



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

ATASKAITOS DĖL REZERVINIŲ TERITORIJŲ KLAIPĖDOS VALSTYBINIAM JŪRŲ UOSTUI PLĖSTI NAUDOJIMO SANTRAUKA

2004 m. birželio 07 d. Nr. 2030-3-3

Vilnius

Valstybinis auditas dėl rezervinių teritorijų naudojimo, atliktas VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijoje, Klaipėdos apskrities viršininko ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijose.

Audito metu įvertinta audituojamų subjektų veikla naudojant rezervines Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai skirtas teritorijas, minėtų institucijų bendradarbiavimas koordinuojant šią veiklą, atliekant sandorius, susijusius su šiose teritorijose esančiu nekilnojamuoju turtu. Vertinant audituojamų subjektų veiklą įgaliojimų panaudojimo, atliktų veiksmų ir sudarytų sandorių požiūriu, buvo iškelti ir nagrinėti klausimai:

- rezervinių teritorijų, skirtų Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti naudojimas;
- Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti priskirtose rezervinėse teritorijose esančių pastatų ir žemės sklypų perleidimas privačion nuosavybėn.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1993-11-03 nutarimu Nr. 822 ir 1994-05-16 nutarimu Nr. 376 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatė 7 rezervines teritorijas, kurių bendras plotas - 100,9673 ha. Priskiriant teritorijas rezervinėms realus jų poreikis nebuvo pagrįstas jokiais realiais planais.

1993–1994 metais uosto plėtrai 3 rezervinės teritorijos (tai sudaro apie 60 ha bendro rezervinių teritorijų ploto) iš 7 parinktos ir nustatytos neįvertinus visų tam būtinų aplinkybių. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai neturint teritorijos prie Šiaurinio molo panaudojimo ir įsisavinimo planų, neįvertinus to, kad Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirtos teritorijos didžiosios dalies panaudojimas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai gali būti ribojamas, nes ją užima valstybinis miškas, 48,0 ha ploto teritorijoje Valstybės įmonėje Registrų centras yra įregistruoti 129 žemės sklypai – 17,3546 ha bendro ploto. Didžiąją jų dalį sudaro privačios nuosavybės žemė – 122 namų valdų žemės sklypai, užimantys 11,4876 ha ploto. Šiose namų valdose esantys gyvenamieji namai statyti prieš 30 – 40 metų, didžioji dalis žemės sklypų yra

privatizuoti, rezervinėje teritorijoje tolygiai išsidėstę, tad šią teritoriją panaudoti kaip rezervinę ekonomiškai netikslinga.

Pažymėtina, kad rezervinių uosto teritorijų samprata ir teisinis statusas buvo apibrėžti tik 2002-12-05 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatyme (2002-12-05 įstatymo Nr. IX–1266 red.), praėjus daugiau kaip devyneriems metams po jų nustatymo.

Susisiekimo ministerija ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra galutinai parengusios rezervinių teritorijų ir jose esančio nekilnojamojo turto tvarkymo, naudojimo ir priežiūros tvarkos. Tai Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui sudarė sąlygas be aiškaus teisinio pagrindo riboti konstitucinę privačių asmenų nuosavybės teisę, o Klaipėdos miesto savivaldybei, Klaipėdos miesto privatizavimo komisijai ir Klaipėdos apskrities viršininko administracijai su pačiomis rezervinėmis teritorijomis ir jose esančiu nekilnojamoju turtu leido atlikti dabartinę Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrą ribojančius veiksmus.

Klaipėdos miesto taryba 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 dalį Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatytų ir audito metu nagrinėtų 4 (40,1 ha ploto) rezervinių teritorijų, 21,5 ha, nustatė ne rezervinėms teritorijoms, o gyvenamajai paskirčiai, bendro naudojimo želdynams, komercinei paskirčiai ir smulkaus verslo, pramonės ir sandėliavimo teritorijai. Šiuo sprendimu jūrų uosto plėtrai skirta rezervinė teritorija, nesant Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos pritarimo, Klaipėdos miesto bendrajame plane buvo sumažinta iki 18,6 ha, taip pažeidžiant Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr. 822 5.2 ir 1994-05-16 Nr. 376 2.2 punktų) nuostatas.

Rengiant šį Klaipėdos miesto bendrąjį planą nesilaikyta ir kitų miesto bendrojo plano rengimo esminių taisyklių ir procedūrų, kurios privalomos pagal 1996-11-22 Statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymu Nr.171 patvirtintų Miestų, miestelių ir kaimų bendrojo planavimo laikinųjų taisyklių nuostatas – atskiri jo sprendiniai nesuderinti su Sveikatos apsaugos ir Susisiekimo ministerijomis.

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija tvirtina, kad rezervinių teritorijų neperdavimas uosto žinion daro žalą jūrų uosto, o taip pat ir valstybės, interesams. Audito metu nustatyta, kad nė vienas iš šiuo metu rezervinių teritorijų statusą turinčių teritorijų detaliojo planavimo projektų, kurie yra pagrindinis dokumentas teritorijų perėmimo uosto žinion, nėra tinkamai parengtas ir įgyvendinamas. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija neturi nustačiusi tikslų rezervinių teritorijų panaudojimo prioritetų, neturi tikslų planų dėl rezervinių teritorijų įsisavinimo perspektyvos, todėl teritorijų detaliųjų planų nerengia, pradėtų rengti neužbaigia, o dėl teritorijų, kurių perėmimui visi reikalingi planai parengti ir įsigalioję, įjungimo į uosto teritoriją nesiima jokių veiksmų. Tuo pat metu, neturėdama tikslų planų dėl būsimo teritorijos poreikio jūrų uosto plėtrai, direkcija savo nuožiūra suderindavo atskirų, rezervinėse teritorijose faktiškai naudojamų žemės sklypų ribų formavimą ir nuomą, kuriuos privatūs asmenys ir dabar naudoja komercinei - ūkinei veiklai.

Klaipėdos apskrities viršininko administracija, neatsižvelgdama, kad šios teritorijos yra rezervinės ir toliau leidžia jas naudoti ne jūrų uosto reikmėms. Apskritis, kaip institucija, nuo 1995 metų priimanti dėl teritorijų panaudojimo ne jūrų uosto, o kitoms reikmėms, galutinius sprendimus, su jūrų uosto direkcija derino tik 4-ių žemės sklypų nuomą, visų kitų žemės sklypų, įregistruotų VI Registru centro Nekilnojamojo turto registre, panaudojimo ne uosto veiklai, su jūrų uosto direkcija nederino.

Nustatyta, kad Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba, nesuderinusi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, priėmė sprendimus dėl 32 sklypų panaudojimo kitoms, ne jūrų uosto, reikmėms.

Klaipėdos miesto privatizavimo komisija, vadovaudamasi Butų privatizavimo įstatymu ir Klaipėdos miesto valdybos sprendimais, privatiems fiziniams asmenims pardavė 36 butus, esančius Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai priskirtose rezervinėse teritorijose, nors minėtame įstatyme buvo numatyta, kad miestų tarybos gali nustatyti neparduotinus gyvenamuosius namus ir kitokius pastatus, kuriuose įrengtos gyvenamosios patalpos. Likę rezervinėse teritorijose neprivatizuoti Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausantys butai buvo apgyvendinti. Audito metu Klaipėdos miesto savivaldybė pareiškė nuomonę, kad siekiant įgyvendinti uosto plėtrą šie nuomininkai turi būti išskeldinti į naujus būstus, kuriems pastatyti reikalinga 3,1 mln. Lt valstybės biudžeto lėšų, nors pati savivaldybė su šiais asmenimis daugiau kaip dešimt metų nesudariusi butų nuomos sutarčių. Kadangi pastatų ir privatizuotų gyvenamųjų butų savininkai įgijo teisę iš valstybės pirkti ar nuomoti dalį statiniui skirto žemės sklypo, todėl teritorijos dalies, kuri užstatyta šiais statiniais, panaudojimas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai tapo sudėtingesnis. Ateityje dėl to gali reikėti papildomų lėšų šiems sklypams ir butams, naujai pastatytiems pastatams valstybės išnuomotoje žemėje išpirkti.

Nustatyta, kad valdymo principai Uosto valdymo sistemoje, susiję su plėtros organizavimu ir institucijų bendradarbiavimu nėra pakankamai ir efektyviai realizuojami. Nėra grįžtamojo ryšio tarp institucijų, institucijoms nepakankamai atstovaujama Uosto plėtojimo taryboje.

Audito metu išnagrinėjus rezervinėse uosto teritorijose esančių valstybinės žemės sklypų (Lakštučių g. 4, Žuvėdrų tako g. 17, Mituvos g. 1, Minijos/Dubysos g. 90/3, Gegučių g. 3, Minijos g. 44) bylas ir įvertinus šiuose žemės sklypuose vykdytus nuomos, subnuomos ir pardavimo sandorius, nustatyta, kad Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje ir Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo pažeisti Lietuvos Respublikos Žemės, Žemės nuomos ir Teritorijų planavimo įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų, kuriais teritorijos priskirtos rezervinėms, Vyriausybės nutarimų dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, atsiskaitymo su valstybe už perkamus žemės sklypus taisyklių, taip pat statybos leidimų išdavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai. Audito metu nustatyti teisės aktų pažeidimų faktai galutiniam veiku

kvalifikavimui perduoti Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai ir Specialiųjų tyrimų tarnybai.

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai ir jos steigėjai, Susisiekimo ministerijai, rekomenduota:

1. Siekiant visapusiškai prižiūrėti ir kontroliuoti rezervines uosto teritorijas bei apsaugoti valstybės viešąjį interesą, geriau koordinuoti šiose teritorijose valstybinių institucijų vykdomus sandorius dėl nekilnojamojo turto, o siekiant suderinti viešojo valstybės poreikio ir privačios asmenų nuosavybės interesų apsaugą, galutinai parengti ir pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei tvirtinti rezervinių teritorijų tvarkymo, naudojimo ir priežiūros tvarką.

2. Inicijuoti:

2.1 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcija) priede nurodytos Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirtos teritorijos ploto patikslinimą;

2.2 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr. 376 1.1 papunktyje nurodytos Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti skirtos rezervinės teritorijos tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio ploto patikslinimą.

2.3 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto, kaip kompleksinės pramonės įmonių grupės, bendros sanitarinės apsaugos zonos nustatymą.

2.4 Sveikatos apsaugos ministro įsakyme numatytos 300 metrų prekybos uosto apsaugos zonos patikslinimą (kadangi nepakeitus jos dydžio, ji apimtų ištiesus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus miesto centre, Minijos gatvėje). Šiuo metu Sveikatos apsaugos ministerijos rengiamoje Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir priežiūros tvarkoje nurodyti „Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sanitarinė apsaugos zona“, o ne „Prekybos uosto teritorijos sanitarinė apsaugos zona“.

Pastaba: Su 2004-04-30 valstybinio audito ataskaita Nr. 2030-3-3 „Rezervinių teritorijų Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti naudojimo vertinimas“ susipažino ir pastabas dėl atlikto audito pateikė VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto generalinis direktorius, Klaipėdos apskrities viršininkė, Klaipėdos miesto savivaldybės administratorius. Minėtos pastabos pateikiamos 5-7 ataskaitos prieduose. Į jas atsižvelgta rengiant audito ataskaitą.

Veiklos audito 3-ojo departamento
direktorė

Romualda Masiulionienė

Veiklos audito 3-ojo departamento
vyresnioji valstybinė auditorė

Kristina Skrodenytė