

SANTRAUKA

VĮ Turto bankas, įgyvendindama valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reformą, naudodamasi VTIPS duomenimis ir sukaupia ekspertinę patirtimi, parengė trečiąją metinę ataskaitą „Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo 2018 metais“ ir teikia esminius šios ataskaitos faktus ir atliktos analizės rezultatus.

Lietuvoje registruotas valdomas VNT

Dvejus metus iš eilės VNT objektų skaičius didėjo, o valdomas VNT plotas – mažėjo. Minėtus pokyčius daugiausia lėmė bešeimininkio NT perėmimas (2 640 objektų, arba 73,8 tūkst. kv. metrų, per 2016–2018 m. laikotarpį) ir VNT objektų pardavimas (iš viso 142,3 tūkst. kv. metrų per 2016–2018 m. laikotarpį). Likutinės vertės pokytį daugiausia lėmė duomenų į VTIPS pateikimas (nepateikimas). Sąnaudų augimą pirmus metus lėmė geresnis VNT išlaikymo sąnaudų duomenų pateikimas, o antrus metus – 2018 m. išaugusios remonto (+14 proc.) bei eksploatavimo ir administravimo (+11,4 proc.) sąnaudos, iš kurių valymo sąnaudos padidėjo daugiau nei 15 proc.

Lietuvoje registruotas valdomas VNT						
Metai	Objektų skaičius (vnt.)	Valdomas VNT plotas (mln. m ²)	VNT likutinė vertė (mln. €)	Sąnaudos (mln. €)		
2018	28 458	10,27 -1,1 %	2 729,35 -7,1 %	167,08		
2017	28 292 +0,6 %	10,38 -0,4 %	2 937,84	154,80 +7,9 %		
2016	28 042 +0,9 %	10,42	2 755,07 +6,6 %	139,04 +11,3 %		

Lietuvoje registruotas naudojamas VNT

Valstybei nuosavybės teise priklausančiam NT, perduotam turto valdytojams patikėjimo teise¹, įskaitant perdavimą patikėjimo sutarties pagrindu, ir naudojamas turto valdytojo valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti, 2018 m., kaip ir ankstesniais metais, sudarė didžiąsą dalį – 78 proc. – viso valdytojų valdomo VNT. Likusi 22 proc. VNT dalis, kuri nėra naudojama turto valdytojo pavestoms valstybės funkcijoms vykdyti, teisės aktų nustatyta tvarka yra arba panaudos pagrindais perduota laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti kitiems subjektams, arba išnuomota, arba lieka laisva. Dvejus metus matomos turto valdytojų valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti naudojamo VNT ploto mažėjimo ir nereikalingo VNT ploto (perduoto naudoti kitoms institucijoms ar išnuomoto) didėjimo tendencijos gali būti siejamos su CTV reformos ir Vyriausybės vykdomų efektyvaus VNT valdymo užtikrinimo priemonių sėkmingo įgyvendinimo rezultatais ir valstybės institucijų noru ir pastangomis efektyviau valdyti valstybės nekilnojamąjį turtą, t. y. atsisakyti turto valdytojų funkcijoms vykdyti nereikalingo VNT ir naudoti jo tik tiek, kiek reikia, o identifikuotą nenaudojamą plotą arba atiduoti panaudos pagrindais naudoti kitoms institucijoms, arba išnuomoti, arba perduoti CTV tolesniam VNT panaudojimui (tenkinant kitų institucijų poreikius) ar pardavimui.

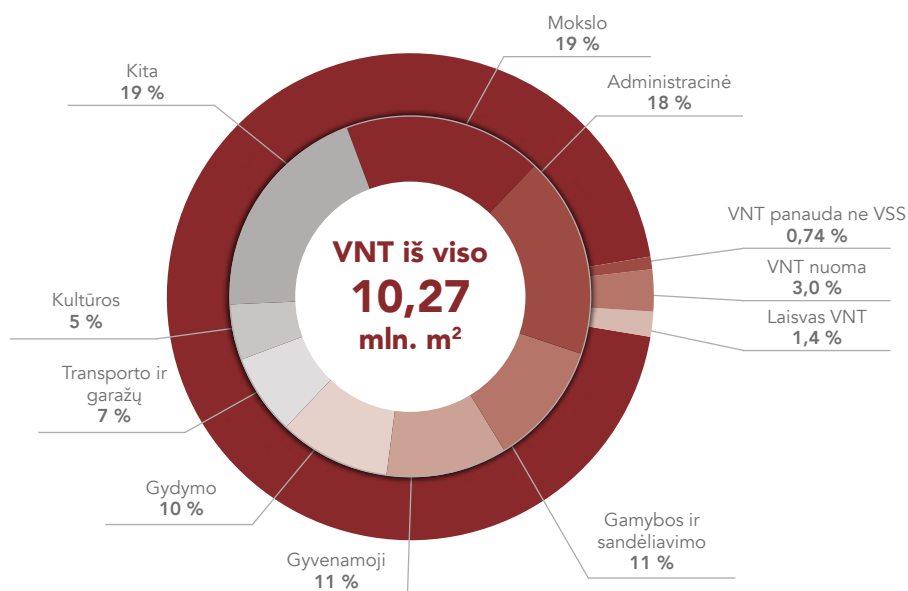
Lietuvoje registruotas naudojamas VNT						
Metai	Patikėjimo teisė / sutartis (mln. m ²)	Panauda VSS (mln. m ²)	Panauda ne VSS ² (mln. m ²)	Nuoma (mln. m ²)	Laisvas (mln. m ²)	
2018	8,06 -2,6 %	1,68 +5,2 %	0,076 -14,1 %	0,30	0,15 -17,7 %	
2017	8,28 -1,9 %	1,60 +3,5 %	0,089 -6,1 %	0,29 +3,4 %	0,18 -9,2 %	
2016	8,43	1,53	0,094	0,25 +17,3 %	0,20	

¹ Subjektai, VNT valdantys patikėjimo teise, jį naudoja valstybės jiems priskirtoms funkcijoms vykdyti ir turi teisę priimti arba inicijuoti sprendimus dėl šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, išskyrus sprendimus dėl perleidimo kitų asmenų nuosavybėn, ar dėl daiktinių teisių suvaržymo. VNT patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo CTV, valstybės institucijos, įstaigos ir organizacijos, valstybės įmonės, taip pat savivaldybės Turto valdymo įstatymo nustatytais atvejais. Kitiems juridiniams asmenims VNT patikėjimo teise gali būti perduotas pagal turto patikėjimo sutartį tik tais atvejais, kai įstatymai jiems priskiria valstybės funkcijų vykdymą (pvz., universitetai, AB „Lietuvos geležinkeliai“).

² Remiantis VTIPS duomenimis ir ekspertiniu VĮ Turto banko vertinimu.

VNT sudėtis pagal paskirtį iš esmės nekito. 2018 m. pabaigoje didžiausią bendro VNT ploto dalį sudarė mokslo (19 proc., 1,95 mln. kv. metrų), administracinės (18 proc., 1,8 mln. kv. metrų), gyvenamosios (11 proc., 1,16 mln. kv. metrų) bei gamybos ir sandėliavimo (11 proc., 1,15 mln. kv. metrų) paskirties VNT objektai (-2,6 proc.). Žemiau esančiame paveiksle kitą dalį sudaro šių paskirčių turtas: kitos – 8,86 proc., specialiosios – 3,84 proc., pagalbinio ūkio – 2,59 proc., prekybos ir paslaugų – 2,37 proc., sporto – 0,91 proc., poilsio – 0,66 proc. ir religinės – 0,07 proc.

2018 m. valstybės nekilnojamojo turto pasiskirstymas pagal NT paskirtį ir naudojimą



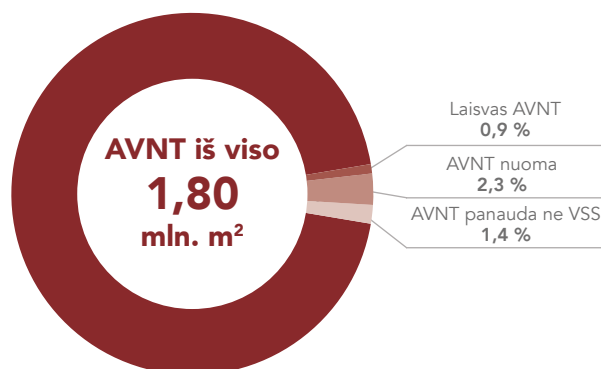
Lietuvoje registruotas administracinės paskirties VNT

Dvejus metus iš eilės po 1,1 proc. mažėjo Lietuvoje registruoto administracinės paskirties VNT (toliau – AVNT) objektų skaičius. Šį kitimą lėmė minėtos paskirties VNT objektų pardavimas. Mažėjimo tendencija buvo būdinga ir AVNT išlaikymo sąnaudoms. Kadangi dvejus metus iš eilės gerėja duomenų apie AVNT išlaikymo sąnaudas pateikimas į VTIPS, tikėtina, kad AVNT išlaikymo sąnaudų mažėjimas galėtų būti traktuotinas kaip efektyvesnio AVNT valdymo rezultatas. Likutinės vertės pokytį labiausiai lėmė duomenų į VTIPS pateikimas (nepateikimas).

2018 m. AVNT užėmė 1,8 mln. kv. metrų plotą ir sudarė 17,6 proc. viso ataskaitiniu laikotarpiu valdyto VNT ploto.

Administracinės paskirties VNT					
Metai	Objektų skaičius (vnt.)	Valdomas VNT plotas (mln. m²)	Likutinė vertė (mln. €)	Sąnaudos (mln. €)	
2018	1 984 -1,1 %	1,80 -0,8 %	691,02 -3,3 %	35,00 -3,2 %	
2017	2 006 -1,1 %	1,82 +1,9 %	714,69 +6,1 %	36,14 -5,8 %	
2016	2 028	1,78	656,39	38,37	

2018 m. administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto pasiskirstymas pagal naudojimą



LRVK ir daugumos ministerijų pagrindiniai rodikliai – bendro naudojamo AVNT plotas, tenkantis vienam darbuotojui, ir naudojamo AVNT išlaikymo sąnaudos, tenkančios vienam kv. metrui – 2018 m. gerėjo, nors ir ne visais atvejais atitiko nustatytas Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių normines reikšmes, tačiau dažnu atveju minėta neatitiktis arba mažėjo, arba buvo minimali.

2018 m. nustatytą 28 kv. metrų rodiklio norminę reikšmę viršijo LRVK ir 7 ministerijos, iš kurių EIM ir SADM minėtą reikšmę viršijo nežymiai – vos iki 0,3 kv. metro. 2017–2018 m. centralizuotai valdyti perduotų ministerijų³ bendro naudojamo AVNT ploto, tenkančio vienam ministerijos darbuotojui, rodikliai gerėjo. Naudojamo AVNT ploto, tenkančio vienam ministerijos darbuotojui, mažėjimo priežastis – perdavimo valdyti centralizuotai proceso metu peržiūrėtas ir iš naujo įvertintas ministerijų AVNT ploto poreikis, atsisakant perteklinio ploto ir pasiliekant patalpų tik tiek, kiek reikia valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti.

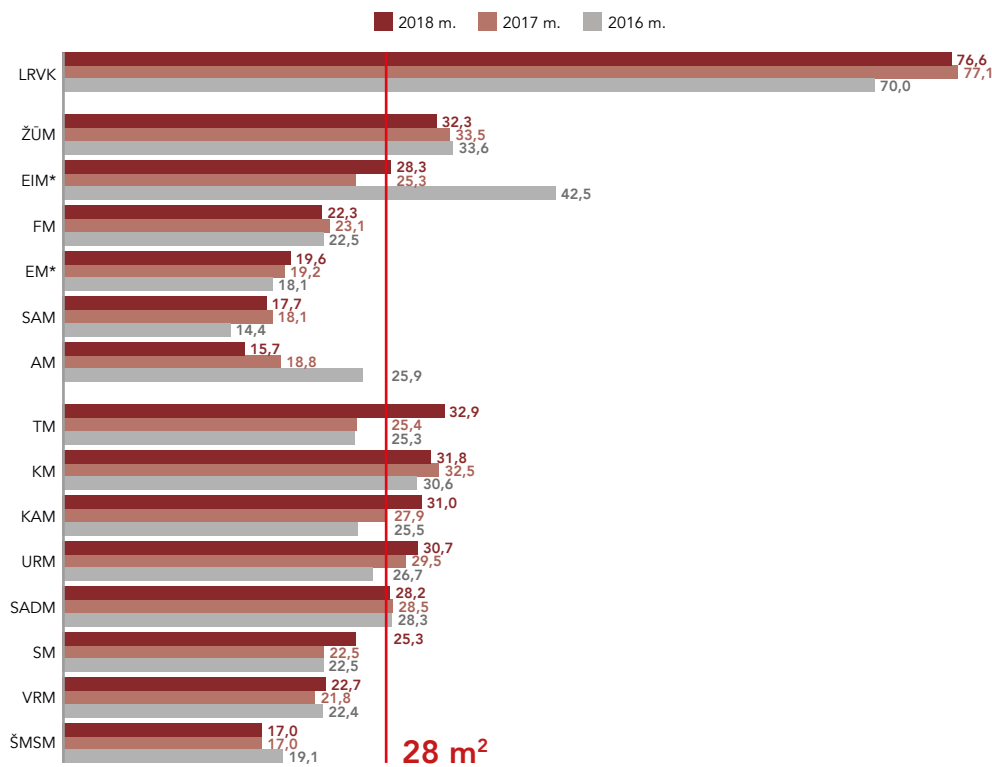
Ataskaitiniu laikotarpiu LRVK ir 10 ministerijų centrinių padalinių veiklai naudojamo AVNT išlaikymo sąnaudos, tenkančios vienam kv. metrui, mažėjo. Centralizuotai valdyti ministerijų perduoto vieno kv. metro išlaikymo sąnaudos per metus vidutiniškai sumažėjo 2,3 proc. Labiausiai 2018 m. mažėjo ŽŪM naudojamo AVNT objektų išlaikymo sąnaudos, tenkančios vienam kv. metrui. Šį kitimą daugiausia lėmė sumažėjusios einamojo remonto (-71 proc.), apsaugos (-60 proc.) ir valymo (-46 proc.) sąnaudos, kurios ŽŪM metines naudojamo AVNT sąnaudas sumažino beveik 77 tūkst. eurų. Labiausiai 2018 m. didėjo KAM ir SADM vieno kv. metro AVNT išlaikymo sąnaudos. Minėtą kitimą lėmė išaugusios komunalinės sąnaudos (KAM +11,2 proc., SADM +6,7 proc.) ir keliskart (KAM 7,5 karto, SADM 2,5 karto) padidėjusios einamojo remonto sąnaudos.

Dėl sumažėjusio darbuotojų skaičiaus LRVK ir 10 ministerijų kabinetinio ploto, tenkančio vienam darbuotojui, rodikliai ataskaitiniu laikotarpiu didėjo: net 12 ministerijų rodikliai viršijo nustatytą 10 kv. metrų norminę reikšmę, tačiau 3 ministerijų faktinės rodiklių reikšmės normatyvą viršijo nežymiai – 0,2–0,7 kv. metro. Efektyviausiai kabinetinį plotą naudojo ŠMSM ir AM, kurių vienam darbuotojui teko atitinkamai 8,4 ir 9,3 kv. metro kabinetinio ploto. Net 26 proc. kabinetinio ploto panaudojimą ataskaitiniu laikotarpiu pagerino FM: dėl perplanuotų patalpų ir įrengtų 100 papildomų darbo vietų vienai darbo vietai tenkantis kabinetinis plotas sumažėjo nuo beveik 13,7 iki 10,2 kv. metro. ŽŪM rodiklio padidėjimą lėmė darbuotojų skaičiaus mažėjimas (-22,4 proc.), kuris buvo gerokai spartesnis nei naudojamo kabinetinio ploto (-1,7 proc.).

³ Valdyti centralizuotai naudojamą AVNT perdavė EIM, EM, FM, SAM, ŽŪM, AM ir (ar) joms pavaldžios įstaigos.

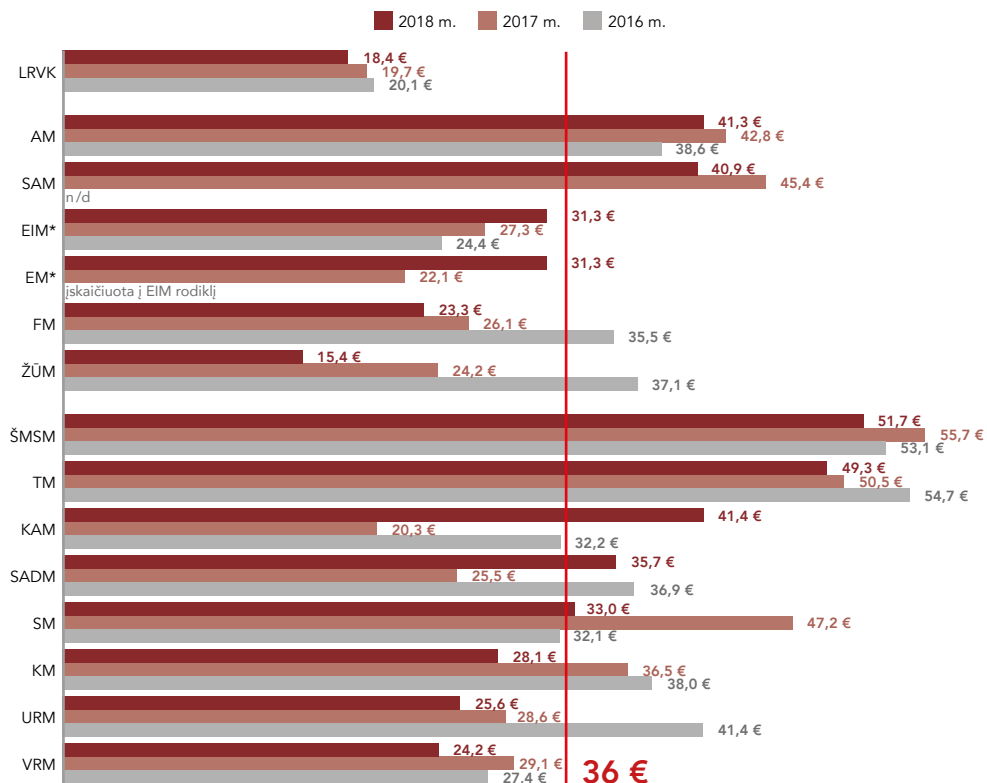
Ministerijų ir LR Vyriausybės kanceliarijos naudojamų administracinių paskirties nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumo vertinimas

Naudojamas AVNT plotas (m²), tenkantis 1 ministerijos darbuotojui



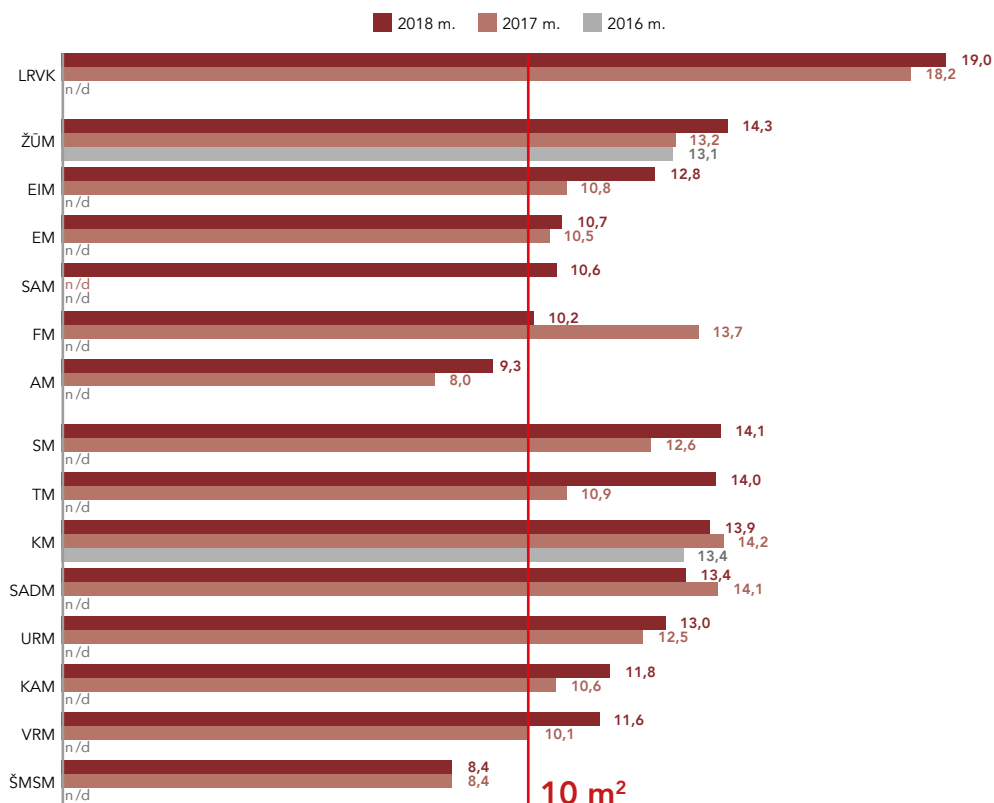
* Dėl VTIPS neatnaujintos panaudos sutarties EIM naudojamas plotas, 2016-12-31 VTIPS duomenimis, buvo lygus 0 kv. metrų, todėl 2016 m. EIM ir EM administracinių paskirties plotas, tenkančio viename ministerijos darbuotojui, rodikliai apskaičiuoti remiantis minėtų ministerijų pateikta informacija.

Ministerijų naudojamo AVNT išlaikymo sąnaudos, tenkančios 1 m²



* Dėl VTIPS neatnaujintos panaudos sutarties (baigė galioti 2015-01-29) EM tiek naudojamas plotas, tiek sąnaudos, 2016-12-31 VTIPS duomenimis, buvo nepateikti, bet įskaičiuoti į EIM, kaip panaudos EM davėjos, VNT išlaikymo sąnaudų, tenkančių viename kv. metrui, rodiklį.

Kabinetinis plotas (m²), tenkantis 1 ministerijos darbuotojui



Valstybės funkcijoms vykdyti naudojamas kitų subjektų NT

Valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti institucijos naudojasi ne tik valstybei nuosavybės teise priklausančiu, bet ir kitiems subjektams priklausančiu nekilnojamuoju turtu⁴. 2018 m. pabaigoje iš kitų subjektų gautas ir nuomos sutarčių pagrindais naudojamas nekilnojamasis turtas sudarė 74,6 tūkst. kv. metrų. Didžiausią išsinuomoto nekilnojamojo turto dalį – 83,5 proc. – sudarė administracinės paskirties nekilnojamasis turtas, kurio plotas siekė 63 tūkst. kv. metrų.

Išsinuomotas NT			
Metai	Išsinuomoto NT bendras plotas (mln. m ²)	Sumokėtas metinis nuomos mokestis (mln. €)	Sąnaudos (mln. €)
2018	0,075	5,92	1,77 -9,3%
2017	0,068 +10,1 % -5,4 %	5,07 +16,8 % -16,8 %	1,95
2016	0,072	6,09	1,91 +2,0%

2018 m. ataskaitoje pirmą kartą pateikta informacija ir apie valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti laikinai neatslygintinai panaudos pagrindais institucijų naudojamą NT, kurio savininkės – savivaldybės.

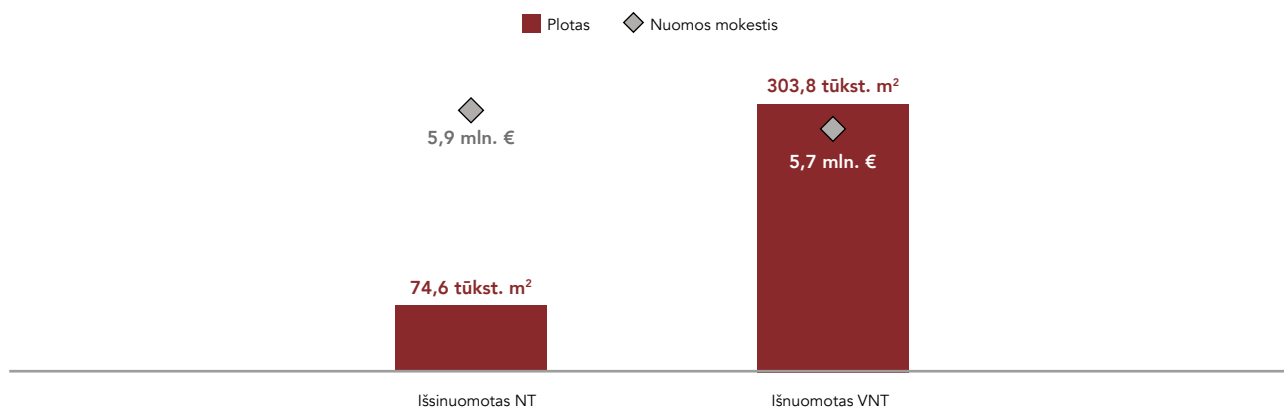
⁴ Informacijos apie kitiems subjektams priklausančią ir valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti naudojamą NT korektiškumas visiškai priklauso nuo šio turto naudotojų į VTIPS pateiktų duomenų, todėl šių duomenų kitimo tendencijos nenagrinėjamos.

Savivaldybių NT panauda

Metai	Naudojamas savivaldybių NT bendras plotas (mln. m ²)	Sąnaudos (mln. €)
2018	0,081	0,73

Už išsinuomotą nekilnojamąjį turtą 2018 m. iš viso sumokėta beveik 6 mln. eurų nuomos mokesčio, o iš įvairios paskirties valstybės nekilojamojo turto nuomos 2018 m. valstybė iš viso gavo daugiau nei 5,7 mln. eurų pajamų.

2018 m. valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto palyginimas su valstybės funkcijoms įgyvendinti išsinuomotu nekilnojamoju turtu



VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas VNT

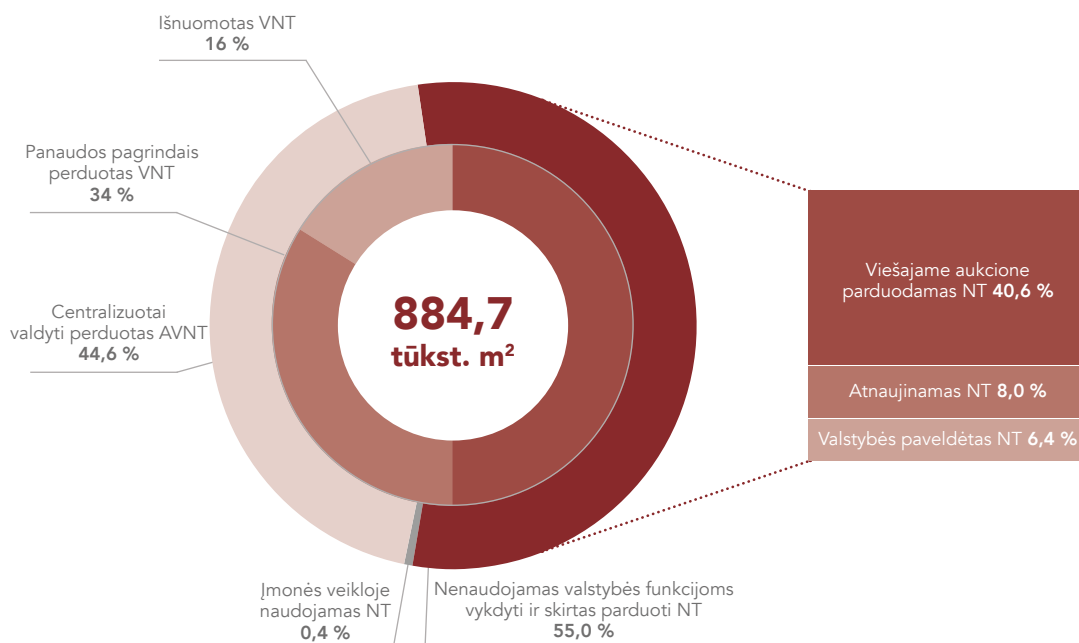
2018 m. pabaigoje VĮ Turto bankas patikėjimo teise iš viso valdė 884,7 tūkst. kv. metrų VNT. VĮ Turto banko valdomo VNT portfelio rodiklių kitimą daugiausia lėmė kasmet didėjančios centralizuotai valdyti perimamo VNT apimtys, taip pat bešeimininkio turto perėmimas ir valstybės funkcijoms vykdyti nereikalingo VNT pardavimas.

VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo VNT portfelis

Metai	Objektų skaičius (vnt.)	Valdomas VNT plotas (tūkst. m ²)	VNT likutinė vertė (mln. €)	VNT sąnaudos (mln. €)
2018	5 425	884,7	173,1	5,3
2017	3 827 +42 %	513,7 +72 %	91,5 +89 %	1,7 +212 %
2016	2 961 +29 %	462,2 +11 %	48,4 +89 %	0,98 +73 %

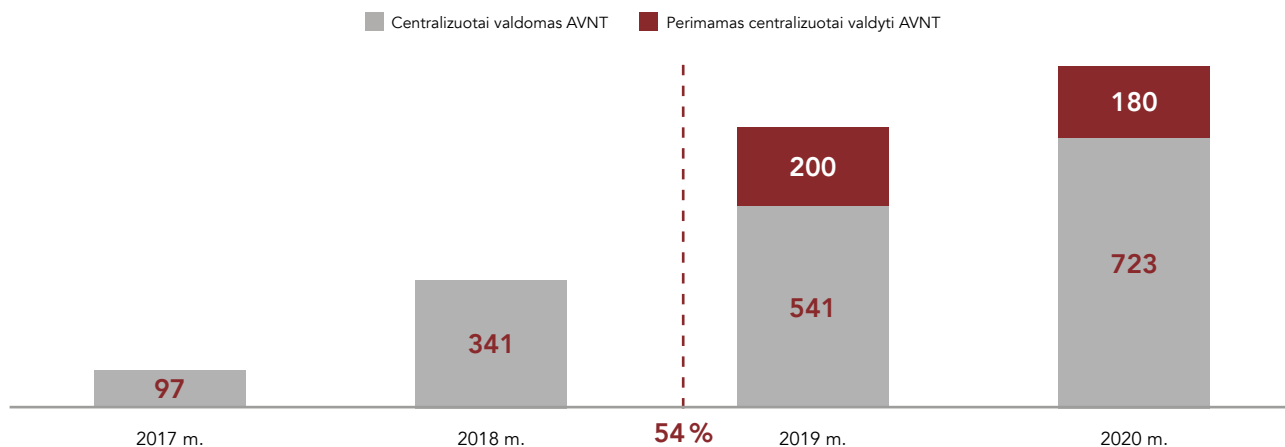
Panaudos pagrindais buvo perduota beveik 34 proc. (298,2 tūkst. kv. metrų) VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo VNT portfelio. Apie 16 proc. buvo išnuomota (144,1 tūkst. kv. metrų), likęs patikėjimo teise valdomas VNT sudarė 50 proc. (442,4 tūkst. kv. metrų).

2018 m. VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas VNT



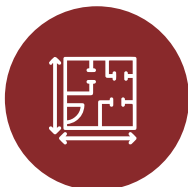
2018 m. buvo įgyvendintas ketvirtasis AVNT perdavimo valdyti centralizuotai etapas. Dėl šio etapo, į kurį buvo įtrauktas AM ir jai pavaldžių įstaigų, ŽŪM, SAM ir jai pavaldžių įstaigų bei kitų institucijų valdomas AVNT, VĮ Turto banko centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto portfelis padidėjo 258,8 tūkst. kv. metrų ir sudarė 54 proc. viso perimtinio centralizuotai valdyti administracinės paskirties VNT.

Centralizuotai valdyti perimtinio AVNT apimtys, tūkst. m²



Siekiant, kad valstybei nuosavybės teise priklausantis administracinės paskirties nekilnojamasis turtas būtų valdomas efektyviai, nuo 2015 m. pradžios įgyvendinama valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reforma, kurios tikslas – administracinės paskirties nekilnojamojo turto ir nenaudojamo bet kokios paskirties nekilnojamojo turto valdymo centralizavimas vienoje – centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojos VĮ Turto banko – rankose. Didžiausia nauda didinant centralizuotai valdomo VNT plotą numatoma dėl centralizuotai vykdomų VNT objektų priežiūros ir eksploataavimo paslaugų pirkimo masto ekonomijos (planuojama, kad tai leis sutaupyti iki 10 proc. nekilnojamojo turto eksploatacijos sąnaudų), vienodų turto valdymo principų, kryptingos bendros VNT valdymo strategijos ir dėl funkcijoms vykdyti naudojamo ploto optimizavimo.

PAGRINDINIAI 2018 M. CTV REZULTATAI

REKORDINIS CTV
PERIMTAS PLOTAS

- 258,8 tūkst. m² perimto AVNT
- 23 tūkst. m² atsisakymo perteklinio VNT ploto

SUTAUPYTOS
VALSTYBĖS LĖŠOS

- iki 0,8 mln. € sutaupytų VNT eksploatavimo sąnaudų dėl parduoto VNT (~0,51 mln. €) ir atsisakymo perteklinio VNT ploto (~0,28 mln. €)

NEREIKALINGO VNT
PARDAVIMAS

- 34,5 tūkst. m² (417 vnt. objektų) parduoto nereikalingo VNT
- 8,2 mln. € už parduotą VNT gautų pajamų

DIDINAMA VNT
VERTĖ

- Įgyvendinti 2 VNT atnaujinimo projektai (bendra vertė – 9,5 mln. €)
- Vykdomi 6 VNT atnaujinimo projektai (bendra vertė – 24 mln. €)

BENDRA NAUDA VALSTYBEI >9 MLN. €