

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

2025 m. balandžio 25 d.

Nr. VAE-3

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 apimtis, valdyti tik tiek nekilnojamojo turto, kiek jo reikia valstybės funkcijoms atlikti, ir užtikrinti klientų aprūpinimą geros būklės, efektyviai išnaudojamu administracinės paskirties nekilnojamoju turto¹.

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.

¹ 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.

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.

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. m² 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. m² iki 104,71 tūkst. m² 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. m², parduota 34,7 tūkst. m²). 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 nekilnojamuoju 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/m², o 2024 m. – 10,05 kWh/m²). 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 nekilnojamoju 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 aprašą², pagal kurį priimami sprendimai dėl šios valstybės įmonės patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto priskyrimo valdytinam ar parduotinam ir investicijų poreikio.

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 priemonės, 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 priemonės, 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).

² 2025-03-17 įsakymas Nr. P1-70.

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 atviruose duomenyse Valstybės kontrolės interneto svetainėje <https://www.valstybeskontrole.lt/LT/AtviriDuomenys>.