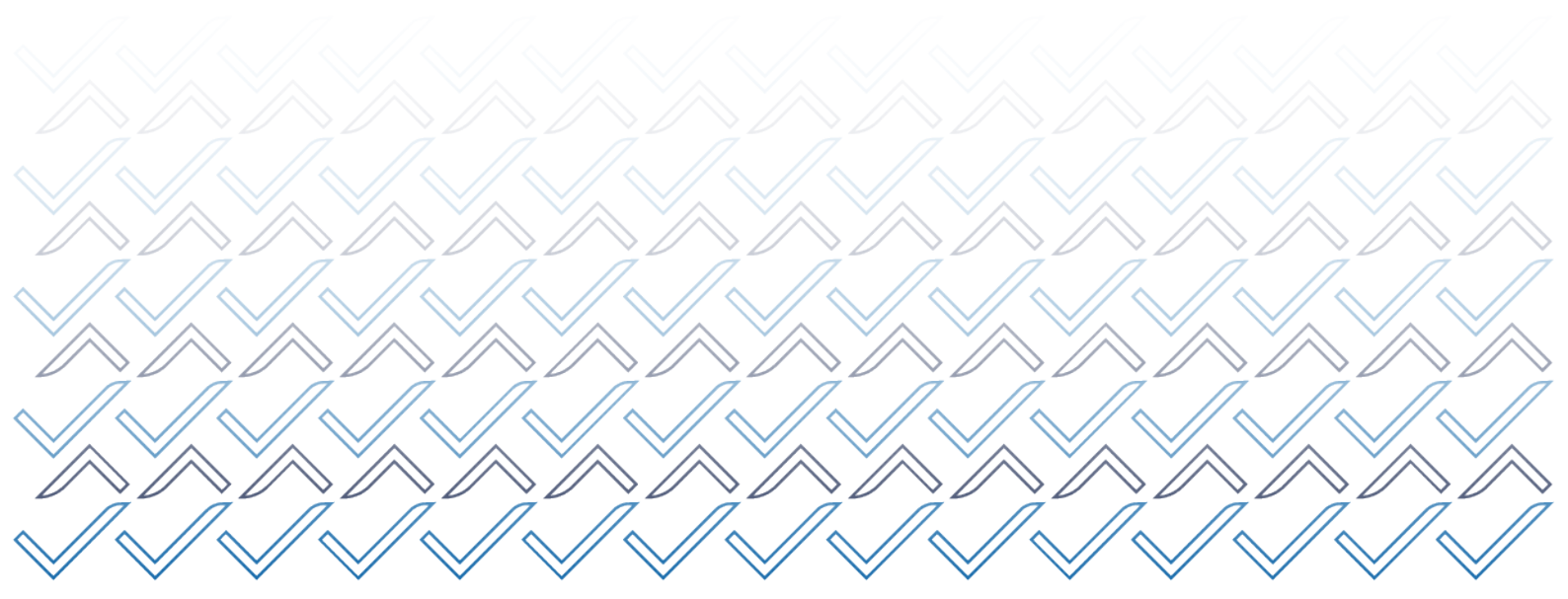


VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA

# VĮ TURTO BANKO VEIKLA TEIKIANT VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO IR PRIEŽIŪROS PASLAUGAS

2025 m. balandžio 25 d.

Nr. VAE-3



---

Valstybės kontrolė – aukščiausioji valstybinio audito institucija – prižiūri, ar teisėtai ir efektyviai valdomas ir naudojamas valstybės turtas ir kaip vykdomas valstybės biudžetas. Valstybės kontrolė, teikdama audito pastebėjimus ir rekomendacijas, skatina teigiamą ir veiksmingą valstybinio audito poveikį valstybės finansų valdymo ir kontrolės sistemai bei į rezultatus ir visuomenės poreikius orientuotam viešajam valdymui. Daugiau apie Valstybės kontrolės veiklą ir valstybinio audito rezultatus – interneto svetainėje [www.valstybeskontrolė.lt](http://www.valstybeskontrolė.lt).

Audito grupė: Mindaugas Šalčius (departamento vadovas), Tadas Čiblys (grupės vadovas), Jūratė Dilienė, Darius Tartėnas, Vyrmantas Jašmontas, Mindaugas Milčiūnas.

Valstybinio audito ataskaita pateikta: Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui, Finansų ministerijai, valstybės įmonei Turto bankui.

---

# TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	4
SANTRAUKA	5
ĮŽANGA	10
AUDITO REZULTATAI	11
1. DIDINTINAS CENTRALIZUOTAI VALDOMO VALSTYBEI PRIKLAUSANČIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO EFEKTYVUMAS	11
1.1. Būtina užtikrinti, kad visas Turto banko valdomas nekilnojamasis turtas būtų panaudojamas valstybės reikmėms ir kurtų vertę	11
1.2. Nepakanka duomenų centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumui įvertinti	17
2. STIPRINTINA CENTRALIZUOTAI VALDOMO VALSTYBEI PRIKLAUSANČIO NEKILNOJAMOJO TURTO PRIEŽIŪRA	21
2.1. Turto banko valdomo nekilnojamojo turto būklė gerėja nepakankamai sparčiai	21
2.2. Neužtikrinamas sklandus VĮ Turto banko vykdomų nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų įgyvendinimas	26
2.3. Patenkinami ne visų klientų poreikiai dėl nekilnojamojo turto ir jo priežiūros paslaugų	30
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	34
PRIEDAI	37
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	37
2 priedas. Audito kriterijai, atliktos procedūros ir taikyti metodai	38
3 priedas. Pokyčių vertinimo rodiklių duomenys	41

# PAGRINDINIAI FAKTAI

**955,3 tūkst. m<sup>2</sup>**

2024 m. Turto bankas valdė valstybei priklausančio nekilnojamojo turto.

**76,8 proc.**

2024 m. Turto banko valdomo turto sudarė centralizuotai valdomas administracinės paskirties nekilnojamasis turtas.

**109,4 mln. Eur**

2021–2024 m. Turto bankas skyrė nekilnojamojo turto remonto ir modernizavimo darbams.

**591,7 mln. Eur**

Turto bankas numatė skirti 2025–2034 m. planuojamiems įgyvendinti nekilnojamojo turto atnaujinimo projektams.

**12,1 proc.**

iki 2024-12-31 sumažėjo Turto banko centralizuotai valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto. Beveik 4 proc. p. viršytas planuotas 8,2 proc. rodiklis.

**63 proc.**

Turto banko administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų 2024 m. viršijo 10 kv. m kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, normatyvą.

**61 proc.**

Turto banko centralizuotai valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto 2024 m. buvo geros arba labai geros būklės.

**56 proc.**

Turto banko valdomų nekilnojamojo turto objektų (kuriems nustatyta energinė klasė) 2024 m. buvo žemesnės nei „C“ klasės.

**100 proc.**

visų (16) Turto banko 2021–2024 m. įgyvendintų investicinių projektų kaina išaugo ir bendrai padidėjo nuo 29,11 mln. iki 64,93 mln. eurų, t. y. daugiau nei 2 kartus.

**67 proc.**

Turto banko klientų 2024 m. buvo patenkinti jiems teikiamomis administravimo ar valdymo paslaugomis.

# SANTRAUKA

## Audito svarba

2015 m. pradėta įgyvendinti valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reforma, kuria siekiama centralizuoti administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymą, viename subjekte konsoliduojant šio turto valdymo ir priežiūros funkciją, taip pat efektyviai naudoti pinigus, kurių reikia šio turto būklei pagerinti. Įgyvendinant reformą, valstybės įmonė Turto bankas iki 2020 m. etapais perėmė numatytų administracinės paskirties valstybei priklausančių nekilnojamojo turto objektų valdymą.

Siekiant sumažinti centralizuotai valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros sąnaudas, nuo 2021 m. valstybės įmonei Turto bankui keliamas tikslas optimizuoti valdomo turto apimtį, valdyti tik tiek nekilnojamojo turto, kiek jo reikia valstybės funkcijoms atlikti, ir užtikrinti klientų aprūpinimą geros būklės, efektyviai išnaudojamu administracinės paskirties nekilnojamoju turto<sup>1</sup>.

Įgyvendinant valstybės įmonės Turto banko 2025–2034 m. investicijų planą, siekiama centralizuotai valdomą administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotą sumažinti iki 475,6 tūkst. kv. metrų ir padidinti geros būklės valstybės įmonės Turto banko valdomų pastatų santykį nuo 61 proc. iki ne mažiau kaip 85 proc. Tai leistų maždaug 7,3 mln. Eur sumažinti kasmet turto priežiūrai tenkančias išlaidas.

## Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar VĮ Turto bankas užtikrina efektyvų valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir priežiūrą.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ✓ ar efektyviai naudojamas centralizuotai valdomas valstybei priklausantis nekilnojamasis turtas;
- ✓ ar užtikrinama tinkama centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto priežiūra.

Audituojami subjektai:

Finansų ministerija: formuoja ir koordinuoja valstybės turto valdymo politiką;

VĮ Turto bankas: įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka įgyvendina centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir kitas įstatymų nustatytas funkcijas.

Audituojamas laikotarpis – 2021–2023 m.; siekdami įvertinti pokyčius, naudojome ir 2024 m. duomenis.

<sup>1</sup> Vyriausybės 2020-09-09 nutarimu Nr. 998 patvirtintas Nacionalinis pažangos planas ir finansų ministro 2021-07-02 įsakymu Nr. 1K-235 patvirtintas raštas dėl valstybės keliamų lūkesčių Turto banko veiklai.

Auditas atliktas pagal tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito kriterijai, atliktos procedūros ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito kriterijai, atliktos procedūros ir taikyti metodai“ ([38 psl.](#)).

## Pagrindiniai audito rezultatai

Nekilnojamasis turtas būtų valdomas efektyviau, jei būtų sparčiau mažinamas valstybės įstaigų ir institucijų naudojamo nekilnojamojo turto plotas bei išlaidos jo priežiūrai. Padidinus pajamas iš laisvo nekilnojamojo turto komercinės nuomos ar pardavimo, atsirastų galimybė sparčiau gerinti centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto būklę.

### 1. Didintinas centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas

- Siekiant užtikrinti efektyvų centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto valdymą, turi būti atliekamas nekilnojamojo turto panaudojimo galimybių vertinimas, kuris leistų priimti sprendimus dėl jo panaudojimo efektyviausiu būdu. Valstybės įmonės Turto banko sprendimai dėl turto priskyrimo valdytinam ar parduotinam turtui buvo priimti nenurodžius, kokiais iš anksto reglamentuotais požymiais ar kriterijais buvo vadovautasi priimant sprendimus, todėl nėra galimybės įvertinti ar 2021–2024 m. nekilnojamojo turto objektai valdytinam ir parduotinam turtui buvo priskirti pagrįstai ([1.1 poskyris, 11 psl.](#)).
- Viena pagrindinių priemonių, kuria valstybės įmonė Turto bankas siekia mažinti išlaidas nekilnojamojo turto valdymui ir priežiūrai, yra administracinės paskirties nekilnojamojo turto optimizavimas. Šio banko valdomas administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotas, lyginant su 2021 m. fiksuotu 665 tūkst. m<sup>2</sup> plotu, 2024 m. sumažėjo 12,1 proc., o planuotas rodiklis (10 proc. mažėjimas) buvo pasiektas ir viršytas ([1.1 poskyris, 11 psl.](#)).
- Valstybės įmonės Turto banko centralizuotai valdomo laisvo administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotas, kuris atsiranda optimizuojant valdomą ar perimant naują nekilnojamąjį turtą, pasibaigus panaudos ar komercinės nuomos sutartims, 2021–2024 m. sumažėjo nuo 129,43 tūkst. m<sup>2</sup> iki 104,71 tūkst. m<sup>2</sup> ir sudaro apie 15 proc. nuo viso administracinės paskirties nekilnojamojo turto. Patiriamos šio turto išlaikymo ir priežiūros sąnaudos ir negaunamos pajamos, kurių galėtų būti gauta tą turtą nuomojant ar parduodant ([1.1 poskyris, 11 psl.](#)).
- Valstybės įmonei Turto bankui optimizuojant administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtį, yra numatyta didinti nereikalingu pripažinto šio turto pardavimus, o gautas pajamas panaudoti likusio nekilnojamojo turto atnaujinimui. Centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto pardavimui 2024 m. nustatytas rodiklis buvo pasiektas ir viršytas (planuota parduoti 22,9 tūkst. m<sup>2</sup>, parduota 34,7 tūkst. m<sup>2</sup>). Pardavus šį nekilnojamąjį turtą 2024 m. gauta 19,53 mln. Eur pajamų ([1.1 poskyris, 11 psl.](#)).
- Viena valstybės įmonės Turto banko priemonių didinti pajamas iš alternatyvių nekilnojamojo turto įdarbinimo būdų – komercinė nuoma. Pardavus iki tol komercinei nuomai naudotą nekilnojamąjį turtą, šios nuomos pajamos 2023 m. (lyginant su 2021 m.), sumažėjo nuo 2,174 iki 1,792 mln. Eur. Valstybės įmonė Turto bankas planuoja didinti pajamų dalį iš alternatyvių nekilnojamojo turto įdarbinimo

būdų, tačiau vis dar nėra numatytų priemonių, kaip ir kokia apimtimi bus įdarbinamas laisvas nekilnojamasis turtas, todėl su komercine nuoma ir efektyviu turto valdymu susiję tikslai gali būti nepasiekti ([1.1 poskyris, 11 psl.](#)).

- Siekiant efektyviai valdyti administracinės paskirties nekilnojamąjį turtą, valstybės įmonės Turto banko vykdomas valstybinių institucijų ir įstaigų aprūpinimas nekilnojamoju turtu turi atitikti nustatytą administracinės paskirties nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių normines reikšmes. Valstybės įmonė Turto bankas vertinimui naudoja tik dalį (2 iš 7) finansų ministro įsakymu patvirtintų rodiklių (kabinetinis ir bendras plotas, tenkantis 1 darbuotojui). Pagal šiuos rodiklius 2024 m. 44 proc. administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų neatitiko bendro, o 63 proc. – kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, normatyvų. Taip pat duomenys, reikalingi šių rodiklių apskaičiavimui, Valstybės turto informacinėje paieškos sistemoje ne visada yra pateikiami, todėl nėra užtikrinama, kad nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas būtų įvertinamas visa apimtimi ir remiantis vertinimo rezultatais numatomos šio turto panaudojimo efektyvumo didinimo priemonės ([1.2 poskyris, 17 psl.](#)).
- Siekiant tinkamai planuoti investicijas į valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimą, būtina turėti duomenis apie šio turto suvartojamą energijos kiekį ir energinio efektyvumo klasę. Duomenis apie sąnaudas kWh 2023 m. teikė tik 16 (3 proc.) iš Valstybės turto paieškos informacinėje sistemoje duomenis pateikusių institucijų ar įstaigų, o likusios 520 (97 proc.) duomenis pateikė eurai. Valstybės nekilnojamojo turto valdytojų ir naudotojų šioje informacinėje sistemoje pateikiamos bendros nekilnojamojo turto išlaikymo sąnaudos eurai neparodo energijos suvartojamo kiekio tam tikrame nekilnojamojo turto objekte, todėl nėra galimybės tinkamai įvertinti visų valstybei priklausančių šio turto objektų energijos vartojimo efektyvumą ([1.2 poskyris, 17 psl.](#)).

## 2. Stiprintina centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto priežiūra

- Valstybės įmonės Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta, kad 2030 m. ne mažiau kaip 70 proc. valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto bus ne žemesnės nei C energinės klasės. 2024 m. 56 proc. pastatų buvo žemesnės energinės klasės. Dėl ribotų finansinių galimybių juos atnaujinti ir pakelti energinę klasę, 2030 m. numatytas tikslas nebus pasiektas. Banko duomenimis, 2030 m. C ir aukštesnės energinės klasės pastatai sudarys tik kiek mažiau nei 60 proc. viso jo valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto ([2.1 poskyris, 21 psl.](#)).
- Prisidedant prie ES ir nacionalinių tikslų didinti energijos vartojimo efektyvumą, valstybės įmonė Turto bankas siekia mažinti jo valdomuose nekilnojamojo turto objektuose sunaudojamos energijos kiekį. Energijos vartojimas 2023–2024 m. banko centralizuotai valdomuose administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektuose mažėjo (2023 m. siekė 10,7 kWh/m<sup>2</sup>, o 2024 m. – 10,05 kWh/m<sup>2</sup>). Valstybės įmonė Turto bankas neanalizuoja, kokios konkrečios priemonės lemia energijos vartojimo efektyvumo didėjimą. Analizė leistų parinkti priemones, kurios turi didžiausią įtaką šio efektyvumo didinimui ([2.1 poskyris, 21 psl.](#)).
- Siekiant efektyviai naudoti pinigus, skirtus centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto atnaujinimui, turto valdytojas remdamasis turto būklės vertinimo rezultatais turi identifikuoti tuos objektus, kuriuose atnaujinimo darbai turėtų būti įgyvendinami pirmiausia ir duotų didžiausią efektą. Valstybės įmonė Turto bankas audituojamu laikotarpiu neturėjo administracinės paskirties nekilnojamojo turto atnaujinimo

investicinių projektų reitingavimo pagal svarbą sistemos. Kadangi atranka nebuvo dokumentuojama, Turto bankas negalėjo pagrįsti, pagal kokius kriterijus buvo atrinkti šiuo metu vykdomi šio turto atnaujinimo investiciniai projektai ([2.2 poskyris, 26 psl.](#)).

- Tam, kad būtų pasiekti valstybės įmonei Turto bankui keliami tikslai dėl valdomo nekilnojamojo turto portfelio optimizavimo ir šio turto būklės gerinimo, būtina užtikrinti, kad nekilnojamojo turto atnaujinimo projektai būtų įgyvendinami laiku ir numatyta apimtimi. Dėl įgyvendinant atnaujinimo projektus atsirandančių nenumatytų darbų, užsitęsusių pirkimų ar netinkamai atliktų projektavimo darbų visų valstybės įmonės Turto banko 2021–2023 m. įgyvendintų 16 atnaujinimo projektų bendra kaina padidėjo (nuo 29,11 mln. iki 64,93 mln. Eur), o 9 iš jų įgyvendinimas vėlavo. Valstybės įmonė Turto bankas yra numatęs ir taiko nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų įgyvendinimo rizikų valdymo priemones, tačiau jos nepakankamos, kad šie projektai būtų įgyvendinti laiku ir / ar pagal numatytą biudžetą. Projektų vėlavimai ir padidėjusi jų kaina turi neigiamą poveikį strateginių tikslų pasiekimui ir nuomininkų pasitenkinimui banko veikla ([2.2 poskyris, 26 psl.](#)).
- Valstybės įmonė Turto bankas turi užtikrinti valstybinių institucijų ir įstaigų aprūpinimą jų funkcijų vykdymui reikiamu nekilnojamuoju turtu. Kadangi įmonė neturėjo reikiamų patalpų arba jos neatitiko besikreipiančių institucijų ar įstaigų poreikių, 2021–2023 m. vidutiniškai 37,7 proc. prašymų dėl patalpų suteikimo ar persikėlimo nebuvo patenkinti. Kita vertus nėra užtikrinama, kad Turto banko nekilnojamasis turtas, kuriuo aprūpinamos valstybinės institucijos ar įstaigos, būtų išnaudojamos efektyviausiu būdu. Valstybės institucijos ar įstaigos nėra motyvuojamos efektyviai naudoti turtą, užimti tik tokį patalpų plotą, kokio reikia jų funkcijoms vykdyti ([2.3 poskyris, 30 psl.](#)).
- Siekiant efektyvaus centralizuotai valdomo administracinio nekilnojamojo turto panaudojimo, svarbu užtikrinti, kad su šio turto valdymu ir priežiūra susijusios paslaugos būtų suteiktos laiku, o jų kokybė tenkintų nuomininkų lūkesčius. Valstybės įmonės Turto banko klientų pasitenkinimas teikiamomis paslaugomis 2024 m. (lyginant su 2021 m.) padidėjo nuo 47 iki 67 proc., tačiau dėl išorėje pasitelktų paslaugų teikėjų turimų ribotų išteklių ir (arba) užimtumo, 2021–2024 m. vidutiniškai į 8,5 proc. pranešimų apie sutrikimus buvo reaguojama viršijant nustatytus terminus. Tai gali turėti neigiamos įtakos klientų pasitenkinimui jiems teikiamomis paslaugomis ([2.3 poskyris, 30 psl.](#)).

## Audito metu įvykę pokyčiai

2025-03-17 Turto banko generalinis direktorius patvirtino Valstybės įmonės Turto Banko nekilnojamojo turto valdymo plano sudarymo ir patvirtinimo tvarkos aprašą<sup>2</sup>, pagal kurį priimami sprendimai dėl šios valstybės įmonės patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto priskyrimo valdytinam ar parduotinam ir investicijų poreikio.

<sup>2</sup> 2025-03-17 įsakymas Nr. P1-70.

## Rekomendacijos

### Finansų ministerijai

1. Siekiant įvertinti VĮ Turto banko valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumą ne tik pagal plotą, tenkantį vienam darbuotojui, bet ir pagal jo išlaikymui tenkančias sąnaudas – peržiūrėti finansų ministro įsakymu patvirtintus šio turto panaudojimo efektyvumo rodiklius ir, esant poreikiui, numatyti naujus, kuriais Turto bankas vadovautųsi atlikdamas jo panaudojimo efektyvumo vertinimą (1-asis pagrindinis audito rezultatas).
2. Siekiant, kad VĮ Turto banko valdomas administracinės paskirties nekilnojamasis turtas būtų naudojamas efektyviai ir tenkintų turto panaudojimo efektyvumo rodiklius, numatyti priemones, kuriomis centralizuotos nuomos nuomininkai būtų skatinami mažinti funkcijų vykdymui naudojamo nekilnojamojo turto plotą (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

### Valstybės įmonei Turto bankui

3. Siekiant efektyviai panaudoti VĮ Turto banko valdomo valstybinių institucijų funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto plotą ir gauti papildomas pajamas, numatyti priemones, kaip ir kokia apimtimi bus įdarbinamas laisvas nekilnojamasis turtas (1-asis pagrindinis audito rezultatas).
4. Siekiant užtikrinti, kad pirmiausia būtų įgyvendinami didžiausią efektą duodantys VĮ Turto banko valdytino nekilnojamojo turto atnaujinimo projektai, reglamentuoti šio turto objektų atranką atnaujinimo darbams (2-asis pagrindinis audito rezultatas).
5. Siekiant užtikrinti, kad nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų trukmė ir kaina neviršytų nustatytų nuokrypio ribų, įvertinti esamų rizikų valdymo priemonių veiksmingumą ir, esant poreikiui, numatyti naujas priemones (2-asis pagrindinis audito rezultatas).
6. Siekiant užtikrinti, kad sutrikimų likvidavimo paslaugos būtų suteikiamos laiku, peržiūrėti teikiamų paslaugų procesą ir numatyti papildomas rizikų valdymo priemones, kurios užtikrintų, kad paslaugas teikiančios įmonės jas suteiktų nustatytais terminais (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

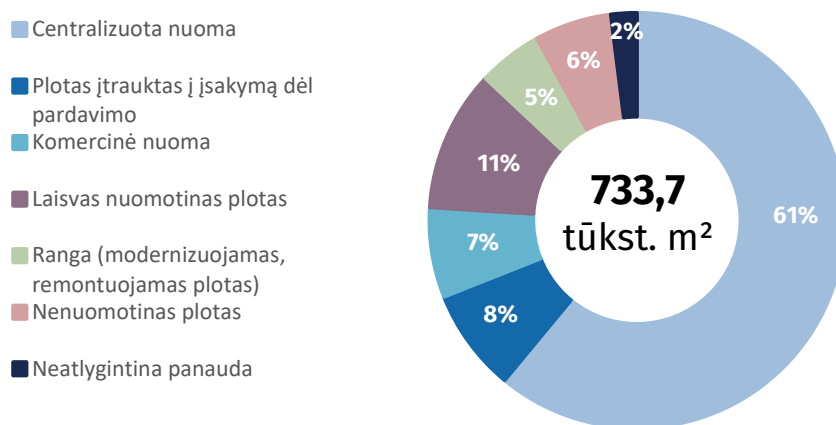
Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai, laukiamas audito poveikis ir pokyčių vertinimo rodikliai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ ([34 psl.](#)). Aktuali informacija apie rekomendacijų įgyvendinimo būklę, rezultatus ir įvykusius pokyčius yra skelbiama atvirose duomenyse Valstybės kontrolės interneto svetainėje <https://www.valstybeskontrole.lt/LT/AtviriDuomenys>.

# ĮŽANGA

Lietuvoje 2023 m. pabaigoje valstybei priklausantį 9,14 mln. m<sup>2</sup> ploto nekilnojamąjį turtą patikėjimo teise valdė 419 institucijų ar įstaigų. Turto bankas yra vienas šio turto valdytojų: 2024 m. pabaigoje valdė 10,5 proc. (0,96 mln. m<sup>2</sup>) viso valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto.

Didžiąją dalį (733,7 tūkst. iš 955,3 tūkst. m<sup>2</sup>, arba 76,8 proc.) Turto banko valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto sudaro centralizuotai valdyti perduotas administracinės paskirties nekilnojamasis turtas. Šis turtas gali būti naudojamas aprūpinant valstybės institucijas jų funkcijoms atlikti, parduodamas ar kitaip panaudojamas pajamoms gauti.

1 pav. 2024 m. Turto banko patikėjimo teise valdomas administracinės paskirties nekilnojamasis turtas



Šaltinis – VĮ Turto banko pateikti duomenys

Siekiant mažinti valstybės išlaidas nekilnojamojo turto valdymui ir priežiūrai, numatyta optimizuoti centralizuotai valdomo valstybei priklausančio administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtį ir pagerinti nekilnojamojo turto būklę, kad nuo 2030 m. ne mažiau kaip 85 proc. Turto banko valdomo šios paskirties nekilnojamojo turto sudarytų geros būklės turtas<sup>3</sup>. Tam būtina užtikrinti, kad banko klientai būtų aprūpinami efektyvaus turto panaudojimo rodiklius atitinkančiu turtu, nereikalingas ar netinkamas funkcijų vykdymui turtas būtų parduodamas ar kitaip įveiklinamas, o į atnaujinimą nukreipiamos investicijos užtikrintų, kad šio turto būklė gerėtų.

Finansų ministro įsakymu patvirtintame 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plane atnaujinimo projektų įgyvendinimui numatyta skirti 591,7 mln. Eur.

<sup>3</sup> 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planas, 5.3 p.

# AUDITO REZULTATAI

## 1. DIDINTINAS CENTRALIZUOTAI VALDOMO VALSTYBEI PRIKLAUSANČIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO EFEKTYVUMAS

### 1.1. Būtina užtikrinti, kad visas Turto banko valdomas nekilnojamasis turtas būtų panaudojamas valstybės reikmėms ir kurtų vertę

1. Vienas pagrindinių Turto banko strateginių tikslų – mažinti valstybės išlaidas centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto valdymui ir priežiūrai<sup>4</sup>. To siekiama optimizuojant centralizuotai valdomo valstybei priklausančio administracinės paskirties nekilnojamojo turto (AVNT) apimtį, valdomas nekilnojamasis turtas efektyviai panaudojamas – juo aprūpinamos valstybinės institucijos ir įstaigos, ar kitaip gaunant pajamas, jei turtas nenaudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms vykdyti.
2. Laikėmės nuostatos, kad centralizuotai valdomas valstybei priklausantis nekilnojamasis turtas yra panaudojamas valstybės reikmėms, o šioms reikmėms nereikalingas turtas generuoja pajamas, kai Turto bankas atlieka valdomų nekilnojamojo turto objektų vertinimus dėl jų priskyrimo valdytinam ar parduotinam turtui ir pasiekiami numatyti rodikliai dėl Turto banko valdomo turto mažinimo, pardavimo ir komercinės nuomos.

### Sprendimai dėl nekilnojamojo turto objektų priskyrimo valdytinam ar parduotinam turtui nepakankamai pagrįsti

3. Teisės aktai<sup>5</sup> numato, kad centralizuotai valdomo turto valdytojas (Turto bankas) valdo jam Vyriausybės nustatyta tvarka patikėjimo teise perduotą valstybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtus valstybinės žemės sklypus bei jais disponuoja.
4. Siekiant efektyviai valdyti Turto bankui perduotą valstybei priklausantį nekilnojamąjį turtą turi būti atliekamas jo panaudojimo galimybių vertinimas, kuris leidžia priimti sprendimus dėl panaudojimo efektyviausiu būdu, priskiriant jį<sup>6</sup>:
  - parduotinam (kurio netikslinga atnaujinti ir kurio pardavimo pinigais būtų kuriama arba palaikoma valdytino nekilnojamojo turto vertė);
  - valdytinam (kurį planuojama nuomoti valstybės institucijoms ir įstaigoms, išlaikyti administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto portfelyje ir palaikyti ar didinti jo vertę).

<sup>4</sup> Finansų ministro 2021-07-02 įsakymu Nr. 1K-235 patvirtintas raštas dėl valstybės keliamų lūkesčių Turto banko veiklai.

<sup>5</sup> Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas, 4 str. 2 d. 1 p.

<sup>6</sup> VĮ Turto banko 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planas, 5.2 p.

5. Turto banko paaiškinimu, priimant sprendimą dėl priskyrimo valdytinam ar parduotinam, nekilnojamasis turtas įvertinamas pagal tam tikrus banko 2022–2031 m. investicijų plane nurodytus požymius. Priimant sprendimą paprastai siekiama<sup>7</sup>:
- valdyti visą pastatą, o ne jo dalis;
  - valdyti kuo mažesnę AVNT objektų skaičių mieste arba regione;
  - valdyti AVNT, kurį valdyti finansiškai naudingiausia;
  - valdyti AVNT, turintį ekonominę ir (arba) kultūrinę išliekamąją vertę;
  - valdyti AVNT, kuriam priskirtame valstybinės žemės sklype ateityje būtų racionalu vykdyti naujo pastato statybą;
  - mažinti AVNT koncentraciją Vilniaus miesto istoriniame senamiestyje.
6. Turto bankas 2021–2024 m. atliko valdomo NT įvertinimą ir priėmė sprendimus dėl šio turto priskyrimo valdytinam ir parduotinam.

**1 lentelė.** Duomenys apie Turto banko valdytiną ir parduotiną turtą 2021–2024 m.

Metai	Parduotinas		Valdytinas	
	vnt.	plotas kv. m	vnt.	plotas kv. m
2021	592	220 952	499	493 782
2022	495	224 376	528	470 601
2023	492	225 231	516	463 893
2024	592	244 055	472	447 164

Į parduotino ar valdytino nekilnojamojo turto plotą nėra įtrauktas Vilniaus kongresų centro ir Lukiškių kalėjimo bendras 34,313 tūkst. m<sup>2</sup> plotas

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

7. Analizuodami Turto banko pateiktus duomenis dėl objektų priskyrimo valdytinam ar parduotinam nekilnojamojamam turtui nustatėme, kad nėra nurodyta, kuriais investicijų plane numatytų požymių grindžiami sprendimai dėl jų priskyrimo valdytinam ar parduotinam turtui.

Sprendimų dėl parduotinam turtui priskirtų objektų pagrindimo pavyzdžiai:

- Kretingos mieste yra 5 NT objektai, priskirti parduotinam turtui. Kaip priežastis nurodyta, kad tai yra perteklinis turtas.
- Vilkaviškio mieste yra 1 NT objektas, priskirtas parduotinam turtui. Kaip priežastis nurodoma, kad Vilkaviškyje Turto bankas valdo perteklinį NT, pastato būklė patenkinama, tačiau dalis pripažinta avarinės būklės dėl perdangų pasislinkimo, yra tikimybė, kad pastatas įgrius.

8. Turto banko valdomų NT objektų priskyrimas valdytinam ar parduotinam turtui pagal poreikį gali būti keičiamas. Turto bankas 2024 m. naujai perėmė 152 nekilnojamojo turto objektus, kuriuos priskyrė valdytinam arba parduotinam turtui. Iš valdytinų į parduotinus buvo perkelti 8, o iš parduotinių į valdytinus – 55 NT objektai.
9. Turto bankas informavo<sup>8</sup>, kad 2025 m. planuoja parengti ir patvirtinti nekilnojamojo turto valdymo plano sudarymo ir patvirtinimo tvarkos aprašą. Pagal jį, analizuojant atsakingų darbuotojų surinktą informaciją apie banko valdomus nekilnojamojo turto portfelius

<sup>7</sup> VĮ Turto banko 2022–2031 m. investicijų planas, 5.2 p.

<sup>8</sup> 2025-01-03 VĮ Turto banko el. paštu pateikta informacija.

skirtinguose Lietuvos miestuose, bus sudaromas ir Turto banko vadovų komiteto<sup>9</sup> sprendimu tvirtinamas nekilnojamojo turto valdymo ir jo įgyvendinimo veiksmų planas konkrečiame Lietuvos mieste. Remiantis patvirtintais miestų planais kiekvienas banko valdomas NT objektas (įvertinus jo panaudojimo galimybes) bus priskiriamas prie valdytino ar parduotino turto.

10. Centralizuotai valdomas valstybei priklausantis nekilnojamasis turtas turi būti panaudojamas efektyviausiu būdu, o tam reikalingas valdomo turto panaudojimo galimybių įvertinimas. Turto banko sprendimai dėl turto priskyrimo valdytinam ar parduotinam buvo priimti nenurodant, kokiais iš anksto reglamentuotais požymiais ar kriterijais buvo vadovautasi priimant sprendimus, todėl nėra galimybės įvertinti, ar 2021–2024 m. nekilnojamojo turto objektai valdytinam ir parduotinam turtui buvo priskirti pagrįstai.
11. Tam, kad visi Turto banko priimami sprendimai dėl NT objektų priskyrimo valdytinam arba parduotinam turtui būtų grindžiami tais pačiais sprendimų skaidrumą ir pagrįstumą užtikrinančiais kriterijais, turėtų būti parengta šį procesą reglamentuojanti tvarka ir jos laikomasi.
12. Pokyčiai audito metu: 2025-03-17 buvo patvirtintas Valstybės įmonės Turto Banko nekilnojamojo turto valdymo plano sudarymo ir patvirtinimo tvarkos aprašas<sup>10</sup>, pagal kurį priimami sprendimai dėl šios valstybės įmonės patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto priskyrimo valdytinam ar parduotinam.

## Pasiekti rodikliai dėl centralizuotai valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto mažinimo

13. Viena pagrindinių priemonių, kuria Turto bankas siekia mažinti išlaidas turto valdymui ir priežiūrai yra valdomo NT ploto optimizavimas. Turto bankas patikėjimo teise valdo ne tik administracinės, bet ir kitos paskirties valstybei priklausantį nekilnojamąjį turtą.

**2 lentelė.** Turto banko centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto plotas 2020-2024 m.

	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Administracinės paskirties (tūkst. m <sup>2</sup> )	664,7	718,4	718,6	725,2	733,7
Ne administracinės paskirties (tūkst. m <sup>2</sup> )	533,6	457,9	374,8	307,9	221,7
Bendras plotas (tūkst. m <sup>2</sup> )	1198,3	1176,3	1093,4	1033,1	955,4

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

14. Turto banko valdomo NT plotas 2020-2023 m. sumažėjo nuo 1,198 mln. iki 1,033 mln. m<sup>2</sup>. Bankui centralizuotam turto valdymui perduodamo turto administracinės paskirties plotas dėl naujai perimamo NT padidėjo 9,1 proc. (nuo 664,7 iki 725,2 tūkst. m<sup>2</sup>).
15. 2021 m., baigus 2015 m. pradėtą valstybės centralizuoto turto valdymo įgyvendinimą<sup>11</sup>, centralizuotai valdomo administracinės paskirties turto portfelis sudarė beveik 665 tūkst. m<sup>2</sup> plotą.

<sup>9</sup> Nuo 2024 m. VĮ Turto banko generalinio direktoriaus įsakymu sudaromas vadovų komitetas.

<sup>10</sup> VĮ Turto banko generalinio direktoriaus 2025-03-17 įsakymas Nr. P1-70.

<sup>11</sup> Vyriausybės 2015-02-11 nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“.

16. Nacionaliniame pažangos plane ir Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatytas tikslas iki 2030 m. 25 proc. sumažinti 2021 m. banko centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto sąrašė esantį AVNT plotą (665 tūkst. m<sup>2</sup>), nevertinant naujai perimamo šio turto.

**3 lentelė.** Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto ploto mažinimo rodikliai iki 2027 m.

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2026 m.	2027 m.
Planas	-5,2 proc.	-8,2 proc.	-10 proc.	-13 proc.	-15 proc.
Faktas	-5,3 proc.	-12,1 proc.			

Šaltinis – VĮ Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategija

17. Atnaujintame Nacionaliniame pažangos plane<sup>12</sup> 2025 metų siektina rodiklio reikšmė buvo padidinta 2 proc. p. (iki -12 proc.), bet 2024 m. ji buvo pasiekta ir viršyta.
18. Įgyvendinant centralizuoto turto valdymui keliamus tikslus, siekiama efektyvinti naudojamo turto plotą. Optimizuojant NT plotą (aprūpinant valstybines institucijas ir įstaigas), perimant naują NT, pasibaigus jo panaudos ar komercinės nuomos sutartims, atsiranda laisvas nekilnojamojo turto plotas.

Prie laisvo turto priskiriamo nekilnojamojo turto objekto pavyzdys:

Patalpose, esančiose Blindžių g. 17, Vilnius, Nacionalinė mokėjimo agentūra grąžino Turto bankui apie 1 200 kv. m. į atlaisvintas patalpas persikėlė Valstybinė mokesčių inspekcija, bet ir "sukūrė" laisvą plotą kitame objekte (apie 2 tūkst. kv. m).

19. Siekiant mažinti išlaidas NT išlaikymui, generuoti papildomas pajamas, skatinti investicijas ir didinti viešojo sektoriaus veiklos efektyvumą, būtina užtikrinti, kad laisvas (nenaudojamas valstybės funkcijų vykdymui) nekilnojamojo turto plotas mažėtų jį parduodant ar išnuomojant komercinei nuomai.
20. Centralizuotai valdomo laisvo VNT plotas Turto banko valdomame nekilnojamojo turto portfelyje nuo 2021 m. pradžios iki 2024 m. pabaigos sumažėjo nuo 528 265 iki 332 147 m<sup>2</sup> (37 proc.).

**4 lentelė.** Turto banko valdomo nekilnojamojo turto laisvas plotas 2020–2024 m.

	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Administracinės paskirties (m <sup>2</sup> )	129 434	121 339	113 662	116 303	104 706
Ne administracinės paskirties (m <sup>2</sup> )	398 831	346 854	319 003	299 310	227 441
Bendras (m <sup>2</sup> )	528 265	468 193	432 665	415 613	332 147

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

21. Turto banko valdomas administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotas, lyginant su 2021 m. fiksuotu 665 tūkst. kv. m plotu, 2024 m. sumažėjo 12,1 proc., o planuotas rodiklis (10 proc.) buvo pasiektas ir viršytas. Siekiant optimizuoti valdomą NT portfelį, būtina ir toliau mažinti laisvo NT plotą: jį parduoti arba panaudoti komercinei nuomai.

<sup>12</sup> 2021–2030 m. nacionalinis pažangos planas.

## Pasiekti valstybinių institucijų ir įstaigų funkcijų vykdymui nereikalingo nekilnojamojo turto pardavimo rodikliai

22. Nereikalingu pripažintas Turto banko valdomas NT yra parduodamas, o gauti pinigai panaudojami likusio turto atnaujinimui. Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatytas tikslas didinti centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto pardavimo apimtį.

**5 lentelė.** Turto banko siektini rodikliai<sup>13</sup> dėl centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto pardavimo

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2026 m.	2027 m.
Planas (m <sup>2</sup> )	25324	22927	32000	24000	25760
Rezultatas (m <sup>2</sup> )	35294	34694	-	-	-
Plano viršijimas proc.	39	51	-	-	-

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

23. Turto bankas parduoda ne tik nebereikalingą centralizuotai perduotą valdyti turtą, bet ir turtą, kuris valstybės yra paveldėtas ar pripažintas bešeimininkiu. Toks turtas kasmet sudaro daugiau nei 90 proc. visų Turto banko aukcionuose parduodamo NT objektų.
24. Turto banko organizuojamuose aukcionuose parduodamo valstybei nereikalingo turto pradinę kainą nustato nepriklausomi turto vertintojai. 2021–2023 m. laikotarpiu parduotų NT objektų bendra kaina, lyginant su pradine (nepriklausomų vertintojų įvertinta), aukciono metu padidėjo nuo 97,74 mln. iki 144,37 mln. Eur (t. y. 48 proc.).

**6 lentelė.** Duomenys apie 2021–2023 m. aukcionuose Turto banko parduotą turtą

Metai	Parduota NT objektų vnt. iš viso	Parduotų NT objektų plotas kv. m. iš viso	Iki pardavimų nepriklausomų vertintojų nustatyta parduodamų NT objektų bendra vertė mln. Eur	NT objektų pardavimo kaina iš viso mln. Eur
2021	589	119191,5	20,33	50,71
2022	669	127024,0	23,56	33,75
2023	664	152004,0	53,85	59,91
Viso	1922	398219,5	97,74	144,37

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

25. Siekiant padidinti parduodamo, valstybei nereikalingo, nekilnojamojo turto vertę, planuodamas pardavimus Turto bankas įvertina galimybę šio turto objektus skaidyti dalimis (t. y. parduodamus pastatus, statinius, patalpas ir žemės sklypus padalinti į mažesnius turtinius vienetų), pakeisti parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį ir kt.
26. Turto banko direktoriaus įsakymu sudaryta darbo grupė<sup>14</sup> 2021–2024 m. įvertinusi skaidymo galimybes nutarė išskaidyti 13 NT objektų, kurių bendra pradinė vertė padidėjo nuo 15,6 mln. iki 20,0 mln. Eur. Įvertinus šių pardavimui paruoštų objektų skaidymo papildomas 289 tūkst. Eur išlaidas, turto vertė padidėjo 4,07 mln. Eur.

<sup>13</sup> VĮ Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategija.

<sup>14</sup> VĮ Turto banko generalinio direktoriaus 2021-06-09 įsakymas Nr. P1-216.

## Turto banko pardavimui išskaidyto objekto pavyzdys

Turto bankas aukciono būdu pardavė dalį bendrabučio pastato kartu su žemės sklypo dalimi Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Buivydiškių k., Parko g. 9. Pradinė įvertinto objekto vertė buvo 647 tūkst. Eur. Išskaidžius objektą į 32 objektus (patalpas / butus) bendra jo vertė, įvertinus 9,5 tūkst. Eur skaidymo išlaidas, padidėjo iki 880 tūkst. Eur, t. y. padidėjo 223 tūkst. (34 proc.). Objekto paruošimas pardavimui dėl atlikto objekto skaidymo papildomai užtruko 10 mėn.

27. 2021–2024 m. parduodant 14 NT objektų Turto bankas pritaikė galimybę keisti jų paskirtį. Dėl to bendra parduodamų objektų vertė (po paskirties pakeitimo) padidėjo nuo 19,58 mln. Eur, iki 30,88 mln. Eur, t. y. 11,21 mln. Eur (58 proc.).
28. Optimizuojant administracinės paskirties nekilnojamojo turto apimtis, Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta didinti nereikalingu pripažinto nekilnojamojo turto pardavimus, iš kurių gautos pajamos gali būti panaudojamos likusio nekilnojamojo turto atnaujinimui. Centralizuotai valdomo NT pardavimo 2024 m. rodiklis buvo pasiektas ir viršytas (planuota parduoti 22,9 tūkst. m<sup>2</sup>, parduota 34,7 tūkst. m<sup>2</sup>). Pardavus šį NT 2024 m. buvo gauta 19,53 mln. Eur pajamų.

### Neišnaudojamas potencialas didinti pajamas iš nekilnojamojo turto komercinės nuomos

29. Turto bankas siekia sukurti tvarų nekilnojamojo turto portfelį, kuris ne tik užtikrintų sklandų viešųjų paslaugų teikimą, bet ir kurtų didėjančią grąžą valstybei<sup>15</sup>. Vienas būdų gauti papildomų pajamų – valdomo valstybės nekilnojamojo turto komercinė nuoma.
30. Kasmet didėja lėšų poreikis Turto banko planuojamoms investicijoms į atnaujinamą NT. 2021–2024 m. Turto bankas skyrė 109,4 mln. Eur nekilnojamojo turto remonto ir modernizavimo darbams. Nuo 2021 m. kasmet rengiamuose 10 metų investicijų planuose projektų įgyvendinimui reikiamų lėšų suma 2025 metams padidėjo nuo 345,4 mln. iki 591,7 mln. Eur, todėl svarbu užtikrinti, kad didėtų Turto banko pajamos iš alternatyvių šaltinių.
31. Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta didinti alternatyvių turto įdarbinimo būdų pajamų dalį bendrame pajamų krepšelyje, sukuriant komercinės nuomos strategiją, įgyvendinant veiklos reglamentavimo pakeitimus ir pereinant nuo pagrindinei veiklai nereikalingo turto pardavimo modelio prie turto vystymo arba nuomos modelio.

**7 lentelė.** Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyti komercinės nuomos rodikliai ir planuojami veiksmai jiems pasiekti

Rodiklis	2024 m.	2025 m.	2026 m.	2027 m.	Veiksmai
Komercinės nuomos ploto apimtis, m <sup>2</sup>	85 000	78 400	75 400	70 000	Sukurti ir pradėti taikyti komercinės turto nuomos strategiją Pereiti nuo pagrindinei veiklai nereikalingo turto pardavimo modelio prie turto vystymo / nuomos modelio
Komercinės nuomos ploto vidutinė m <sup>2</sup> kaina, eurais	1,76	1,85	1,94	2,04	Suderinti veiklos reglamentavimo pakeitimus, leidžiančius efektyviau vystyti turtą komercinei nuomai

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

<sup>15</sup> VĮ Turto banko 2024–2027 metų veiklos strategija, 3 p.

32. Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje yra numatyti tikslai ir rodikliai dėl komercinės nuomos ploto ir kainos, taip pat įvardinti veiksmai, kurių Turto bankas ketina imtis, tačiau priemonės, kurias įgyvendinus Turto bankas galėtų padidinti alternatyvių nekilnojamojo turto įdarbinimo būdų pajamų dalį bendrame pajamų krepšelyje, vis dar neparengtos. Jos galėtų būti numatytos planuojamoje sukurti komercinės nekilnojamojo turto nuomos strategijoje, tačiau pati strategija dar nesukurta.
33. 2021–2023 m. komerciniais pagrindais išnuomoto NT plotas sumažėjo, sumažėjo ir Turto banko pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto komercinės nuomos.

**8 lentelė.** Turto banko 2021–2023 m. komercinės nuomos būdu išnuomotas nekilnojamojo turto plotas ir gautos pajamos

	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Pagal komercinės nuomos sutartis išnuomotas plotas, kv. m	127 518	101 899	88 975
Pajamos iš komercinės nuomos, Eur	2 174 069	1 776 839	1 792 254

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

34. Mokėdamas komercinės nuomos sutartimi išnuomoto turto nuomos kainą nuomininkas kas mėnesį apmoka ir mokesčius už komunalines ir eksploatacines išlaidas, kurios, kai NT nebūna išnuomotas, yra dengiamos Turto banko pinigais.
35. Komercinės nuomos pajamos nuo 2021 m. sumažėjo, tačiau vis dar padengia to turto eksploatavimo išlaidas. Kadangi komercinės nuomos sąnaudos (darbo užmokestis, remonto darbai, turto nusidėvėjimas, valymo ir kt. paslaugos) padidėjo, o komercinės nuomos plotas ir pajamos iš jo sumažėjo, komercinės nuomos pelnas 2023 m. (lyginant su 2021 m.) sumažėjo nuo 835,85 tūkst. iki 375,9 tūkst. Eur (t. y. 55 proc.).
36. Viena Turto banko priemonių didinti pajamas iš alternatyvių nekilnojamojo turto įdarbinimo būdų – komercinė nuoma. Pardavus iki tol šiai nuomai naudotą nekilnojamąjį turtą, komercinės nuomos pajamos 2023 m. (lyginant su 2021 m.) sumažėjo nuo 2,174 mln. iki 1,792 mln. Eur. Turto bankas planuoja didinti pajamų dalį iš alternatyvių nekilnojamojo turto įdarbinimo būdų, tačiau vis dar nėra numatytų priemonių, kaip ir kokia apimtimi bus įdarbinamas laisvas nekilnojamas turtas, todėl su komercine nuoma ir efektyviu turto valdymu susiję tikslai gali būti nepasiekti.
37. Tam, kad Turto banko valdomas laisvas nekilnojamojo turto plotas būtų efektyviai panaudojamas papildomoms pajamoms gauti, pirmiausia turi būti numatytos priemonės, kaip ir kokia apimtimi bus įdarbinamas laisvas nekilnojamas turtas.

## 1.2. Nepakanka duomenų centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumui įvertinti

38. Siekiant mažinti centralizuoto valdomo AVNT išlaidas, būtina ne tik mažinti valstybės valdomo turto plotą<sup>16</sup>, bet ir užtikrinti, kad likęs turtas būtų valdomas efektyviai. Turto banko šio turto optimizavimas bei institucijų ir įstaigų aprūpinimas jų funkcijų vykdymui reikalingu NT turi atitikti nustatytus turto panaudojimo efektyvumo normatyvus<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> 2021–2031 m. Nacionalinis pažangos planas.

<sup>17</sup> Finansų ministro 2021 m. raštas „Dėl valstybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių, susijusių su valstybės įmonės Turto banko veikla“.

39. Laikėmės nuostatos, kad centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas yra įvertinamas tinkamai, kai jis atliekamas pagal visus finansų ministro patvirtintus NT panaudojimo efektyvumo rodiklius<sup>18</sup> ir disponuojama visais efektyvumui apskaičiuoti reikalingais duomenimis.

## Administracinės paskirties nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo vertinimą Turto bankas atlieka ne visa apimtimi

40. Įstatyme<sup>19</sup> numatyta, kad Turto bankas turto panaudojimo efektyvumą vertina pagal finansų ministro patvirtintus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius.

**9 lentelė.** Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodikliai ir norminės reikšmės.

Nr.	Rodiklis ir jo matavimo vienetas	Rodiklio norminė reikšmė
1	Bendras plotas, tenkantis vienam darbuotojui, kv. m	25 kv. m arba 22 kv. m, kai administracinis VNT perduotas valdyti centralizuotai
2	Kabinetinis plotas, tenkantis vienam darbuotojui, kv. m	10 kv. m
3	Panaudos pagrindais perduoto ploto santykis su bendru plotu, procentais	5 proc.
4	Išnuomoto ploto santykis su bendru plotu, procentais	5 proc.
5	Nenaudojamo funkcijoms vykdyti ploto santykis su bendru plotu, procentais	5 proc.
6	Administracinio VNT bendros išlaikymo sąnaudos, tenkančios 1 kv. m. bendro ploto, eurai	36 Eur/kv. m
7	Kabinetinio ploto ir bendrojo ploto santykis, procentais	60 proc.

Šaltinis – LR finansų ministro įsakymas dėl AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklių ir normatyvų nustatymo

41. Minėtame finansų ministro įsakyme yra numatyti 7 rodikliai, bet Turto bankas šio efektyvumo vertinimą atlieka tik pagal 2 rodiklius (bendrą ir kabinetinį plotą, tenkantį vienam darbuotojui).

**Turto banko paaiškinimas, kodėl administracinės paskirties nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo vertinimas atliekamas tik pagal 2 rodiklius:**

Likę rodikliai labiausiai skirti kitiems AVNT valdytojams, siekiant identifikuoti funkcijoms atlikti nereikalingą turtą, kuris turėtų būti perduotas Turto bankui, o informacija apie sąnaudas nors yra kaupiama VTIPS sistemoje, tačiau numatyta 36 Eur/kv. m rodiklio norminė reikšmė nekeista nuo 2017 m.

42. Kadangi Turto bankas pagal likusius 5 (iš 7) finansų ministro įsakyme numatytų rodiklių AVNT panaudojimo efektyvumo vertinimo neatlieka, jų panaudojimo efektyvumas nėra įvertinamas visa apimtimi, o NT išlaikymo sąnaudos nėra palyginamos. Toks palyginimas leistų atrinkti neefektyviausiai valdomus NT objektus ir numatyti priemones, kuriomis būtų mažinamos išlaidos, tenkančios kiekvieno objekto išlaikymui.
43. Turto banko klientų, naudojančių AVNT centralizuotos nuomos pagrindais, bendro ploto vidurkis, tenkantis 1 darbuotojui, 2024-01-01 buvo mažesnis nei 22 m<sup>2</sup>, o kabinetinio ploto

<sup>18</sup> Finansų ministro 2017-02-23 įsakymas Nr. 1K-65 „Dėl Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių ir apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamoju turtu, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvų nustatymo“.

<sup>19</sup> Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas, 4 str. 2 d. 5 p.

tik šiek tiek viršijo nustatytą 10 m<sup>2</sup> rodiklio norminę reikšmę (2024 m. rugsėjo mėn. duomenimis, šio ploto vidurkis, tenkantis 1 darbuotojui, buvo 9,97).

**10 lentelė.** Turto banko valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto bendro ir kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, rodiklių vidutinės reikšmės

	2022-01-01	2023-01-01	2024-01-01
Bendras plotas 1 darbuotojui	21,34	20,77	20,23
Kabinetinis plotas 1 darbuotojui	10,6	10,3	10,01

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

44. Bendrieji Turto banko valdomų NT objektų skaičiuojami rodikliai atitinka nustatytus normatyvus, tačiau, analizuodami duomenis apie tam tikruose NT objektuose apskaičiuotus panaudojimo efektyvumo rodiklius, nustatėme, kad 2024 m. 44 proc. AVNT objektų neatitiko bendro, o 63 proc. – kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, normatyvų.

**11 lentelė.** Administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų atitiktis bendro ploto ir kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, panaudojimo efektyvumo rodikliams.

	2021 m.		2022 m.		2023 m.		2024 m.	
	Bendras plotas 1 darbuotojui	Kabinetinis plotas 1 darbuotojui	Bendras plotas 1 darbuotojui	Kabinetinis plotas 1 darbuotojui	Bendras plotas 1 darbuotojui	Kabinetinis plotas 1 darbuotojui	Bendras plotas 1 darbuotojui	Kabinetinis plotas 1 darbuotojui
Neatitinka, proc.	48	66	48	65	46	64	44	63

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

45. Siekiant efektyvaus Turto banko valdomo valstybei priklausančio NT panaudojimo, Turto banko paslaugomis besinaudojančios institucijos ir įstaigos turėtų laikytis patvirtintų efektyvaus turto panaudojimo rodiklių. 2024 m. duomenimis, daugiau nei pusė objektų neatitiko nustatytų norminių reikšmių.
46. Turto banko įvardytos priežastys, kodėl ne visais atvejais institucijoms ar įstaigoms pavyksta laikytis bendrojo ir kabinetinio, tenkančio 1 darbuotojui, ploto rodiklių norminių reikšmių:
- patalpos yra administracinės paskirties, bet dalis jų naudojama laboratorinės įrangos eksploatavimui, veikloje naudojamų dokumentų arba archyvų laikymui ir pan.;
  - Turto banko nuomojamos patalpos yra per didelės turimam nuomininko darbuotojų skaičiui, bet kitų, poreikius atitinkančių patalpų, bankas neturi;
  - neefektyvus išplanavimo, tačiau geros arba labai geros būklės NT objektai.
47. Turto bankas vertina galimybes atlikti patalpų perplanavimą, kad būtų efektyviau išnaudojamas turimas plotas, tačiau tokių atnaujinimo projektų įgyvendinama nedaug (vidutiniškai 4 projektai per metus).
48. Analizuodami duomenis apie visus Turto banko valdomus AVNT objektus nustatėme atvejų, kai Turto banko, kaip centralizuotai valdomo valstybei priklausančio turto

valdytojo, valdomuose objektuose nėra galimybės apskaičiuoti turto panaudojimo efektyvumą pagal bendrą ar kabinetinį plotą, tenkantį darbuotojui, nes VTIPS<sup>20</sup>:

- nenurodytas darbuotojų skaičius ir kabinetinis plotas (2021 m. duomenys nebuvo nurodyti 15 objektų, 2022 m. 23, 2023 m. 22, 2024 m. 26);
- nurodytas kabinetinis plotas, bet nenurodytas darbuotojų skaičius (2021 m. duomenys nebuvo nurodyti 14 objektų, 2022 m. 15, 2023 m. 16, 2024 m. 17);
- nurodytas darbuotojų skaičius, bet nenurodytas kabinetinis plotas (2021 m. duomenys nebuvo nurodyti 20 objektų, 2022 m. 23, 2023 m. 22, 2024 m. 14).

**Turto banko paaiškinimas dėl klaidų Valstybės turto informacinėje paieškos sistemoje įvedamuose duomenyse:**

Institucijos ar įstaigos pačios įveda darbuotojų skaičių į VTIPS, todėl pasitaiko klaidų, kai pvz.: darbuotojų skaičius būna įvestas 2 kartus dubliuojant prie skirtingų patalpų arba darbuotojai iš viso nebūna įvedami. Turto bankas stengiasi tokius atvejus išgaudyti ir klaidas taisyti rankiniu būdu, o jeigu darbuotojai neįvedami, susisiekiama su įstaiga ir prašoma duomenis patikslinti.

- Atkreiptinas dėmesys, jog Valstybės kontrolė, siekiant, kad į VTIPS būtų pateikiami teisingi duomenys, 2018 m. Turto bankui pateikė rekomendaciją<sup>21</sup> numatyti papildomas kontrolės priemones, užtikrinančias, kad duomenys VTIPS būtų išsamūs ir nuolat atnaujinami.
- Turto bankas informavo Valstybės kontrolę, kad įgyvendino pateiktą rekomendaciją, t. y. modifikavo VTIPS funkcionalumus, įdiegė galimybę suformuoti ataskaitas, kurios leidžia duomenų teikėjams patikrinti, ar į šią sistemą įvesti duomenys yra teisingi, tačiau įvedamuose duomenyse vis dar pasitaiko klaidų.
- Turto bankas nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo vertinimui naudoja tik dalį (2 iš 7) finansų ministro įsakymu patvirtintų rodiklių (kabinetinis ir bendras plotas, tenkantis vienam darbuotojui). Duomenys, reikalingi šių rodiklių apskaičiavimui, VTIPS ne visada yra pateikiami, todėl nėra užtikrinama, kad nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas būtų įvertinamas visa apimtimi ir remiantis vertinimo rezultatais numatomos šio turto panaudojimo efektyvumo didinimo priemonės.
- Būtina peržiūrėti finansų ministro įsakymu patvirtintus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius ir, esant poreikiui, numatyti naujus, kad Turto bankas šį efektyvumo vertinimą atliktų ne tik pagal plotą, tenkantį vienam darbuotojui, bet ir pagal to turto išlaikymui tenkančias sąnaudas.

### Valstybės turto paieškos informacinėje sistemoje kaupiami ne visi duomenys, reikalingi nekilnojamojo turto energiniam efektyvumui palyginti

- Siekiant pagerinti valstybei priklausančio turto energinį efektyvumą arba NT objekto suvartojamos energijos kiekį mažinti keičiant NT naudotojų elgseną, būtina turėti duomenis apie AVNT objektų suvartojamą energijos kiekį ir energinio efektyvumo klasę.

<sup>20</sup> Valstybės turto informacinė paieškos sistema (VTIPS), skirta informacinių technologijų priemonėmis tvarkyti VTIPS duomenis, reikalingus valstybės turto valdytojams valdant šį turtą ir priimant sprendimus dėl šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, viešai skelbti informaciją apie sudarytus valstybės nekilnojamojo turto sandorius.

<sup>21</sup> 2018-01-24 valstybinio audito ataskaita Nr. VA-2018-P-60-8-1 „Valstybės nekilnojamojo turto valdymas“.

54. Teisės aktų nustatyta tvarka<sup>22</sup> Turto bankas įpareigotas kasmet parengti valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą. Ji rengiama VTIPS esančių duomenų pagrindu. Duomenys į sistemą automatiškai perkeliama iš valstybės registru ir kadastrų, o valstybės NT naudotojai ir valdytojai turi juos patikrinti ir papildomai pateikti duomenis apie turto nuomą, perdavimą naudotis panaudos pagrindais, laisvą NT, jo išlaikymo sąnaudas ir kt.
55. VTIPS duomenų teikimo taisyklėse<sup>23</sup> numatyta, kad duomenų teikėjai pasitvirtina sąnaudų paskirstymo taisykles, pagal kurias į VTIPS turi teikti duomenis apie su NT išlaikymu susijusias sąnaudas eurais arba kilovatvalandėmis (kWh). Duomenis apie sąnaudas kWh 2023 m. pateikė tik 16 (3 proc.) duomenis pateikusių institucijų arba įstaigų, likusios 520 (97 proc.) duomenis apie turto išlaikymo sąnaudas pateikė eurais.
56. Turto bankas, kuris centralizuotai valdo 733 tūkst. m<sup>2</sup> AVNT, kaip turto valdytojas turi visą informaciją apie valdomo NT išlaikymo sąnaudas. Vyriausybės protokoliniu sprendimu 2022 m. Turto bankas sukūrė „švieslentę“ operatyviam šilumos ir elektros energijos sąnaudų ir sutaupymų atvaizdavimui kilovatvalandėmis.
57. Valstybės nekilnojamojo turto valdytojų ir naudotojų VTIPS pateikiamos bendros nekilnojamojo turto išlaikymo sąnaudos eurais neparodo energijos suvartojamo kiekio tam tikrame nekilnojamojo turto objekte, todėl nėra įvertinamas visų valstybei priklausančių nekilnojamojo turto objektų energijos vartojimo efektyvumas.
58. Valstybei priklausančių nekilnojamojo turto objektų energijos vartojimo efektyvumui įvertinti gali būti naudojami duomenys apie elektros ir šilumos energijos suvartojimą, kuriuos numatyta kaupti Energijos geografinėje informacinėje sistemoje EnerGIS<sup>24</sup>.
59. Tam, kad būtų identifikuojami labiausiai energetiškai neefektyvūs valstybei priklausantys nekilnojamojo turto objektai, ir tai leistų numatyti priemones jų energijos vartojimo efektyvumo didinimui, turėtų būti analizuojami duomenys apie viso AVNT energijos sąnaudas kilovatvalandėmis.

## 2. STIPRINTINA CENTRALIZUOTAI VALDOMO VALSTYBEI PRIKLAUSANČIO NEKILNOJAMOJO TURTO PRIEŽIŪRA

### 2.1. Turto banko valdomo nekilnojamojo turto būklė gerėja nepakankamai sparčiai

60. Siekiant geros valdomo NT būklės, svarbu užtikrinti nuoseklią ir veiksmingą jos priežiūrą. Tam būtina standartizuoti vertinimo ir stebėsenos procesus, kurie leistų užtikrinti, kad visų NT objektų būklė būtų vertinama vadovaujantis tais pačiais kriterijais, o remiantis vertinimo rezultatais būtų planuojami NT atnaujinimo darbai.

<sup>22</sup> Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 16 str. 2 d.

<sup>23</sup> Valstybės turto informacinės paieškos sistemos duomenų pateikimo, naudojimo ir sprendimų derinimo taisyklės, 17.5 p.

<sup>24</sup> Energetikos ministro 2024-06-14 įsakymas Nr. 1-118.

61. Laikėmės nuostatos, jog tam, kad Turto banko valdomo AVNT būklė gerėtų, turi būti atliekama šio turto objektų būklės stebėseną ir remiantis jos rezultatais planuojamos investicijos. Tai leistų pirmiausia įgyvendinti didžiausią naudą duodančius NT atnaujinimo projektus.

### Neužtikrinama, kad planuojami atnaujinimo darbai būtų grindžiami nekilnojamojo turto būklės stebėsenos rezultatais

62. Siekiant efektyviai naudoti valstybės pinigus, būtina organizuoti valdomo NT būklės stebėseną ir remiantis jos rezultatais identifikuoti NT objektus, kuriuose remonto ar modernizavimo darbai turėtų būti įgyvendinami pirmiausia. Tam turi būti periodiškai atliekamas viso valdomo NT būklės vertinimas. Tai padėtų objektyviai įvertinti, kuriuose objektuose remonto ar atnaujinimo darbai yra reikalingi, skubūs ir ekonomiškai naudingiausi.
63. Teisės aktai<sup>25</sup> numato, kad, rengiant atitinkamo laikotarpio investicijų planą, Turto bankas turi išanalizuoti perduoto centralizuotai valdyti administracinio nekilnojamojo turto būklę. Nors NT objektų būklės vertinimo rezultatai svarbūs planuojant investicijas ir jas nukreipiant į objektus, kuriems jų reikia labiausiai, Turto bankas neturi patvirtintos objektų atrankos tvarkos ar atrankos kriterijų, kuriais remiantis sudaromas remonto darbų sąrašas.
64. 2023–2024 m. buvo atliktas visų 587 Turto banko valdytino NT objektų būklės įvertinimas pagal 25 kriterijus (pvz.: pastato konstrukcijų elementai, inžinerinės sistemos, pritaikymas žmonėms su negalia ir kt.). Jų bendras plotas sudarė 588 tūkst. m<sup>2</sup>, iš jų 396 AVNT objektai, kurių bendras plotas – 542 tūkst. m<sup>2</sup>.

#### Turto banko atstovų paaiškinimas dėl NT būklės vertinimo

Vertinant pastatų būklę buvo išskirti trys kriterijų blokai, kuriems suteiktas sąlyginai didesnis svoris bendrame vertinime, t. y. stogo, išorinių sienų ir langų būklė, kurių būklė stipriau veikia bendrą pastato būklę ir jos remontas reikalauja didesnių investicijų. Taip pat bendram pastato būklės vertinimui įtakos turėjo ir bendras blogiausiai (vienetui) įvertintų kriterijų skaičius.

65. 2023–2024 m. atlikto turto būklės vertinimo rezultatus palyginome su 2024 m. Turto banko valdybos patvirtintu 98 NT objektų remonto darbų sąrašu. Nustatėme atvejų, kai į 2024 m. remonto darbų sąrašą pateko objektai, kurie turto būklės vertinimo metu buvo įvertinti gerai arba labai gerai (iki 25 balų būklė laikoma bloga, iki 50 balų – patenkinama, iki 75 – gera, daugiau nei 75 – labai gera), pvz.:
- objekto (administracinis pastatas Žemaitės g. 24, Kelmė), kuris įvertintas 87 balais, remonto darbams (kondicionierių įrengimas; sienų remontas; žaliuzių (roletų) įrengimas; apsauginių lentų ant sienos įrengimas) numatyta skirti 154 tūkst. Eur;
  - objekto (administracinis pastatas, Kauno g. 6A, Lazdijai), kuris įvertintas 88 balais, remonto darbams (sienų, lubų, durų, langų remontas) numatyta skirti 95 tūkst. Eur;
  - objekto (administracinis pastatas, Durpyno g./Beržų g. 3/7, Panevėžys), kuris įvertintas 90 balų, remonto darbams (kondicionierių įrengimas; grindų dangos, sienų ir lubų remontas, naujų pakabinamų lubų įrengimas; langų ir durų remontas) numatyta skirti 155 tūkst. Eur.

<sup>25</sup> Vyriausybės 2015-02-11 nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“, 38.1 p.

66. Sudarant 2024 m. remonto darbų sąrašus, viso NT būklės vertinimas dar nebuvo pabaigtas, todėl vertinimo rezultatai ir visų NT objektų būklės įvertinimas balais dar nebuvo žinomi. Turto bankas planuoja, kad NT būklės vertinimo rezultatai bus naudojami sudarant 2025 m. remonto darbų sąrašus.
67. Turto bankas neturi NT objektų atrankos sistemos, kuri leistų tarpusavyje reitinguoti ir atrinkti NT objektus, kuriuose remonto darbai būtini, skubūs ir ekonomiškai naudingiausi. Tam turi būti parengta NT objektų atrankos tvarka ir numatyti kriterijai, kuriais remiantis kasmet būtų sudaromas remonto darbų sąrašas.

## 61 proc. Turto banko valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto yra geros būklės

68. Turto bankas, kaip centralizuotai valdomo valstybei priklausančio turto valdytojas, siekia gerinti valdomo turto būklę ir užtikrinti, kad iki 2030 m. ne mažiau kaip 85 proc. šio turto būtų geros arba labai geros būklės<sup>26</sup>.
69. Tarpiniai rodikliai dėl Turto banko valdomo AVNT būklės gerinimo numatyti centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto investicijų plane ir banko veiklos strategijoje.
70. 2024 m. Finansų ministerijos patvirtintame 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plane numatyta, kad 2024 m. ne mažiau kaip 62 proc. valdomo NT turėtų būti geros būklės.

**12 lentelė.** Turto banko 2025–2034 m. investicijų plano rodikliai dėl geros būklės administracinės paskirties pastatų

Rodiklis / siektina reikšmė	2023 m.	2024 m.	2029 m.	2033 m.
Geros būklės pastatų dalis valdytiname AVNT portfelyje, proc.	59	≥ 62	≥ 85	≥ 85

Šaltinis – VĮ Turto banko 2025–2034 m. investicijų planas

71. Atkreiptinas dėmesys, kad nesutampa Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje ir investicijų plane numatytų 2024 m. geros būklės NT rodiklių reikšmės.

**13 lentelė.** Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyti geros būklės administracinės paskirties patalpų rodikliai

Rodiklis / siektina reikšmė	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2026 m.	2027 m
Geros būklės patalpų dalis valdytiname AVNT portfelyje, proc.	≥ 64	≥ 58	≥ 63	≥ 67	≥ 71

Šaltinis – VĮ Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategija

72. Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta, kad 2024 m. 58 proc. centralizuotai valdomo AVNT sudarytų geros būklės NT, o Turto banko investicijų plane numatytas ambicingesnis rodiklis – 62 proc., todėl nėra aišku, kokios tarpinės rodiklio reikšmės yra siekiama.

<sup>26</sup> VĮ Turto banko 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto investicijų planas, 1 lentelė.

73. Turto banko valdomo AVNT būklė 2021–2024 m. gerėjo. Geros ar labai geros būklės AVNT dalis 2021–2024 m. padidėjo nuo 48 iki 61 proc.

**14 lentelė.** Turto banko valdomo geros ir labai geros būklės administracinės paskirties nekilnojamojo turto dalis

2021-04-24	48 proc.
2022 m.	48 proc.
2023 m.	55 proc.
2024 m.	61 proc.

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

74. Turto banko investicijų plane ir veiklos strategijoje siektina geros ir labai geros būklės NT rodiklio reikšmė 2023 metams nebuvo pasiekta. 2024 m. veiklos strategijoje numatytas rodiklis pasiektas, bet investicijų plane suplanuota 62 proc. reikšmė nebuvo pasiekta.
75. Svarbiausias NT atnaujinimo projektas, norint pasiekti 85 proc. geros ir labai geros būklės pastatų santykį 2030 m., yra planuojamas projektas „Ministerijų miestelis“. Įgyvendinant jį planuojama įrengti daugiau nei 45 000 kv. m geros būklės AVNT ploto. Jei projektas nebus įgyvendintas laiku, numatytas tikslas iki 2030 m. nebus pasiektas.

**Turto banko nekilnojamojo turto vystymo projekto „Ministerijų miestelis“ eiga**

2023 m. Vyriausybė protokoliniu sprendimu įpareigojo Turto banką pradėti administracinio kvartalo Goštauto g. Vilniuje vystymą, įkurti „Ministerijų miestelį“ (naujas biurų pastatų kvartalas, kuriame įsikurs 9–10 LR ministerijos ir kitos biudžetinės įstaigos). Pradiniais skaičiavimais, projektas turėtų būti baigtas 2028 m., jo vertė sudarytų apie 170 mln. Eur, projektas būtų įgyvendinamas 3 etapais. Šiuo metu vyksta 1-ojo etapo darbai: projektavimas ir gyventojų supažindinimas su projektu.

2024 m. Vyriausybė pritarė Finansų ministerijos teiktam „Ministerijų miestelio“ 1-ojo etapo pakeitimo projektui. Pritarta projekto vertę padidinti 3 mln. Eur iki 19,4 mln. Eur ir 6 mėn. pratęsti projekto užbaigimo terminą dėl ilgiau, nei buvo planuota, užtrukusių projektavimo ir rangos paslaugų pirkimo procesų. Šiuo metu planuojama, kad pirmosios trys ministerijos į atnaujintas patalpas A. Goštauto g. 11 galėtų įsikelti 2027 m.

76. Turto bankas siekia gerinti valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto būklę, kad 2030 m. ne mažiau kaip 85 proc. jo būtų geros arba labai geros būklės. Turto banko 2023 m. geros būklės šio nekilnojamojo turto dalis sudarė 55 proc., o 2024 m. – 61 proc. Numatytam tikslui pasiekti ypač svarbu, kad projektas „Ministerijų miestelis“ būtų įgyvendintas laiku.

### Daugiau nei pusė Turto banko valdomų administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų yra žemesnės nei C energinės klasės

77. Siekiant prisidėti prie ES ir nacionalinių tikslų, kad iki 2050 m. didžioji dalis pastatų taptų ekonomiškai efektyviais ir beveik nevartojančiais energijos, Turto bankas planuoja didinti savo valdomo NT energinę klasę.
78. Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta, kad 2030 m. ne mažiau kaip 70 proc. valdomo AVNT, kuriam nustatyta energinė klasė, turės būti ne žemesnės nei C klasės. 2024 m. 91,3 proc. valdytino turto turėjo nustatytą energinę klasę, iš kurių tik 44 proc. buvo C arba aukštesnės energinės klasės.

79. Kadangi būklės gerinimui, didinant energinę klasę, reikalingos investicijos planuojamos per investicinius projektus, kurių kasmet įgyvendinama vidutiniškai 4. Jei nebus imtasi papildomų veiksmų, tokių pastatų atnaujinimas, kad bent 70 proc. AVNT turėtų ne žemesnę kaip C energinę klasę, gali užtrukti apie 40 metų.
80. Pagrindinės Turto banko nurodytos priežastys, dėl kurių nepavyks padidinti valdomo AVNT energinės klasės numatyta apimtimi iki 2030 m:
- ribota ES parama, todėl neatsiperka dalis sprendimų, reikalingų energinės klasės padidimui;
  - dalis valdytino portfelio yra patalpos, o ne pastatai (be patalpų bendrasavininko pastatų modernizuoti neįmanoma);
  - dalis pastatų priskirti kultūros paveldui, juos atnaujinti įmanoma tik patalpas apšiltinus iš vidaus (tai ne visada įmanoma ir gali būti ekonomiškai neefektyvu);
  - nedidelio ploto (<500 kv. m) objektus dėl aukštos modernizacijos kainos atnaujinti ekonomiškai neefektyvu;
  - dalis žemos energinės klasės pastatų yra geros būklės, todėl modernizacija numatoma po 2030 m.;
  - stringantys modernizacijos procesai (viešieji pirkimai, poreikių derinimas su klientais, papildomų darbų poreikis ir pan.).
81. Turto banko vertinimu, 2030 m. C ir aukštesnės energinės klasės pastatai sudarys kiek mažiau nei 60 proc.<sup>27</sup> viso jo valdomo AVNT, todėl jau dabar aišku, kad nebus pasiekti numatyti tikslai didinti valdomo AVNT energinę klasę ir siekti, kad tokių pastatų iki 2030 m. būtų nemažiau kaip 70 proc.
82. Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta, kad 2030 m. ne mažiau kaip 70 proc. valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto, kuriam nustatyta energinė klasė, bus ne žemesnės nei C klasės. Dėl didelės dalies (56 proc.) prastos energinės klasės NT pastatų ir ribotų finansinių galimybių juos atnaujinti, keliant energinę klasę, numatytas tikslas nebus pasiektas.

### Mažėja Turto banko valdomų nekilnojamojo turto objektų suvartotos energijos kiekis

83. Prisidėdamas prie ES ir nacionalinių tikslų didinti energijos vartojimo efektyvumą, Turto bankas siekia mažinti valdomuose NT objektuose sunaudojamos energijos kiekį. 2023–2026 m. veiklos strategijoje numatyta, kad 2023 m. suvartos 11,16 kWh/m<sup>2</sup>, o 2024 m. – 9,9 kWh/m<sup>2</sup>.
84. 2023 m. šis rodiklis buvo geresnis nei planuotas ir sudarė 10,7 kWh/m<sup>2</sup>, t. y. 0,46 kWh/m<sup>2</sup> mažiau, tačiau 2024 m. energijos vartojimas mažėjo šiek tiek lėčiau, nei buvo planuota. Lyginant su 2023 m., 1 m<sup>2</sup> energijos poreikis 2024 m. sumažėjo 6,02 proc., ir siekė 10,05 kWh/m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup> VĮ Turto banko 2024-11-21 el. paštu pateikta informacija.

85. Viena pagrindinių priemonių, lemiančių didžiausią energijos sutaupymą, yra NT objektų atnaujinimas, didinant jų energinę klasę. Prie energijos taupymo prisideda ir kitos priemonės.
86. Turto banko nurodytos energinio efektyvumo didinimo priemonės, kuriomis buvo sumažintas energijos vartojimas:
- atnaujinami ir automatizuojami neefektyvūs šilumos punktai;
  - keičiami neefektyvūs šviestuvai ir kondicionieriai;
  - automatizuojamos pastatų inžinerinės sistemos;
  - autonomiškai dujomis šildomi pastatai prijungiami prie centralizuotų šilumos tinklų;
  - skatinama pačius klientus taupyti energiją („putinOut“ iniciatyva).
87. Turto bankas neanalizavo ir neturi informacijos, kiek konkrečių jų vykdyta energinio efektyvumo didinimo priemonė leido sutaupyti energijos, todėl nėra galimybės identifikuoti, kurios priemonės duoda didžiausią naudą.

---

Turto banko paaiškinimas dėl jo taikomų energijos taupymo priemonių:

„VĮ Turto bankas vykdo analizes apie priemones ir jų sutaupymus: konkrečios priemonės taupymai prognozuojami teoriniai, o faktinis realus taupymas yra apskaičiuojamas bendrai kaip visų priemonių taikymo suminis rezultatas, todėl sudėtinga tiksliai išskirti kiek įtakotas kiekvienas iš jų“.

---

88. Energijos vartojimas 2023–2024 m. Turto banko centralizuotai valdomuose administracinės paskirties NT objektuose mažėjo. Turto bankas neanalizuoja, kiek konkrečios priemonės faktiškai prisideda prie energijos vartojimo efektyvumo didėjimo, todėl nėra užtikrinama, kad būtų įgyvendinamos priemonės, lemiančios didžiausią energijos vartojimo efektyvumą.

## 2.2. Neužtikrinamas sklandus Turto banko vykdomų nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų įgyvendinimas

89. Siekiant, kad Turto banko valdomo AVNT būklė gerėtų ir didėtų jo energinis efektyvumas, būtina užtikrinti sklandų didžiausią ekonominį efektą duodančių investicinių projektų įgyvendinimo procesą.
90. Laikėmės nuostatos, kad investiciniai projektai įgyvendinami sklandžiai, kai investicijoms yra atrenkami didžiausią naudą duodantys projektai bei užtikrinama, kad jie būtų įgyvendinami laiku ir visa planuota apimtimi.
91. Teisės aktai numato<sup>28</sup>, kad AVNT gali būti atnaujinamas jei turtas atitinka bent vieną iš šių penkių požymių:
- yra fiziškai ar funkciškai (technologškai) nusidėvėjęs;
  - Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka yra pripažįstamas avariniu;
  - neatitinka apsirūpinimo AVNT, reikalingu valstybinėms funkcijoms atlikti, normatyvų;
  - neatitinka nustatytų AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklių;

---

<sup>28</sup> Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 17 str. 5 d.

- neatitinka kitų pagrįstų valstybės institucijų ar įstaigų poreikių atliekant valstybines funkcijas.
92. Sprendimas dėl AVNT atnaujinimo gali būti priimamas, kai objektas atitinka bent vieną iš numatytų požymių, bet šie požymiai nėra lygiaverčiai ir yra nepakankami, kad Turto bankas jais remdamasis galėtų įvertinti, kurių iš jo valdomų 620 AVNT objektų atnaujinimas duotų didžiausią naudą. Atnaujinimui skirti finansiniai išteklių yra riboti, todėl svarbu užtikrinti, kad pirmiausia būtų įgyvendinami svarbiausi (energijos vartojimo efektyvumą didinantys, mažinantys poveikį klimato kaitai ar didžiausią ekonominę naudą duodantys) projektai, t. y. būtina numatyti, koku eiliškumu ir kokiais kriterijais remiantis NT objektai parenkami atnaujinimui.
  93. Turto bankas audituojamu laikotarpiu neturėjo AVNT atnaujinimo investicinių projektų reitingavimo pagal svarbą tvarkos. Kadangi atranka nebuvo dokumentuojama, Turto bankas negalėjo pagrįsti, kokiais kriterijais remiantis buvo atlikta šiuo metu vykdomų AVNT atnaujinimo investicinių projektų atranka. Tam, kad pirmiausia būtų įgyvendinami didžiausią efektą duodantys projektai, svarbu reglamentuoti nekilnojamojo turto objektų atranką atnaujinimo darbams.
  94. Pokyčiai audito metu: 2025-03-17 patvirtintas Valstybės įmonės Turto Banko nekilnojamojo turto valdymo plano sudarymo ir patvirtinimo tvarkos aprašas<sup>29</sup>, kuriame buvo numatyti kriterijai, pagal kuriuos priimami sprendimai dėl investicijų poreikio.

### Daugiau nei pusės Turto banko nekilnojamojo turto atnaujinimo investicinių projektų įgyvendinimas truko ilgiau nei planuota

95. Siekiant, kad Turto banko valdomo geros būklės administracinės paskirties nekilnojamojo turto dalis ir energinė klasė didėtų, būtina užtikrinti, kad NT atnaujinimo projektai būtų įgyvendinami laiku ir numatyta apimtimi.
96. Parengtas NT atnaujinimo projektas teikiamas patvirtinti Turto banko valdybai. Jeigu projekto vertė yra lygi arba didesnė nei 10 mln. Eur, valdybai pritarus, NT atnaujinimo projektas teikiamas tvirtinti Vyriausybei.
97. Turto banko valdybai ar Vyriausybei tvirtinti pateiktuose NT atnaujinimo projektuose yra nurodomos įgyvendinimo terminų ar vertės nuokrypių ribos.<sup>30</sup> Projektams iki 10 mln. Eur vertės nustatoma 3 mėn., o daugiau nei 10 mln. Eur vertės – 6 mėn. termino nuokrypio riba.
98. 2021–2024 m. įgyvendinta 16 NT atnaujinimo projektų, iš kurių 9 (56 proc.) įgyvendinti vėliau nei nustatyta galima projekto įgyvendinimo pabaigos termino nuokrypio riba. 4 iš 9 (44 proc.) projektų įgyvendinimas (įvertinus leistinas nuokrypio ribas) vėlavo daugiau nei pusę metų.

<sup>29</sup> VĮ Turto banko generalinio direktoriaus 2025-03-17 įsakymas Nr. P1-70.

<sup>30</sup> Atnaujinimo projekto vertės ir jo įgyvendinimo pabaigos termino nuokrypių ribos, kurias viršijus sprendimą dėl šio projekto pakeitimo turėtų priimti atitinkamai Turto banko valdyba arba, valdybos siūlymu, Vyriausybė.

**15 lentelė.** Nekilnojamojo turto atnaujinimo projektai, kurių įgyvendinimas vėlavo daugiau nei pusę metų

Objektas	Projekte numatyta NT atnaujinimo projekto įgyvendinimo pabaiga	Faktinė NT atnaujinimo projekto įgyvendinimo pabaiga
Vilniaus miesto 5-ojo policijos komisariato ir kelių policijos pastato Sietyno g. 24, Vilniuje statybos projektas	2022 m.	2024 m. I ketv.
Pastato L. Sapiegos g. 12, Kaune atnaujinimas	2019 m. III ketv.	2021 m. I ketv.
Pastato Naujoji g. 2, Alytuje atnaujinimas	2019 m. III ketv.	2021 m. II ketv.
Pastato J. Jablonskio g. 30, Anykščiuose modernizavimas	2024-01-31	2024 m. III ketv.

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

99. Turto banko nurodytos pagrindinės priežastys, kodėl vėlavo įgyvendinti NT atnaujinimo projektai:

- užtrukęs techninio projekto parengimas;
- projektuotojų klaidos parengtame techniniame projekte;
- užtrukę darbų arba paslaugų viešieji pirkimai;
- nenumatyti papildomi darbai ir jų atlikimas;
- neparduotas reikiamas kiekis priskirto turto atnaujinimo projektui finansuoti;
- vėlavo statybos užbaigimo akto gavimas.

100. Dėl atnaujinimo projektų įgyvendinimo metu atsirandančių nenumatytų darbų, stringančių pirkimų ar netinkamai atliktų projektavimo darbų 2021–2023 m. 9 (iš 16) Turto banko baigtų vykdyti projektų įgyvendinimas vėlavo. Vėlavimai dėl užsitęsusių darbų gali lemti papildomas sąnaudas, turėti neigiamą poveikį strateginių tikslų pasiekimui ir nuomininkų pasitenkinimui įgyvendintais projektais.

### Visų Turto banko 2021–2024 m. įgyvendintų nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų kaina išaugo vykdymo metu

101. Siekiant, kad Turto banko investicijų plane numatyti NT atnaujinimo projektai būtų įgyvendinti numatyta apimtimi, nesukuriant papildomos finansinės naštos valstybei, būtina užtikrinti, kad šie projektai būtų įgyvendinami numatyta kaina.

102. Minėtų projektų kainų nuokrypio ribos nustatomos tvirtinant konkretų projektą. Iki 10 mln. Eur vertės projektams nustatoma 10 proc., daugiau nei 10 mln. Eur vertės – 20 proc. kainos nuokrypio riba.

103. 2021–2024 m. baigta įgyvendinti 16 NT atnaujinimo projektų. Visų jų kaina, lyginant su planuota, padidėjo. Bendra projektų kaina padidėjo nuo 29,11 mln. iki 64,93 mln. Eur, t. y. daugiau nei 2 kartus.

**16 lentelė.** 2021–2024 m. baigtų įgyvendinti nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų kaina

Objektas	Pradinė planuota NT atnaujinimo projekto kaina (tūkst. Eur)	Įgyvendinto NT atnaujinimo projekto kaina (tūkst. Eur)
Specialiosios paskirties pastato (priešgaisrinio depo) R. Jankausko g. 2, Vilniuje rekonstravimo projektas	986	3 564
Administracinės paskirties pastato Laisvės pr. 79A, Vilniuje kapitalinio remonto projektas	754	1 173
Vilniaus miesto 5-ojo policijos komisariato ir kelių policijos pastato Sietyno g. 24 Vilniuje statybos projektas	4 924	18 123
Pastato garažo ir administracinės paskirties patalpų, Elektrėnų g. 12, Kaune rekonstravimas ir paskirties keitimas į specialiosios paskirties pastatų projektas	679	2 142
Pastato L. Sapiegos g. 12, Kaune atnaujinimas	665	680
Pastato Naujoji g. 2, Alytuje atnaujinimas	178	277
Pastato A. Jakšto g. 1, Vilniuje modernizavimas	2 017	6 984
Pastato A. Vivulskio g. 11, Vilniuje modernizavimas	2 142	5 975
Pastato Vytauto g. 28, Marijampolėje modernizavimas	1 548	3 259
Pastato Jovaryų g. 3, Kaune modernizavimas	1 467	4 267
Pastato J. Jablonskio g. 30, Anykščiuose modernizavimas	851	1 574
Pastato Naikupės g. 27A, Klaipėdoje modernizavimas	1 628	2 494
Pastato Atgimimo g. 24, Ignalinoje modernizavimas	937	2 246
Pastato Ozo g. 4, Vilniuje modernizavimas	1 550	3 237
Pastato Vilniaus g. 265, Šiauliuose modernizavimas	693	1 291
Pastato T. Ševčenkos g. 13, Vilniuje rekonstrukcija	8 114	12 381

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

104. 2021–2024 m. 5 baigtų NT atnaujinimo projektų įgyvendinimo kaina padidėjo ir viršijo nustatytas nuokrypio ribas. Kitų 11 projektų galutinė kaina taip pat padidėjo palyginti su planuota kaina ir būtų viršijusi nuokrypio ribas, tačiau įgyvendinimo metu buvo pakeista Turto banko ar Vyriausybės sprendimais.
105. Atkreiptinas dėmesys, kad 2024 m. pabaigoje buvo vykdomas dar 21 NT atnaujinimo projektas, iš jų dviejų kainos jau padidėjo daugiau nei projekto vertės nuokrypio riba.
106. Priežastys, dėl kurių įgyvendinamų NT atnaujinimo projektų kaina didėja:
- projektuotojų klaidos parengtame techniniame projekte;
  - rinkos pokyčiai, infliacija;
  - atlikti papildomi darbai, kurie nebuvo numatyti techniniame projekte;
  - pasikeitę sprendiniai po pastato konstrukcijų išardymo;
  - rangos sutarties kainos indeksavimas.
107. Turto banko 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plane 10 metų finansavimo poreikis investicijoms sudaro 591,7 mln. Eur. 51 proc. šio finansavimo poreikio planuojama dengti valstybės perskolinta paskola, kuri lyginant su 2024–2033 m. investicijų planu padidėjo 20 mln. Eur (nuo 281,49 iki 301,81 mln. Eur).
108. Siekiant, kad atnaujinimo projektai būtų įgyvendinti pagal planą, yra stebimos su projektų įgyvendinimu susijusios rizikos. Turto bankas yra parengęs rizikų valdymo priemonių sąrašą, kuriame numatytos rizikos ir jų valdymo priemonės, susijusios su ne laiku, ne

pagal suplanuotą biudžetą ar apimtį įgyvendinamais NT atnaujinimo projektais, tačiau jos nepakankamos, kad šie projektai būtų įgyvendinti laiku ar pagal numatytą biudžetą.

109. Siekdamas valdyti rizikas, Turto bankas parengė:

- dinaminę projektavimo paslaugų, statybos darbų, techninės priežiūros paslaugų pirkimo sistemą;
- tipines rangos darbų, techninės priežiūros, projektavimo sutartis ir užduotis;
- objekto apžiūros standartinių aktų, projekto patikros, pastabų teikimo formas;
- pastatų projektavimo ir įrengimo techninį standartą;
- rangos darbų sutarčių administravimo procesą.

110. Dėl minėtų atnaujinimo projektų įgyvendinimo metu atsirandančių nenumatytų darbų, užsitęsusių pirkimų ar netinkamai atliktų projektavimo darbų ir nepakankamų Turto banko projektų įgyvendinimo rizikų valdymo priemonių, visų 16 2021–2023 m. įgyvendintų atnaujinimo projektų kaina padidėjo, o 9 iš jų įgyvendinimas vėlavo. Projektų vėlavimai ir padidėjusi jų kaina turi neigiamą poveikį strateginių tikslų pasiekimui ir nuomininkų pasitenkinimui įgyvendintais projektais.

111. Tam, kad atnaujinimo projektų trukmė ir kaina neviršytų nustatytų nuokrypio ribų, būtina įvertinti esamų rizikų valdymo priemonių veiksmingumą, o esant poreikiui numatyti papildomas priemones.

### 2.3. Patenkinami ne visų klientų poreikiai dėl nekilnojamojo turto ir jo priežiūros paslaugų

112. Turto bankas, kaip centralizuotai valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdytojas, valstybinėms funkcijoms vykdyti reikalingu turtu aprūpina valstybines institucijas ir įstaigas. Siekiant palaikyti valdomo turto būklę, Turto bankas turi užtikrinti kokybišką kasdienių valdomo nekilnojamojo turto priežiūros paslaugų teikimą.

113. Laikėmės nuostatos, kad Turto bankas tenkina klientų poreikius, kai institucijas ar įstaigas jų funkcijų vykdymui aprūpina reikiamu NT plotu ir laiku suteikia kokybiškas jo priežiūros paslaugas.

#### Apie trečdalis besikreipiančių institucijų ir įstaigų prašymų dėl nekilnojamojo turto suteikimo nebuvo patenkinti

114. Turto bankas iš valstybės institucijų ar įstaigų 2021–2023 m. gavo 396 prašymus dėl valstybės funkcijų vykdymui reikalingų patalpų suteikimo ar persikėlimo į mažesnio ar didesnio ploto patalpas. Vidutiniškai 37,7 proc. prašymų nebuvo patenkinti (2021 m. nebuvo patenkinta 43,8 proc. pateiktų prašymų, 2022 m. – 36,4 proc., 2023 m. – 32,8 proc.).

115. Pagrindinės priežastys dėl kurių Turto bankas nepatenkino prašymų:

- ✓ Turto bankas neturėjo valstybės institucijų ar įstaigų prašymuose nurodytų poreikių atitinkančių patalpų;

---

**Prašymų pavyzdžiai, kurie nebuvo patenkinti, nes Turto bankas neturėjo reikiamų patalpų:**

- 2021-05-13 j Turto banką kreipėsi Lietuvos aklųjų biblioteka dėl patalpų Panevėžyje suteikimo. Įstaigai buvo reikalingos patalpos aptarnauti specialiuosius poreikius turinčius Panevėžio miesto gyventojus: neregius, silpnaregius ir žmones su judėjimo negalia. Tačiau Turto bankas neturėjo laisvų patalpų, kurios tikėtų aptarnauti specialiuosius poreikius turinčius miesto gyventojus, todėl poreikis buvo užregistruotas, bet patalpų pasiūlymas nepateiktas.
  - 2023-08-02 Aplinkos apsaugos departamentas prie Aplinkos ministerijos kreipėsi į Turto banką, prašydamas suteikti garažą Kelmėje. Bankas informavo, kad neturi mieste laisvo tinkamo garažo.
- 

**✓ Turto banko pasiūlytos patalpos netiko institucijai ar įstaigai.**
**Prašymų pavyzdžiai, kurie nebuvo patenkinti, nes klientams netiko siūlomos patalpos:**

- 2021-05-13 kreipėsi Lietuvos probacijos tarnyba dėl patalpų Šakiuose suteikimo. Institucijai pasiūlytos patalpos netiko tarnybinių funkcijų vykdymui, nes reikėjo atlikti jų remontą.
  - 2022-09-26 Valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba kreipėsi prašydamas suteikti patalpas Skuode. Turto bankas pateikė pasiūlymą, tačiau įstaigai patalpos netiko. Didžioji dalis siūlomų patalpų buvo renovuotos, tačiau jose nėra nė vieno lango, nei natūralaus, nei mechaninio vėdinimo, visur jaučiamas pelėsio kvapas.
- 

116. Siekiant užtikrinti, kad centralizuotai valdomo NT bendras ir kabinetinis plotas tenkintų nustatytus rodiklius, Turto bankas teikia pasiūlymus valstybinėms institucijoms ar įstaigoms persikelti į mažesnio ar didesnio ploto patalpas.

117. Turto bankas 2021–2023 m. 209 kartus kreipėsi į valstybines institucijas ar įstaigas siūlydamas persikelti į mažesnio ar didesnio ploto patalpas, bet siūlomų patalpų institucijos atsisakė 2023 m. 37,3 proc., 2022 m. 44,9 proc., o 2021 m. 37 proc. atvejų.

**Dažniausiai nurodomos priežastys, dėl kurių atsisakoma Turto banko siūlomų patalpų:**

- netinka siūlomos patalpos (netinkamas išplanavimas; nepritaikyta žmonėms, turintiems negalią; netinkama orientacija (Pietų kr. / Šiaurės kr.); nesuremontuotos; netinkamas aukštis (pvz.: mansarda, cokolis); nėra lifto);
  - netinka lokacija (per arti gatvės (triukšmas); per mažai parkavimo vietų; greta nėra viešojo transporto stotelių arba jų nepakanka; netinkama ar pavojinga aplinka, kaimynystė, mikrorajonas; nereprezentatyvi lokacija, pastatas, vieta).
- 

118. Ne visais atvejais priežastys, dėl kurių atsisakoma siūlomų patalpų, yra grindžiamos būtinaisiais institucijų ar įstaigų nekilnojamojo turto poreikiais. Turto bankas nurodė, kad, valstybės institucijoms nesutikus keltis į kitas patalpas, atlieka šiuos veiksmus:

- prašo valstybės institucijos ar įstaigos pateikti papildomos informacijos apie poreikius, pateikti papildomus argumentus, kodėl netinka Turto banko pasiūlytas AVNT;
- pakartotinai siūlo tą patį AVNT, pateikia papildomą informaciją ir pagrindimą, kodėl, Turto banko nuomone, patalpos yra tinkamos valstybės institucijai ar įstaigai.
- organizuoja esamų patalpų apžiūrą, siūlo kitas alternatyvas.

119. Kadangi Turto bankas neturėjo reikiamų patalpų arba jos neatitiko besikreipiančių institucijų ar įstaigų poreikių, 2021–2023 m. vidutiniškai 37,7 proc. prašymų dėl patalpų suteikimo ar persikėlimo nebuvo patenkinti. Kita vertus, nėra užtikrinama, kad banko nekilnojamasis turtas, kuriuo aprūpinamos šios institucijos ar įstaigos, būtų išnaudojamos efektyviausiu būdu, todėl turėtų būti numatytos priemonės, kuriomis centralizuoto turto nuomininkai būtų motyvuojami mažinti funkcijų vykdymui naudojamo NT plotą.

## Du trečdaliai Turto banko klientų buvo patenkinti teikiamomis nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugomis

120. Siekiant efektyvaus AVNT panaudojimo, svarbu užtikrinti, kad reikiamos su turto valdymu ir priežiūra susijusios paslaugos būtų suteiktos laiku, o kokybė tenkintų nuomininkų lūkesčius.
121. Turto banko suteikiamos AVNT valdymo ir jo priežiūros paslaugos yra numatytos centralizuotos nuomos sutartyje. Turto valdymas ir jo priežiūra apima šias veiklas:
- komunalinių paslaugų sutarčių sudarymą ir (arba) administravimą;
  - įmokų už komunalines paslaugas paskirstymą, apskaičiavimą, sąskaitų pateikimą šio turto naudotojui (naudotojams), įmokų mokėjimo kontrolę;
  - AVNT draudimo organizavimą ir draudimo sutarčių vykdymo kontrolę;
  - kitų su NT valdymu ir jo priežiūra susijusių paslaugų organizavimą ir administravimą.
122. Turto bankas nuomininkams suteikia visas nuomos sutartyje įvardytas nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas, bet kartais nuomininkai kreipiasi dėl papildomų paslaugų, kurios centralizuotos nuomos sutartyse nėra numatytos ir bankas jų neteikia.

Paslaugų, dėl kurių nuomininkai kreipiasi, tačiau Turto bankas jų neteikia, pavyzdžiai

- Perkraustymo paslaugos;
- Serverinių valymo paslaugos;
- Teritorijos valymo (sniego valymo) paslaugos žiemą pagal poreikį (prisnigus);
- Senų nereikalingų baldų utilizavimas.

123. Turto bankas nagrinėja gautus prašymus ir svarsto galimybes į juos atsižvelgti, pvz., nurodė, kad svarstoma galimybė klientams įrengiant patalpas suteikti ir baldų (darbo stalų, kėdžių, lentynų, bendro naudojimo konferencijų salių, virtuvėlių, priimamųjų baldų) nuomos paslaugą.
124. Siekiant, kad Turto banko centralizuotai valdomo NT klientai gautų kokybiškas priežiūros paslaugas, būtina užtikrinti, kad NT priežiūros ir remonto darbai būtų vykdomi operatyviai, nustatytais terminais.
125. Turto bankas centralizuotos nuomos sutartyje įsipareigoja gavęs nuomininko pranešimą pats arba pasitelkęs trečiuosius asmenis sureaguoti nedelsiant, bet visais atvejais ne vėliau, nei numatyta sutartyje. Nustatėme, kad ne į visas klientų užklausas reaguojama laiku.

**17 lentelė.** Duomenys apie reagavimo terminus į pateiktas užklausas dėl sutrikimų 2021–2024 m.

	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m. 1–11 mėn.
Atvejų skaičius, kai buvo vėluojama reaguoti į sutrikimus „Avarija“ (sutrikimai kurie kelia pavojų ir turi būti reaguojama per 2 val.)	28 iš 296 (9 proc.)	14 iš 167 (8 proc.)	13 iš 191 (7 proc.)	49 iš 480 (10 proc.)
Atvejų skaičius kai buvo vėluojama reaguoti į sutrikimus „Gedimas“ (sutrikimai į kuriuos turi būti reaguojama per 12 val.)	42 iš 2327 (2 proc.)	12 iš 3066 (0,4 proc.)	13 iš 3222 (0,4 proc.)	45 iš 4288 (1 proc.)
Atvejų skaičius kai buvo vėluojama reaguoti į sutrikimus „Kita“ (sutrikimai į kuriuos turi būti reaguojama per 48 val.)	29 iš 3058 (0,9 proc.)	0 iš 5740 (0 proc.)	12 iš 5944 (0,2 proc.)	10 iš 8172 (0,1 proc.)

Šaltinis - Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

126. 2021–2024 m. vidutiniškai į 8,5 proc. pranešimų apie sutrikimus „Avarija“ reaguota viršijant numatytus (2 val.) terminus. Užklausų, į kurias turima reaguoti per ilgesnį laiką, rezultatai

geresni (užklausių dalis, kai buvo viršytas reagavimo laikas, nesiekia 1 proc.).

**Turto banko paaiškinimas dėl vėlavimo reaguoti į užklausas „Avarija“:**

Paslaugų teikėjai dėl ribotų išteklių ar užimtumo ne visada gali greitai reaguoti į visus pranešimus. Yra atvejų, kai klientai registruoja užklausas su požymiu „Avarija“ neatsižvelgdami į užklausą „Avarija“ apibūdinančius kriterijus, pvz.: neveikia lemputė, stringa spyna, neišvalytas kabinetas ir pan. Visos užklauskos su šiuo požymiu patenka į statistinę informaciją, bet tai nėra tikros avarijos.

127. 2024–2027 m. veiklos strategijoje numatyta didinti klientų pasitenkinimą Turto banko teikiamomis paslaugomis ir numatyti šio tikslo siektini rodikliai.

**18 lentelė. Siektini rodikliai dėl klientų pasitenkinimo Turto banko teikiamomis paslaugomis**

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2026 m.	2027 m.
Klientų pasitenkinimas paslaugomis	49 proc.	60 proc.	61 proc.	62 proc.	63 proc.

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

128. Siekiant suvienodinti aptarnavimo patirtį skirtingiems Turto banko klientams ir gerinti aptarnavimo kokybę, nuo 2019 m. 2 kartus per metus atliekama visų centralizuotos nuomos klientų apklausa dėl jiems suteikiamų paslaugų kokybės. Klientų pasitenkinimo rodikliui apskaičiuoti naudojami apibendrinti apklausos duomenys.

**19 lentelė. Klientų pasitenkinimo Turto banko teikiamomis turto priežiūros paslaugomis rodiklis 2021–2024 m.**

	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
I pusmetis, proc.	39	40	65	67
II pusmetis, proc.	52	65	84	67
BENDRAS rodiklis, proc.	47	51	76	67

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal VĮ Turto banko pateiktus duomenis

129. Planuoti klientų pasitenkinimo Turto banko teikiamomis paslaugomis rodikliai 2021–2024 m. buvo pasiekti ir viršyti. Nors 2024 m. lyginant su 2023 m. rodiklis sumažėjo 9 proc. p., tačiau vis dar buvo 7 proc. p. didesnis, nei planuota.

**Turto banko paaiškinimas dėl 2024 m. sumažėjusio rodiklio:**

Pagrindinė pasitenkinimo teikiamomis paslaugomis rodiklio sumažėjimo priežastis – kritęs Vilniaus ir Kauno regionų rodiklis: Vilniaus nuo 69 iki 45 proc., Kauno nuo 94 iki 80 proc. Atkreipiame dėmesį ir į tai, kad Vilniaus regiono klientų atsakomumas išskirtinai mažas (atsakė 25 proc. visų apklaustųjų). Respondentų skaičius nėra itin didelis, todėl net kelių žmonių pasikeitęs vertinimas gali turėti nemažą įtaką rezultato skaitiniam pokyčiui.

130. Nurodant priežastis, dėl kurių Turto banko teikiamos paslaugos įvertinamos blogai, dažniausiai buvo įvardijamos šios: ilgas problemų sprendimo laikas, lankstumo trūkumas, grįžtamojo ryšio apie problemų sprendimą stoka.

131. Turto banko klientų pasitenkinimas teikiamomis paslaugomis 2024 m. (lyginant su 2021 m.) padidėjo nuo 47 iki 67 proc., tačiau, Turto banko teigimu, dėl išorėje pasitelktų paslaugų teikėjų turimų ribotų išteklių ar užimtumo, 2021–2024 m. vidutiniškai į 8,5 proc. pranešimų apie sutrikimus buvo reaguojama viršijant nustatytus terminus. Kadangi tai gali turėti neigiamos įtakos klientų pasitenkinimui jiems teikiamomis paslaugomis, turėtų būti peržiūrinamas teikiamų paslaugų procesas ir numatytos priemonės, kurios užtikrintų, kad paslaugas teikiančios įmonės, paslaugas suteiktų nustatytais terminais.

# REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Laukiamas audito poveikis: įgyvendinus rekomendacijas pagerės VĮ Turto banko centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto būklė ir didės jo panaudojimo efektyvumas.

Pagrindinis audito rezultatas	Rekomendacija (pokytis, kurio siekiama) / priemonės	Pokyčio vertinimo rodikliai ir jų reikšmės*			Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija/ įgyvendinantis priemonės	Rekomendacijos (pokyčio, kurio siekiama)** / priemonių*** įgyvendinimo terminas
		rodiklis	pradinė reikšmė	siektina reikšmė		
<b>1-asis pagrindinis audito rezultatas</b>  <b>Centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas turi būti didinamas</b>	<b>Vidutinės svarbos</b> 1. Siekiant įvertinti VĮ Turto banko valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumą ne tik pagal plotą, tenkantį vienam darbuotojui, bet ir pagal jo išlaikymui tenkančias sąnaudas – peržiūrėti finansų ministro įsakymu patvirtintus šio turto panaudojimo efektyvumo rodiklius ir, esant poreikiui, numatyti naujus, kuriais Turto bankas vadovautųsi atlikdamas jo panaudojimo efektyvumo vertinimą	Vertinimui naudojami visi patvirtinti turto panaudojimo efektyvumo rodikliai (proc.)	0	100	Finansų ministerija	2029-12-31
	1.1. Peržiūrėti 2017 m. vasario 23 d. finansų ministro įsakymu Nr.1K-65 patvirtintus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius, jų reikšmes, taikytinas AVNT valdytojams, įskaitant Turto banką, ir išanalizavus, kokie AVNT valdymo ir/arba panaudojimo efektyvumo rodikliai reikalingi vertinant centralizuotai valdomo AVNT valdymo/panaudojimo efektyvumą, pakeisti finansų ministro įsakymu Nr.1K-65 nustatytus rodiklius				Finansų ministerija	2026-12-31
	1.2. 2028 metais rengiant 2027 m. Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą, AVNT, įskaitant perduotą valdyti centralizuotai valstybės nekilnojamąjį turtą, panaudojimo ir valdymo efektyvumo rodiklių analizę pateikti vadovaujantis naujais AVNT panaudojimo efektyvumo rodikliais;				Finansų ministerija	2028-12-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 2. Siekiant efektyviai panaudoti VĮ Turto banko valdomo valstybinių institucijų funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto plotą ir gauti papildomas pajamas, numatyti priemonės, kaip ir kokia apimtimi bus įdarbinamas laisvas nekilnojamasis turtas	Laisvo administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotas (m <sup>2</sup> )	104706	80000	VĮ Turto bankas	2031-12-31

Pagrindinis audito rezultatas	Rekomendacija (pokytis, kurio siekiama) / priemonės	Pokyčio vertinimo rodikliai ir jų reikšmės*			Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija/ įgyvendinantis priemonės	Rekomendacijos (pokyčio, kurio siekiama)** / priemonių*** įgyvendinimo terminas
		rodiklis	pradinė reikšmė	siektina reikšmė		
	2.1. Parengtas tvarkos aprašas dėl kasmet sudaromo valstybinių institucijų funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto sąrašo, kuriame būtų įvertinama laisvo nekilnojamojo turto būklė, reikalingi remonto darbai bei nustatyta komercinės nuomos kaina.				VĮ Turto bankas	2026-12-31
	2.2. Parengta komercinės nuomos strategija, apibrėžianti nuomos sąlygas, terminus.				VĮ Turto bankas	2026-12-31
2-asis pagrindinis audito rezultatas  Stiprintina centralizuotai valdomo valstybei priklausančio nekilnojamojo turto priežiūra	<b>Vidutinės svarbos</b> 3. Siekiant užtikrinti, kad pirmiausia būtų įgyvendinami didžiausią efektą duodantys VĮ Turto banko valdytino nekilnojamojo turto atnaujinimo projektai, reglamentuoti šio turto objektų atranką atnaujinimo darbams	Geros būklės administracinės paskirties nekilnojamojo turto dalis (proc.)	61	71	VĮ Turto bankas	2028-06-30
	3.1. Parengta turto būklės vertinimo atlikimo tvarka ar metodika pagal kurią kasmet būtų atliekamas valdytino turto būklės vertinimas ir remiantis jo rezultatais būtų planuojami remonto ar atnaujinimo darbai.				VĮ Turto bankas	2025-12-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 4. Siekiant užtikrinti, kad nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų trukmė ir kaina neviršytų nustatytų nuokrypio ribų, įvertinti esamų rizikų valdymo priemonių veiksmingumą ir, esant poreikiui, numatyti naujas priemones	Investicinių projektų dalis, kurių kaina padidėjo (proc.)	100	20	VĮ Turto bankas	2028-12-31
		Investicinių projektų dalis, kurių trukmė padidėjo (proc.)	56	20		
	4.1. Pasirengti projektų valdymo politiką ir projektų valdymo procesą				VĮ Turto bankas	2025-07-01
	<b>Vidutinės svarbos</b> 5. Siekiant, kad VĮ Turto banko valdomas administracinės paskirties nekilnojamasis turtas būtų naudojamas efektyviai ir tenkintų turto panaudojimo efektyvumo rodiklius, numatyti priemonės, kuriomis centralizuotos nuomos nuomininkai būtų skatinami mažinti funkcijų vykdymui naudojamo nekilnojamojo turto plotą	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų dalis, kurie viršijo kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, normatyvą (proc.)	63	40	Finansų ministerija	2029-12-31
5.1. Seimui priėmus LR Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo ir su juo susijusių įstatymų pakeitimų įstatymus, rengiant šiuos įstatymus įgyvendinančius teisės aktus numatyti administracines, esant galimybėms - finansines priemones, kurios paskatintų AVNT centralizuoto valdymo dalyvius siekti valstybės				Finansų ministerija	2027-12-31	

Pagrindinis audito rezultatas	Rekomendacija (pokytis, kurio siekiama) / priemonės	Pokyčio vertinimo rodikliai ir jų reikšmės*			Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija/ įgyvendinantis priemonės	Rekomendacijos (pokyčio, kurio siekiama)** / priemonių*** įgyvendinimo terminas
		rodiklis	pradinė reikšmė	siektina reikšmė		
	strateginių tikslų optimizuojant AVNT apimtis ir pasiekti strateginiuose valstybės valdymo dokumentuose nustatytus rodiklius.					
	5.2. Vykdyti 5.1 punkte numatytų priemonių taikymo stebėseną ir jų poveikį centralizuotai valdant AVNT, prireikus peržiūrėti nustatytą teisinį reguliavimą.				Finansų ministerija	2028-12-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 6. Siekiant užtikrinti, kad sutrikimų likvidavimo paslaugos būtų suteikiamos laiku, peržiūrėti teikiamų paslaugų procesą ir numatyti papildomas rizikų valdymo priemones, kurios užtikrintų, kad paslaugas teikiančios įmonės jas suteiktų nustatytais terminais	Užklausų dėl „Avarijų“ dalis į kurias buvo reaguojama ilgiau nei numatyta (proc.)	10	2	VĮ Turto bankas	2028-12-31
	6.1. Peržiūrėti paslaugas teikiančių įmonių sutarčių vykdymo kontrolės procesą, esant poreikiui numatyti papildomas kontrolės priemones.				VĮ Turto bankas	2025-12-31

\* Detalus pokyčių vertinimo rodiklių duomenys pateikti 3 priede „Pokyčių vertinimo rodiklių duomenys“.

\*\* Priemonės ir terminus joms įgyvendinti, pokyčiui pasiekti ir rodikliams pamatuoti pateikė Finansų ministerija ir valstybės įmonė Turto bankas.

\*\*\* Rekomendacijų įgyvendinimo stebėsenos metu gali būti tikslinamos arba keičiamos rekomendacijų įgyvendinimo plane nurodytos priemonės ar pokyčių vertinimo rodikliai Valstybinio audito rekomendacijų įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo nustatyta tvarka. Aktualus priemonių ir pokyčių vertinimo rodiklių sąrašas yra pateikiamas Valstybės kontrolės atviruose duomenyse adresu [www.valstybeskontrole.lt](http://www.valstybeskontrole.lt).

Veiklos audito 3-iojo departamento  
vadovas

Mindaugas Šalčius

Veiklos audito 3-iojo departamento  
auditorius-grupės vadovas

Tadas Čiblys

# PRIEDAI

Valstybinio audito ataskaitos  
„VĮ Turto banko veikla teikiant  
valstybės nekilnojamojo turto  
valdymo ir priežiūros paslaugas“  
1 priedas

## Santrumpos ir sąvokos

**AVNT** – administracinės paskirties valstybės valdomas nekilnojamas turtas

**Energinė klasė** – pastatų energinio naudingumo sertifikavimo metu pagal pastato šiluminės energijos suvartojimą pastatui išduodamas energinio naudingumo sertifikatas ir priskiriama energinio naudingumo klasė (A++, A+, A, B, C, D, E, F, G)

**Investicijų planas** – dešimties metų VĮ Turto banko investicijų planas

**Klientai** – valstybės institucijos ir įstaigos, kurioms VĮ Turto bankas nuomoja plotą darbo vietoms

**kWh** – kilovatvalandė

**NT** – nekilnojamas turtas

**Turto bankas** – VĮ Turto bankas (centralizuoto valstybės administracinio nekilnojamojo turto valdytojas)

**Vyriausybė** – Lietuvos Respublikos Vyriausybė

**VTIPS** – Valstybės turto informacinės paieškos sistemos

**VNT** – valstybės nekilnojamas turtas

Valstybinio audito ataskaitos  
 „VĮ Turto banko veikla teikiant valstybės  
 nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros  
 paslaugas“  
 2 priedas

## Audito kriterijai, atliktos procedūros ir taikyti metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti audito kriterijai	Atliktos audito procedūros, taikyti informacijos ir duomenų rinkimo bei vertinimo metodai
<p>1.1. Būtina užtikrinti, kad visas Turto banko valdomas nekilnojamas turtas būtų panaudojamas valstybės reikmėms ir kurtų vertę</p>	<p>Nustatyta tvarka ar metodika, pagal kurią turtas priskiriamas valdytinam (centralizuotai nuomai, komercinei nuomai, laisvas plotas, panaudai be atlygio) arba parduotinam;</p> <p>Kasmet atliekamas turto panaudojimo galimybių vertinimas;</p> <p>Remiantis vertinimo rezultatais yra priimami sprendimai dėl turto priskyrimo;</p> <p>Centralizuotai valdomo AVNT plotas kasmet mažėja (2024 m. <math>\geq</math> 8,2 proc. lyginant su 2021 m.);</p> <p>Mažėja kitos paskirties (ne AVNT) centralizuotai valdomo valstybei priklausancio turto plotas;</p> <p>Mažėja laisvo turto plotas;</p> <p>Parduotas pagrindinei veiklai nereikalingas turtas (2023 m. <math>\geq</math> 25,3 tūkst. m<sup>2</sup>, 2024 m. <math>\geq</math> 22,93 tūkst. m<sup>2</sup>)</p> <p>Sukurta ir pradėta taikyti komercinės nuomos strategija;</p> <p>Numatyti strateginiai tikslai dėl turto panaudojimo komercinei nuomai;</p> <p>Didėja pajamos gaunamos iš komercinės nuomos;</p> <p>Kasmet ne mažiau kaip 5 proc. p. didėja komercinės nuomos 1 kv. m. kaina;</p> <p>Visais atvejais komercinės nuomos kaina padengia to turto eksploataavimo išlaidas.</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <p>Nagrinėjome Nacionalinį pažangos 2021–2030 m. planą, finansų ministro valdymo sričių 2024–2026 m. strateginį veiklos planą, VĮ Turto banko įstatus, VĮ Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategiją, VĮ Turto banko 2021–2023 m. veiklos ataskaitas, Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2021, 2022, 2023 m. ataskaitas; 2021-2030, 2022–2031, 2023–2032, 2024–2033 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planus, 2021–2023 m. atliktus NT panaudojimo efektyvumo vertinimus ir jų rezultatus, VĮ Turto banko valdybos 2020-07-14, 2021-06-01, 2023-01-26 nutarimus, vidinius banko dokumentus reglamentuojančius NT priskyrimą valdytinam (reikalingam funkcijų vykdymui) ar parduotinam NT, VĮ Turto banko pateiktus duomenis apie 2021–2023 m. valdomą AVNT, NT pardavimus, laisvą NT plotą, Nuompinigų už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisykles, VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms ir išlaikymo sąnaudų apskaičiavimo bei paskirstymo pastatų (patalpų) naudotojams, aprašą; <a href="https://osp.stat.gov.lt/npp-svieslente">https://osp.stat.gov.lt/npp-svieslente</a>, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie 2021–2023 m. komerciniais pagrindais išnuomotą turtą.</p> <p>Skaičiavimas</p> <p>Skaičiavome, kiek kito VĮ Turto banko priskirtas valdytinam ar parduotinam NT objektų skaičius ir plotas 2021–2024 m., kiek kito 2021–2023 m. valdomo AVNT plotas, kitos paskirties NT plotas, laisvo NT plotas, kiek pasikeitė VĮ Turto banko parduotų NT objektų kaina nuo nepriklausomų vertintojų nustatyta NT objekto vertės, kiek keitėsi 2021–2023 m. laikotarpiu nuomojamo (komercinei nuomai) turto plotas ir pajamos gaunamos iš jo, kiek keitėsi išnuomoto NT 1 kv. m kaina, ar mažėja kainų atotrūkis tarp VĮ Turto banko išnuomoto (komercinės nuomos) ir išsinuomoto NT 1 kv. m., ar nuomos kaina padengia eksploataavimo ir kitas su tuo NT valdymu susijusias išlaidas.</p> <p>Pokalbis</p> <p>Pokalbiai su VĮ Turto banko atstovais.</p>
<p>1.2. Nepakanka duomenų centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumui įvertinti</p>	<p>Kasmet atliekamas AVNT panaudojimo efektyvumo vertinimas;</p> <p>Laikomasi finansų ministro įsakymu patvirtintų AVNT efektyvaus panaudojimo rodiklių:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bendras plotas, tenkantis vienam darbuotojui, <math>\leq</math> 22 kv. m</li> </ul>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <p>Nagrinėjome Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašą, Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklius ir Apsirūpinimo administracinės</p>

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti audito kriterijai	Atliktos audito procedūros, taikyti informacijos ir duomenų rinkimo bei vertinimo metodai
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabinetinis plotas, tenkantis vienam darbuotojui, ≤ 10 kv. m</li> <li>• Panaudos pagrindais perduoto ploto santykis su bendru plotu, ≤ 5 proc.</li> <li>• Išnuomoto ploto santykis su bendru plotu, ≤ 5 proc.</li> <li>• Nenaudojamo funkcijoms vykdyti ploto santykis su bendru plotu, ≤ 5 proc.</li> <li>• Administracinio VNT bendros išlaikymo sąnaudos, ≤ 36 eur/kv. m.</li> <li>• Kabinetinio ploto ir bendrojo ploto santykis, ≥ 60 proc.;</li> </ul> <p>Ne rečiau kaip kas 3 metai peržiūrimi AVNT panaudojimo efektyvumo vertinimo kriterijai;</p> <p>VTIPS sistemoje yra pateikiami duomenys reikalingi turto panaudojimo efektyvumui palyginti;</p> <p>Turto bankas įgyvendina kontrolės ir duomenų kokybės užtikrinimo procedūras VTIPS sistemoje.</p>	<p>paskirties nekilnojamoju turto, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvus, VĮ Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategiją, Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2021, 2022, 2023 m. ataskaitas, VĮ Turto banko 2021–2023 m. veiklos ataskaitas, Valstybės turto informacinės paieškos sistemos nuostatus, Valstybės turto informacinės paieškos sistemos duomenų pateikimo, naudojimo ir sprendimų derinimo taisykles, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie valdomą AVNT; 2021–2023 m. atliktus panaudojimo efektyvumo vertinimus ir jų rezultatus, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie 2021–2023 m. VTIPS sistemoje turto valdytojų pateiktus duomenis, Valstybės kontrolės 2018-01-24 valstybinio audito ataskaitą Nr. VA-2018-P-60-8-1 Valstybės nekilnojamojo turto valdymas, el. paštu pateiktą informaciją, paaiškinimus.</p> <p>Skaičiavimas</p> <p>Skaičiavome kiek kito VĮ Turto banko valdomo AVNT bendras ir kabinetinis plotas 1 darbuotojui, ar šios reikšmės atitinka bendro ploto ir kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, panaudojimo efektyvumo rodikliams.</p> <p>Pokalbis</p> <p>Pokalbiai su VĮ Turto banko atstovais.</p>
2.1. Turto banko valdomo nekilnojamojo turto būklė gerėja nepakankamai sparčiai	<p>Patvirtinta tvarka/ metodika dėl turto būklės vertinimo atlikimo;</p> <p>Kasmet atliekamas valdytino turto būklės vertinimas;</p> <p>Geros būklės patalpų dalis 2023 m. ≥ 59 proc., 2024 m. ≥ 68 proc.;</p> <p>Kasmet nemažiau kaip po 4,5 proc. p. daugėja Turto banko valdomų pastatų skaičius su ne mažesne kaip „C“ energine klase (2023 m. – 38,5 proc. 2024 m. – 43 proc. 2030 m. ≥70 proc.);</p> <p>Sunaudotos energijos kiekis, tenkantis 1 m<sup>2</sup>, 2023 m. ≤ 11,16 kWh, 2024 m. ≤ 9,9 kWh (2027 m. – 8,71 kWh/m<sup>2</sup>)).</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <p>Nagrinėjome Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašą, VĮ Turto banko 2024–2027 m. veiklos strategiją, 2023 m veiklos ataskaitą, 2024–2033 ir 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planus, Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2022, 2023 metų ataskaitas, VĮ Turto banko 2022, 2023 ir 2024 m. remonto darbų planus, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie 2021–2023 m. atliktus turto būklės vertinimus, pastatų energinę klasę, energijos vartojimą, el. paštu pateiktą informaciją, paaiškinimus.</p> <p>Skaičiavimas</p> <p>Skaičiavome suvartotos energijos pokytį VĮ Turto banko valdomame NT 2021–2023 m.</p> <p>Pokalbis</p> <p>Pokalbiai su VĮ Turto banko atstovais.</p>
2.2. Neužtikrinamas sklandus VĮ Turto banko vykdomų nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų įgyvendinimas	<p>Patvirtinta tvarka/ metodika, kuria vadovaujantis objektai yra įvertinami ir įtraukiami į atnaujinamų objektų sąrašą;</p> <p>Nustatyti atrankos kriterijai pagal kuriuos objektai yra reitinguojami atnaujinamų objektų sąrašė;</p> <p>Numatytas finansavimas projektų įgyvendinimui;</p> <p>Projektai įgyvendinami ne vėliau nei konkrečiam projektui numatytos leistinos nuokrypio ribos;</p> <p>Projektų vertė, projektų įgyvendinimo metu didėja nedaugiau nei konkrečiam projektui numatytos leistinos nuokrypio ribos;</p> <p>Numatytos rizikų valdymo priemonės dėl projektų įgyvendinimo.</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <p>Nagrinėjome Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašą, VĮ Turto banko atnaujinimo projektų, remontų bei statinių techninės priežiūros reikalavimus, VĮ Turto banko 2024–2027 metų veiklos strategiją, Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2022, 2023 metų ataskaitas, 2024–2033, 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planus, 2023 m. veiklos ataskaitą, VĮ Turto banko Vidaus audito atliktus auditus, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie 2021–2023 m. įgyvendintus atnaujinimo projektus ir rizikų valdymo priemones, el. paštu pateiktą informaciją, paaiškinimus.</p> <p>Skaičiavimas</p>

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti audito kriterijai	Atliktos audito procedūros, taikyti informacijos ir duomenų rinkimo bei vertinimo metodai
		<p>Skaičiavome, kokią dalį atnaujinimo projektų 2021–2024 m. sudarė projektai, kurie buvo įgyvendinti vėliau nei nustatyta galima projekto įgyvendinimo pabaigos termino nuokrypių riba, kokią dalį projektų sudarė projektai, kurių įgyvendinimo kaina padidėjo ir viršijo nustatytas nuokrypio ribas.</p> <p>Pokalbis Pokalbiai su VĮ Turto banko atstovais.</p>
<p>2.3. Patenkinami ne visų klientų poreikiai dėl nekilnojamojo turto ir jo priežiūros paslaugų</p>	<p>Visų besikreipiančių institucijų poreikiai dėl nekilnojamojo turto yra patenkinami; Perimamas visas VĮ Turto bankui centralizuotam valdymui siūlomas perimti valstybei priklausantis nekilnojamas turtas; Patvirtintas paslaugų, teikiamų kartu su centralizuotos nuomos sutartimi, sąrašas; Laiku (paslaugų ir priežiūros teikimo standarte numatytais terminais) išsprendžiamos kilusios problemos susijusios su valdomo turto priežiūra; Kasmet atliekama visų nuomininkų apklausa, kurios metu vertinama suteikiamų paslaugų kokybė ir naujų paslaugų poreikis.</p>	<p>Dokumentų peržiūra Nagrinėjome VĮ Turto bankas 2024–2027 metų veiklos strategiją, Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklius ir Apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamoju turto, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvus, Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašą, Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tvarkos aprašą, VĮ Turto banko atnaujinimo projektų, remontų bei statinių techninės priežiūros reikalavimus, Pastatų, statinių ir jų priklausinių eksploatacinės techninės priežiūros paslaugų standartą, VĮ Turto banko 2021–2023 m. metinės veiklos ataskaitas, Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2022 ir 2023 m. ataskaitas, 2024–2033, 2025–2034 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planus, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie valdomą NT, 2021–2023 m. perimtą centralizuotai valdyti NT, gautus prašymus iš institucijų dėl patalpų suteikimo, VĮ Turto banko 2021–2023 m. pasiūlymus valstybės institucijoms dėl persikėlimo į mažesnio/didesnio ploto patalpas, VĮ Turto banko Vidaus audito atliktus auditus, VĮ Turto banko vykdomos apklausos dėl klientų pasitenkinimo jų teikiamomis paslaugomis rezultatus, VĮ Turto banko pateiktą informaciją apie 2023 m. gautų užklausų vykdymą, el. paštu pateiktą informaciją, paaiškinimus.</p> <p>Skaičiavimas Skaičiavome, kiek 2021–2023 m. VĮ Turto bankas patenkino valstybės institucijų prašymus dėl valstybės funkcijų vykdymui reikalingų patalpų suteikimo, persikėlimo į mažesnio/didesnio ploto patalpas, kiek 2021–2023 m. VĮ Turto banko pasiūlymų valstybės institucijoms dėl persikėlimo į mažesnio/didesnio ploto patalpas tiko, kiek VĮ Turto bankas per 2021–2023 m. laikotarpį perėmė centralizuotai valdyti NT objektų, kokią dalį užklausų 2021–2024 m. sudaro atvejai, kai buvo viršyti nustatyti reagavimo terminai, VĮ Turto banko atliekamos klientų apklausos dėl klientų pasitenkinimas teikiamomis paslaugomis rezultatų pokytį 2021–2023 m.</p> <p>Pokalbis Pokalbiai su VĮ Turto banko atstovais.</p>

Valstybinio audito ataskaitos  
„VĮ Turto banko veikla teikiant valstybės nekilnojamojo  
turto valdymo ir priežiūros paslaugas“  
3 priedas

## Pokyčių vertinimo rodiklių duomenys

Rodiklis	Vertinimui naudojami visi patvirtinti turto panaudojimo efektyvumo rodikliai (proc.)	Laisvo administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotas (m <sup>2</sup> )	Geros būklės administracinės paskirties nekilnojamojo turto dalis (proc.)	Investicinių projektų dalis, kurių kaina padidėjo (proc.)	Investicinių projektų dalis, kurių trukmė padidėjo (proc.)
Matavimo vienetas	Proc.	M2	Proc.	Proc.	Proc.
Pradinė reikšmė	0	104706	61	100	56
Pradinės reikšmės fiksavimo data	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31
Siektina reikšmė	100	80000	71	20	20
Tolerancijos ribos	Gerai	100	80000	71	20
	Vidutiniškai	95	95000	66	80
	Blogai	94	104000	61	100
Siektinos reikšmės fiksavimo data	2028-12-31	2030-12-31	2027-12-31	2027-12-31	2027-12-31
Periodinės reikšmės fiksavimo data	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį
Duomenų šaltinis rodikliui skaičiuoti	VĮ Turto banko pateikta informacija	VĮ Turto banko pateikta informacija	VĮ Turto banko pateikta informacija	VĮ Turto banko pateikta informacija	VĮ Turto banko pateikta informacija
Detalus skaičiavimo / vertinimo aprašymas	Analizuojami duomenys ar vertinant turto panaudojimo efektyvumą objektai yra įvertinami pagal visus patvirtintus rodiklius	Vertinama VĮ Turto banko pateikta informacija apie laisvą administracinės paskirties nekilnojamojo turto plotą	Analizuojama VĮ Turto banko veiklos ataskaitos ir jose nurodyta informacija apie geros arba labai geros būklės turtą	Vertinama VĮ Turto banko pateikta informacija apie įgyvendintų projektų kainą	Vertinama VĮ Turto banko pateikta informacija apie įgyvendintų projektų terminus

Rodiklis	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų dalis, kurie viršijo kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, normatyvą (proc.)	Užklausų dėl „Avarijų“ dalis į kurias buvo reaguojama ilgiau nei numatyta (proc.)
Matavimo vienetas	Proc.	Proc.
Pradinė reikšmė	63	10

Rodiklis	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų dalis, kurie viršijo kabinetinio ploto, tenkančio 1 darbuotojui, normatyvą (proc.)	Užklausų dėl „Avarijų“ dalis į kurias buvo reaguojama ilgiau nei numatyta (proc.)
Pradinės reikšmės fiksavimo data	2024-12-31	2024-12-31
Siektina reikšmė	40	2
Tolerancijos ribos	Gera	2
	Vidutiniškai	3
	Blogai	6
Siektinos reikšmės fiksavimo data	2028-12-31	2027-12-31
Periodinės reikšmės fiksavimo data	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį
Duomenų šaltinis rodikliui skaičiuoti	VĮ Turto banko pateikta informacija	VĮ Turto banko pateikta informacija
Detalus skaičiavimo / vertinimo aprašymas	Vertinama VĮ Turto banko pateikta informacija apie turto panaudojimo efektyvumo rodiklius centralizuotai nuomojamuose nekilnojamojo turto objektuose	Vertinama VĮ Turto banko pateikta informacija apie į užklausų dėl „Avarijų“ reagavimą ir jų terminus

