo projektas. Buvo pateikta informacija apie projekto eigą ir būsimus įsipareigojimus (žr. 6 lentelę).

6 lentelė. Vystomo projekto Gervėčių g. 4, Vilniuje, eiga

Data	Veiksma
2015 m. vasario 9 d.	su UAB Karalienės Mortos mokykla sudarytas ketinimų protokolaa dėl būsimos nuomos naujuose pastatuose
2015 m. balandis – birželis	parengti būsimų pastatų priešprojektiniai pasiūlymai
2015 m. birželis	su UAB Karalienės Mortos mokykla suderinti priešprojektiniai pasiūlymai
2015 m. birželis	baigtos derybos dėl preliminarosios nuomos sutarties teksto
Iki 2015-06-30 patirti projekto vystymo kaštai:	12.985 eurai (projektavimo ir projekto valdymo paslaugos, geologijos tyrimai)
Artimiausios projekto gairės (tolimesni darbai):	
2015 m. liepa	gauti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos ir savivaldybės pritarimą projektiniams pasiūlymams
2015 m. liepa	techninio projekto rengimo pradžia
2015 m. liepa – rugpjūtis	preliminarosios nuomos sutarties su UAB Karalienės Mortos mokykla pasirašymas
2015 m. rugsėjis – lapkritis	generalinio rangovo konkursas
2015 m. lapkritis – gruodis	leidimo statybai gavimas
2015 m. gruodis	statybų pradžia
2016 m. rugpjūtis	pirmo korpuso perdavimas UAB Karalienės Mortos mokykla

Šaltinis – UAB NT Valdosa 2015-07-02 valdybos posėdžio protokola Nr. 11 pridedamieji dokumentai

UAB NT Valdosa, pateikdami informaciją valdybai, nurodė, kad projektas kainuos 6,1 mln. eurų, projekto atsiperkamumas – 12 metų, finansavimas – 40 proc. savomis lėšomis, 60 proc. skolintomis lėšomis (su 2,5 proc. palūkanomis). Faktinės kainos ir atsiperkamumas bei finansavimas būtų paaiškėję sudarius sutartis.

UAB NT Valdosa numatomą vystyti projektą analizavo devyniais galimais scenarijais: bandyta įvertinti kylančias rizikas, kurios gali turėti įtakos projekto pelningumui (žr. 7 lentelę). Pažymėtina, kad ne visi vertinti scenarijai yra susiję su naujų administracinių patalpų statyba ir jų nuoma UAB Karalienės Mortos mokykla.

7 lentelė. Vystomo projekto Gervėčių g. 4, Vilniuje, finansiniai skaičiavimai

Rodikliai	0.1 Kaip yra dabar	0.2 Kaip yra dabar, be mokyklos nuo 2016 m. liepos mėn.	0.3 Kaip yra dabar, pardavimas per 9 mėn. už rinkos vertę	A1. Tik mokykla (K1, K2, K3)	A2. Scenarijus A1 su 4 mėn. vėlavimu	A3. Tik mokykla (K1, K2), o nuo 2018 m. biurai vietoj mokyklos	B1. Mokykla + biurų pastatas	B2. Mokykla (4 mėn. vėliau) + biurų pastatas
IRR, proc.	4,66	3,07	2,90	7,67	7,56	4,27	7,14	7,08
WACC, proc.	14,12	14,12	14,12	7,15	7,15	7,15	7,15	7,15
NPV, eurai	-460.740	-558.654	-70.579	189.074	148.124	-1.012.507	-1.424	-37.366
10 m. EBITDA, eurai	437.714	542.588	0	4.213.624	4.167.309	2.235.022	5.672.310	5.622.604
CAPEX, eurai	0	-123.900	0	-6.111.438	-6.110.388	-4.876.422	-7.998.140	-7.998.121
ROE, proc.	4,7	3,1	2,9	13,1	12,9	5,9	12,0	11,9

Šaltinis – UAB NT Valdos dokumentai.

„Lietuvos energijos“ įmonių grupės 2014–2020 m. strategijoje yra numatytas tikslas pasiekti 9 proc. nuosavo kapitalo grąžos rodiklį, o UAB NT Valdos 2015–2020 m. veiklos strategijoje numatyta, kad šis rodiklis 2020 m. turi siekti 12 proc. Taigi, remiantis atliktu scenarijų vertinimu, nagrinėjamo Gervėčių g. 4, Vilniuje, trys projekto scenarijai atitiko siektinus rezultatus. Pažymėtina, kad investicinio projekto vertinimo rezultatai buvo pristatyti ir Lietuvos energija, UAB valdybos posėdyje⁶⁵.

UAB „Lietuvos energija“ atlikto vidaus audito rezultatai

UAB „Lietuvos energija“ Vidaus audito tarnybos atlikto vidaus audito ataskaitoje⁶⁶ nurodė, kad atlikusi vystymo projekto ekonominio naudingumo jautrumo analizę, reikšmingų skirtumų lyginant su UAB NT Valdos pateiktais skaičiavimais nenustatė. Tačiau pastebėta, kad UAB NT Valdos pagal sutartį su projektavimo įmone parengus techninį projektą, nepirko detalios statybos / remonto sąmatos.

Nors UAB NT Valdos valdyba buvo informuojama apie Gervėčių g. 4 projekto vystymo galimybes, galimas sąnaudas, pajamas, pelningumą ir kitus rodiklius, sprendimų, kurį scenarijų turi vystyti bendrovė, valdyba nepriėmė – valdybos posėdžių tikslas buvo tik informacijos pateikimas. UAB NT Valdos direktorius 2015 m. rugsėjo 11 d. sudarė preliminarąją sutartį su UAB Karalienės Mortos mokykla, pasirinkdamas scenarijų, kuris tikėtina duos didžiausią grąžą.

Audito metu nustatyta, kad siūlymų nuomotis būsimas administracines patalpas UAB NT Valdos viešai neteikė – toks reikalavimas nebuvo numatytas ir UAB NT Valdos vidinėse tvarkose. Tokiu būdu nebuvo sudarytos sąlygos kitiems potencialiems nuomininkams pretenduoti išsinuomoti ketintas statyti administracines patalpas. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad preliminariojoje sutartyje su UAB Karalienės Mortos mokykla suderėta būsimos nuomos kaina (12 eurų už kv. m)

⁶⁵ 2015-07-02 „Lietuvos energija“, UAB valdybos posėdžio protokolas Nr. PR-2015-33.

⁶⁶ 2015-12-09 UAB NT Valdos patalpų Gervėčių g. 4 nuomos ir turto vystymo audito ataskaita.

buvo aukštesnė, nei tuo metu rinkoje buvusios vidutinės administracinių patalpų nuomos kainos (8–12 eurų už kv. m)⁶⁷.

Paruošiamieji darbai investicinio projekto įgyvendinimui

2015 m. rugsėjo 11 d. UAB NT Valdos direktorius sudarė preliminarą sutartį su UAB Karalienės Mortos mokykla. Preliminariojoje sutartyje numatytos pagrindinės sąlygos:

- korpuso Nr.1 nuomos terminas – 11 metų, korpusų Nr.2 Nr.3 – iki korpuso Nr.1 nuomos termino pabaigos. Minimalus patalpų nuomos termino nenutraukimo laikotarpis – 7 metai;
- korpuso Nr.1 bendras plotas 1393,16 kv. m, 3 aukštai, korpuso Nr.2 bendras plotas 1337,68 kv. m, 4 aukštai, korpuso Nr.3 bendras plotas 1230,39 kv. m, 3 aukštai, korpuso Nr. 4 bendras plotas 1527 kv. m, 4 aukštai;
- korpusų Nr.1 ir Nr.2 nuomos kaina – 12 eurų už kv. m, korpuso Nr.3 nuomos kaina – ne mažiau kaip 12 eurų už kv. m.

UAB NT Valdos prieš pasirašydama preliminarą sutartį, jau buvo pradėjusi paruošiamuosius darbus investicinio projekto įgyvendinimui: pasirašytos sutartys dėl pastatų projektavimo koordinavimo ir statybos procesų valdymo paslaugos, projektavimo paslaugų teikimo, projektavimo paslaugų ir projekto įgyvendinimo priežiūros.

2016 m. balandžio 27 d. duomenimis, UAB NT Valdos vykdydama preliminarą sutartį, faktiškai buvo išleidusi 184 632 eurus (be PVM) (žr. 8 lentelę). Šios išlaidos padarytos iš savų lėšų.

8 lentelė. UAB NT Valdos išlaidos vykstant preliminarą sutartį

Pagrindas	Pagrindas	Sutarta sutarčių suma, eurai (be PVM)	Faktinės išlaidos iki 2016-04-27, eurai (be PVM)
Projekto valdymo sutartis	2015-04-01 Gervėčių g. 4, Vilnius pastatų projektavimo koordinavimo ir statybos procesų valdymo paslaugų sutartis Nr. Ps-15-24100-270	146.235,12	63.074,00
Projektinių pasiūlymų parengimo sutartis	2015-04-30 Projektavimo paslaugų teikimo sutartis Nr. Ps.-15-24000-471	20.700,00	20.700,00
Techninio projekto ir autorinės priežiūros sutartis	2015-07-17 Projektavimo paslaugų ir projekto įgyvendinimo priežiūros sutartis Ps-15-24000-950	105.000,00	90.000,00
Geologinių tyrimų sutartis	2015-06-01 Sutartis dėl inžinerinių geologinių (geotechninių) tyrimų Ps15-26030-753	4.200,00	4.200,00
Ekogeologinių tyrimų sutartis	2015-08-06 Inžinerinių geologinių (geotechninių) tyrimų atlikimo sutartis Ps-15-24001-1168	2.000,00	2.000,00
Toponuotraukos, medžių taksacijos ir šulinių tyrimų sutartis	2015-06-22 Techninės dokumentacijos parengimo sutartis Ps-15-24100-1017	100,00	100,00
Toponuotraukos praplėtimo, medžių taksacijos ir šulinių tyrimų sutartis	2015-07-31 Techninės dokumentacijos parengimo sutartis Ps-15-24200-1138	445,00	580,00
Toponuotraukos praplėtimo, medžių taksacijos ir šulinių tyrimų sutartis	2015-09-03 Techninės dokumentacijos parengimo sutartis Ps-15-24200-1338	558,00	678,00

⁶⁷ <http://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/2015/10/OH-Komercinis-2015-III-ketv.pdf>, 3 psl., http://lntpa.lt/wp-content/uploads/2016/02/2015-16_metine_NTapzvalga_Inreal_Siauliu-bankas_Cobalt.pdf, 22 psl.

Techninio projekto ekspertizės sutartis	2015-09-17 Techninės dokumentacijos parengimo sutartis Ps-15-24200-1359	2.200,00	2.200,00
Rangos pasiūlymų ekspertinio vertinimo sutartis	2015-11-11 Ekspertinės nuomonės pateikimo sutartis Ps-15-24200-1630	1.000,00	1.000,00
Servituto nustatymas sklype	Užsakymas be sutarties		100,00
	IŠ VISO	282.438,12	184.632,00

Šaltinis – UAB NT Valdos pateikta informacija.

Pažymėtina, kad šioje lentelėje pateiktos išlaidos buvo numatytos UAB NT Valdos valdybos patvirtintame 2015 m. UAB NT Valdos veiklos biudžete, todėl valdyba, vadovaujantis bendrovės įstatais, atskirų sprendimų dėl jų priimti neprivalėjo.

UAB NT Valdos vertinimu, buvo verta į projektavimą investuoti (apie 200–240 tūkst. eurų) ir gauti leidimą statybai, kadangi nuo 2016 m. lapkričio mėn. turėjo įsigalioti nuostatos dėl privalomos aukštesnės energetinės klasės, o tai būtų branginę statybas ateityje (apie 700–1000 tūkst. eurų)⁶⁸. Pažymėtina, kad aukščiau nurodyti atlikti darbai ir patirtos sąnaudos galimai turėjo teigiamos įtakos turto vertei. Vystomo objekto vertė padidėjo preliminarai nuo 0,95 mln. eurų (objekto vertė prieš pradėdant jo vystymą⁶⁹) iki 1,6 mln. eurų (remiantis nepriklausomo nekilnojamojo turto vertintojo 2016 m. sausio mėn. duomenimis).

Atkreiptinas dėmesys, kad statomi nauji administraciniai pastatai turėjo būti tinkami švietimo ir ugdymo veiklai, tačiau techniniame projekte buvo numatyta sąlyga, kad esant poreikiui šie pastatai būtų lengvai pritaikomi administracinei veiklai (žr. ištrauką).

Ištrauka iš techninio projekto

Gervėčių g. 4, Vilniuje, techniniame projekte numatyta, kad pastatai turi atitikti galiojančius statybos, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus, taikomus ugdymo įstaigoms ir/ar biurų patalpoms. Be to, jie turi turėti galimybę būti nesudėtingai pertvarkomi į administracinius ir/ar gyvenamus pastatus. Pastatų erdvė turi būti maksimaliai išnaudota veiklai vykdyti, koridoriai ir bendrosios patalpos maksimaliai išnaudojamos ar transformuojamos. Vidaus pertvaros turi būti kuo mobilesnes, kad būtų lengva perstumdyti, jei prireiktų. Numatytas reikalavimas, jog būtų kuo mažiau sunkių sienų, bet turi būti užtikrinta garso izoliacija.

Pastatai, kurie yra pritaikomi mokyklinei veiklai, privalo atitikti Lietuvos higienos normą HN 21:2011 „Mokyklos, vykdančios bendrojo ugdymo programas. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“. Įvertinti, kiek šių ugdymo įstaigoms keliamų reikalavimų įgyvendinimas galėjo turėti įtakos pastato statybos kainai, neturėjome galimybių dėl auditui skirtu trumpu laiku.

Pažymėtina, kad UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų tarybos 2015 m. spalio 23 d. posėdyje svarstytas UAB NT Valdos veiklos pristatymas. Stebėtojų tarybos nuomone, projektas dėl Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančios teritorijos vystymo nėra išskirtinis, yra atliktos analizės, skaičiavimai, įvertintas projekto ekonominis naudingumas, kuris atitinka įprastą komercinę praktiką, o bendrovė siekia efektyvinti turto valdymą.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-09 įsakymas Nr. D1-909 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.05.01:2013 „Pastatų energetinio naudingumo projektavimas“ patvirtinimo

⁶⁹ Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita Nr. 14/10-3270, 2014-10-21.

UAB „Lietuvos energija“ atlikto vidaus audito rezultatai

Stebėtojų tarybos Audito komiteto iniciatyva buvo atliktas UAB NT Valdos vidaus auditas. 2015 m. gruodžio 9 d. parengta „UAB NT Valdos patalpų Gervėčių g. 4 nuomos ir turto vystymo audito ataskaita“. Pagrindiniai vidaus audito rezultatai:

- Atlikus vystymo projekto ekonominio naudingumo jautrumo analizę, reikšmingų skirtumų lyginant su UAB NT Valdos pateiktais skaičiavimais nenustatyta. Prognozinis vystymo projekto nuosavo kapitalo grąžos rodiklis (13–14 proc.) yra didesnis nei strateginis „Lietuvos energijos“ įmonių grupės atitinkamas rodiklis, numatomas pasiekti iki 2020 m. (t. y. 9 proc.).
- Didžiausias planuojamas vystymo projekto pelningumas būtų pasiektas statant tris korpusus, kurie būtų išnuomoti UAB Karalienės Mortos mokykla (8,10 proc.) ir maksimalios statybos (3 korpusai išnuomojami UAB Karalienės Mortos mokykla, ketvirtam korpusui ieškomi kiti nuomininkai) scenarijaus (8,34 proc.) atvejais.
- 2011–2013 m. UAB NT Valdos vykdė aktyvią išorinę nuomininkų paiešką savo turimoms patalpoms išnuomoti, įskaitant ir patalpas, esančias Gervėčių g. 4, Vilniuje.
- Planuojama 1 kv. m nuomos kaina (12 eurų už kv. m) patenka į rinkos kainos ribas (remiantis Ober-Haus 2015 m. III ketv. apžvalga).
- 2013 m. nuomos sutarties su UAB Karalienės Mortos mokykla sąlygose reikšmingų preferencijų, lyginant su kitų nepriklausomų verslo klientų ir „Lietuvos energijos“ įmonių grupės įmonių nuomos sutarčių sąlygomis nenustatyta.
- Vertintas atvejis yra trečiųjų šalių keliama grėsmė dėl vykstančių politinių procesų, kuriai teikiamas aukštas reikšmingumas: vykdomas projektas UAB NT Valdos ir „Lietuvos energijos“ įmonių grupės reputacijai turi didelę neigiamą įtaką.

Atsižvelgiant į nustatytus vidaus audito rezultatus, buvo pateiktos rekomendacijos UAB NT Valdos ir UAB „Lietuvos energija“ valdyboms bei atskiriems atsakingiems asmenims. UAB „Lietuvos energija“ pateikė informaciją apie rekomendacijų įgyvendinimą⁷⁰:

- 2015 m. gruodžio 30 d. UAB NT Valdos valdybos sprendimu reikšmingos (viršijančios 100 tūkst. eurų) kapitalinių investicijų išlaidos, nenumatytos ankstesniuose planuose ar sprendimuose, gali būti atliekamos tik su UAB NT Valdos valdybos pritarimu;
- 2015 m. gruodžio 5 d. UAB NT Valdos valdyba pavedė vadovybei paruošti atnaujintą strategijos projektą. UAB NT Valdos parengė ir atnaujino UAB NT Valdos strategiją 2016–2020 metams. Pagrindinis pokytis – atsisakyta neišnaudotų nekilnojamojo turto ir teritorijų vystymo veiklų, pridėtas nekilnojamojo turto portfelio optimizavimas ir išgryninimas. Šiuo metu vyksta svarstymo ir derinimo procesas.
- Parengta negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių sprendimo priėmimo schema / procesas.
- 2016 m. kovo 22 d. UAB NT Valdos generalinis direktorius įsakymu patvirtino Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių standartizavimo ir Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių išimčių (pakeitimų) tvirtinimo matricą.
- 2016 m. kovo 22 d. UAB NT Valdos generalinis direktorius įsakymu patvirtino atnaujintą Paslaugų vystymo ir investicinių projektų politiką. Joje numatyta: politikoje dalyvaujančių asmenų vertinimas, sprendimų dėl investicinių projektų ir sandorių sudarymo matrica, detalios projekto sąmatos rengimas.

Manome, kad rekomendacijų tinkamas įgyvendinimas padės sustiprinti UAB NT Valdos vidaus kontrolę.

⁷⁰ 2016-05-25 UAB „Lietuvos energija“ raštas Nr. KONF_SR_2016-52.

Preliminariosios sutarties tikslinimas

2015 m. gruodžio 14 d. UAB NT Valdos pasinaudojo preliminariojoje sutartyje numatyta galimybe pratęsti projekto vykdymą 4 mėn., nes:

- dar nebuvo gautas UAB NT Valdos valdybos pritarimas investiciniam projektui;
- dėl preliminariosios sutarties sudarymo buvo atliekami tyrimai:
 - Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos tyrimas siekiant išsiaiškinti aplinkybes, susijusias su sudaryta preliminarąja sutartimi;
 - Lietuvos Respublikos Seimo Energetikos komisijos tyrimas;
 - Vilniaus apygardos prokuratūros viešojo gynimo skyriaus tyrimas.

Dėl tų pačių priežasčių UAB Karalienės Mortos mokykla įmokėjo tik vieną įmoką (depozitą) – 2015 m. rugsėjo 25 d. buvo įmokėta į UAB NT Valdos sąskaitą 16.718 eurų.

UAB NT Valdos siekdama įvykdyti įsipareigojimus pagal preliminarąją sutartį, pradėjo generalinio rangovo paieškas. 2015 m. gruodžio 29–30 d. buvo gauti pasiūlymai dėl generalinės rangos darbų Gervėčių g. 4, Vilniuje, atlikimo. Siūlytos rangos darbų kainos (be PVM):

- 1 rangovas – 5 738 665,87 eurų;
- 2 rangovas – 6 497 502,00 eurų;
- 3 rangovas – 8 697 354,48 eurų.

Rangovas išrinktas nebuvo, kadangi UAB NT Valdos valdyba vis dar nebuvo priėmusi galutinio sprendimo vystyti Gervėčių g. 4 projektą. Atlikta rangovų apklausa parodė, kokia galima vystomo projekto investicija.

Įtaka galutinėms elektros energijos, šilumos ar dujų kainoms

Atkreipiame dėmesį, kad galutinėms elektros energijos, šilumos arba dujų kainoms vartotojams įtaka daroma tuomet, kai prekės, paslaugos ar darbai yra parduodamos energetikos sektoriaus įmonėms, kurių veikla licencijuojama arba kurioms taikomos valstybės reguliuojamos kainos ir kurių sąnaudos įskaičiuojamos į elektros energijos, šilumos arba dujų kainą⁷¹. NT Valdos, UAB sąnaudos, susijusios su UAB Karalienės Mortos mokykla sandoriu, galutinėms elektros energijos, šilumos ir dujų kainoms vartotojams neturi įtakos, nes bendrovės paslaugos teikiamos UAB Karalienės Mortos mokykla nesusijusios su reguliuojama veikla ir tiesioginėmis sąnaudomis, įskaičiuojamomis į elektros energijos, šilumos ir dujų kainas.

2015 m. rekomendavome⁷² teisės aktuose Valstybinei kainų ir energetikos kontrolės komisijai suteikti teisę gauti visą reikalingą informaciją iš dukterinių ir asocijuotų elektros energetikos įmonės aptarnaujančių bendrovių apie jų sąnaudas, pajamas, sutartinius įsipareigojimus ir kainodaras, kai su jomis sudaromi vidaus sandoriai arba prekės, paslaugos ar darbai perkami iš šių įmonių kaip iš vienintelio pasirinkto tiekėjo. Kadangi 2014 m. valstybinis auditas buvo atliktas tik elektros energetikos sektoriuje, todėl rekomendacija buvo teikta tik šiam sektoriui. Tačiau rizika yra aktuali visoje energetikos srityje, todėl Energetikos ministerija parengė Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo Nr. IX-884 2, 6, 9, 21, 25, 30 ir 37 straipsnių pakeitimo įstatymo projektą, kuriame numatyta Valstybinei kainų ir energetikos kontrolės komisijai suteikti teisę gauti

⁷¹ Elektros energijos perdavimo, skirstymo ir visuomeninio tiekimo paslaugų bei visuomeninės kainos viršutinės ribos nustatymo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2015 m. sausio 15 d. nutarimu Nr. O3-3, Šilumos kainų nustatymo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2009 m. liepos 8 d. nutarimu Nr. O3-96, Gamtinių dujų perdavimo ir skirstymo kainų viršutinių ribų skaičiavimo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2008 m. rugpjūčio 8 d. nutarimu Nr. O3-106

⁷² 2015-02-27 Valstybinio audito ataskaita Nr. VA-P-20-3-2 „Valstybinio audito ataskaitoje „Elektros energetikos sektoriaus pertvarka“ pateiktos rekomendacijos įgyvendinimas“.

informaciją iš visų energetikos įmonių, ir pateikė jį Seimui. Iki šio audito pabaigos įstatymas nebuvo priimtas.

Apibendrinant galima teigti, kad:

- preliminarioji sutartis sudaryta įvertinus investicinį projektą ir pasirinkus scenarijų, kuris, UAB NT Valdos skaičiavimais turėjo duoti didžiausią investuoto nuosavo kapitalo grąžą. Pažymėtina, kad šio investicinio projekto nuosavo kapitalo grąžos rodiklis viršijo 12 proc., o tai atitiko UAB NT Valdos 2015–2020 m. veiklos strategijoje numatytus tikslus.
- Preliminariojoje sutartyje numatyta nuomos kaina už būsimas administracines patalpas, remiantis viešai skelbiamomis komercinių patalpų rinkos kainų apžvalgomis, atitiko rinkos kainas.
- UAB NT Valdos vystytas projektas nebuvo skelbiamas viešai prieš sudarant preliminarniąją sutartį, todėl yra rizika, kad nebuvo įvertintos visos galimos alternatyvos ir nebuvo sudarytos sąlygos potencialiems nuomininkams ateityje išsinuomoti ketintas statyti administracines patalpas. Taigi vystant investicinį projektą nebuvo taikomi atvirumo ir skaidrumo principai, kurie pagal esamą reglamentavimą taikomi VVJ, o jų dukterinėms įmonėms yra rekomendacinio pobūdžio, ir neišnaudotas klientų konkurencingumas. Atsižvelgus į tai negalime įvertinti, ar viešai paskelbus apie ketinimą statyti administracinius pastatus ir juos nuomoti, nebūtų atsiradusių kitų potencialių nuomininkų, kurie būtų pasiūlę geresnes nei preliminariniojoje sutartyje nustatytas sąlygas, ir UAB NT Valdos būtų gavusi didesnę ekonominę naudą.
- Investicinis projektas buvo pristatytas bendrovės valdybai informaciniais tikslais. Kadangi išlaidos, susijusios su investicinio projekto vystymu, buvo numatytos UAB NT Valdos veiklos biudžete, valdyba, pagal bendrovės įstatuose numatytą kompetenciją, neturėjo prievolės priimti sprendimų dėl konkrečių investicinio projekto vystymo etapų.
- Atsižvelgiant į investicinio projekto vystymo stadiją ir į tai, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta, negalime įvertinti šalių finansinių įsipareigojimų masto ir balanso.

Siekiant išvengti abejonių dėl veiklos skaidrumo ateityje, siektina, kad ne tik VVJ, bet ir jų dukterinės įmonės, privalomai taikytų tokius pačius principus savo veikloje kaip ir VVJ.

6.2. Preliminariosios sutarties teisėtumas

Audito metu, vertindami preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla teisėtumą, siekėme įvertinti:

- ar preliminariosios sutarties nuostatos atitinka teisės aktams;
- ar UAB NT Valdos generalinis direktorius turėjo įgaliojimus sudaryti preliminarniąją sutartį.

UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla 2015 m. rugsėjo 11 d. sudarė preliminarniąją sutartį: UAB NT Valdos įsipareigojo ateityje išnuomoti būsimos administracinių pastatų komplekso patalpas, o UAB Karalienės Mortos mokykla – ateityje nuomotis šio komplekso patalpas preliminariniojoje sutartyje nustatytomis sąlygomis.

Preliminariosios sutarties nuostatų atitiktis teisės aktams

Teismų praktika preliminarniąją sutartį apibrėžia kaip šalių susitarimą dėl kitos sutarties sudarymo ateityje. Sutarties turinys yra šalių surastas sutarimas, bendra nuomonė. Preliminariojoje sutartyje nėra prievolės objekto kaip tos turtinės vertybės, dėl kurios šalys sudaro pagrindinę sutartį. Tai organizacinė sutartis, priskirta ikisutartinių santykių stadijai. Tokia sutartimi nė viena šalis neįgyja

turtinės naudos, o tai būdinga pagrindinėms sutartims. Preliminariosios sutarties objektas yra būsima pagrindinė sutartis, tačiau toks objektas negali būti pripažintas civilinių teisių objektu turtinių teisių požiūriu⁷³.

Civiliniai įstatymai įtvirtina sutarčių sudarymo ir tam tikros sutarties turinio modelį. Pagal sutarčių teisėje galiojantį sutarties laisvės principą šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas. Būdamos lygios, šalys savo iniciatyva suderintos valios išreiškimu nustato konkretų savo elgesį, t. y. teises ir pareigas.

Preliminariosios sutarties sąlygose numatyta, kad UAB NT Valdos pasitelkdama trečiuosius asmenis (rangovus, statybos projektų valdytojus, projektuotojus), savo sąskaita atliks administracinių pastatų komplekso išnuomotame valstybinės žemės sklype Gervėčių g. 4, Vilniuje, statybos darbus vadovaujantis šalių suderintais priešprojektiniais, projektiniais pasiūlymais bei techniniu projektu.

Sutartyje įtvirtintas reikalavimas vykdant administracinių pastatų komplekso projektavimo darbus kiekvieną projektavimo dokumentą atskirai derinti su UAB Karalienės Mortos mokykla. UAB NT Valdos prievolė koreguoti techninį projektą, jei UAB Karalienės Mortos mokykla pateikia pastabas. Sutartyje numatyta, kad šį kompleksą sudarys keturi korpusai, kurie bus statomi etapais, o UAB Karalienės Mortos mokykla įsipareigoja sudaryti pagrindinę sutartį dėl trijų korpusų, kurių preliminarus plotas 3961,23 kv. m, nuomos. UAB Karalienės Mortos mokykla išlaidos patalpų pagerinimui neatlyginamos.

Šalių įsipareigojimai pagal preliminarąją sutartį pateikiami 9 lentelėje.

9 lentelė. Bendrovių įsipareigojimai pagal preliminarąją sutartį	
UAB NT Valdos įsipareigojimai	UAB Karalienės Mortos mokykla įsipareigojimai
Pastatų projektavimo koordinavimo ir statybos procesų valdymo paslaugos	Depozitas už pirmą korpusą (iki pagrindinės sutarties pasirašymo) 100 308 eurais
Projektavimo paslaugų teikimas	Depozitas už antrą korpusą (iki 2017-08-16) 96 313 eurais
Projektavimo paslaugų ir projekto įgyvendinimo priežiūra	Depozitas už trečią korpusą – 6 mėn. nuomos mokestis (be PVM)
Statyba, įrengimas, apdaila, teritorijos sutvarkymas	Nuomos mokestis – 12 eurų už kv. m, perskaičiuojamas pagal vartotojų kainų indeksą
Statybos ir įrengimo darbų atlikimo leidimai	Komunaliniai ir eksploataciniai (proporcingai: teritorijos tvarkymas, priežiūra, apšvietimas, pastatų draudimas) mokesčiai
Patalpų ploto tikslinimas (užbaigus statybos darbus ir atlikus kadastrinius matavimus)	Patalpų einamasis remontas
Nevykdamas perdavimo terminų – modulinų namelių įrengimas ir sumontavimas, neatlygintinis perdavimas KMM naudoti (be komunalinių mokesčių) / patalpų suradimas 10 km atstumu, kurias KMM galėtų laikinai išsinuomot	Patalpų pagerinimo, įrengimo, pakeitimo išlaidos, patalpų atstatymo į pradinę būklę išsikraustant išlaidos
Už sutarties vienašališką nutraukimą iki 2016-03-01 – bauda 30 000 eurų	Kompensacija už nekilnojamojo turto, žemės nuomos mokesčius
Už pagrindinės sutarties nepasirašymą arba vengimą ar nepagrįstą atsisakymą pasirašyti pagrindinę sutartį nustatytais terminais – bauda 90 000 eurų. Depozitas grąžinamas.	Už pagrindinės sutarties nepasirašymą arba vengimą ar nepagrįstą atsisakymą pasirašyti pagrindinę sutartį nustatytais terminais – bauda 90 000 eurų. Depozitas įskaitomas į baudą.
	Jei pagrindinė sutartis nesudaroma dėl UAB Karalienės Mortos mokykla kaltės ir UAB NT Valdos per 12 mėnesių nuo pagrindinės sutarties

⁷³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015-03-06 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3128-686/2015.

	sudarymo termino pabaigos išnuomoja tretiesiems asmenims patalpas už mažesnį nuomos mokestį nei nustatyta sutartyje, UAB NT Valdos turi teisę reikalauti, kad UAB Karalienės Mortos mokykla kompensuotų vienerių metų negautų už nuomą pajamų skirtumą.
--	---

Šaltinis – preliminarioji sutartis.

Kaip matyti iš lentelėje pateiktų duomenų, preliminariojoje sutartyje nustatytos šalių atsakomybės už sutartinių prievolių nevykdymą sąlygos yra lygiavertės, netesybos (baudos) vienodo dydžio abiem šalims.

Preliminariojoje sutartyje be abiem šalims nustatytų vienodų pagrindinės sutarties nepasirašymo sąlygų, UAB NT Valdos yra papildomos sąlygos, suteikiančios teisę vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti preliminarįją sutartį: jei sutartis nutraukiama iki 2016 m. kovo 1 d. arba jei UAB Karalienės Mortos mokykla nesumoka depozito įmokų sutartyje nustatyta tvarka ir terminais. Be to, UAB Karalienės Mortos mokykla numatytas vienerių metų negautų už nuomą pajamų skirtumo kompensavimas už pagrindinės sutarties nepasirašymą.

UAB NT Valdos finansiniai įsipareigojimai vykdant preliminarįją sutartį nurodyti ataskaitos 7 lentelėje.

Vertinant preliminariosios sutarties sąlygas šalių lygybės ir jų interesų pusiausvyros principus pažeidžiančių sąlygų nenustatyta, šalių lygiateisiškumas išlaikytas, šalims sudarytos vienodos teisinės prielaidos veikti ir užtikrina šalių interesų pusiausvyrą.

Siekdami įvertinti, ar preliminariosios sutarties sąlygose nėra valstybės pagalbos požymių, kreipėmės į Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybą. Ši institucija, preliminariai įvertinusi situaciją, riziką, kad galėjo būti suteikta valstybės pagalba, neįžvelgė.

UAB NT Valdos generalinio direktoriaus įgaliojimai dėl preliminariosios sutarties sudarymo

Audito metu nustatyta, kad informaciją apie ketinimą sudaryti minėtą sandorį UAB NT Valdos valdybai pateikė valdybos posėdyje⁷⁴, pristatydama Gervėčių g. 4, Vilniuje, esančios teritorijos vystymo projektą, pagal kurį numatoma suprojektuoti 4 naujus administracinius pastatus. Be to, buvo pateikta informacija apie projekto eigą ir būsimus įsipareigojimus. Ši medžiaga buvo pristatyta ir UAB „Lietuvos energija“ valdybos posėdyje⁷⁵.

Atsižvelgiant į tai, kad preliminarioji sutartis nėra turtinis sandoris, o tik šalių susitarimas dėl įsipareigojimų ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, todėl bendrovės valdybos sprendimas dėl šios sutarties sudarymo nebuvo būtinas.

Preliminarioji sutartis tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudaryta nepažeidžiant bendrovės steigimo dokumentuose nustatytos valdymo organų kompetencijos.

UAB „Lietuvos energija“ atlikto vidinio tyrimo komisijos išvados

Audito metu UAB „Lietuvos energija“ atliko vidinį tyrimą dėl UAB NT Valdos Gervėčių g. 4, Vilniuje esančio nekilnojamojo turto nuomos ir vystymo sutarčių atitikties kontrolės išorės ir vidaus teisės aktams. 2016 m. balandžio 13 d. vidinio tyrimo komisijos išvadose teigiama, kad nenustatyta nuomos sutarties, preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla nuostatų neatitikimo teisės aktams. Taip pat teigiama, kad iki minėtų sutarčių

⁷⁴ 2015-07-02 valdybos posėdžio protokolas Nr.11.

⁷⁵ 2015-07-02 UAB „Lietuvos energija“ valdybos posėdžio protokolas Nr. PR-2015-33.

sudarymo UAB NT Valdos valdymo organų priimti sprendimai sudaryti turint visus bendrovės įstatuose numatytus valdymo organų pritarimus ir jų sudarymo procesas neprieštarauja bendrovės įstatams.

Vertinant UAB NT Valdos sudarytos preliminariosios sutarties su UAB Karalienės Mortos mokykla dėl įsipareigojimo ateityje išnuomoti administracinės paskirties pastatų kompleksą teisėtumą, galima teigti:

- tai yra dviejų privačių juridinių asmenų sandoris, kurio sudarymą reglamentuoja privatinės teisės normos⁷⁶;
- preliminarioji sutartis sudaryta nepažeidžiant bendrovės steigimo dokumentuose nustatytos valdymo organų kompetencijos ir neprieštarauja teisės aktų nuostatomis;
- sutartyje šalių lygybės bei jų interesų pusiausvyros principus pažeidžiančių sąlygų teisėtumo aspektu nenustatėme.

Atkreiptinas dėmesys, kad projekto vystymo pristatymo UAB NT Valdos valdybai 2014 m. metu išsakytos nuostatos dėl nuomininko orientacijos į pačio objekto išpirkimą vėliau sudarytuose dokumentuose – ketinimų protokole ir preliminariojoje sutartyje – nėra.

7. TOLESNĖ VEIKLA: TURTO VALDYMO POLITIKOS POKYČIAI

Audito metu vertiname UAB NT Valdos turimo nekilnojamojo turto valdymo politikos pokyčius.

Nekilnojamojo turto suskirstymas

2015 m. pabaigoje UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų tarybos Audito komiteto posėdyje⁷⁷ vienas iš UAB NT Valdos iškeltų tikslų – suskirstyti investicinį turtą į kategorijas: „laikyti“, „parduoti“, „vystyti“, „gerinti nuomos srautą“. UAB NT Valdos 2015 metų pabaigoje atliko viso turimo turto portfelio analizę ir suskirstė turtą į tris dalis:

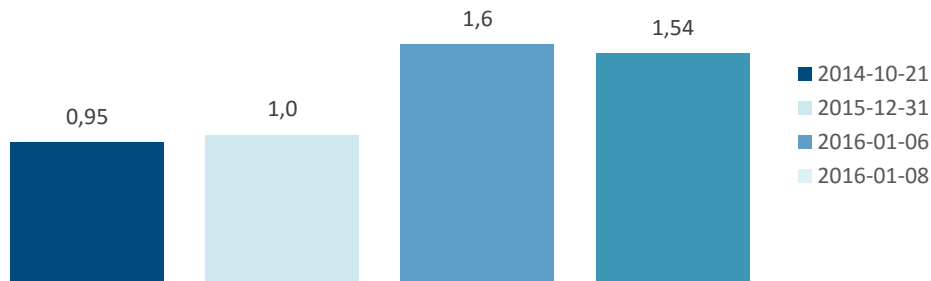
- 15 objektų (17 proc. portfelio vertės) turi tvarų nuomos srautą ir priskirti strategijai „laikyti“;
- 26 objektai (59 proc. portfelio vertės) šiuo metu neefektyvūs: nuomos srautas gali būti pagerintas;
- 39 objektai (22 proc. portfelio vertės) priskirti parduotinam turtui. Parduotinių objektų atrankos kriterijai:
 - generuoja neigiamą grąžą (IRR<0 proc.);
 - generuoja silpnai teigiamą grąžą, tačiau neturi potencialo ją užauginti iki tvarios ir atitinkančios strateginį pelningumo lygį (IRR>7.15 proc.);
 - gyvenamosios paskirties objektai (butai);
 - vystymas sukeltų riziką bendrovės reputacijai arba yra galimybė jų vystymo potencialą įkainoti ir dalį vystymo pelno fiksuoti iškart objektą pardavus be papildomų rizikų prisiėmimo ir investavimo poreikio (šiai grupei priskirti trys projektai, vienas iš jų – Gervėčių g. 4, Vilniuje, vystymo projektas);
 - yra per maži arba per daug mažuose miestuose, palyginus su likusiu nekilnojamojo turto portfeliu (neefektyvu juos turėti valdymo kaštų prasme).

⁷⁶ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6 knygos XXII ir XXVIII skyriai.

⁷⁷ 2015-11-11 posėdžio protokolas Nr. AK-2015-14.

39 objektus, kurių 2015 m. rinkos vertė siekė 14,1 mln. eurų, UAB NT Valdos valdybos pritarimu⁷⁸ buvo nuspręsta parduoti, organizuojant aukcioną. Tarp šių objektų, kaip atitinkantis atrankos sąlygas pateko ir Gervėčių g. 4, Vilniuje, esantis objektas. Kadangi reikėjo nustatyti pradinę šio objekto kainą, du nepriklausomi nekilnojamojo turto vertintojai atliko šio objekto su investiciniu projektu vertinimą (žr. 4 pav.).

4 pav. Objekto, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje, vertė 2015 m., mln. eurų



Šaltinis – 2014-10-21, 2016-01-06 ir 2016-01-08 Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos, 2015-12-31 UAB NT Valdos apskaitos duomenys.

2016 m. sausio 22 d. UAB NT Valdos valdyboje buvo pristatytos nekilnojamojo turto pardavimo aukciono sąlygos, minimalios ir pradinės parduodamo turto kainos, o 2016 m. sausio 25 d., gavus akcininko UAB „Lietuvos energija“ sprendimą buvo organizuojamas nekilnojamojo turto aukcionas. Pažymėtina, kad UAB NT Valdos prieš aukciono organizavimą kreipėsi į NŽT dėl leidimo parduoti turimus statinius ir perleisti žemės nuomos teisę. NŽT Vilniaus miesto skyrius 2016 m. tokį sutikimą davė⁷⁹.

Pirmasis parduodamo nekilnojamojo turto aukcionas

2016 m. vasario mėn. įvyko pirmasis UAB NT Valdos parduodamo nekilnojamojo turto aukcionas, kuriame tarp 39 parduodamų objektų buvo siūlomas ir vertinamas projektas, esantis Gervėčių g. 4, Vilniuje. Nustatyta pradinė šio projekto kaina - 1,6 mln. eurų. Projektu buvo susidomėjusios trys nekilnojamojo turto vystymo bendrovės, tačiau nė viena nepateikė pasiūlymo jį pirkti.

Audito metu nustatėme, kad pagrindinės nekilnojamojo turto vystytojų įvardytos atsisakymo dalyvauti tolimesniuose aukciono etapuose priežastys:

- trumpi statybos terminai, numatyti preliminariojoje sutartyje;
- galimybė vienašališkai nutraukti pagrindinę sutartį po 7 metų – per trumpas terminas, nes investicinis projektas per šį laikotarpį galimai neatsipirks;
- valstybės institucijų vykdomi preliminariosios sutarties vertinimai, politinio įsikišimo rizika;
- specifinis nuomininkas (vykdantis švietimo ir ugdymo veiklą).

Kaip objekto privalumus nekilnojamojo turto vystytojai nurodė:

- gera būsimos nuomos kaina;
- visas pastatas nuomojamas vienam nuomininkui.

⁷⁸ UAB NT Valdos valdybos posėdžio 2015-12-30 protokolas.

⁷⁹ Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2016-02-12 sutikimas Nr. 49ST-153-(14.49.5)

Taigi įvykus pirmajam aukcionui, vertinamas objektas, esantis Gervėčių g. 4, Vilniuje, nebuvo parduotas, tačiau nekilnojamojo turto vystytojai pažymėjo, kad UAB NT Valdos padarė visus darbus, kad maksimaliai iškeltų parduodamo nekilnojamojo turto vertę.

Vertinant turto valdymo pokyčius norime pažymėti, kad:

- UAB NT Valdos atliktas turimo turto suskirstymas į laikytiną, gerintiną (nuomos atžvilgiu) bei parduotiną laikytinas gerąją praktiką ir galėtų būti taikomas ir kitų turto valdytojų;
- UAB NT Valdos, veiklą vykdančios nuo 2010 m., valdomo turto analizė pradėta daryti 2012 m., tačiau jo suskirstymas į laikytiną, gerintiną (nuomos atžvilgiu) ir parduotiną atliktas tik 2015 m. pabaigoje, o sprendimas parduoti nereikalingą turtą priimtas 2016 m.;

Atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją ir įvertinus duomenų prieinamumą ir vaidmenį tvirtinant strateginius dokumentus, svarstytina, ar Finansų ministerija neturėjo įžvelgti rizikos dėl UAB NT Valdos nekilnojamojo turto valdymo sprendimų alternatyvų.

Preliminariosios sutarties nutraukimas

2016 m. kovo 23 d. preliminarioji sutartis nutraukta šalių susitarimu. Abi šalys nurodė, kad neturi ir ateityje neturės jokių pretenzijų ir reikalavimų kitai šaliai dėl atsisakymo vykdyti preliminarniąją sutartį.

Atsižvelgdami į tai, kad preliminarniąją sutartį šalys nutraukė ir jos pagrindu numatytas sandoris nebuvo sudarytas, pateikiame vertinimus tik dėl preliminariosios sutarties sudarymo ir joje įrašytų/sutartų šalių sąlygų, tačiau negalime vertinti nesudarytos pagrindinės sutarties dėl administracinių pastatų komplekso patalpų nuomos vykdymo, keitimo, papildomų susitarimų ar galimo nevykdymo sukeltų pasekmių. Taip pat negalime vertinti sandorių dėl nekilnojamojo turto, esančio ir planuoto vystyti Gervėčių g. 4, Vilniuje, kurie būtų galėję įvykti tarp šalių ateityje.

6-ojo audito departamento direktorė

Sigita Rojutė

6-ojo audito departamento vyriausioji valstybinė auditorė

Kristina Vaivadienė

Valstybinio audito ataskaitos kopijos (po vieną egz.) pateiktos:

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai

Lietuvos Respublikos ūkio ministerijai

Nacionalinei žemės tarnybai prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos

Valstybės įmonei Turto bankui

„Lietuvos energija“, UAB

Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui

Auditas atliktas, vykdant 2016-03-29 pavedimą Nr. P-60-1

Auditą atliko audito grupė:

Kristina Vaivadienė (grupės vadovė)

Laurynas Bilkis

Daina Keršienė

Virginija Galinaitienė

Vilma Maslauskienė

PRIEDAI

Valstybinio audito ataskaitos

„2015 m. rugsėjo 11 d. preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudarymas ir vykdymas“

1 priedas

Audito metodai ir procedūros

- Dokumentų peržiūra ir duomenų analizė:
 - nagrinėjome su audito objektu susijusius teisės aktus;
 - vertinome UAB „Lietuvos energija“ pateiktus dokumentus, susijusius su preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudarymu ir vykdymu, įskaitant UAB „Lietuvos energija“ valdybos, stebėtojų tarybos, stebėtojų tarybos Audito komiteto posėdžių protokolus ir jų priedus;
 - vertinome UAB NT Valdos pateiktus dokumentus, susijusius su preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudarymu ir vykdymu, įskaitant UAB NT Valdos valdybos posėdžių protokolus ir jų priedus, investicinio projekto vertinimo dokumentus, nuomos sutarties sudarymo aplinkybes pagrindžiančius dokumentus;
 - vertinome UAB NT Valdos sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį dėl valstybinės žemės sklypo, esančio Gervėčių g. 4, Vilniuje;
 - susipažinome su UAB „Lietuvos energija“ stebėtojų tarybos Audito komiteto inicijuoto ir Vidaus audito tarnybos atlikto vidaus audito rezultatais (2015 m. gruodžio 9 d. UAB NT Valdos patalpų Gervėčių g. 4 nuomos ir turto vystymo audito ataskaita);
 - susipažinome su UAB „Lietuvos energija“ 2016 m. balandžio 13 d. atlikto vidinio tyrimo dėl UAB NT Valdos Gervėčių g. 4, Vilniuje esančio nekilnojamojo turto nuomos ir vystymo sutarčių atitikties kontrolės išorės ir vidaus teisės aktams rezultatais;
 - susipažinome su Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos 2016 m. kovo 1 d. parlamentinio tyrimo pagal Lietuvos Respublikos Seimo 2015 m. lapkričio 12 d. nutarimą NR XII-2017 „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Laikinosios tyrimo komisijos įgaliojimų suteikimo Seimo Antikorupcijos komisijai ir pavedimo atlikti parlamentinį tyrimą“ išvadomis;
 - taikydami analitines procedūras analizavome UAB NT Valdos su UAB Karalienės Mortos mokykla sudarytą negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, nuomininko parinkimo aplinkybes;
 - taikydami analitines procedūras analizavome UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudarytą ketinimų protokolą, preliminarįją sutartį, investicinio projekto vertinimą.
- Pokalbiai su:
 - Finansų ministerijos darbuotojais;
 - Ūkio ministerijos darbuotojais;
 - VĮ Turto bankas VVĮ Valdymo koordinavimo centro darbuotojais;
 - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos darbuotojais;
 - UAB „Lietuvos energija“ darbuotojais;
 - UAB NT Valdos darbuotojais;
 - nekilnojamojo turto vystytojų atstovais.

Valstybinio audito ataskaitos

„2015 m. rugsėjo 11 d. preliminariosios sutarties tarp UAB NT Valdos ir UAB Karalienės Mortos mokykla sudarymas ir vykdymas“

2 priedas

Rekomendacijų įgyvendinimo planas

Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1.	Siekiant išvengti situacijų, kurios galimai neatitinka visuomenės lūkesčių, imtis priemonių, užtikrinančių tinkamą skaidrumo, atvirumo, konkurencingumo principų taikymą UAB NT Valdos, vystant nekilnojamojo turto projektus.	UAB „Lietuvos energija“	- parengti proceso aprašus dėl nuomininkų paieškos proceso, kuriuose bus aprašytas potencialių vystymo projektų klientų paieškos procesas bei numatytas derybų su potencialiais nuomininkais dokumentavimas ir korespondencijos išsaugojimas; - parengti ir įdiegti priemones, kuriomis bus užtikrintas UAB NT Valdos klientų sąrašo paskelbimas bendrovės interneto svetainėje esant klientų sutikimui.	2016-09-01
Atstovas ryšiams, atsakingas už Valstybės kontrolės informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais: NT Valdos, UAB, laikinai einantis generalinio direktoriaus pareigas Giedrius Kražauskas, tel. (8 699) 21582, el. p. giedrius.krazauskas@valdos.eu.				

Lietuvos Respublikos Vyriausybei pateiktų rekomendacijų įgyvendinimo priemonių planas šiuo metu rengiamas.