

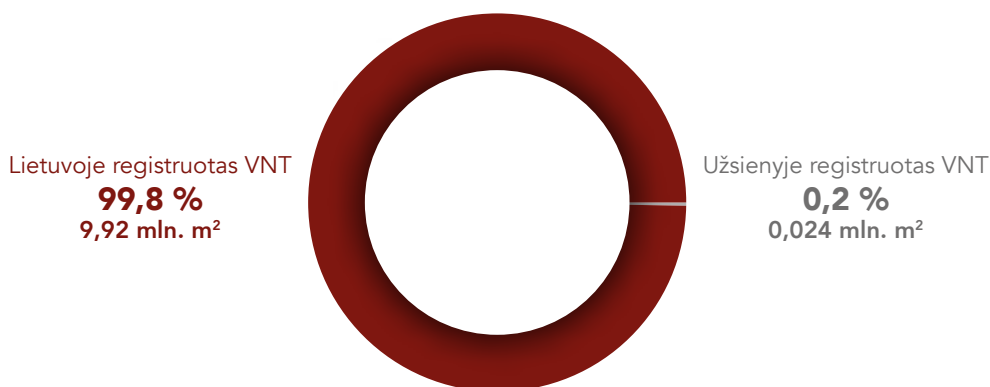


SANTRAUKA

2019 metų valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita (toliau – Ataskaita) – tai ketvirtoji tokio pobūdžio VĮ Turto banko parengta ataskaita, kurioje siekiama nešališkai parodyti valstybės nekilnojamojo turto (toliau – VNT) apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius, pateikti informaciją apie VNT sandorius, taip pat apžvelgti išsenuomotą ir savivaldybėms priklausančią NT, kuriuo naudojasi institucijos, vykdydamos joms pavestas valstybės funkcijas. Žemiau pateikiami esminiai šios ataskaitos faktai ir atliktos analizės rezultatai.

VNT sudaro Lietuvoje ir užsienio valstybėse registruoti NT objektai, kurių savininkė yra Lietuvos Respublika. Absoliučią daugumą – net 99,8 proc. viso VNT sudaro Lietuvoje registruotas valstybei priklausantis NT. Užsienio valstybėse registruotas VNT sudaro vos 0,2 proc. viso VNT ploto ir daugiausia apima Lietuvos Respublikos ambasadų, konsulatų, atstovybių ir ambasadorių rezidencijų pastatus, kuriuos patikėjimo teise valdo URM. Detali informacija apie užsienio valstybėse registruotą VNT yra pateikiama [1 priede](#).

Valstybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas



Lietuvoje registruotas valdomas VNT

VNT objektų skaičiaus (-2,0 proc.) ir VNT ploto (-3,4 proc.) pokyčius 2019 m. lėmė daugiau nei dukart išaugęs VNT objektų pardavimas (per 2019 m. iš viso buvo parduota beveik 85,2 tūkst. kv. metrų VNT ploto) ir didėjančios valstybės perimto bešeimininkio ar paveldėto NT apimtys. Likutinės vertės (+7,3 proc.) didėjimą lėmė, palyginti su 2018 m. ataskaitiniu laikotarpiu, išaugusios į VTIPS suvestų duomenų apie VNT likutines vertes apimtys. Sąnaudų (-9,0 proc.) mažėjimą lėmė remonto (-21,5 proc.), vandens (-27 proc.) bei šildymo (-17 proc.) sąnaudų mažėjimas.

Lietuvoje registruotas VNT

Metai	Objektų skaičius (vnt.)	Valdomas VNT plotas (mln. m ²)	VNT likutinė vertė (mln. €)	Sąnaudos (mln. €)
2019	27 878 -2,0%	9,92 -3,4%	2 929,34 +7,3%	151,85 -9,0%
2018	28 458 +0,6%	10,27 -1,1%	2 729,35 -7,1%	166,94 +8,0%
2017	28 292 +0,6%	10,38 -1,1%	2 937,84 -7,1%	154,58 +8,0%

Lietuvoje registruotas naudojamas VNT

VNT, perduoto turto valdytojams patikėjimo teise⁴, įskaitant perduotą patikėjimo sutarties pagrindu, ir naudojamą turto valdytojo valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti, bei VNT, nenaudojamo turto valdytojo pavestoms valstybės funkcijoms vykdyti, proporcija nekinta 3 metus iš eilės: 78 proc. viso VNT ploto yra naudojama valdytojų valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti, o likusi 22 proc. dalis – teisės aktų nustatyta tvarka yra arba panaudota pagrindais perduota laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis kitiems subjektams, arba išnuomota, arba lieka laisva.

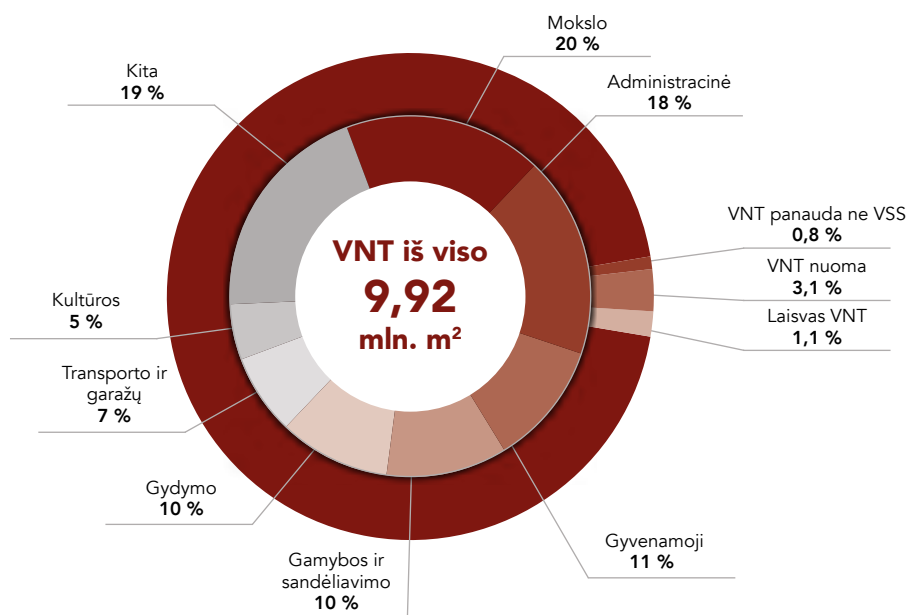
2019 m. mažėjo ne tik VNT plotas, naudojamas turto valdytojo pavestoms valstybės funkcijoms vykdyti (-4,1 proc.), bet ir atiduotas panaudai (-1,5 proc.), išnuomotas (-0,4 proc.) ir laisvas VNT plotas (-28,6 proc.). Naudojamo VNT ploto mažėjimas koreliuoja su bendro valdomo VNT ploto mažėjimu, tačiau didesnę naudojamą plotą mažėjimą galėjo lemti ir duomenų iš NTR atnaujinimas VTIPS, dėl kurio gauta tikslesnės informacijos apie naudojamus plotus. Patikėtiniams valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti nereikalingo bendro VNT ploto (perduoto naudotis kitoms institucijoms, išnuomoto ir laisvo) mažėjimas gali būti siejamas su CTV reformos sėkmingo įgyvendinimo rezultatais: didėja nereikalingo VNT pardavimai, geriau ir efektyviau naudojamas CTV perduotas VNT plotas.

Lietuvoje registruotas naudojamas VNT

Metai	Patikėjimo teisė / sutartis (mln. m ²)	Panauda VSS (mln. m ²)	Panauda ne VSS ⁵ (mln. m ²)	Nuoma (mln. m ²)	Laisvas (mln. m ²)
2019	7,73 -4,1%	1,65 -2,0%	0,082 +8,3%	0,30 -0,4%	0,10 -28,6%
2018	8,06	1,68	0,076	0,30	0,15
2017	8,28 -2,6%	1,60 +5,2%	0,089 -14,1%	0,29 +3,4%	0,18 -17,7%

VNT sudėtis pagal paskirtį iš esmės nekito ir ketvirtaisiais metais. 2019 m. pabaigoje didžiausią bendro VNT ploto dalį sudarė mokslo (20 proc., 1,9 mln. kv. metrų) ir administracinės (18 proc., 1,7 mln. kv. metrų) paskirties VNT objektai. Žemiau esančiame paveiksle kitą dalį sudaro šių paskirčių turtas: kitos – 8 proc., specialiosios – 4 proc., po 2 proc. – pagalbinio ūkio ir prekybos ir paslaugų, po 1 proc. – sporto ir poilsio, ir 0,1 proc. – religinės.

2019 m. valstybės nekilnojamojo turto pasiskirstymas pagal NT paskirtį ir naudojimą



⁴ 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“).

⁵ Remiantis VTIPS duomenimis ir ekspertiniu VĮ Turto banko vertinimu.

Lietuvoje registruotas administracinės paskirties VNT

Lietuvoje registruoto AVNT objektų skaičius ir plotas mažėjo dvejus metus iš eilės ir 2019 m. buvo kiek didesnis nei 1,74 mln. kv. metrų bei sudarė 17,6 proc. viso ataskaitiniu laikotarpiu valdyto ir Lietuvoje registruoto VNT ploto. Nors AVNT objektų skaičius ir valdomas plotas mažėjo, likutinė jo vertė ir išlaikymo sąnaudos ataskaitiniu laikotarpiu nežymiai didėjo.

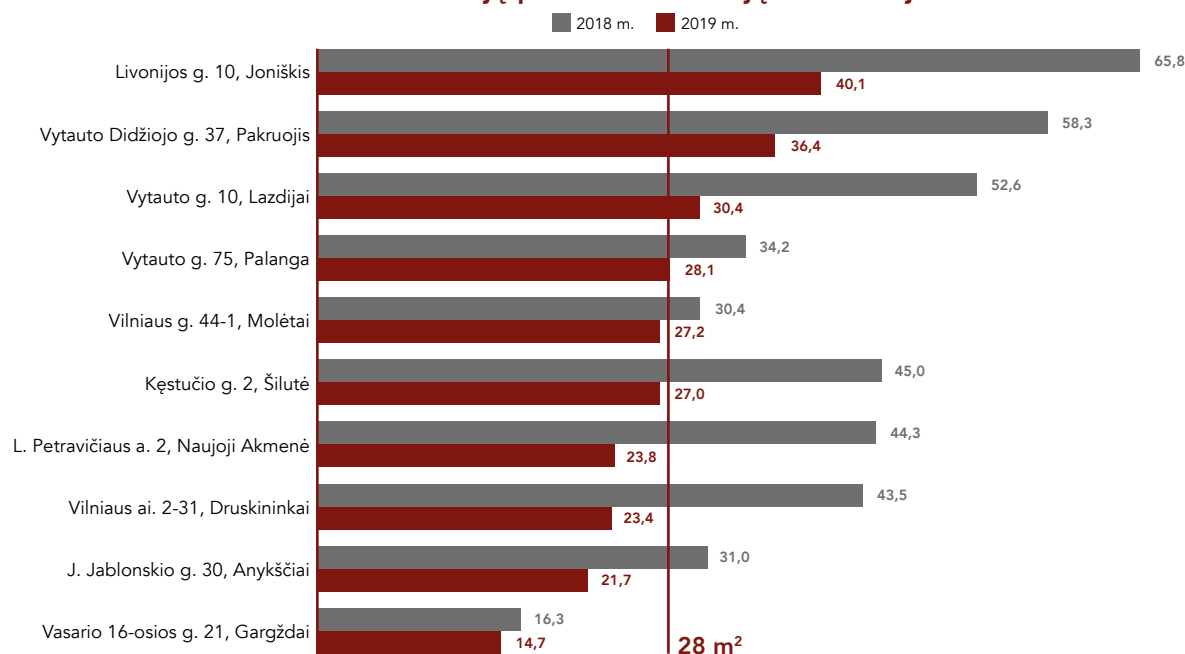
Administracinės paskirties VNT				
Metai	Objektų skaičius (vnt.)	Valdomas VNT plotas (mln. m ²)	Likutinė vertė (mln. €)	Sąnaudos (mln. €)
2019	1 871 -5,7 %	1,74 -3,4 %	691,97 +0,1 %	34,96 +0,2 %
2018	1 984	1,80	691,02	34,89
2017	2 006 -1,1 %	1,82 -0,8 %	714,69 -3,3 %	35,97 -3,0 %

2019 m. vertinant AVNT panaudojimo efektyvumą buvo analizuoti CTV perduoti administracinės paskirties VNT objektai, kuriuos CTV valdė visus 2019 m. Didžiausias efektyvumas buvo nustatytas tų VNT objektų, kuriuos valdė teritorinės Valstybinės mokesčių inspekcijos ir 2018 m. viduryje perdavė valdyti CTV, todėl detaliai rodiklių analizei buvo pasirinkta 10 buvusių Valstybinių mokesčių inspekcijų AVNT objektų⁶.

Žemiau pateikiamos apibendrintos analizei pasirinktų AVNT objektų efektyvumo rodiklių faktinės 2018 m. ir 2019 m. reikšmės. Nors tam tikrais atvejais, AVNT objektą perdavus valdyti CTV, plotų efektyvumo rodikliai vis dar neatitiko nustatytų norminių reikšmių, tačiau visais pateiktais atvejais matyti reikšmingas naudojimo efektyvumo pagerėjimas, kai objektus valdyti perėmė CTV: naudojamo ploto, tenkančio vienam pastato naudotojų darbuotojui, efektyvumas objektus perdavus CTV vidutiniškai buvo pagerintas nuo 42,2 iki 27,3 kv. metrų, naudojamo kabinetinio ploto, tenkančio vienam darbuotojui, – nuo 22,3 iki 15,8 kv. metrų, o ir taip efektyvus analizuotų objektų 1 kv. metro išlaikymas dar vidutiniškai sumažėjo nuo 21 iki 16,8 euro per metus.

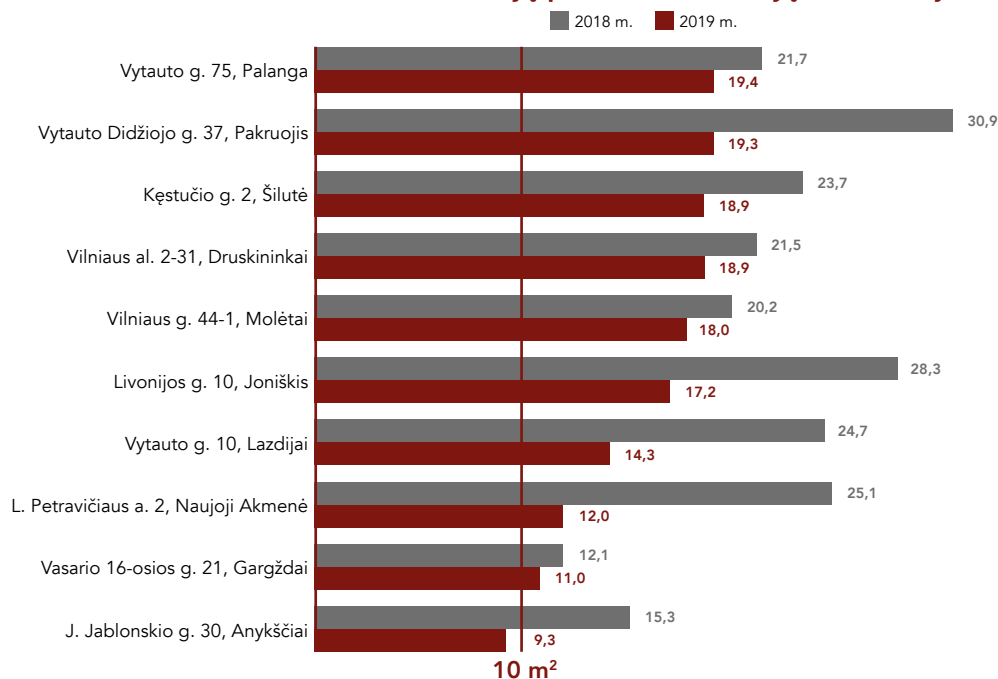
CTV perduotų administracinės paskirties nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumo vertinimas

CTV perduoto AVNT naudojamas plotas (m²), tenkantis vienam institucijų pastato naudotojų darbuotojui

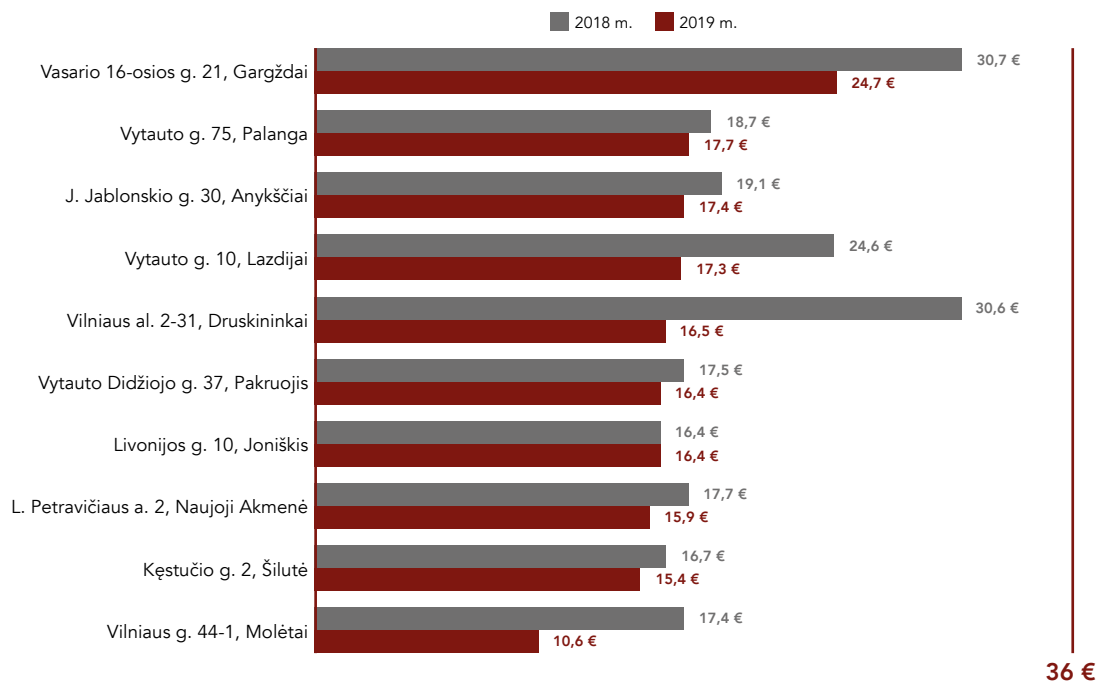


⁶ Detalus AVNT objektų sąrašas pateikiamas 37 psl.

CTV perduoto AVNT naudojamas kabinetinis plotas (m²), tenkantis vienam institucijų pastato naudotojų darbuotojui



CTV perduoto AVNT išlaikymo sąnaudos, tenkančios 1 m²



Valstybės funkcijoms vykdyti naudojamas kitų subjektų NT

2019 m. iš privataus sektoriaus išsinuomoto NT plotas, palyginti su 2018 m., šiek tiek didėjo (+2,3 proc.) ir buvo kiek didesnis nei 76 tūkst. kv. metrų. Nors išsinuomoto NT plotas didėjo, už išsinuomotą NT plotą sumokėtas metinis nuomos mokestis ataskaitiniais metais mažėjo (-6,2 proc.) ir sudarė kiek daugiau nei 5,55 mln. eurų. 2019 m. daugiau nei 490 tūkst. eurų (beveik -28 proc.) taip pat mažėjo ir išsinuomoto NT išlaikymo sąnaudos. Remiantis VTIPS duomenimis, 2019 m., palyginti su 2018 m., buvo pateiktos daugiau nei trečdaliu mažesnio išsinuomoto NT ploto išlaikymo sąnaudos, todėl darytina išvada, kad išsinuomoto NT objektų išlaikymo sąnaudų kitimo pagrindinė priežastis – į VTIPS pateikiamų duomenų kiekio ir jų kokybės pokyčiai.

Kaip ir ankstesniais ataskaitiniais metais, 2019 m. didžiausią išsinuomoto nekilnojamojo turto dalį – 80 proc. – sudarė administracinės paskirties nekilnojamasis turtas, kurio plotas buvo kiek didesnis nei 61 tūkst. kv. metrų⁷.

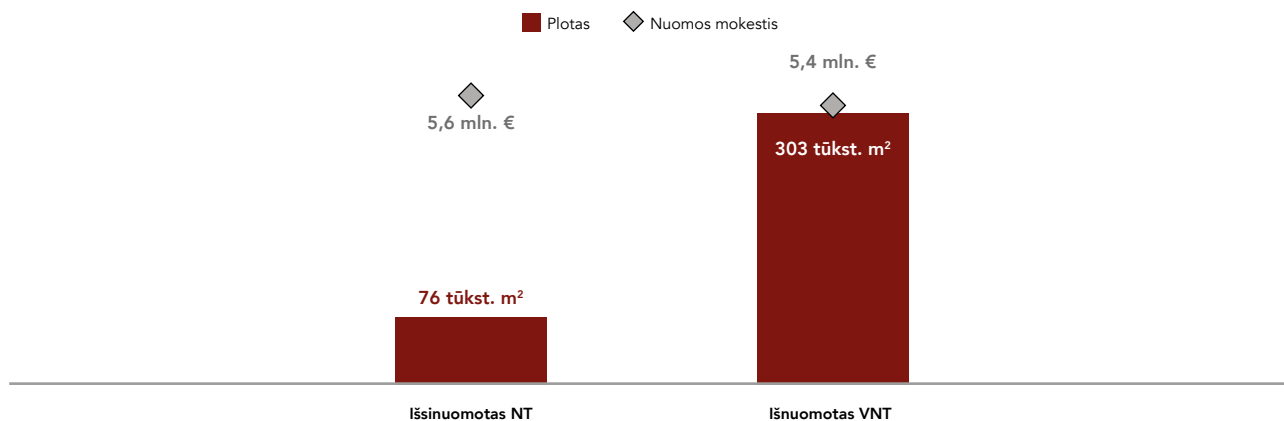
Išsinuomotas NT			
Metai	Išsinuomoto NT bendras plotas (mln. m ²)	Sumokėtas metinis nuomos mokestis (mln. €)	Sąnaudos (mln. €)
2019	0,076 +2,3%	5,55 -6,2%	1,28 -27,8%
2018	0,075	5,92	1,77
2017	0,068 +10,1%	5,07 +16,8%	1,95 -9,3%

Valstybės institucijos valstybės pavestoms funkcijoms vykdyti naudoja ne tik iš privataus sektoriaus išsinuomoto NT objektus, bet panaudos pagrindais taip pat neatlygintinai naudoja ir savivaldybėms priklausantį NT, kurio plotas 2019 m. siekė beveik 77 tūkst. kv. metrų. Minėto turto išlaikymo sąnaudos valstybei kainavo beveik 235 tūkst. eurų per metus.

Savivaldybių NT panauda		
Metai	Naudojamas savivaldybių NT bendras plotas (mln. m ²)	Sąnaudos (mln. €)
2019	0,077 -5,2%	0,23 -67,9%
2018	0,081	0,73

Už išsinuomotą nekilnojamąjį turtą 2019 m. iš viso sumokėta 5,6 mln. eurų nuomos mokesčio, o iš įvairios paskirties valstybės nekilnojamojo turto nuomos 2019 m. valstybė iš viso gavo apie 5,4 mln. eurų pajamų.

2019 m. valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto palyginimas su valstybės funkcijoms įgyvendinti išsinuomotu nekilnojamoju turtu



⁷ Remiantis į VTIPS pateiktais duomenimis ir VĮ Turto banko ekspertiniu vertinimu.

VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas VNT

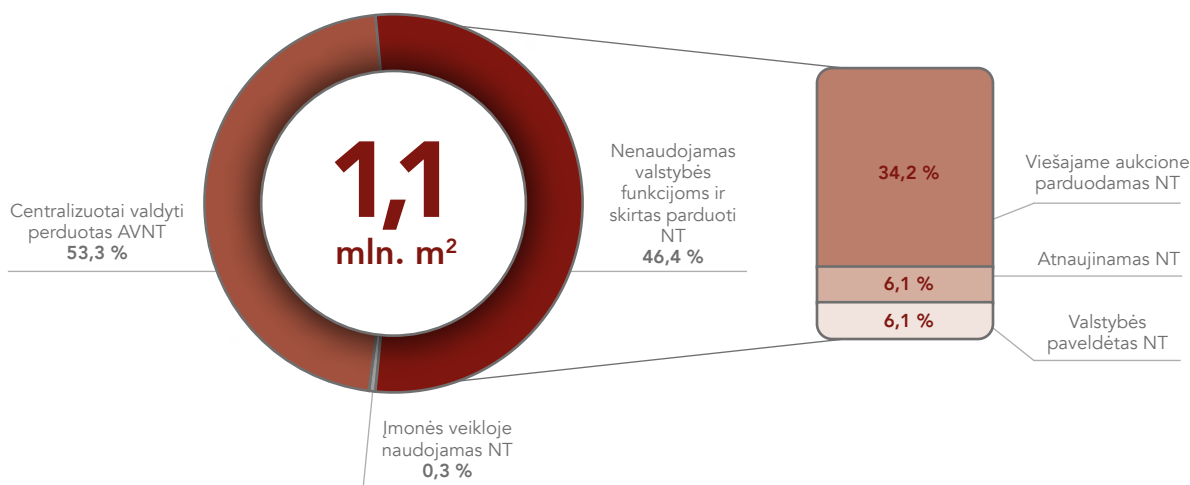
2019 m. pabaigoje VĮ Turto bankas patikėjimo teise iš viso valdė beveik 1,1 mln. kv. metrų VNT. VĮ Turto banko valdomo VNT portfelio rodiklių kitimą daugiausia lėmė kasmet didėjančios centralizuotai valdyti perimamo VNT apimtys, taip pat bešeimininkio turto perėmimas ir valstybės funkcijoms vykdyti nereikalingo VNT pardavimas.

VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas VNT

Metai	Įmonės veikloje naudojamas NT (tūkst. m ²)	Centralizuotai valdyti perduotas AVNT (tūkst. m ²)	Viešajame aukcione parduodamas NT (tūkst. m ²)	Atnaujinamas NT (tūkst. m ²)	Valstybės paveldėtas NT (tūkst. m ²)	IŠ VISO (tūkst. m ²)
2019	3,5	584,7 +48,0 %	375,7 +5,0 %	66,9 -6,0 %	66,8 +18,0 %	1 097,6 +24,0 %
2018	3,5	394,2	359,3	71,0	56,6	884,7
2017	3,5	137,6 +187,0 %	260,7 +38,0 %	70,2 +1,0 %	41,7 +36,0 %	513,7 +72,0 %

Artėjant AVNT centralizavimo pabaigai, centralizuotai valdyti perduoto AVNT portfelis 2019 m. toliau augo ir pirmą kartą sudarė daugiau nei pusę VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomo VNT.

2019 m. VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas VNT



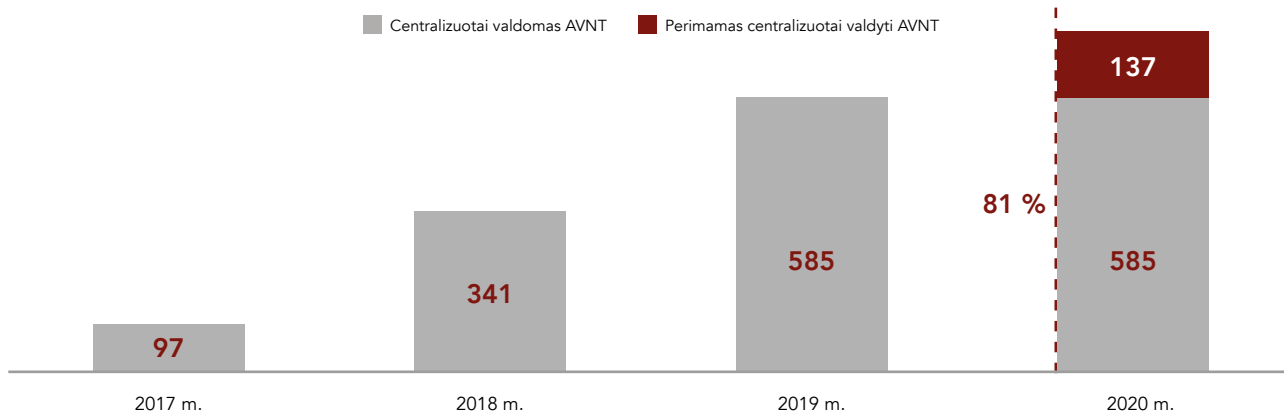
2019 m. pabaigoje VĮ Turto bankas visoje Lietuvoje patikėjimo teise valdė apie 2 000 administracinės paskirties turto vienetų, kurie sudarė kiek mažiau nei 500 VNT kompleksų (VNT objektai, esantys tuo pačiu adresu). Šių objektų plotas sudarė beveik 585 tūkst. kv. metrų.

VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas ir panaudos pagrindais perduotas centralizuotai valdomas AVNT plotas 2019 m. pabaigoje siekė 454,81 tūkst. kv. metrų ir sudarė beveik 78 proc. viso VĮ Turto banko centralizuotai valdyti perimto AVNT ploto, kuris, kaip minėta, ataskaitinio laikotarpio pabaigoje siekė beveik 585 tūkst. kv. metrų. Iš viso sudarytos 717 panaudos sutartys, iš jų 98 panaudos sutartys ir 619 panaudos sutarčių su turto valdymo ir priežiūros sutartimi. Likusią 22 proc. centralizuotai valdomo AVNT dalį sudarė išnuomotas ir laisvas AVNT plotas.

VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomas ir panaudos pagrindais perduotas AVNT

Metai	Panaudai perduotas plotas (tūkst. m ²)			Panaudos sutarčių skaičius (vnt.)		
	Panauda su turto valdymo ir priežiūros sutartimi	Panauda	IŠ VISO	Panauda su turto valdymo ir priežiūros sutartimi	Panauda	IŠ VISO
2019	420,79	34,02	454,81	619	98	717
2018	270,35 +56 %	27,86 +22 %	298,22 +53 %	393 +58 %	95 +3 %	488 +47 %

Administracinio turto centralizavimas pradėtas 2015 m. ir turėtų būti baigtas 2020 m. 2019 m. įgyvendintas penktas etapas iš šešių ir centralizuotai valdomo turto portfelis ataskaitinių metų pabaigoje siekė beveik 585 tūkst. kv. m ploto bei sudarė 81 proc. viso perimtino centralizuotai valdyti administracinės paskirties VNT.

Centralizuotai valdyti perimtino AVNT apimtys, tūkst. m²

VĮ Turto bankas dalyvauja įgyvendinant valstybei nuosavybės teise priklausančio administracinės paskirties nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reformą, kurios strateginiai tikslai – optimizuoti AVNT apimtį, kad valstybė turėtų tik tiek nekilnojamojo turto, kiek jo reikia valstybės funkcijoms vykdyti; valdyti klientų aprūpinimą AVNT, kuris turi būti pagrįstas kaštų ir naudos analize bei atitikti nustatytus efektyvaus valdymo rodiklius ir normatyvus; mažinti AVNT valdymo ir priežiūros sąnaudas, kurios yra dengiamos valstybės lėšomis (planuojama siekti iki 10 proc. sumažinti turto valdymo ir priežiūros sąnaudas).

PAGRINDINIAI 2019 M. CTV REZULTATAI



REKORDINIAI NEREIKALINGO VNT PARDAVIMAI

- 85,2 tūkst. m² (863 vnt. objektų) parduoto nereikalingo VNT
- 31,5 mln. € gautų pajamų



CTV PERIMTAS PLOTAS

- 244 tūkst. m² perimto AVNT
- 16,4 tūkst. m² atsisakyto perteklinio VNT ploto



SUTAUPYTOS VALSTYBĖS LĖŠOS

- iki 2,3 mln. € dėl: parduoto turto (1,7 mln. €), atsisakyto perteklinio VNT ploto (0,4 mln. €) sutaptų VNT eksploatavimo sąnaudų ir atsisakyto išsinuomoto NT (0,2 mln. €)



DIDINAMA VNT VERTĖ

- Vykdomi 8 VNT atnaujinimo projektai (bendra vertė – 26,7 mln. €)
- Vykdomi CTV valdomi 3 VNT modernizavimo projektai (bendra vertė – >1,2 mln. €)

BENDRA NAUDA VALSTYBEI – 33,8 MLN. €