



AUKŠČIAUSIOJI  
AUDITO INSTITUCIJA

VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA

# KLAIPĖDOS JŪRŲ UOSTO INFRASTRUKTŪROS VALDYMAS

2022 m. liepos 28 d.

Nr. VAE-7



---

Valstybės kontrolė – aukščiausiaji 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), Giedrė Piktelytė (grupės vadovė), Arturas Balsys, Dana Dudzevičienė, Jurgita Šveikauskienė, Vyrmantas Jašmontas.

Valstybinio audito ataskaita pateikta: Lietuvos Respublikos Seimo Audito ir Ekonomikos komitetams, Lietuvos Respublikos Vyriausybei, Susisiekimo ministerijai, VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai.

---

# TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	4
SANTRAUKA	5
ĮŽANGA	11
AUDITO REZULTATAI	14
1. INFRASTRUKTŪROS BŪKLĖ GERINTINA	14
1.1. Ketvirtadalis uosto krantinių naudojama su apribojimais	14
1.2. Uosto direkcijos pastatų valdymas tobulintinas	16
2. UOSTO ŽEMĖS IR REZERVINIŲ TERITORIJŲ VALDYMAS TOBULINTINAS	17
2.1. Nekilnojamojo turto registro duomenys apie uosto žemės sklypų plotus nėra tikslūs	18
2.2. Visi žemės nuomininkai turi prisidėti prie uostui iškeltų veiklos tikslų pasiekimo	19
2.3. Nepakankama uosto žemės naudojimo kontrolė	29
2.4. Nepriimti sprendimai dėl uosto rezervinių teritorijų, kurių neplanuojama naudoti uosto plėtrai	31
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	33
PRIEDAI	39
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	39
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	40
3 priedas. Pokyčių vertinimo rodiklių duomenys	45
4 priedas. Uosto direkcijos ilgalaikis materialusis ir investicinis turtas	50
5 priedas. Blogos būklės uosto krantinės, kurių eksploatacija sustabdyta	51
6 priedas. Uosto veikloje nenaudojami pastatai	52
7 priedas. Esamo ir naujo nuomininko veiklų palyginimas	54

# PAGRINDINIAI FAKTAI

**554,1 ha**

uosto žemės plotas.

**353 ha**

uosto rezervinių teritorijų plotas.

**636,8 mln. Eur.**

patikėjimo teise valdomo ilgalaikio materialiojo ir investicinio turto vertė 2021-12-31 duomenimis.

**40 mln. Eur.**

2016–2021 m. vidutiniškai per metus uosto infrastruktūros investicijų projektams įgyvendinti skirta ir panaudota lėšų.

**36,8 proc.**

(nuo 9,5 iki 6 km) 2018–2021 m. sumažėjo nepatenkinamos būklės uosto krantinių ilgis.

**25,8 proc.**

(6 iš 23,3 km) uosto krantinių 2021-12-31 duomenimis vis dar buvo nepatenkinamos būklės, t. y. neatitiko esminių statinio ir statinio projekto reikalavimų.

**1,5 ha**

uosto žemės ploto neįregistruota Nekilnojamojo turto registre, pasikeitus 2016–2021 m. uosto žemės ir akvatorijos ploto santykiui.

**5,6 ha**

(iš 415,4 ha) išnuomoto uosto žemės ploto 2021-12-31 duomenimis nuomininkai galimai naudojo ne uosto veiklai vykdyti.

**57 proc.**

(51 iš 90) žemės nuomos sutarčių nuomininkams numatyti apyvartos įsipareigojimai neparodo, kiek jų vykdoma veikla prisidėjo prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo. Tai sudaro 16 proc. visos išnuomotos uosto žemės.

# SANTRAUKA

## Audito svarba

Klaipėdos valstybinis jūrų uostas yra svarbiausias ir didžiausias Lietuvos Respublikos transporto centras, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai iš rytų ir vakarų. Uostas skirtas laivams aptarnauti bei kitai su laivyba susijusiai komercinei ir ūkinei veiklai vykdyti. Tiesiogiai su uosto veikla yra susiję daugiau kaip 800 įmonių, sukuriama per 58 tūkst. indukuotų darbo vietų bei 6,1 proc. viso Lietuvoje sukuriamo BVP<sup>1</sup>.

Nacionalinės susisiekimo plėtros 2014–2022 m. programoje uostui numatytas vienas iš pagrindinių tikslų – didinti krovinių ir keleivių judumą, gerinant Europos Sąjungos transeuropinio transporto tinklo pagrindinio tinklo koridorius ir jų jungtis su valstybinės ir vietinės reikšmės transporto tinklu ir plėsti skirtingų transporto rūšių sąveikos efektyvumą. Įgyvendinant šį tikslą 2016–2021 m. per metus uoste perkrauta vidutiniškai apie 45 milijonų tonų įvairių krovinių.

Siekiant maksimalios naudos visuomenei, uosto žemė ir infrastruktūra turi būti valdoma ir naudojama efektyviai bei rezultatyviai. Taip pat turi būti užtikrinama tvari uosto žemės plėtra bei priežiūra.

Siekdami įvertinti, ar uosto žemė ir infrastruktūra valdoma ir naudojama efektyviai bei rezultatyviai, atlikome šios infrastruktūros valdymo auditą.

## Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar uosto žemė ir infrastruktūra valdoma ir naudojama efektyviai bei rezultatyviai.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar užtikrinamas kryptingas uosto žemės ir infrastruktūros valdymas;
- ar uosto žemė valdoma, kad būtų užtikrintas tinkamas jos naudojimas;
- ar užtikrinama tvari uosto žemės plėtra.

Audituojami subjektai:

- Susisiekimo ministerija: formuoja valstybės politiką vandens transporto srityje, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja jos įgyvendinimą. Taip pat ministerija įgyvendina VĮ Klaipėdos jūrų uosto direkcijos savininko teises ir pareigas.
- VĮ Klaipėdos jūrų uosto direkcija: teikia viešąsias paslaugas eksploatuodama Klaipėdos valstybinį jūrų uostą ir valdydama uoste esančius valstybei nuosavybes teise priklausančius objektus, užtikrindama uosto funkcionavimą ir konkurencingumą.

<sup>1</sup> Prieiga per internetą: <https://www.portofklaipeda.lt/klaipedos-uostas> (žiūrėta 2022-05-17).

Duomenis ir informaciją rinkome iš Konkurencijos tarybos, Nacionalinės žemės tarybos prie ŽŪM, Klaipėdos m. savivaldybės ir Lietuvos jūrų krovos kompanijų asociacijos.

Audituojamas laikotarpis – 2018–2021 m., bet, siekdami įvertinti pokyčius, naudojome ir ankstesnių bei 2022 m. duomenis.

Auditas atliktas pagal tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (40 psl.).

## Pagrindiniai audito rezultatai

Uosto žemės ir infrastruktūros valdymas nepakankamai efektyvus ir rezultatyvus: gerintina uosto krantinių būklė; tobulintinas uosto žemės valdymas ir jos kontrolės procesas; sprendimai dėl rezervinių teritorijų poreikio bei galimybių jas prijungti prie uosto teritorijos turėtų būti priimami neatidėliojant.

### 1. Infrastruktūros būklė gerintina

- 25,8 proc. (6 iš 23,3 km)<sup>2</sup> uosto krantinių buvo nepatenkinamos (blogos) būklės<sup>3</sup> ir jų būklė nekito nuo 3 iki 13 metų. Iš jų: 24,9 proc. (5,8 iš 23,3 km) nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių eksploatuojamos su apribojimais, o 0,9 proc. (0,2 iš 23,3 km) eksploatacija buvo sustabdyta. Uosto krantinėms esant nepatenkinamos (blogos) būklės, apribojamos galimybės žemės nuomininkams vykdyti krovos, laivų statybos ir remonto darbus, sudaromos sąlygos stabdyti krantinių eksploataciją ir dėl to negaunama maksimalios naudos (1.1 poskyris, 14 psl.).
- Daugiau nei pusė (63 proc.)<sup>4</sup> Uosto direkcijos patikėjimo teise valdomų pastatų buvo nenaudojami uosto veikloje. Uosto direkcija 10 metų nebuvo priėmusi sprendimų dėl tolesnio 3 (iš 10) pastatų panaudojimo (nuomos, nugriovimo ar pan.). Nors minėti pastatai nenaudojami, Uosto direkcija turi skirti išteklių šių pastatų techninei priežiūrai, vykdyti organizacines ir technines priemones jų techninei būklei palaikyti (1.2 poskyris, 16 psl.).

### 2. Uosto žemės ir rezervinių teritorijų valdymas tobulintinas

- 2016–2021 m. buvo atlikti 41 uosto krantinės rekonstravimo darbai, kurių metu dalis akvatorijos buvo užpilta gruntu arba nukasama dalis uosto žemės ploto. Dėl šių prižasčių pasikeitė 2-jų žemės sklypų ir akvatorijos santykis. Bendras šių žemės sklypų plotas padidėjo 1,5 ha. Nustatėme, kad nebuvo atlikti šių sklypų kadastriniai matavimai ir jų teisinė registracija. Todėl Nekilnojamojo turto registro duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos plotus skiriasi nuo faktiškai naudojamų plotų. Pasikeitus žemės ir akvatorijos plotų santykiui ir neužregistravus patikslintų šių pokyčių duomenų minėtame registre, neužtikrinama, kad valstybės turto apskaitos duomenys būtų tikslūs (2.1 poskyris, 18 psl.).
- Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatyme nurodyta, kad uosto naudotojai uosto teritorijoje gali vykdyti tik tokią komercinę ir ūkinę veiklą, kuri atitinka uosto

<sup>2</sup> 2021-12-31 duomenimis.

<sup>3</sup> Nepatenkinama (bloga) uosto krantinės būklė, kai krantinė neatitinka esminių statinio ir statinio projekto reikalavimų.

<sup>4</sup> 2021-12-31 duomenimis.

funkcinę paskirtį, ir jeigu dėl jų veiklai reikalingos uosto žemės yra sudaryta nuomos sutartis. Minėtame įstatyme nėra apibrėžta komercinės ir ūkinės veiklos, atitinkančios uosto funkcinę paskirtį, sąvoka. 43<sup>5</sup> proc. (39 iš 90) žemės nuomos sutarčių nebuvo nurodyta, kokią konkrečią komercinę ir ūkinę veiklą (pvz., laivų remontas, laivų krovos darbai ir kt.), atitinkančią uosto funkcinę paskirtį, įsipareigojo vykdyti nuomininkai. Be to, 5,6 ha (iš 415,4 ha) išnuomoto uosto žemės ploto nuomininkai galimai naudojo su uosto veikla nesusijusiai veiklai vykdyti. Teisės aktuose neapibrėžus, kokia komercinė ir ūkinė veikla atitinka uosto funkcinę paskirtį, ir uosto žemės nuomos sutartyse nenurodžius, kokią konkrečią veiklą nuomininkai vykdo, neužtikrinama, kad nuomojamuose žemės sklypuose nuomininkai vykdytų veiklą, kuri būtų susijusi su uosto veikla ir prisidėtų prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo (2.2 poskyris, 19 psl.).

- Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatyme nurodyta, kad uosto žemės nuomos sutartyje turi būti nustatyti minimalūs nuomininko krovos ir kitų darbų, susijusių su uosto funkcinė paskirtimi, mastai (įsipareigojimai). Nustatėme, kad daugiau nei pusėje (57 proc.)<sup>6</sup> žemės nuomos sutarčių nuomininkams numatyti apyvartos įsipareigojimai (tai sudaro 16 proc. visos išnuomotos uosto žemės). Jų apskaičiavimas nėra reglamentuotas, todėl sudėtinga įvertinti, ar šie įsipareigojimai yra tinkami nuomininkų vykdomiems darbams, kurie prisideda prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo, vertinti. Kai nuomininkams nustatyti įsipareigojimai neparodo, kiek jų vykdoma veikla prisideda prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo, sudaromos prielaidos neefektyviai vykdyti uosto veiklą (2.2 poskyris, 19 psl.).
- 56 proc. (35 iš 63) atrinktų uosto žemės nuomos sutarčių derybų būdu 2016 m. buvo atnaujintos, numatant 50 m. arba trumpesnį nuomos terminą. Teisės aktuose nebuvo nurodyti vertinimo kriterijai, pagal kuriuos komisija, derėdamasi su uosto žemės nuomininkais, turėjo įvertinti jų vykdomą ir planuojamą veiklą uoste. Todėl negalėjome įsitikinti, ar pagrįstai komisija priėmė sprendimus dėl žemės nuomos sutarties termino šiems nuomininkams nustatymo. Neįsitikinus, kad nuomininkai turi pajėgumų ir finansinių galimybių toliau tęsti veiklą, tiesiogiai susijusią su uostu, ir įgyvendinti jiems žemės nuomos sutartyse nustatytus įsipareigojimus, negalima užtikrinti, kad bus išnaudoti visi uosto pajėgumai, tiksliai įvertintos uosto plėtros alternatyvos ir krovos prognozės bei pasiektas planuojamas uosto veiklos rezultatas (2.2 poskyris, 19 psl.).
- Uosto direkcija 2017–2020 m. esamiems 6 nuomininkams išdavė iš viso 9 sutikimus dėl jų nekilnojamojo turto perleidimo ir žemės nuomos teisės suteikimo naujiems 4 nuomininkams. Nustatėme, kad direkcija nevertino naujų nuomininkų, kuriems perleidžiamas esamo nuomininko nekilnojamas turtas ir suteikiama žemės nuomos teisė, planuojamos vykdyti veiklos. Todėl faktiškai esamam nuomininkui suteikiama teisė pačiam nuspręsti, su koku nauju nuomininku direkcija sudarys uosto žemės nuomos sutartį likusiam žemės nuomos terminui. Tokiu būdu neužtikrinama, kad Uosto direkcija, kaip žemės valdytoja, įvertintų naujų nuomininkų veiklą ir šio vertinimo pagrindu priimtų sprendimus dėl jų atitikties žemės nuomos sutartyse numatytooms sąlygoms (2.2 poskyris, 19 psl.).

<sup>5</sup> 2021-12-31 duomenimis.

<sup>6</sup> 2021-12-31 duomenimis.

- Kadangi uosto teritorija yra ribota, uoste trūksta laisvų teritorijų, leidžiančių plėsti sandėliavimo plotus ir apdoroti didesnį krovinių srautą, svarbu užtikrinti, kad nuomojamuose uosto žemės sklypuose būtų vykdoma veikla, susijusi su uosto veikla, ir ją vykdytų tik tie nuomininkai, kurie turi sudarę nuomos sutartis dėl žemės naudojimo. Uosto direkcija, kaip valstybinės žemės valdytoja, privalo kontroliuoti, kaip nuomininkai vykdo žemės nuomos sutartyse numatytas sąlygas. Nustatėme, kad direkcija nebuvo nustačiusi uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų ir periodiškai neatliko patikrinimų dėl nuomininkų uosto žemės naudojimo. Taip pat direkcija neturėjo informacijos apie nuomininko sudarytus sandorius dėl jam nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, esančio nuomojamame žemės sklype, nuomos bei panaudos ir apie kitų įmonių veiklą šiuose žemės sklypuose. Nekontroliuojant nuomojamos uosto žemės naudojimo ir nedisponuojant informacija apie nuomininkų sudarytus sandorius dėl jiems nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, esančio nuomojamame žemės sklype, naudojimo bei kt. sandorius, neužtikrinama, kad laiku būtų identifikuoti sandoriai, kurie apsunkintų galimybę valdyti, naudoti uosto valstybinę žemę bei infrastruktūrą ar jais disponuoti (2.3 poskyris, 29 psl.).
- Uosto rezervinėms teritorijoms yra nustatytos ribos ir taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ribojančios veiklas, kurios trukdytų įgyvendinti uosto strategijos projektuose numatytus infrastruktūros plėtros planus<sup>7</sup>. Uosto direkcija 5,6 proc. (19,7 iš 353 ha) rezervinių teritorijų neplanuoja naudoti uosto plėtrai, tačiau jos nėra išbrauktos iš rezervinių teritorijų sąrašo, nors, pvz., pasiūlymas dėl vieno (3,7 ha) žemės ploto išbraukimo iš šių teritorijų sąrašo buvo pateiktas prieš 10 metų, t. y. 2011 m. Atidedant sprendimų priėmimą dėl rezervinių teritorijų poreikio bei galimybių jas prijungti prie uosto teritorijos, nesudaromos sąlygos žemės ir pastatų savininkams disponuoti savo turtu be apribojimų (2.4 poskyris, 30 psl.).

Uosto direkcijai pateiktas raštas<sup>8</sup> dėl audito metu nustatytų dalykų apie uosto žemės naudojimą, nesudarius uosto žemės nuomos sutarčių.

## Pokyčiai audito metu

Susisiekimo ministras patvirtino<sup>9</sup> naują Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, kuris įsigaliojo nuo 2022-01-01. Pagal šį aprašą dėl minimalaus 1 m<sup>2</sup> nuomos įkainio indeksavimo 26 proc. (nuo 0,91 iki 1,15 Eur), koeficientų už geležinkelio kelių, pirsų, dokų naudojimą ir koeficiento, taikomo susisiekimui su Kuršių nerija, panaikinimo bei naujo kapitalo gražos užtikrinimo dydžio nustatymo naujai apskaičiuotas žemės nuomos mokestis nuomininkams padidėjo.

<sup>7</sup> Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 126 str. 2 d.

<sup>8</sup> Valstybės kontrolės 2022-07-08 raštas Nr. SD-(230-9.3.1-E-6112)-647 „Dėl audito metu nustatytų dalykų“.

<sup>9</sup> Susisiekimo ministro 2021-07-21 įsakymas Nr. 3-362 „Dėl Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2010-11-15 įsakymo Nr. 3-671 „Dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“.

## Rekomendacijos

### Susiekimo ministerijai

1. Siekiant efektyvesnio valstybės turto valdymo, patikslinti Uosto direkcijai keliamus nefinansinius lūkesčius dėl efektyvaus turto valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų gražos tikslai (1-asis pagrindinis audito rezultatas).
2. Siekiant užtikrinti, kad uosto žemės nuomininkų veikla uoste padėtų pasiekti jo veiklos tikslus, įteisinti kriterijus, apibrėžiančius uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą (2-asis pagrindinis audito rezultatas).
3. Siekiant užtikrinti, kad uosto teritorijoje vykdytų veiklą tik tie uosto žemės nuomininkai, kurie rezultatyviai prisidėtų prie uostui keliamų veiklos tikslų pasiekimo, inicijuoti teisės aktų pakeitimus, numatant, kad nuomininkai turi pateikti Uosto direkcijai duomenis bei pagrindžiančius dokumentus sutikimui dėl nuomininkų nekilnojamojo turto perleidimo ir žemės nuomos teisės suteikimo gauti; kad prieš išduodant sutikimą būtų atliekami naujo nuomininko veiklos vertinimai ir kad sutikimai būtų išduodami tik tada, kai nauji nuomininkai atitinka nustatytus reikalavimus (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

### Uosto direkcijai

4. Siekiant tvarios uosto plėtros, įvertinti uosto rezervinių teritorijų poreikį ir, atsižvelgus į šių teritorijų panaudojimo galimybes, priimti sprendimus dėl jų reikalingumo (2-asis pagrindinis audito rezultatas).
5. Siekiant, kad, pasikeitus uosto žemės ir akvatorijos santykiui, Nekilnojamojo turto registre duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos užimamus plotus būtų patikslinti tinkamu laiku (2-asis pagrindinis audito rezultatas):
  - 5.1. atlikti uosto žemės sklypų kadastrinius matavimus ir naujai suformuotus sklypus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;
  - 5.2. nusistatyti kriterijus (pvz., periodiškumas, pokyčio mastas ir pan.), pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre būtų įregistruoti duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.
6. Siekiant užtikrinti, kad uosto žemės nuomininkų veikla uoste padėtų pasiekti jo veiklos tikslus, sudarant naujas žemės nuomos sutartis arba šalių susitarimu atliekant jų keitimus, nurodyti, kokiai konkrečiai uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą (2-asis pagrindinis audito rezultatas).
7. Siekiant, kad žemės nuomos sutartyse minimalūs kitų darbų, susijusių su uosto funkcinę paskirtimi, mastai (įsipareigojimais) tiksliau parodytų nuomininkų veiklos prisidėjimą prie uosto veiklos tikslų pasiekimo, patvirtinti minimalių kitų darbų mastų (įsipareigojimų) nuomojamame uosto žemės sklype, kuriam nėra galimybės nustatyti krovos įsipareigojimo, nustatymo tvarką, atsižvelgiant į nuomojamo sklypo vietą, plotą, situaciją rinkoje ir pan. (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

8. Siekiant stiprinti vidaus kontrolę ir užtikrinti, kad nuomininkai tinkamai naudotų uosto žemę uosto veiklai vykdyti (2-asis pagrindinis audito rezultatas):
  - 8.1. numatyti uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų tvarką, kurioje būtų numatyta patikrinimų periodiškumas ir atranka, jų procedūros, atsakingi asmenys ir kt.;
  - 8.2. ne rečiau kaip vieną kartą per metus atlikti patikrinimus dėl uosto žemės naudojimo uosto veiklai vykdyti ir užtikrinti jų atsekamumą.

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai, laukiamas audito poveikis ir pokyčių vertinimo rodikliai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (33 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>.

# JŽANGA

Uosto žemė, akvatorija ir uosto infrastruktūra yra Lietuvos Respublikos nuosavybė<sup>10</sup>. Uosto infrastruktūrai priskiriami šie objektai: hidrotechninių ir inžinerinių įrenginių ir statinių, navigacinių įrenginių, taip pat kelių ir privažiuojamųjų geležinkelio kelių kompleksas<sup>11</sup>.

Uosto teritorija užima 554,1 ha sausumos ir 31 734,0 ha akvatorijos ploto. Taip pat uosto plėtrai yra numatyta 353,0 ha uosto rezervinių teritorijų. Uosto teritorijoje yra 23,3 km uosto krantinių, 55,9 km geležinkelio kelių, 5,3 km autokelių ir kita uosto infrastruktūra bei kitas ilgalaikis materialusis turtas (4 priedas).

Už uosto žemės, akvatorijos ir infrastruktūros valdymą ir kitų funkcijų atlikimą atsakingi įvairūs subjektai (1 pav.).

1 pav. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto infrastruktūros valdymo sistemos dalyviai

Politikos formavimas, jos įgyvendinimo organizavimas, koordinavimas ir kontrolė	Vyriausybė	Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo taryba	
	Susisiekimo ministerija	Klaipėdos valstybinio jūrų uosto taryba	
Uosto valdymas	Uosto direkcija	Uosto direkcijos valdyba	
		Uosto direkcijos audito komitetas	
Uosto naudotojai	Uosto žemės nuomininkai ir laivų savininkai ar jiems atstovaujantys agentavimo įmonės		
Kontroliuojančios, skundus nagrinėjančios institucijos	Konkurencijos taryba	Lietuvos transporto saugos administracija prie Susisiekimo ministerijos	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal teisės aktus

Siekiant valstybės numatytų tikslų, Susisiekimo ministerija yra iškėlusi<sup>12</sup> Uosto direkcijai nefinansinius (uosto infrastruktūros modernizavimo ir plėtros, teritorinės plėtros, inovacijų ir kt.) bei finansinius (vidutinės nuosavo kapitalo grąžos (ROE), pelno įmokos ir kt.) lūkesčius.

Kad šie lūkesčiai būtų įgyvendinti, Uosto direkcijos veiksmai ir veikloje taikomos priemonės yra nukreiptos į pagrindinio strateginio tikslo – tvaraus, aukštą pridėtinę vertę, reikšmingą ekonominę ir socialinę naudą miestui ir valstybei kuriančio logistikos komplekso sukūrimas – siekimą, kuriant ateities rinkos poreikius tenkinančią infrastruktūrą ir užtikrinant aukštos kokybės bei aukščiausius skaidrumo standartus atitinkančias uosto paslaugas<sup>13</sup>. Įgyvendinant šį tikslą 2016–2021 m. per metus uoste

<sup>10</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 5 str. 1 d.

<sup>11</sup> Ten pat, 2 str. 3 d.

<sup>12</sup> Raštas „Dėl valstybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai“, patvirtintas susisiekimo ministro 2020-09-18 įsakymu Nr. 3-558.

<sup>13</sup> VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 2021–2024 m. strateginis veiklos planas, 44 psl.

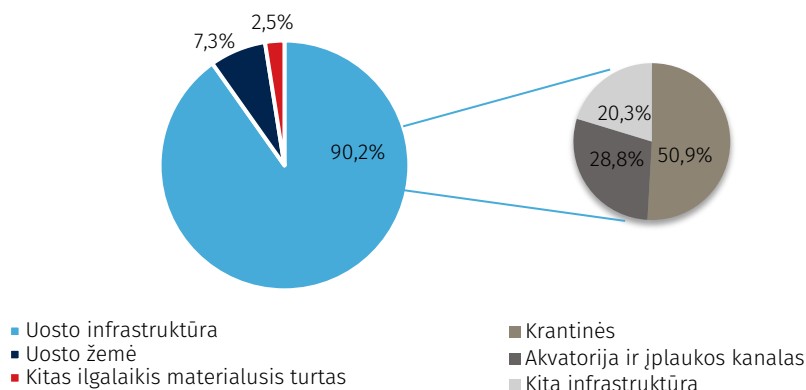
perkrauta vidutiniškai apie 45 mln. tonų įvairių krovinių, t. y. 3 mln. tonų daugiau, nei planuota. Krova 2016–2020 m. didėjo 19 proc., tačiau 2021 m. krova sumažėjo 4,6 proc.<sup>14</sup> Krovos rodiklio mažėjimui įtakos turėjo geopolitiniai veiksniai, t. y. dėl taikomų sankcijų prarasta Baltarusijos naftos produktų ir trąšų krova bei kt. Atsižvelgiant į šią geopolitinę situaciją, 2022 m. prognozuojama 30,9 mln., t. y. 32 proc., mažiau krovos, lyginant su 2021 m. (2021 m. faktinė krova – 45,6 mln. t)<sup>15</sup>.

Valstybės valdomų įmonių gerojo valdymo vertinimo metinėse ataskaitose Uosto direkcija 2017–2021 m. buvo vertinama teigiamai<sup>16</sup>. Pažymėtina, kad direkcija yra tarp lyderių didelių įmonių kategorijoje, vertinant skaidrumo, kolegialių organų, strateginio planavimo ir įgyvendinimo dimensijas<sup>17</sup>.

Uosto direkcija valdo, naudoja patikėjimo teise perduotą valstybės turtą: uosto akvatoriją, žemę, uosto infrastruktūros objektus ir kitą priskirtą ar sukurtą turtą, ir juo disponuoja. 2021 m. pabaigoje Uosto direkcijos valdomo ilgalaikio materialiojo ir investicinio<sup>18</sup> turto likutinė vertė buvo 636,8 mln. Eur, iš jo: 574,7 mln. Eur – uosto infrastruktūra, 46,4 mln. Eur – uosto žemė<sup>19</sup> ir 15,7 mln. Eur – kitas ilgalaikis materialusis turtas (4 priedas).

Pagal likutinę vertę uosto infrastruktūrą sudarė: krantinės – 292,4 mln. Eur., akvatorija ir įplaukos kanalas – 165,8 mln. Eur, kt. infrastruktūra<sup>20</sup> – 116,5 mln. Eur (2 pav.).

2 pav. Uosto infrastruktūros struktūra, proc.



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

Uosto direkcija uždirba pajamas teikdama viešąsias paslaugas eksploatuojant uostą ir valdant jame esančius valstybei nuosavybės teise priklausančius objektus. Uosto direkcijos pagrindinės veiklos pajamos: uosto rinkliavos, uosto žemės nuoma ir kitos pajamos. Didžiąją pajamų dalį (86 proc.) sudaro surinktos uosto rinkliavos, kurias sumoka į uostą atplaukiantys laivai. 2016–2021 m. Uosto direkcija jų surinko vidutiniškai apie 54,5

<sup>14</sup> Uoste krauta 45,6 mln. t, tai yra 2,2 mln. t mažiau negu 2020 m.

<sup>15</sup> VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 2021 m. veiklos ataskaita, 52 psl. Prieiga per internetą: <https://www.portofklaipeda.lt/uploads/ATASKAITOS/2022/2021%20m.%20Veiklos%20ataskaita1.pdf> (žiūrėta 2022-04-06)

<sup>16</sup> Gerojo valdymo indeksas – A.

<sup>17</sup> Gerosios valdysenos indeksas (2020/21 metai), 1 priedas, 27 psl. Prieiga per internetą: <https://governance.lt/wp-content/uploads/2021/11/VVI-gerosios-valdysenos-indeksas-202021-metai.pdf> (žiūrėta 2022-05-26).

<sup>18</sup> Pagal 2019 m. atliktą vertinimą Uosto direkcija išnuomotą uosto žemę išskyrė kaip investicinį turtą.

<sup>19</sup> Uosto žemė, iš jos: 38 mln. Eur – uosto žemė, skirta nuomai (investicinis turtas), 7,0 mln. Eur – uosto žemė, neskirta nuomai (materialusis turtas) ir 1,4 mln. Eur – uosto akvatorijos žemė, įskaitant išorinį reidą (materialusis turtas).

<sup>20</sup> Bangolaužiai, geležinkeliai, keliai, krantinės dirbtinė uosto teritorija ir navigaciniai ženklai.

mln. Eur per metus. Uosto rinkliavų pajamų dydis priklauso nuo krovos uoste apimties, t. y. nuo pokyčių rinkoje (konkurencinėje aplinkoje), geopolitikoje ir kitose srityse, kurios turi įtakos krovinių srautams<sup>21</sup>. Kitą dalį (13 proc.) sudaro žemės nuomos pajamos, kurios yra surenkamos iš uosto žemės nuomininkų, su kuriais yra sudarytos ilgalaikės žemės nuomos sutartys. Žemės nuomos mokesčio dydis priklauso nuo uosto infrastruktūros parametru: uosto žemės ploto, geležinkelių kelių nuomojamoje uosto žemės teritorijoje, krantinių ilgio ir grimzlės prie eksploatuojamų krantinių. 2016–2021 m. Uosto direkcijai nuomininkai sumokėjo vidutiniškai apie 8,0 mln. Eur per metus. Kitos pagrindinės veiklos pajamos sudaro apie 1 proc. Šios pajamos gaunamos teikiant turto nuomos bei įvairias su uosto funkcijomis susijusias paslaugas.

Uosto lėšos naudojamos uosto eksploatavimo, plėtros ir kitoms išlaidoms, susijusioms su uosto veikla, apmokėti<sup>22</sup>. 2016–2021 m. infrastruktūrai išlaikyti (remontui, priežiūrai ir kt.) per metus panaudota vidutiniškai 0,4 mln. Eur nuosavų lėšų.

Uosto direkcija dirbo pelningai, grynasis pelnas siekė: 2019 m. – 36,3 mln. Eur, 2020 m. – 36,1 mln. Eur, 2021 m. – 31,0 mln. Eur. Nuosavo kapitalo grąža (ROE): 2019 m. – 6,9 proc., 2020 m. – 6,7 mln. Eur, 2021 m. – 5,7 proc.<sup>23</sup>

Investicijoms į uosto infrastruktūrą<sup>24</sup> per 2016–2021 m. buvo skirta ir panaudota iš viso 239,9 mln. Eur lėšų, iš jų: 40,3 mln. Eur Europos Sąjungos paramos lėšų, 182,6 mln. Eur nuosavų lėšų, 17,0 mln. Eur skolintų lėšų. Taigi, 2016–2021 m. uosto infrastruktūros investiciniams projektams įgyvendinti buvo skirta ir panaudota vidutiniškai 40,0 mln. Eur per metus.

Uosto direkcija privalo efektyviai naudoti ir valdyti patikėjimo teise perduotą valstybės turtą, statyti, naudoti ir plėtoti uosto infrastruktūrą, nuomoti uosto žemę, prižiūrėti uosto rezervines teritorijas, kad užtikrintų uosto funkcionavimą ir konkurencingumą.

<sup>21</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto 2021 m. veiklos ataskaita, 25 psl. Prieiga per internetą: <https://www.portofklaipeda.lt/uploads/ATASKAITOS/2022/2021%20m.%20Veiklos%20ataskaita1.pdf> (žiūrėta 2022-04-06).

<sup>22</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 33 str.

<sup>23</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto 2019–2021 m. veiklos ataskaitos. Prieiga per internetą: <https://www.portofklaipeda.lt/veiklos-ataskaitos-2> (žiūrėta 2022-04-07).

<sup>24</sup> Krantines, geležinkelio kelius, akvatoriją, kelius, (įskaitant mokamą ir grąžinamą avansą).

# AUDITO REZULTATAI

## 1. INFRASTRUKTŪROS BŪKLĖ GERINTINA

### 1.1. Ketvirtadalis uosto krantinių naudojama su apribojimais

1. Siekiant užtikrinti uosto konkurencingumą, nepertraukiamą uosto veiklos funkcionavimą bei laivybos ir krovinio saugumą, svarbu, kad uosto krantinių būklė būtų tinkama ir jomis būtų galima naudotis be apribojimų. Laikėmės nuostatos, kad krantinės yra tinkamos naudoti, kai visos jos atitinka esminius statinio ir statinio projekto reikalavimus.
2. Nustatant uosto krantinių atitiktį esminiems statinio ir statinio projekto reikalavimams<sup>25</sup>, atliekamos specializuotos apžiūros, kurių metu įvertinama šių krantinių techninė būklė, deformacijos, defektai ar kiti pažeidimai<sup>26</sup>. Techninė būklė, vadovaujantis nustatytais<sup>27</sup> kriterijais, įvertinama balais<sup>28</sup>. Išanalizavę duomenis<sup>29</sup> apie 163 uosto krantines, nustatėme, kad 25,8 proc. (6 iš 23,3 km) krantinių buvo nepatenkinamos (blogos) būklės<sup>30</sup>, iš jų: 5,8 km eksploatuojamos su apribojimais ir 0,2 km eksploatacija sustabdyta (1 lentelė).

**1 lentelė.** Krantinių būklė (2021-12-31 duomenimis)

Eil. Nr.	Krantinių būklė	Krantinių	
		kiekis, vnt.	ilgis, km (proc.)
1.	Gera	75	10,3 (44,2)
2.	Patenkinama	30	4,8 (20,6)
3.	Nepatenkinama (bloga), iš jų:	40	6,0 (25,8)
3.1	Eksploatuojamos su apribojimais	37	5,8 (24,9)
3.2	Eksploatacija sustabdyta	3	0,2 (0,9)
4.	Rekonstruojamos	18	2,2 (9,4)
5.	Iš viso:	163	23,3 (100)

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

3. Taip pat nustatėme, kad šių krantinių nepatenkinama (bloga) būklė nekito nuo 3 iki 13 metų (2 lentelė).

<sup>25</sup> STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintas aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971, 63.3 p.

<sup>26</sup> Ten pat, 77 p.

<sup>27</sup> Ten pat, 81 p.

<sup>28</sup> 0–2,0 balai – gera būklė, 2,1–4,0 balai – vidutinė būklė, 4,1–6,0 balai – patenkinama būklė, 6,1–8,0 balai – nepatenkinama (bloga) būklė, 8,1–10,0 balų – labai bloga būklė.

<sup>29</sup> 2021-12-31.

<sup>30</sup> Nepatenkinama (bloga) uosto krantinės būklė, kai krantinė neatitinka esminių statinio ir statinio projekto reikalavimų.

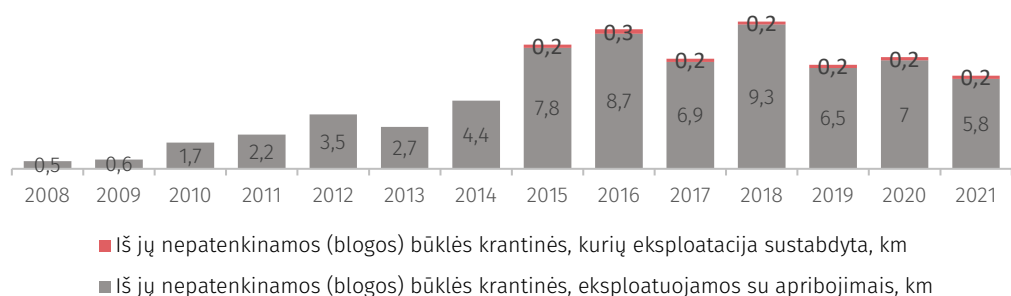
**2 lentelė.** Metų skaičius nuo krantinių nepatenkinamos (blogos) būklės įvertinimo iki 2021-12-31

Nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių įvertinimo metai	Nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių		Metų skaičius nuo krantinių nepatenkinamos (blogos) būklės įvertinimo iki 2021-12-31
	kiekis, vnt.	ilgis, km	
2008	4	0,4	13
2010	1	0,2	11
2011	2	0,2	10
2014	3	0,5	7
2015	15	2,1	6
2016	10	2,0	5
2018	5	0,6	3
Iš viso:	40	6,0	

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

- Išanalizavę visas (40) nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių specializuotų apžiūrų ataskaitas, nustatėme kad buvo rekomenduojama atlikti krantinių kapitalinį remontą / rekonstrukciją, nes buvo nustatyti dideli laikančiųjų konstrukcijų defektai ir pažeidimai, taip pat buvo kilusi statinio avarijos grėsmė. Krantinėse buvo draudžiama sandėliuoti krovininius, važinėti, dirbti krovininėmis autotransporto priemonėmis ir kt. Krantinių būklės blogėjimas sukelia neigiamas pasekmes – apriboja krovos, laivų statybos ir remonto darbus krantinėse<sup>31</sup> ir dėl to negaunama maksimalios naudos.
- Uosto krantinės, nenaudojamos dėl jų avarinės būklės ar kitų priežasčių, turi būti konservuojamos, užtikrinant jų saugą iki nugriovimo arba tolesnio naudojimo<sup>32</sup>. Nustatėme, kad Uosto direkcija 2009–2017 m. dalį (0,2 iš 0,5 km) trijų blogos būklės krantinių eksploataciją sustabdė (5 priedas). Taigi, eksploatacija sustabdyta 0,9 proc. (0,2 km) visų krantinių (23,3 km).
- 2008–2018 m. nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių ilgis padidėjo nuo 0,5 iki 9,5 km. Tačiau Uosto direkcijai skyrus lėšų krantinėms rekonstruoti, 2018–2021 m. nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių ilgis sumažėjo 36,8 proc. punktais (3 pav.).

3 pav. 2008–2021 m. nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių pokytis, km



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

- Uosto direkcija nurodė, kad, siekdama gerinti 29 (iš 40) nepatenkinamos (blogos) būklės uosto krantines, numatė imtis priemonių, iš jų: gautos 20-ies krantinių uosto žemės

<sup>31</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto hidrotechnikos statinių eksploatavimo taisyklės, patvirtintos susisiekimo ministro 2000-12-04 įsakymu Nr. 349, 21 p.

<sup>32</sup> Ten pat, 41 p.

nuomininkų paraiškos dėl uosto infrastruktūros pagerinimo ar sukūrimo, patvirtintos joms skirtos investicijos, parengti arba rengiami techniniai projektai, gautos 9-ųjų krantinių nuomininkų paraiškos dėl investicijų skyrimo yra svarstomos. Tačiau 11 iš 40 (27,5 proc.) nepatenkinamos (blogos) būklės uosto krantinių neplanuojama rekonstruoti, nes uosto žemės nuomininkai nesutiko prisiimti naujų krovos įsipareigojimų, kurie yra perskaičiuojami, kai Uosto direkcija planuoja skirti investicijas jų krantinėms pagerinti. Uosto direkcija nurodė, kad šios krantinės būtų rekonstruojamos, jeigu uosto žemės nuomininkams atsirastų poreikis aptarnauti papildomą krovinių kiekį ir jie sutiktų prisiimti naujus įsipareigojimus.

#### Uosto direkcijos paaiškinimas dėl nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių kapitalinio remonto

Pagal galiojančią tvarką, aprašytą Investicinių projektų vertinimo, atrankos ir įgyvendinimo stebėsenos komisijos darbo reglamente, rengiant įmonės strateginio veiklos plano projektą, kasmet įvertinami ir komisijos posėdyje aptariami būtini atlikti kapitalinio remonto projektai. Vertinama kiekvieno uosto žemės nuomininko projekto investicijų grąža ir apskaičiuojamas reikalingas minimalus krovos apyvartos dydis. Susipažinusi su finansinių rodiklių prognoze, komisija priima sprendimą atlikti / atidėti kapitalinio remonto projekto darbus ar jų neatlikti.

Kapitalinio remonto projektai vykdomi, jei tai yra racionalu įmonei, t. y. gali būti prarasti krovinių srautai, gali kilti kitokių finansinių nuostolių arba bus sutaupytos lėšos. Jei projektas yra finansiškai neprasmingas, svarstomos priemonės, kuriomis galima pratęsti saugią statinio eksploataciją, numatant tam tikrus veiklos ribojimus, t. y. sumažinti apkrovas, nustatyti mažesnius švartuojamo laivo parametrus; numatyti atlikti paprastojo remonto darbus. Jei tokių nėra – gali būti priimtas sprendimas dėl krantinės eksploatacijos sustabdymo.

Jei specialiosios apžiūros ataskaitoje rekomenduojama atlikti kapitalinį remontą ar rekonstrukciją, tačiau nuomininkas nepateikė paraiškos, Uosto direkcija neinicijuoja šių darbų, ji planuoja remonto darbus ir numato lėšas savo strateginiame veiklos plane.

8. Uosto direkcija skiria lėšų investicijoms į uosto krantinių kapitalinį remontą, atsižvelgdama tik į konkrečių uosto naudotojų poreikius bei infrastruktūros modernizavimo ir plėtros projektų finansinę grąžą. Tokį nefinansinį lūkestį<sup>33</sup> direkcijai yra iškėlus<sup>34</sup> Susisiekimo ministerija. Tačiau šis iškeltas lūkestis neužtikrina, kad krantinės atitiktų esminius statinio ir jo projekto reikalavimus ir joms nebūtų taikomi apribojimai atlikti darbus. Ministerija, formuluodama direkcijai nefinansinius lūkesčius dėl infrastruktūros modernizavimo ir plėtros, turėtų atsižvelgti ir į tai, kad uosto infrastruktūra būtų nuolatos geros būklės ir tinkama naudoti be apribojimų, taip pat kad kartu būtų įgyvendinti keliama investicijų grąžos tikslai.

## 1.2. Uosto direkcijos pastatų valdymas tobulintinas

9. Laikėmės nuostatos, kad Uosto direkcijos patikėjimo teise pastatai valdomi efektyviai, kai visi jie yra tinkami naudoti uosto veikloje<sup>35</sup>. Uosto direkcijos duomenimis, direkcija patikėjimo teise iš viso valdė 16 pastatų (bendras plotas – 24,9 tūkst. kv. m), užimančių 1,6 ha uosto teritorijos.

<sup>33</sup> Konkrečių uosto naudotojų infrastruktūros modernizavimo ir plėtros projektai turi būti vertinami pagal finansinę grąžą.

<sup>34</sup> Raštas „Dėl valstybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai“, patvirtintas susisiekimo ministro 2020-09-18 įsakymu Nr. 3-558.

<sup>35</sup> STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintas aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971.

10. Nustatėme, kad daugiau nei pusė (63 proc.) pastatų, kurie užėmė 0,8 ha uosto žemės ploto, buvo nenaudojami uosto veikloje. Atlikome 8<sup>36</sup> (iš 10) pastatų apžiūrą. Nustatėme, kad 5 (iš 8) nenaudojami pastatai yra apleisti ir fiziškai sunykę, o 3-jų (iš 8) nebaigtų statyti pastatų yra tik apleisti pamatai (6 priedas). Be to, Uosto direkcija 10 metų nepriėmė sprendimų dėl tolesnio 3 (iš 10) pastatų panaudojimo (nuomos, nugriovimo ar pan.), nors pagal Statybos įstatymą<sup>37</sup> statinių naudotojai, šiuo atveju – Uosto direkcija, privalo atlikti statinio techninę priežiūrą, vykdyti organizacines ir technines priemones jo techninei būklei palaikyti. Uosto direkcija 2014–2021 m. nenaudojamų pastatų priežiūrai iš viso panaudojo 0,03 mln. Eur.
11. Uosto direkcija nurodė, kad sprendimai dėl šių pastatų tolesnio naudojimo iki šiol nepriimti. Kadangi pastatai yra uosto teritorijoje, jų nepavyko perduoti Turto bankui. Direkcijai tapus<sup>38</sup> akcine bendrove<sup>39</sup>, atsiras teisinės nenaudojamų pastatų realizavimo galimybės: bus galima juos parduoti, išnuomoti ir kt. Todėl siekiant, kad pastatai būtų naudojami efektyviai, direkcija turėtų priimti sprendimus dėl jų tolesnio naudojimo.

## 2. UOSTO ŽEMĖS IR REZERVINIŲ TERITORIJŲ VALDYMAS TOBULINTINAS

12. Uosto žemė, kaip ir visas valstybės turtas, turi būti valdoma, naudojama ir ja turi būti disponuojama rūpestingai, užtikrinant visuomenės interesų tenkinimą, kad sprendimais, susijusiais su šios žemės valdymu, būtų siekiama maksimalios naudos visuomenei<sup>40</sup>. Uosto direkcija, būdama uosto žemės valdytoja, turi teisę nuomoti uosto žemę ir užtikrinti neišnuomotų šios žemės teritorijų (dalių) priežiūrą<sup>41</sup>. Taip pat direkcija privalo prižiūrėti ir tvarkyti uosto rezervines teritorijas<sup>42</sup>.
13. Tam, kad uosto žemė būtų valdoma rezultatyviai, svarbu disponuoti tiksliais duomenimis apie jos plotą, užtikrinti, kad žemės nuomininkai prisidėtų prie uostui iškeltų veiklos tikslų pasiekimo, ir atlikti žemės naudojimo kontrolę.

<sup>36</sup> Atlikome 8 (iš 10) pastatų apžiūrą, nes 2-ųjų pastatų griovimo darbams 2021 m. spalio-lapkričio mėn. pasirašytos rangos sutartys ir apžiūros metu (2022 m. vasario mėn.) šie pastatai buvo pradėti griauti.

<sup>37</sup> Statybos įstatymas, 47–50 str.

<sup>38</sup> 2021-09-16 Seimas pritarė valstybės įmonės Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos pertvarkai į akcinę bendrovę. Įmonės pertvarka turi būti užbaigta 2023-01-02.

<sup>39</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1340 2,3,5,10,11,14,17,19,22,32,33,34 straipsnių pakeitimo ir 7 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas.

<sup>40</sup> Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 9 str. 1 ir 2 p.

<sup>41</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 10 str. 5 ir 15 p.

<sup>42</sup> Ten pat, 11 str. 3 p.

## 2.1. Nekilnojamojo turto registro duomenys apie uosto žemės sklypų plotus nėra tikslūs

14. Teisės akte<sup>43</sup> nurodyta, kad suremontavus (rekonstravus) krantines ar užpylus dalį uosto akvatorijos gruntu ir dėl to pasikeitus kranto linijai ir (ar) krantinių riboms, buvusioms iki remonto (rekonstrukcijos) ar uosto akvatorijos užpylimo gruntu, yra suformuojamas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruojamas naujas (patikslintas) uosto žemės sklypas. Laikėmės nuostatos, kad Uosto direkcija, pasikeitus uosto žemės riboms, atlieka kadastrinius matavimus ir duomenis apie naujai suformuotus žemės sklypus įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.
15. Uosto direkcija patikėjimo teise iš viso valdė<sup>44</sup> 27 uosto žemės sklypus, kurių bendras plotas – 554,1 ha. Dviejuose (iš 27) žemės sklypuose, kurie ribojosi su akvatorija, įrengtos krantinės. Šie žemės sklypai buvo išskaidyti į mažesnius sklypus ir išnuomoti nuomininkams krovos ar kitiems darbams atlikti. Uosto direkcijos duomenimis, 2016–2021 m. buvo atlikti 41 uosto krantinės rekonstravimo darbai, kurių metu dalis akvatorijos buvo užpilta gruntu arba nukasama dalis uosto žemės. Nustatėme, kad, atlikus minėtų krantinių rekonstravimo darbus, pasikeitė 16 išnuomotų žemės sklypų ribos<sup>45</sup>, t. y. bendras sklypų plotas padidėjo 14,9 tūkst. kv. metrų (arba 1,5 ha). Dėl šių priežasčių pasikeitė 2<sup>46</sup> pagrindinių uosto žemės sklypų ir akvatorijos santykis. Šių sklypų kadastriniai matavimai ir teisinė registracija nebuvo atlikti. Taigi, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos plotus skiriasi nuo faktiškai naudojamų plotų. Pasikeitus žemės ir akvatorijos plotų santykiui ir neužregistravus patikslintų šių pokyčių duomenų Nekilnojamojo turto registre, neužtikrinama, kad valstybės turto apskaitos duomenys būtų tikslūs.
16. Uosto direkcija nurodė, kad kiekvieną kartą, atlikus krantinių rekonstrukciją, pagrindinių uosto žemės sklypų kadastriniai matavimai neužsakomi, nes ši paslauga yra brangi (kaina – apie 10 tūkst. Eur). Buvo atlikti kiekvieno iš 16 išnuomotų žemės sklypų kadastriniai matavimai ir parengti šių žemės sklypų planai bei perskaičiuotas nuomininkams taikomas žemės nuomos mokestis.
17. Paskutiniai vieno<sup>47</sup> (iš 2) pagrindinio žemės sklypo kadastriniai matavimai buvo atlikti tik 2013 m. Todėl siekiant, kad Nekilnojamojo turto registro duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos užimamus plotus būtų teisingi, Uosto direkcija turėtų nusistatyti kriterijus (pvz., terminą, per kurį naujai suformuoti žemės sklypai būtų įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, ir pan.), pagal kuriuos šiame registre būtų įregistruoti uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimai.

<sup>43</sup> Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2017-08-02 nutarimu Nr. 643, 4 p.

<sup>44</sup> 2021-12-31 duomenimis.

<sup>45</sup> 16 išnuomotų sklypų yra Uosto direkcijos valdomuose 2 pagrindiniuose uosto žemės sklypuose, iš jų: 15 išnuomotų sklypų yra pagrindiniame uosto žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2101/0010:0001 (sklypo plotas – 482,0235 ha), ir 1 – sklype, kurio kadastrinis Nr. 2101/0010:0012 (sklypo plotas – 21,3798 ha).

<sup>46</sup> Pagrindiniai uosto žemės sklypai: Nr. 2101/0010:0001 (sklypo plotas – 482,0235 ha) ir Nr. 2101/0010:0012 (sklypo plotas – 21,3798 ha).

<sup>47</sup> Kadastro Nr. 2101/0010:0001.

18. Uosto direkcija informavo, kad, siekiant užregistruoti uosto žemės sklypų pasikeitimus Nekilnojamojo turto registre, šiuo metu<sup>48</sup> yra atliekami<sup>49</sup> vieno<sup>50</sup> (iš 2) pagrindinio žemės sklypo kadastriniai matavimai.

## 2.2. Visi žemės nuomininkai turi prisidėti prie uostui iškeltų veiklos tikslų pasiekimo

19. Siekiant užtikrinti efektyvią ir rezultatyvią uosto veiklą, svarbu, kad uosto žemės nuomininkų veikla būtų susijusi su Uosto direkcijai keliamais veiklos tikslais ir uždaviniais. Todėl Uosto direkcija turi žinoti, kokią veiklą žemės nuomininkai vykdo uoste, vertinti, ar jų veikla atitinka esamas bei planuojamas uosto veiklos vystymosi kryptis, ir žemės nuomininkams nustatyti kitų darbų įsipareigojimai turi būti susiję su direkcijos siekiamais veiklos rezultatais.
20. Laikėmės nuostatos, kad užtikrinama, jog visi žemės nuomininkai prisideda prie uostui iškeltų veiklos tikslų pasiekimo, kai:
- teisės aktuose apibrėžta, kokia veikla atitinka uosto funkcinę paskirtį, ir visose uosto žemės nuomos sutartyse nurodyta konkreti nuomininko vykdoma veikla<sup>51</sup>;
  - uosto žemės nuomos sutartyse nurodytų kitų nei krovos darbų, susijusių su uosto funkcine paskirtimi, įsipareigojimų apskaičiavimo metodika yra reglamentuota ir pagal ją visiems nuomininkams, nevykdantiems krovos darbų, yra apskaičiuoti įsipareigojimai<sup>52</sup>, kurie įvykdyti 100 proc., o neįvykdžius jų, nuomininkams taikomos poveikio priemonės<sup>53</sup>;
  - komisija, kuri 2016 m. buvo įgaliota parengti ir derybų būdu suderinti su uosto žemės nuomininkais naujos (atnaujintos) žemės nuomos sutarties projektą, turėjo visus duomenis apie galiojančias atrinktų žemės nuomininkų uosto žemės nuomos sutartis ir jų vykdomą bei planuojamą veiklą uoste, išanalizavusi juos, priėmė sprendimus dėl naujų (atnaujintų) žemės nuomos sutarčių sudarymo<sup>54</sup>;
  - sutikimų dėl perleidžiamo esamo uosto žemės nuomininko nekilnojamojo turto ir suteikiamos žemės nuomos teisės naujam nuomininkui išdavimo procedūros yra reglamentuotos; Uosto direkcija turi visus duomenis apie naujų nuomininkų planuojamą vykdyti veiklą uoste ir juos analizuoja pagal nustatytus reikalavimus.

<sup>48</sup> 2022-05-01.

<sup>49</sup> Uosto direkcijos ir UAB „Geosmart“ 2020-10-21 paslaugų pirkimo–pardavimo sutartis Nr. 34-2020-223.

<sup>50</sup> Kadastro Nr. 2101/0010:0001.

<sup>51</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties forma, patvirtinta susisiekimo ministro 2008-05-13 įsakymu Nr. 3-167, 1 p.

<sup>52</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 25 str. 2 d. 1 p.

<sup>53</sup> Ten pat, 25 str. 3 d. 1 p.

<sup>54</sup> Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo komisijos veiklos nuostatai, patvirtinti susisiekimo ministro 2016-07-28 įsakymu Nr. 3-260, 9 p.

## Visi uosto žemės nuomininkai turi naudoti žemę veiklai, susijusiai su uosto veikla

21. Specialusis teisės aktas, kuris reguliuoja Klaipėdos valstybinio jūrų uosto veiklą ir valdymą, yra Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas<sup>55</sup>. Šiame įstatyme nurodyta, kad uostas – Lietuvos Respublikos transporto sistemos dalis, skirta laivams aptarnauti bei kitai su laivyba susijusiai komercinei ir ūkinei veiklai vykdyti<sup>56</sup>. Uosto teritorijoje jo naudotojai gali vykdyti tik tokią komercinę ir ūkinę veiklą, kuri atitinka uosto funkcinę paskirtį, ir jeigu dėl jų veiklai reikalingos uosto žemės yra sudaryta uosto žemės nuomos sutartis šio įstatymo nustatyta tvarka<sup>57</sup>.
22. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formoje nurodyta, kad nuomotojas šia sutartimi perduoda nuomininkui už užmokestį laikinai valdyti ir naudoti pagal šioje sutartyje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas žemės plotą (m<sup>2</sup>), esantį Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijoje, o nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemę pagal sutartį ir laiku mokėti uosto žemės nuomos mokesť<sup>58</sup>. Taip pat nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą pagal šios sutarties sąlygas \_\_ paskirčiai ir uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai<sup>59</sup>.
23. Išanalizavę Uosto direkcijos pateiktą informaciją apie visas (90) sudarytas<sup>60</sup> uosto žemės nuomos sutartis bei jose nurodytus nuomininkų įsipareigojimus dėl uosto žemės sklypo naudojimo jų veiklai vykdyti, nustatėme, kad 43 proc. (39 iš 90) sutarčių nurodyta, jog nuomininkai įsipareigojo naudoti uosto žemės plotą pagal šios sutarties sąlygas uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti. Tačiau šiose sutartyse nebuvo nurodyta, kokią konkrečią komercinę ir ūkinę veiklą (pvz., laivų remontas, laivų krovos darbai ir kt.), atitinkančią uosto funkcinę paskirtį, įsipareigojo vykdyti nuomininkai. Siekdami išsiaiškinti, kokią konkrečią veiklą, atitinkančią uosto funkcinę paskirtį, vykdo 39 uosto žemės nuomos sutarčių nuomininkai, kreipėmės į Uosto direkciją. Tačiau direkcija nepateikė duomenų apie nuomininkų konkrečias uoste vykdomas veiklas. Direkcija paaiškino, kad negali uosto žemės nuomininkams, kuriems nuosavybės teise priklauso statiniai, esantys uosto teritorijoje, nurodyti, kokią konkrečią veiklą, susijusią su uosto funkcine paskirtimi, jie privalo vykdyti naudojamame žemės plote ir taip riboti jų veiklos galimybes. Kiekvienas žemės nuomininkas savo sprendimu vykdo tokią veiklą, kokia sutarties galiojimo laikotarpiu jam atneša didžiausią pridėtinę vertę (pelną), ir be direkcijos sutikimo, priklausomai nuo aplinkybių, geopolitinės situacijos, verslo galimybių, gali keisti jos rūšis. Todėl siauros veiklos naudojamame uosto žemės sklype apibrėžimas gali apriboti įvairiarūšės veiklos galimybes ir galimus veiklos pokyčius. Be to, 2022 m. direkcijai iškeltas tikslas<sup>61</sup> dėl uosto veiklų diversifikavimo galimybių ištyrimo. 2021 m. įvedus sankcijas baltarusiškos kilmės kroviniams ir 2022 m. prasidėjus kariniam konfliktui Ukrainoje, uoste gerokai ėmė mažėti krovinių. Tad veiklos diversifikacija ir kitų nei vien

<sup>55</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 1 str. 1 d.

<sup>56</sup> Ten pat, 4 str. 1 d.

<sup>57</sup> Ten pat, 4 str. 2 d.

<sup>58</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties forma, patvirtinta susisiekimo ministro 2008-05-13 įsakymu Nr. 3-167, 1 p.

<sup>59</sup> Ten pat, 5 p.

<sup>60</sup> 2021-12-31 duomenimis.

<sup>61</sup> VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 2022–2025 m. strateginis veiklos planas.

krovos veiklų vykdymas uoste leidžia būti atsparesniems šiems pokyčiams ir valdyti finansinę situaciją.

24. Uosto direkcijos duomenimis<sup>62</sup>, 11 proc. (4 iš 38) uosto žemės nuomininkų 5,6<sup>63</sup> ha (iš 415,4 ha) išsinuomoto uosto žemės ploto galimai naudojo ne uosto veiklai vykdyti.

Nuomininkų, kurie išsinuomotą uosto žemės plotą galimai naudojo ne uosto veiklai vykdyti, pavyzdžiai

- Nuomininko „M“ uosto žemės nuomos sutarties<sup>64</sup> 5 p. nurodyta, kad nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą (0,7 ha) pagal šios sutarties sąlygas su uosto veikla susijusiai paskirčiai ir uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti. Viešai pateikta informacija, kad nuomininkas „M“ vykdo veiklą, susijusią su dizaino, maketavimo, leidybos ir spausdinimo paslaugomis.
- Nuomininko „X“ uosto žemės nuomos sutarties<sup>65</sup> 5 p. nurodyta, kad nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą (0,1 ha) pagal šios sutarties sąlygas su uosto veikla susijusiai paskirčiai ir uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti. Viešai pateikta informacija, kad nuomininkas „X“ vykdo veiklą, susijusią su mokymo paslaugomis, siūlo platų studijų programų pasirinkimą informatikos, sveikatos, menų, verslo ir viešosios vadybos, teisės, socialinių mokslų studijų kryptių grupėse.
- Nuomininko „Y“ uosto žemės nuomos sutarties<sup>66</sup> 5 p. nurodyta, kad nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą (0,1 ha) pagal šios sutarties sąlygas su uosto veikla susijusiai paskirčiai ir uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti. Viešai pateikta informacija, kad nuomininkas vykdo veiklą, susijusią su spynų, rankenų, lankstų ar kitos durų furnitūros, taip pat vartų automatikos, vartų furnitūros bei seifų prekyba.
- Nuomininkas „Z“ pagal uosto žemės nuomos sutarčių<sup>67</sup> 5 p. įsipareigojo naudoti uosto žemės plotą (4,7 ha) pagal šios sutarties sąlygas su gamybine veikla, krovinių sandėliavimu susijusiai paskirčiai ir uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti. Viešai pateikta informacija, kad nuomininkas vykdo veiklą, susijusią su higieninio, pakavimo popieriaus, kartono ir kietųjų medienos plaušo plokščių gamyba. Pagal direkcijos pateiktus duomenis, nuomininkas 2020–2021 m. per uosto naudotojų nuomojamas krantines išgabeno 14,9 tūkst. t pagamintos produkcijos, t. y. tik 0,01 proc. nuo Klaipėdos jūrų uosto 2020–2021 m. bendros krovos.

25. Uosto direkcija informavo, kad šių įmonių veikla yra specifinė ir kad jų nuomojami uosto žemės plotai bei jiems nuosavybės teise priklausantys statiniai yra sunkiai pritaikomi uosto veiklai.
26. Susisiekimo ministerijos teigimu, uoste, kuriame vykdoma vidaus ir tarptautinė laivyba, gali būti vykdoma įvairaus pobūdžio veikla – krovos, aptarnavimo, tarpininkavimo, apgyvendinimo, atliekų surinkimo, maitinimo, ugdymo, sandėliavimo, saugojimo ir pan. Todėl kodifikuoti veiklas ar nustatyti baigtinį galimų uoste vykdyti veiklų sąrašą nebūtų proporcinga ir tai nekurtų pridėtinės vertės.
27. Teisės aktuose neapibrėžus, kokia komercinė ir ūkinė veikla atitinka uosto funkcinę paskirtį ir uosto žemės nuomos sutartyse nenurodžius, kokią konkrečią veiklą nuomininkai vykdo, negalima įsitikinti, ar nuomojamuose žemės sklypuose (iš viso žemės sklypų plotas – 73 ha)<sup>68</sup> nuomininkų vykdoma veikla yra susijusi su uosto veikla ir ar tai turi įtakos efektyviam jo funkcionavimui ir veiklos rezultatui.

<sup>62</sup> 2021-12-31.

<sup>63</sup> Tai sudaro 1,3 proc. nuo bendro (415,4 ha) išnuomoto uosto žemės ploto.

<sup>64</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos 2016-10-03 sutartis Nr. 20-59/2016ž.

<sup>65</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos 2016-10-03 sutartis Nr. 20-80/2016ž.

<sup>66</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos 2016-10-04 sutartis Nr. 20-57/2016ž.

<sup>67</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos 2016-10-04 sutartis Nr. 20-55/2016ž ir Nr. 20-55/2016ž.

<sup>68</sup> Tai sudaro 17,6 proc. nuo bendro (415,4 ha) išnuomoto uosto žemės ploto.

28. Kadangi uosto teritorija yra ribota, uoste trūksta laisvų žemės teritorijų, leidžiančių plėsti sandėliavimo plotus ir apdoroti didesnę krovinių srautą, analizuojamos visos įmanomos alternatyvos, užtikrinančios maksimaliai efektyvų uosto teritorijų panaudojimą jo reikmėms tenkinti<sup>69</sup>. Atsižvelgiant į tai, mūsų nuomone, uoste veiklą turi vykdyti tik tie uosto žemės naudotojai, kurių veikla yra susijusi su uosto veikla ir prisideda prie siekiamų jo veiklos rodiklių įgyvendinimo.

### Nuomininkams numatyti apyvaratos įsipareigojimai neparodo, kiek jų vykdoma veikla prisideda prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo

29. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatyme<sup>70</sup> nurodyta, kad uosto žemės nuomos sutartyje turi būti nustatyti minimalūs nuomininko krovos ir kitų darbų, susijusių su uosto funkcinė paskirtimi, mastai (įsipareigojimai). Uosto direkcija, sudarydama žemės nuomos sutartis su nuomininkais, kurių veikla susijusi su krova uoste, jiems nustato<sup>71</sup> krovos įsipareigojimus, o tiems, kurių veikla nėra susijusi su krova, – apyvaratos arba keleivių pervežimo įsipareigojimus.
30. Uosto direkcijos duomenimis<sup>72</sup>, direkcija su uosto žemės nuomininkais iš viso buvo sudariusi 90 žemės nuomos sutarčių. Išanalizavę šias sutartis nustatėme, kad daugiau nei pusę (57 proc.) sudaro sutartys, kuriose nuomininkams buvo numatyti apyvaratos įsipareigojimai, kitą dalį (34 proc.) sudaro sutartys, kuriose numatyti krovos tonomis įsipareigojimai, o 9 proc. sudaro kitos sutartys, kuriose numatyti bendri krovos ir apyvaratos bei keleivių pervežimo įsipareigojimai (3 lentelė).

**3 lentelė.** Uosto žemės nuomos sutartys, kuriose numatyti krovos, apyvaratos ir bendri įsipareigojimai, vnt. (proc.) (2021-12-31 duomenimis)

Uosto žemės nuomos sutarčių, iš viso (proc.):	Iš jų numatyti įsipareigojimai:			
	apyvaratos įsipareigojimai (proc.)	krovos įsipareigojimai (proc.)	krovos įsipareigojimai ir apyvaratos įsipareigojimai (proc.)	krovos įsipareigojimai ir keleivių pervežimas, vnt. (proc.)
90 (100)	51 (56,7)	31 (34,4)	7 (7,8)	1 (1,1)

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos pateiktus duomenis

31. Taigi, 57 proc. sutarčių (tai sudaro 16 proc.<sup>73</sup> visos išnuomos uosto žemės) nuomininkams numatyti apyvaratos įsipareigojimai. Nustatėme, kad šių įsipareigojimų apskaičiavimas nėra reglamentuotas, todėl sudėtinga įvertinti, ar šie įsipareigojimai yra tinkami nuomininkų atliekamiems darbams, kurie prisideda prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo, vertinti. Taip pat nustatėme, kad nėra numatyta, kada ir kokiais atvejais nuomininkams žemės nuomos laikotarpiu (iki 50 m.) šie įsipareigojimai turėtų būti perskaičiuojami.

<sup>69</sup> VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 2021–2024 m. laikotarpio strateginis veiklos planas, 55 psl.

<sup>70</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 25 str. 2 d. 1 p.

<sup>71</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties forma, patvirtinta susisiekimo ministro 2008-05-13 įsakymu Nr. 3-167, 7 p.

<sup>72</sup> 2021-12-31.

<sup>73</sup> Bendras išnuomotas uosto žemės plotas yra 415,4 ha. Pagal šias sutartis nuomininkai iš viso nuomojasi 66,5 ha uosto žemės.

32. Uosto direkcija nurodė, kad, viešojo konkurso būdu išnuomojant uosto žemės sklypą, nuomininkams apyvartos įsipareigojimus nustato direkcijos generalinio direktoriaus sudaryta nuolatinė konkurso komisija, atsižvelgdama į šalia esančių žemės sklypų su tokia pačia infrastruktūra nuomininkams nustatytus įsipareigojimus.
33. Išanalizavę 2017–2020 m. duomenis apie nuomininkų uosto žemės nuomos sutartyse numatytų krovos ir apyvartos įpareigojimų įvykdymą, nustatėme, kad vidutiniškai 6 nuomininkai kasmet neįvykdė apyvartos įsipareigojimų ir vidutiniškai 3 nuomininkai kasmet neįvykdė krovos įsipareigojimų (4 lentelė). Dažniausiai nuomininkai neįvykdo apyvartos įsipareigojimų.

**4 lentelė.** Nuomininkai, kurie 2017–2020 m. neįvykdė krovos įsipareigojimų ir apyvartos įsipareigojimų, vnt. (proc.)

Metai	Iš viso nuomininkų, vnt.	Iš jų, vnt.:					
		turėjo krovos įsipareigojimų	iš jų įsipareigojimus:		turėjo apyvartos įsipareigojimų	iš jų įsipareigojimus:	
			įvykdė	neįvykdė		įvykdė	neįvykdė
2017	38	12	10	2	26	19	7
2018	36	12	8	4	24	20	4
2019	36	12	9	3	24	20	4
2020	38	12	9	3	26	18	8
<b>Vidutiniškai per metus:</b>		<b>12</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

34. Be to, nustatėme, kad apyvartos įsipareigojimų 5 nuomininkai neįvykdė 3–4 metus iš eilės.

**Nuomininko, kuris neįvykdė sutartyse numatytų apyvartos įsipareigojimų, pavyzdys**

Pagal nuomos sutartis nuomininko „N“ 2017–2019 m. bendras apyvartos įsipareigojimas per metus – 794,0 tūkst. Eur<sup>74</sup>, o 2020 m. – 803,4 tūkst. Eur<sup>75</sup>.

Nuomininkas 2017–2020 m., t. y. 4 metus iš eilės, neįvykdė įsipareigojimų: 2017 m. įvykdyta 377,7 tūkst. Eur (neįvykdyta 416,3 tūkst. Eur), 2018 m. įvykdyta 429,7 tūkst. Eur (neįvykdyta – 364,3 tūkst. Eur), 2019 m. įvykdyta 418,3 tūkst. Eur (neįvykdyta – 375,7 tūkst. Eur), 2020 m. įvykdyta – 438,7 tūkst. Eur (neįvykdyta – 364,7 tūkst. Eur).

35. Uosto direkcija nurodė, kad apyvartos įsipareigojimų nuomininkai neįvykdė, nes jų įmonės nepasiekė finansinių rezultatų arba buvo bankrutuojančios.
36. Įstatyme<sup>76</sup> nustatyta, kad nuomotojas turi teisę numatyta tvarka nutraukti uosto žemės nuomos sutartį pirma laiko, jeigu nuomininkas neįvykdo sutartyje numatytų įsipareigojimų, tačiau Uosto direkcija tokių sprendimų dėl šių nuomininkų nepriėmė. Uosto direkcijos teigimu, žemės nuomos sutarties nutraukimas ne visada yra tinkama poveikio priemonė nuomininkams, kad jie vykdytų įsipareigojimus, nes, pvz., įsipareigojimai gali būti nevykdomi laikinai ir dėl aplinkybių, kurioms nuomininkas negalėjo turėti įtakos, ar pan. Taip pat direkcija pažymėjo, kad šių įsipareigojimų

<sup>74</sup> 2016-10-03 uosto žemės nuomos sutartyse numatyti apyvartos įsipareigojimai per metus: sutartyje Nr. 20-75/2016ž – 173,8 tūkst. Eur, sutartyje Nr. 20-76/2016ž – 289,6 tūkst. Eur ir sutartyje Nr. 20-77/2016ž – 330,6 tūkst. Eur.

<sup>75</sup> 2020-01-28 žemės nuomos sutartyje Nr. 20-02/2020ž numatytas apyvartos įsipareigojimas – 9,4 tūkst. Eur per metus.

<sup>76</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 25 str. 3 d. 1 p.

nevykdytas jokios finansinės žalos jai nedaro, nes ji gauna pajamų už uosto žemės nuomą.

37. Kai nuomininkams nustatyti įsipareigojimai neparodo, kiek jų vykdoma veikla prisideda prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo, sudaromos sąlygos neefektyviai uosto veiklai vykdyti. Uosto direkcijos žemės nuomos pajamos sudaro tik 13 proc., o didžiąją (86 proc.) dalį pajamų sudaro uosto rinkliavos, kurių dydis priklauso nuo krovos apimtys uoste. Todėl siekiant užtikrinti efektyvų uosto veiklos valdymą, direkcija turėtų žemės nuomos sutartyse nuomininkams nurodyti tokius kitų darbų, susijusių su uosto veikla, įsipareigojimus, kurie parodytų, kiek nuomininkas prisideda prie uosto veiklos rodiklių pasiekimo.

### Sudarant naujas (atnaujintas) uosto žemės nuomos sutartis, nebuvo tinkamai atliktas nuomininkų veiklos vertinimas

38. Anksčiau galiojusioje Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo redakcijoje<sup>77</sup> buvo įtvirtinta uosto žemės nuomininko pirmenybės teisė, pasibaigus žemės nuomos terminui, atnaujinti žemės nuomos sutartį, jeigu nuomininkas tvarkingai vykdė sutartyje numatytas pareigas. Europos Komisija 2011 m. pradėjo prieš Lietuvą pažeidimo procedūrą<sup>78</sup> dėl Lietuvos Respublikos teisės aktų, reguliuojančių uosto žemės nuomą, nesuderinamumo su Europos Sąjungos žemės nuomininkų įsisteigimo laisvės principais. Siekiant užtikrinti uosto žemės nuomininkų kaitos galimybes, pasibaigus uosto žemės nuomos terminui, ir pasiekti Europos Komisijos pradėta pažeidimo procedūra siekiamų tikslų, 2016 m. buvo pakeistas<sup>79</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas. Jame nurodyta, kad uosto žemė gali būti išnuomota tik viešosios procedūros tvarka, o pasibaigus nuomos sutarties galiojimo laikotarpiui, esamas nuomininkas, nelaimėjęs viešojo žemės nuomos konkurso, privalo perleisti nuosavybės teisę į jam priklausantį nekilnojamąjį turtą naujam nuomininkui rinkos verte, taip pat esamas nuomininkas sutarties galiojimo laikotarpiu turi teisę šį turtą parduoti tretiesiems asmenims.
39. Tam, kad būtų įgyvendintos šios įstatymo pakeitimo nuostatos ir būtų išvengta priverstinio privačios nuosavybės turto paėmimo iš esamų uosto nuomininkų ir paimto turto perdavimo kitiems privatiems subjektams, kad šie galėtų vykdyti ūkinę ir komercinę veiklą uoste, numatyta, kad iki įstatymo įsigaliojimo<sup>80</sup> sudarytos uosto žemės nuomos sutartys būtų atnaujinamos derybų būdu<sup>81</sup>.

<sup>77</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 24 str. 2 d.

<sup>78</sup> ES teisės pažeidimo procedūra Nr. 2007/4595.

<sup>79</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1340 1,2,23,25 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 25<sup>1</sup> straipsniu 2016-06-16 įstatymas Nr. XII-2427.

<sup>80</sup> Iki 2016-07-01.

<sup>81</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1340 1,2,23,25 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 25<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projekto aiškinamasis raštas.

40. Vadovaujantis Aprašo<sup>82</sup> nuostatomis, susisiekimo ministro įsakymu<sup>83</sup> buvo sudaryta derybų komisija. Ši komisija ne vėliau kaip iki 2016-10-01 turėjo parengti ir su esamais uosto žemės nuomininkais<sup>84</sup> suderinti naujos (atnaujintos) uosto žemės nuomos sutarties projektą. Viena iš derybų sąlygų buvo naujo uosto žemės nuomos termino, kuris būtų ne ilgesnis nei 50 m., nustatymas<sup>85</sup>.
41. Uosto direkcijos duomenimis<sup>86</sup>, su uosto žemės nuomininkais buvo sudaryta 90 nuomos sutarčių, iš kurių 70 proc. (63 iš 90) 2016 m. buvo atnaujinta arba pagal minėto Aprašo nuostatas<sup>87</sup> sudarytos naujos sutartys. Iš jų:
- 86 proc. (54 iš 63) sutarčių sudaryta nustatant naują jų galiojimo terminą – 50 m., t. y. iki 2066 m.;
  - 14 proc. (9 iš 63) sutarčių sudaryta nustatant naują jų galiojimo terminą, trumpesnį nei 50 m, t. y. nuo 10 iki 45 m.
42. Siekiant įvertinti naujų (atnaujintų) uosto žemės nuomos sutarčių terminų nustatymo pagrįstumą, atsitiktinės atrankos būdu atrinkome 35<sup>88</sup> (iš 63) sutartis, kurios buvo sudarytos su 16 nuomininkų.
43. Išanalizavę informaciją<sup>89</sup>, susijusią su šių sutarčių sudarymu, nustatėme, kad visi (16) nuomininkai buvo pakviesti dalyvauti derybose dėl naujų (atnaujintų) uosto žemės nuomos sutarčių sudarymo. Iki derybų pradžios nuomininkų buvo prašoma raštu pateikti savo derybinę poziciją dėl naujų<sup>90</sup> sutarčių sąlygų nustatymo, tačiau nebuvo prašoma pateikti duomenų, įrodančių, kad potencialūs nuomininkai turi pajėgumų ir finansinių galimybių naujų (atnaujintų) žemės nuomos sutarčių galiojimo laikotarpiu tęsti veiklą, tiesiogiai susijusią su uosto veikla, ir įgyvendinti jiems sutartyse nustatytus įsipareigojimus. Nuomininkai derybų metu komisijai pateikė tik bendro pobūdžio informaciją.

<sup>82</sup> Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2016-07-20 nutarimu Nr. 768.

<sup>83</sup> Susisiekimo ministro 2016-07-28 įsakymas Nr. 3-260 „Dėl viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo komisijos sudarymo ir jos veiklos nuostatų patvirtinimo“.

<sup>84</sup> Sudariusiais žemės nuomos sutartis iki 2016-07-01.

<sup>85</sup> Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2016-07-20 nutarimu Nr. 768, 7.2. p.

<sup>86</sup> 2021-12-31.

<sup>87</sup> Vyriausybės 2016-07-20 nutarimas Nr. 768 „Dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

<sup>88</sup> Iš jų: 29 sutartis, kurioms buvo nustatytas 50 m. galiojimo terminas, ir 6 sutartis, kurioms nustatytas trumpesnis negu 50 m. galiojimo terminas. Tai sudaro 56 proc. (35 iš 63) atrinktų uosto žemės nuomos sutarčių.

<sup>89</sup> 16 kvietimų nuomininkams dėl atvykimo į derybas, 16 nuomininkų atsakymų dėl atvykimo į derybas ir 16 komisijos protokolų.

<sup>90</sup> Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2016-07-20 nutarimu Nr. 768, 7.1 ir 7.2 p.

---

**Derybų metu nuomininkų pateiktos informacijos pavyzdžiai**

Komisijos ir uosto žemės nuomininko „P“ derybų protokole<sup>91</sup> nurodyta, kad nuomininko atstovas informavo, jog:

- nuomininkas 2016 m. investavo 18 mln. Eur ir, atsižvelgiant į tai, reikalingas ilgas atsipirkimo laikotarpis;
- per ateinančius 5 metus numato investuoti dar 20 mln. Eur, o tai reiškia, jog atsipirkimo laikotarpis dar pailgėtų;
- nuomininkas, vykdydama savo tiesioginę veiklą, esant poreikiui, naudojasi uosto paslaugomis gabendamas žaliavas ir produkciją, todėl išplėtus vykdomų darbų mastą, krovinių gabenimas per uostą taip pat išaugs;
- nuomininkas nesutinka, kad būtų paliktas tas pats uosto žemės nuomos terminas ir prisiimami nauji įsipareigojimai. Taip pat negali prisiimti įsipareigojimų dėl investicijų, neatlikęs detalių skaičiavimų ir neparengęs pagrįstų investicijų planų, kuriuos reikia pristatyti investuotojams (biržai);
- nuomininkas sutiktų prisiimti įsipareigojimus dėl turto perleidimo viešosios procedūros laimėtoji, jeigu sutartyje būtų nustatytas 50 m. uosto žemės nuomos terminas.

- 
44. Teisės aktuose nebuvo nurodyti vertinimo kriterijai, pagal kuriuos komisija, derėdamasi su nuomininkais dėl naujo žemės nuomos termino nustatymo sutartyse, turėjo įvertinti jų vykdomą ir planuojamą veiklą. Todėl negalėjome įsitikinti, ar pagrįstai komisija priėmė sprendimus dėl 50 m. ar trumpesnio uosto žemės nuomos sutarties termino nuomininkams nustatymo.
45. Atkreiptinas dėmesys, kad, jei nuomininkui uosto žemė būtų nuomojama viešosios procedūros konkurso tvarka<sup>92</sup>, nuomininkas konkurso komisijai privalėtų pateikti informaciją apie savo veiklą ir jos rodiklius bei kt. Komisija, įvertinusi šią informaciją pagal nustatytus vertinimo kriterijus, priimtų sprendimą dėl žemės nuomos konkurso laimėtojo ir nuomos sutarties pasirašymo su juo.
46. Kadangi komisijos protokoluose pateiktas tik galutinis komisijos narių sprendimas dėl 50 m. ar trumpesnio uosto žemės nuomos sutarties termino nuomininkams nustatymo, domėjomės, ar komisijos nariai, derėdamiesi su nuomininkais, turėjo informaciją apie jų tolesnę veiklą uoste, ją analizavo, vertino ir jos pagrindu priėmė sprendimus dėl nuomos sutarčių atnaujinimo. Tačiau Susisiekimo ministerija nurodė, kad nuo 2016 m., kai įvyko derybos, praėjo ilgas laiko tarpas, tad dalis komisijos narių jau nebedirba, o likę nariai nedisponavo informacija apie šių įmonių planuojamą veiklą.
47. Neįsitikinus, kad nuomininkai turi pajėgumų ir finansinių galimybių toliau tęsti veiklą, tiesiogiai susijusią su uostu, ir įgyvendinti jiems žemės nuomos sutartyse nustatytus įsipareigojimus, negalima užtikrinti, kad visi nuomininkai vykdys veiklą, susijusią su uosto veikla, bus išnaudoti visi uosto pajėgumai, tiksliai įvertintos uosto plėtros alternatyvos ir krovos prognozės ir pasiektas planuojamas uosto veiklos rezultatas.

---

<sup>91</sup> Nuomininko „P“ viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis 2016-09-07 vykdymo protokolas Nr. 8-106.

<sup>92</sup> Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2017-08-02 nutarimu Nr. 643.

## Sutikimai dėl nekilnojamojo turto ir uosto žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išduodami neįvertinus su nuomininkų pasikeitimu susijusios rizikos

48. Taip pat anksčiau galiojusioje Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo redakcijoje<sup>93</sup> buvo įtvirtinta nuostata, pagal kurią uosto žemė ne konkurso tvarka galėjo būti nuomojama juridiniams asmenims, įsigijusiems statinius uosto žemėje. Dėl šios nuostatos Europos Komisija 2014 m. išplėtė Lietuvai 2011 m. pradėtą pažeidimo procedūrą dėl Lietuvos Respublikos teisės akty, reguliuojančių uosto žemės nuomą, nesuderinamumo su Europos Sąjungos žemės nuomininkų įsisteigimo laisvės principais, ir laikėsi pozicijos, kad minėta įstatymo nuostata taip pat neatitinka Europos Sąjungos įsisteigimo laisvės principų. Atsižvelgiant į tai, minėta įstatymo nuostata, kad juridiniams asmenims, kurie įsigijo statinius, uosto žemė buvo išnuomojama be konkurso, 2016 m. buvo pakeista<sup>94</sup>, numatant, kad uosto žemė gali būti išnuomota tik viešosios procedūros tvarka. Taip pat 2016 m. įstatymą papildė nauja nuostata<sup>95</sup>: kai uosto žemės nuomos sutarties galiojimo metu yra perleidžiamas nuomininkui priklausantis nekilnojamasis turtas, esantis šios sutarties pagrindu naudojamame uosto žemės sklype (išskyrus nekilnojamojo turto perleidimą viešosios procedūros laimėtoji), nekilnojamojo turto įgijėjas (perėmėjas) įgyja teisę ir pareigą naudotis uosto žeme tokiomis pačiomis sąlygomis, kaip nuomininkas, perleidžiantis jam priklausantį nekilnojamąjį turtą, esantį šios uosto žemės nuomos sutarties pagrindu naudojamame uosto žemės sklype<sup>96</sup>.
49. Pažymėtina, kad įstatymo nuostatų pakeitimais ir papildymais siekta sudaryti sąlygas uosto žemės nuomininkams keistis ir taip pasiekti Europos Komisijos pradėta pažeidimo procedūra keliamą tikslą. Tačiau taikant šio įstatymo nuostatą<sup>97</sup>, naujam nuomininkui sudaromos palankios sąlygos ne konkurso tvarka įgyti teisę į uosto žemės nuomą, įsigyjant nekilnojamąjį turtą iš esamo nuomininko, ir taip apribojama uosto paslaugų teikėjų įsisteigimo laisvė. Tokiu būdu sudaroma kliūtis kitiems uosto veiklos vykdytojams, kurie galėtų svarstyti galimybę įsisteigti uoste. Tokių veiklos vykdytojų galimybės pasinaudoti uosto žeme yra ribotos, nes didžioji šios žemės dalis jau užimta dabartinių nuomininkų ir bus atlaisvinta tik jiems nusprendus tai padaryti arba pasibaigus žemės nuomos sutarties terminui.
50. Susisiekimo ministerija nurodė, kad nekilnojamojo turto įgijėjui (perėmėjui), įgijusiam teisę ir pareigą naudotis uosto žeme tokiomis pačiomis sąlygomis kaip nuomininkui, perleidžiančiam jam priklausantį nekilnojamąjį turtą, esantį šios uosto žemės nuomos sutarties pagrindu naudojamame uosto žemės sklype, išlieka reikalavimai dėl nuostatų, reguliuojančių sutarties terminą ir perleidžiamo turto rinkos vertės nustatymą, ir kita. Taigi nekilnojamojo turto įgijėjas (perėmėjas) gali įgyti teisę į uosto žemės nuomą, perimdamas nekilnojamąjį turtą tik tokiu atveju, jeigu bus vykdomos perleidžiančio nuomininko uosto žemės nuomos sutartyje nustatytos sąlygos. Todėl, ministerijos nuomone, tai, ar naujam nuomininkui ištis sudaromos palankios sąlygos ne konkurso tvarka įgyti teisę į uosto žemės nuomą, svarstyтина, nes jis įgyja šią teisę su apribojimais.

<sup>93</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 23 str. 1 d. 1 p. (iki 2016-07-01).

<sup>94</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1390 1,2,23,25 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 25<sup>1</sup> str. 4 d. įstatymas.

<sup>95</sup> Ten pat.

<sup>96</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 25<sup>1</sup> str. 4 d.

<sup>97</sup> Ten pat.

51. Auditorių nuomone, naujam nuomininkui, įsigijusiam nekilnojamąjį turtą iš esamo nuomininko, sudaromos palankesnės sąlygos įgyti teisę į uosto žemės nuomą, nes tai vyksta ne viešojo konkurso tvarka.
52. Civiliniame kodekse<sup>98</sup> nurodyta, kad, jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytiems to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Kai toks nekilnojamas daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis, kaip ir nekilnojamojo daikto pardavėjas. Uosto direkcijos duomenimis, direkcija 2017–2020 m. esamiems (6) nuomininkams pagal jų pateiktus laisvos formos prašymus (9) išdavė iš viso 9 sutikimus dėl jų nekilnojamojo turto perleidimo ir uosto žemės nuomos teisės suteikimo naujiems (4) nuomininkams. Išanalizavę informaciją, susijusią su sutikimų nuomininkams išdavimu, nustatėme, kad nuomininkai prašymuose nurodė tik nekilnojamojo turto, kurį norima perleisti, sąrašą ir šio turto įgijėjus. Daugiau jokių duomenų apie nekilnojamojo turto ir uosto žemės nuomos teisės perleidimą nuomininkai direkcijai nepateikė. Uosto direkcija nevertino naujų nuomininkų, kuriems perleidžiamas esamo nuomininko nekilnojamas turtas ir suteikiama žemės nuomos teisė, veiklos, pvz.: ar naujų nuomininkų veikla yra susijusi su uosto veikla, kokia jų finansinė būklė, ar esamų nuomininkų žemės nuomos sutartyse nustatyti veiklos masto įsipareigojimai yra tinkami jų veiklai įvertinti, ir pan. Todėl faktiškai ne Uosto direkcija, o esamas nuomininkas nusprendė, su koku būsimu nuomininku direkcija sudarys uosto žemės nuomos sutartį likusiam nuomos terminui. Tokiu būdu neužtikrinama, kad Uosto direkcija, kaip žemės valdytoja, įvertintų naujų nuomininkų veiklą ir šio vertinimo pagrindu priimtų sprendimus dėl jų atitikties žemės nuomos sutartyse numatytiems sąlygoms.
53. Teisės aktuose (uosto žemės nuomos sutartyse ar pan.) turėtų būti nurodyta, kaip įgyvendintos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo nuostatos, t. y. kokią informaciją turėtų pateikti nuomininkas apie jo nekilnojamojo turto perleidimą bei nuomos teisės suteikimą naujam nuomininkui, kad direkcija, atsižvelgdama į jos nusistatytus reikalavimus būsimam naujam nuomininkui, galėtų išanalizuoti ir įvertinti jo veiklą ir duoti esamam nuomininkui sutikimus nekilnojamąjį turtą perleisti naujam nuomininkui.
54. Atsižvelgiant į tai, kad Uosto direkcija, prieš išduodama sutikimus esamiems nuomininkams, neanalizavo ir nevertino naujų nuomininkų veiklos, palyginome jų vykdomas veiklas (7 priedas). Duomenys rodo, kad esami ir nauji nuomininkai žemės nuomos sutartyse įsipareigojo naudoti uosto žemės plotą uosto funkcinei paskirtį atitinkančiai veiklai ir vykdyti numatytus krovos arba apyvartos įsipareigojimus. Tačiau iš surinktos viešai internete skelbiamos informacijos matyti, kad visi nauji nuomininkai vykdė kitokio pobūdžio veiklas nei buvę nuomininkai. Todėl esamiems nuomininkams nustatyti įsipareigojimai nėra tinkami naujų nuomininkų vykdomoms kitokio pobūdžio veikloms įvertinti.
55. Uosto direkcija nurodė, kad įstatymas<sup>99</sup> nesuteikia teisės direkcijai neleisti tinkamai nuomos sutartį vykdančiam nuomininkui perleisti savo nekilnojamąjį turtą. Direkcija, suteikdama sutikimus dėl nekilnojamojo turto perleidimo, patikrina, ar esamas nuomininkas yra sudaręs uosto žemės nuomos sutartį, ar jos terminas nėra pasibaigęs,

<sup>98</sup> 6.394 str. 3 d.

<sup>99</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas.

ar yra sumokėjęs uosto žemės nuomos mokestį, ar išnuomotame sklype yra jam nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto ir ar šis turtas įregistruotas Registrų centre.

56. Teisės aktuose nustačius procedūrų, kaip turi būti vertinami prašymai dėl nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims, faktiškai suteikiama teisė esamam nuomininkui pačiam nuspręsti, su koku nauju nuomininku Uosto direkcija sudarys uosto žemės nuomos sutartį likusiam žemės nuomos terminui. Tokiu būdu neužtikrinama, kad uosto teritorijoje žemės nuomininkai vykdytų veiklą, susijusią su uosto veikla, ir rezultatyviai prisidėtų prie uostui keliamų veiklos tikslų pasiekimo.

### 2.3. Nepakankama uosto žemės naudojimo kontrolė

57. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse<sup>100</sup> nurodyta, kad nuomotojas privalo kontroliuoti, kaip valstybinės žemės sklypų nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės nuomos sutartyse, o nustatę pažeidimų – reikalauti juos pašalinti. Ši nuostata, mūsų nuomone, yra aktuali ir Uosto direkcijai, kaip valstybinės uosto žemės valdytojais.
58. Vertindami, kaip užtikrinama tinkama uosto žemės nuomos sutartyse numatytų sąlygų vykdymo kontrolė, laikėmės nuostatos, kad ji vykdoma tinkamai, kai Uosto direkcija turi patvirtintas uosto žemės naudojimo kontrolės procedūras, pagal kurias periodiškai atlieka patikrinimus, kaip nuomininkai naudoja uosto žemę.
59. Nustatėme, kad Uosto direkcija neturėjo numatytų uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų ir periodiškai neatliko patikrinimų, kaip nuomininkai naudoja uosto žemę.
60. Uosto direkcija nurodė, kad uosto žemės naudojimo kontrolę atliko direkcijos struktūriniai padaliniai, nes direkcijoje nėra įkurto vieno padalinio, kuris būtų išskirtinai atsakingas už šią kontrolę. Pvz., žemės nesubnuomojimo faktas yra tikrinamas vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis. Ši patikra yra atliekama *on-line* režimu, tam nėra poreikio sudaryti komisijas ir parengti aktus.
61. Tačiau direkcija nenurodė, kurių nuomininkų žemės sklypų naudojimo kontrolę struktūriniai padaliniai atliko, kokio laikotarpio, ar buvo nustatyta neatitikimų dėl žemės naudojimo ir ar šie neatitikimai buvo pašalinti. Taip pat direkcija nepateikė pagrindžiančių duomenų (patikrinimų aktų ar pan.), kad ji atliko uosto žemės naudojimo patikrinimus, kurių metu būtų tikrinama, ar nuomininkai nepažeidė žemės naudojimo tvarkos, pvz., ar nuomininkas nesubnuomoja žemės, ir kt., nors Uosto direkcijos finansų kontrolės taisyklėse<sup>101</sup> nurodyta, kad priimti sprendimai dėl valstybės turto panaudojimo arba prisiimamų įsipareigojimų ir ūkinės operacijos turi būti dokumentuoti taip, kad juos būtų galima atsekti nuo priėmimo iki vykdymo pabaigos.
62. Taip pat nustatėme, kad Uosto direkcija neturėjo informacijos apie nuomininkų sudarytus sandorius dėl jiems nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, esančio

<sup>100</sup> Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260, 2.12 p.

<sup>101</sup> Finansų kontrolės taisyklės, patvirtintos Uosto direkcijos generalinio direktoriaus 2019-12-05 įsakymu Nr. V-232, 12 p.

nuomojamuose žemės sklypuose, nuomos bei panaudos ir apie kitų įmonių veiklą šiuose žemės sklypuose. Direkcija informacijos apie minėtus sandorius nerenka, nes nuomininkai neprivalo tokių sandorių derinti su ja. Direkcijos nuomone, tokia funkcija didintų administracinę našta direkcijai ir nekurtų pridėtinės vertės. Verslas, matydamas tokią veiklą ribojančią direkcijos politiką, turėtų mažiau veiklos laisvės, galimai sukurtų mažiau pridėtinės vertės.

63. Susisiekimo ministerija nurodė, kad uosto žemės naudojimo ypatumus, reikalavimus, teises, pareigas ir atsakomybę reglamentuoja Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto naudojimo taisyklės ir uosto žemės nuomos sutartys.
64. Auditorių nuomone, naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse įtvirtinta nuomotojo prievolė kontroliuoti, kaip nuomininkas laikosi sutarties sąlygų, o to Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatyme, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto naudojimo taisyklėse ir uosto žemės nuomos sutartyse nėra numatyta. Todėl Uosto direkcijai yra aktualios Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių nuostatos dėl įtvirtintos nuomotojo prievolės kontroliuoti, kaip nuomininkai vykdo sąlygas, nustatytas žemės nuomos sutartyse, o nustačius pažeidimų – reikalauti juos pašalinti.
65. NŽT, kuriai pavesta organizuoti ir vykdyti žemės naudojimo valstybinę kontrolę<sup>102</sup>, 2010–2021 m. neatliko<sup>103</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės naudojimo kontrolės. NŽT nurodė<sup>104</sup>, kad valstybinės žemės sklypai, esantys uosto teritorijoje, neatitiko patvirtintų prioritetinių sričių dėl žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymo, todėl šių žemės sklypų naudojimo patikrinimai nebuvo įtraukti į tarnybos planinių žemės naudojimo patikrinimų sąrašus. Taip pat nebuvo gauta fizinių, juridinių ar kitų asmenų prašymų, skundų ir pavidimų dėl galimai padarytų žemės naudojimo pažeidimų minėtuose žemės sklypuose, todėl nebuvo atlikta neplaninių patikrinimų.
66. Nėkontroliuojant nuomojamos uosto žemės naudojimo ir nedisponuojant informacija apie nuomininkų sudarytus sandorius dėl jiems nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, esančio nuomojamame žemės sklype, naudojimo bei kt. sandorius, neužtikrinama, kad laiku būtų identifikuoti sandoriai, kurie apsunkintų galimybę valdyti, naudoti uosto valstybinę žemę bei infrastruktūrą ar ją disponuoti. Kadangi uosto teritorija yra ribota, uoste trūksta laisvų teritorijų, leidžiančių plėsti sandėliavimo plotus ir apdoroti didesnę krovinių srautą<sup>105</sup>, svarbu užtikrinti, kad nuomojamame uosto žemės sklype būtų vykdoma veikla, susijusi su uosto veikla, ir ją vykdytų tik tie nuomininkai, kurie turi sudarę nuomos sutartis dėl žemės naudojimo. Nuomininkai patys neturėtų nuspręsti ir įsileisti įmonių, kurios jų nenaudojamame žemės sklypo plote vykdytų veiklą, nesudariusios su direkcija žemės nuomos sutarčių viešojo konkurso būdu.

<sup>102</sup> NŽT nuostatai, patvirtinti žemės ūkio ministro 2001-06-14 įsakymu Nr. 194, 6.4 p.

<sup>103</sup> NŽT 2021-11 raštas „Dėl informacijos pateikimo“.

<sup>104</sup> Ten pat.

<sup>105</sup> VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 2021–2024 m. laikotarpio strateginis veiklos planas, 55 psl.

## 2.4. Nepriimti sprendimai dėl uosto rezervinių teritorijų, kurių neplanuojama naudoti uosto plėtrai

67. Laikėmės nuostatos, kad uosto žemės plėtra tvari, kai nustatytos ir įvertintos galimybės ir poreikis uosto rezervines teritorijas prijungti prie uosto žemės ir priimti sprendimai dėl tolesnio jų panaudojimo.
68. 2019 m. patvirtintas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto bendrasis planas<sup>106</sup>, kuriame nustatyta planuojamos uosto teritorijos plėtros erdvinė koncepcija ir jos naudojimo bei apsaugos principai<sup>107</sup>. Šiame plane įtvirtintos nuostatos dėl rezervinių teritorijų poreikio uosto plėtrai ir numatyta galimybė uosto teritoriją plėtoti jas prijungiant.
69. Uostas gali būti plečiamas, prijungiant uosto rezervines teritorijas ir kitas žemes<sup>108</sup>. Uosto direkcija uosto rezervinių teritorijų patikėjimo ar kita teise nevaldo. Nustatytos šių teritorijų ribos ir joms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ribojančios veiklas, kurios trukdytų įgyvendinti uosto strategijos projektuose, teritorijų planavimo dokumentuose numatytus infrastruktūros plėtros planus<sup>109</sup>.
70. Pagal Vyriausybės patvirtintą uosto rezervinių teritorijų, reikalingų Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti, ribas ir sąrašą<sup>110</sup>, iš viso uosto rezervinių teritorijų plotas sudarė<sup>111</sup> 353,0 ha. Išanalizavę duomenis apie planuojamą uosto rezervinių teritorijų panaudojimą uosto žemės plėtrai, nustatėme, kad Uosto direkcija 5,6 proc. (19,7 iš 353 ha) šių teritorijų neplanuoja naudoti uosto plėtrai (5 lentelė).

**5 lentelė.** Uosto rezervinių teritorijų panaudojimas

Uosto rezervinės teritorijos pavadinimas	Iš viso sklypo plotas, ha (proc.)	Iš jo, ha (proc.):		
		planuojama prijungti prie uosto žemės	nenumatoma naudoti uosto žemės plėtrai	nepriimti sprendimai dėl tolesnio naudojimo
Teritorija tarp Kairių gatvės Klaipėdoje, Stragnų kaimo Klaipėdos rajone ir Vilhelmo kanalo vandenvietės	336,5 (100 proc.)	70 (21 proc.)	16,0 (5 proc.)	250,5 (74 proc.)
Teritorija tarp Nemuno ir Žalgirio gatvių	4,9 (100 proc.)	1,2 (24 proc.)	3,7 (76 proc.)	0
Akcinės bendrovės „Klaipėdos nafta“ plėsti skirta teritorija	9,1 (100 proc.)			9,1 (100 proc.)
Teritorija prie šiaurinio molo	2,5 (100 proc.)			2,5 (100 proc.)
Iš viso:	353,0 (100 proc.)	71,2 (20,2 proc.)	19,7 (5,6 proc.)	262,2 (74,2 proc.)

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

<sup>106</sup> Vyriausybės 2019-12-11 nutarimas Nr. 1278 „Dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrojo plano patvirtinimo“.

<sup>107</sup> Teritorijų planavimo įstatymas, 2 str. 1 d.

<sup>108</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, 22 str. 1 d.

<sup>109</sup> Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 126 str. 2 d.

<sup>110</sup> Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės, uosto akvatorijos ir uosto rezervinių teritorijų ribos, patvirtintos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimu Nr. 822.

<sup>111</sup> 2021-12-31.

71. Uosto rezervinių teritorijų žemės plotą (19,7 ha) planuojama išbraukti iš šių teritorijų sąrašo, nes:
- 16 ha žemės sklypo<sup>112</sup> plote yra 21 privačios nuosavybės žemės sklypas. Dėl jų prijungimo susiduriama su sunkumais, nes šiuos sklypus reikėtų paimti visuomenės poreikiams, t. y. išpirkti iš fizinių asmenų jiems nuosavybės teise priklausančius sklypus;
  - 3,7 ha žemės sklypo<sup>113</sup> plote yra fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančios sklypai ir pastatai. Dėl šių priežasčių pagal 2011 m. patvirtintą detalų planą<sup>114</sup>, kuriame nustatytas šios teritorijos naudojimo reglamentas, buvo pasiūlyta minėtą plotą išbraukti iš uosto rezervinių teritorijų sąrašo.
72. Uosto direkcija 2022 m. planuoja kreiptis į Susisiekimo ministeriją, kad ši inicijuotų Vyriausybės nutarimo pakeitimą dėl minėtų žemės plotų (19,7 ha) išbraukimo iš uosto rezervinių teritorijų sąrašo ir šių teritorijų naujų ribų nustatymo.
73. Nors priešastys, dėl kurių minėtas teritorijas planuojama išbraukti iš rezervinių teritorijų sąrašo, buvo žinomos (pvz., pasiūlymas dėl vieno (3,7 ha) žemės ploto išbraukimo iš uosto rezervinių teritorijų sąrašo buvo pateiktas dar 2011 m.), tačiau tai inicijuoti planuojama tik šiais metais. Atidedant sprendimų priėmimą dėl rezervinių teritorijų poreikio bei galimybių jas prijungti prie uosto teritorijos, nesudaromos sąlygos žemės ir pastatų savininkams disponuoti savo turtu be apribojimų. Todėl svarbu, kad Uosto direkcija periodiškai vertintų rezervinių teritorijų poreikį bei galimybes jas panaudoti uosto veikloje, o nustačius, kad jų panaudojimas uosto veiklai yra netikslingas, inicijuotų rezervinių teritorijų sąrašo pakeitimus, kad nebūtų ribojama teisė naudoti šių teritorijų plotus kitai ūkinei veiklai.

---

<sup>112</sup> Teritorija tarp Kairių gatvės Klaipėdoje, Stragnų kaimo Klaipėdos rajone ir Vilhelmo kanalo vandenvietės.

<sup>113</sup> Teritorija tarp Nemuno ir Žalgirio gatvių.

<sup>114</sup> Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g. Klaipėdoje detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011-06-30 sprendimu Nr. T2-211.

# REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Laukiamas audito poveikis: bus sudarytos prielaidos palaikyti gerą (patenkinamą) uosto krantinių būklę, bus atlikta naujai suformuotų uosto žemės sklypų teisinė registracija, įdiegta uosto žemės naudojimo kontrolės ir nuomos sutarčių priežiūros sistema, bus užtikrintas tinkamas įsipareigojimų nuomininkams nustatymas, kuris parodys jų uoste vykdomos veiklos rezultata, ir uosto rezervinių teritorijų tolesnės panaudojimo galimybes, sudarančios sąlygas tvariai uosto plėtrai.

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>Infrastruktūros būklė gerintina</b>	<b>Didelės svarbos</b> 1. Siekiant efektyvesnio valstybės turto valdymo, patikslinti Uosto direkcijai keliamus nefinansinius lūkesčius dėl efektyvaus turto valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	Lūkesčių rašto pakeitimai, patikslinantys iškeltą nefinansinį lūkestį dėl efektyvaus turto valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	Lūkesčių rašte neiškeltas nefinansinis lūkestis dėl efektyvaus turto valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	Lūkesčių rašte yra iškeltas nefinansinis lūkestis dėl efektyvaus turto valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	Susisiekimo ministerija	2023 m.
		Nepatenkinamos (blogos) būklės krantinės.	25 proc.	10 proc.	Uosto direkcija	2032 m.
	1.1. Patikslintas ir susisiekimo ministro įsakymu patvirtintas raštas dėl valstybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių valstybės įmonei Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai, iškeliant nefinansinius lūkesčius dėl efektyvaus turto valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo bei investicijų grąžos tikslų įgyvendinimo.				Susisiekimo ministerija	2022-10-31
	1.2. Parengtas ir patvirtintas 2023–2026 m. laikotarpio Uosto direkcijos strateginis veiklos planas, kuriame numatytos lėšos nepatenkinamos būklės krantinėms remontuoti /rekonstruoti, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų tenkinamas investicijų grąžos lūkestis.				Uosto direkcija	2023-02-01
	1.3. Pagal 2023–2026 m. Uosto direkcijos strateginį veiklos planą (ir tolimesnio laikotarpio aktualius strateginius planus) rekonstruota 780 m nepatenkinamos būklės krantinių.				Uosto direkcija	2025-03-31
1.4. Pagal 2023–2026 m. Uosto direkcijos strateginį veiklos planą (ir tolimesnio laikotarpio aktualius strateginius planus) rekonstruota 997 m nepatenkinamos būklės krantinių.				Uosto direkcija	2026-12-31	

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		
	1.5. Pagal aktualius planavimo dokumentus rekonstruota 1833 m nepatenkinamos būklės krantinių.				Uosto direkcija	2031-12-31
<b>2-asis pagrindinis audito rezultatas</b> <b>Uosto žemės ir rezervinių teritorijų valdymas tobulintinas</b>	<b>Didelės svarbos</b> 2. Siekiant tvarios uosto plėtros įvertinti uosto rezervinių teritorijų poreikį ir, atsižvelgus į šių teritorijų panaudojimo galimybes, priimti sprendimus dėl jų reikalingumo.	Uosto rezervinių teritorijų plotas, kurį atsisakyta prijungti prie uosto žemės.	0 proc.	5 proc.	Uosto direkcija	2024 m.
	2.1. Kreiptis į Susisiekimo ministeriją, kad ši inicijuotų Vyriausybės nutarimo pakeitimą dėl 19,7 ha žemės plotų išbraukimo iš uosto rezervinių teritorijų sąrašo ir šių teritorijų naujų ribų nustatymo.				Uosto direkcija	2022-12-31
	2.2. Esant Uosto direkcijos kreipimuisi dėl Vyriausybės nutarimo dėl atitinkamų žemės plotų išbraukimo iš uosto rezervinių teritorijų sąrašo ir šių teritorijų naujų ribų nustatymo pakeitimo, inicijuoti teisės akto pakeitimą ir patvirtinimą per 6 mėn. terminą.				Susisiekimo ministerija	2023-06-30
	<b>Vidutinės svarbos</b> 3. Siekiant, kad pasikeitus uosto žemės ir akvatorijos santykiui Nekilnojamojo turto registre duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos užimamus plotus būtų patikslinti tinkamu laiku, atlikti uosto žemės sklypų kadastrinius matavimus ir naujai suformuotus sklypus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.	Naujai suformuoti uosto sklypai, kurie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.	0 proc.	100 proc.	Uosto direkcija	2024 m.
	3.1. Patikslinti Nekilnojamojo turto registro duomenys apie žemės ir akvatorijos užimamus plotus Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakyme (4.1 priemonė) nustatyta tvarka ir terminais.				Uosto direkcija	2023-12-31
<b>Vidutinės svarbos</b> 4. Siekiant, kad pasikeitus uosto žemės ir akvatorijos santykiui Nekilnojamojo turto registre duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos užimamus plotus būtų patikslinti tinkamu laiku, nusistatyti kriterijus (pvz. periodiškumas, pokyčio mastas ir pan.), pagal	Nustatyti kriterijai, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.	Nėra nustatyti kriterijų, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir	Yra patvirtinti kriterijai, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.	Uosto direkcija	2023 m.	

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		
	kuriuos Nekilnojamojo turto registre būtų įregistruoti duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.		akvatorijos plotų pasikeitimus.			
	4.1. Parengti ir Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymu patvirtinti kriterijai ir aplinkybės, kuriems esant Nekilnojamojo turto registre būtų įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.				Uosto direkcija	2022-12-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 5. Siekiant užtikrinti, kad uosto žemės nuomininkų veikla uoste padėtų pasiekti jo veiklos tikslus, įteisinti kriterijus, apibrėžiančius uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	Teisės aktų pakeitimai, nustatantys kriterijus, apibrėžiančius uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	Teisės aktuose nėra nustatyti kriterijų, apibrėžiančių uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	Teisės aktuose yra nustatyti kriterijai, apibrėžiantys uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	Susisiekimo ministerija	2024 m.
	5.1. LR susisiekimo ministro įsakymu patvirtinti kriterijai, apibrėžiantys uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.				Susisiekimo ministerija	2023-06-30
	<b>Vidutinės svarbos</b> 6. Siekiant užtikrinti, kad uosto žemės nuomininkų veikla uoste padėtų pasiekti jo veiklos tikslus, sudarant naujas žemės nuomos sutartis arba šalių susitarimu atliekant jų keitimus, nurodyti, kokiais konkrečiais uosto funkcinę paskirtį atitinkančiais veiklais vykdyti nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą.	Naujų uosto žemės nuomos sutarčių ir šalių susitarimų atlikus jų pakeitimus, nurodyti, kokiais konkrečiais uosto funkcinę paskirtį atitinkančiais veiklais vykdyti nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą.	0 proc.	100 proc.	Uosto direkcija	2028 m.
	6.1. Pagal LR susisiekimo ministro įsakymu patvirtintus kriterijus, apibrėžiančius uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą (5.1 priemonė), parengta ir Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymu patvirtinta tvarka ir aplinkybės, kurioms esant uosto žemės nuomos sutartyse nurodoma konkrečiai uosto funkcinę paskirtį atitinkanti veikla.				Uosto direkcija	2024-03-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 7. Siekiant, kad žemės nuomos sutartyse kitų darbų, susijusių su uosto funkcine paskirtimi, minimalūs mastai (įsipareigojimai)	Kitų darbų, susijusių su uosto funkcine paskirtimi, minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarkos patvirtinimas.	Nėra numatyta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.	Yra numatyta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.	Uosto direkcija	2024 m.

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		
	tiksliau parodytų nuomininkų veiklos prisidėjimą prie uosto veiklos tikslų pasiekimo, patvirtinti minimalių kitų darbų mastų (įsipareigojimų) nuomojamame uosto žemės sklype, kuriam nėra galimybės nustatyti krovos įsipareigojimo, nustatymo tvarką, atsižvelgiant į nuomojamo sklypo vietą, plotą, situaciją rinkoje ir pan.	Naujų uosto žemės nuomos sutarčių ir šalių susitarimu atlikus jų pakeitimus, nurodyti, kokie yra kitų darbų, susijusių su uosto funkcinė paskirtimi, minimalūs mastai (įsipareigojimai).	0 proc.	100 proc.	Uosto direkcija	2028 m.
	7.1. Pakeista Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos nuostata dėl nuomininko įsipareigojimų „per metus perkrauti ne mažiau kaip ..... tūkstančių tonų, vykdyti apyvartą ne mažiau kaip už ..... tūkstančių eurų (nereikalinga išbraukti)“ į „per metus perkrauti ne mažiau kaip ..... tūkstančių tonų, vykdyti kitų darbų, susijusių su uosto funkcinė paskirtimi, minimalius mastus ar kitus veiklos rodiklius (nurodytus konkurso sąlygose)....(įrašyti)“.				Susisiekimo ministerija	2022-12-31
	7.2. Parengta ir Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymu patvirtinta kitų darbų, susijusių su uosto funkcinė paskirtimi, minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.				Uosto direkcija	2023-06-30
	<b>Vidutinės svarbos</b> 8. Siekiant stiprinti vidaus kontrolę ir užtikrinti, kad nuomininkai tinkamai naudotų uosto žemę uosto veiklai vykdyti, nustatyti uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų tvarką, kurioje būtų numatyta patikrinimų periodiškumas ir atranka, jų procedūros, atsakingi asmenys ir kt.	Numatytos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros.	Nėra numatytų uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų.	Yra numatytos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros.	Uosto direkcija	2023 m.
	8.1. Parengtos ir Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros, numatant patikrinimų periodiškumą, patikrinimų tvarką, atsakingus asmenis ir kt.				Uosto direkcija	2022-12-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 9. Siekiant stiprinti vidaus kontrolę ir užtikrinti, kad nuomininkai tinkamai naudotų uosto žemę uosto veiklai vykdyti, ne rečiau kaip vieną kartą per metus atlikti patikrinimus dėl	Uosto direkcijos pagal patvirtintas uosto žemės kontrolės procedūras atliekami patikrinimai dėl uosto žemės naudojimo.	0 proc.	100 proc.	Uosto direkcija	2025 m.

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		
	uosto žemės naudojimo uosto veiklai vykdyti ir užtikrinti jų atsekamumą.					
	9.1. Pagal Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintą uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų tvarką (8.1 priemonė) atlikti patikrinimai.				Uosto direkcija	2024-12-31
	<b>Vidutinės svarbos</b> 10. Siekiant užtikrinti, kad uosto teritorijoje vykdytų veiklą tik tie uosto žemės nuomininkai, kurie rezultatyviai prisidėtų prie uostui keliamų veiklos tikslų pasiekimo, inicijuoti teisės aktų pakeitimus, numatant, kad nuomininkai turi pateikti Uosto direkcijai duomenis bei pagrindžiančius dokumentus sutikimui dėl nuomininkų nekilnojamojo turto perleidimo ir žemės nuomos teisės suteikimo gauti; kad prieš išduodant sutikimą būtų atliekami vertinimai dėl naujo nuomininko veiklos ir kad sutikimai būtų išduodami tik tada, kai nauji nuomininkai atitinka nustatytus reikalavimus.	Teisės aktuose nustatyta sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka.	Teisės aktuose nėra nustatytos sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarkos.	Teisės aktuose yra nustatyta sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka.	Susisiekimo ministerija	2024 m.
	10.1. Pakeistas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto naudojimo taisyklių II skyrius „Uosto žemė“, papildant jį ir numatant, kokius duomenis bei pagrindžiančius dokumentus uosto žemės nuomininkai turi pateikti Uosto direkcijai, kad gautų sutikimą dėl nuomininkų nekilnojamojo turto ir teisės į uosto žemės nuomą perleidimo.				Susisiekimo ministerija	2023-06-30

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

\*\* Priemonės ir terminus joms įgyvendinti, pokyčiui pasiekti ir rodikliams pamatuoti pateikė Susisiekimo ministerija ir Uosto direkcija.

\*\*\* 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 atvirose duomenyse adresu [www.valstybeskontrole.lt](http://www.valstybeskontrole.lt).

Atstovas ryšiams, atsakingas už Valstybės kontrolės informavimą apie priemonių įgyvendinimą ir kai kurių rodiklių reikšmes plane nustatytais terminais:

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		

Susisiekimo ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės vadovas Vidmantas Tamulis, tel. 8 680 40669, el. paštas vidmantas.tamulis@sumin.lt

VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos Ekonomikos ir strateginio planavimo skyriaus vadovė Audinga Jokūbauskienė, tel. 8 46 499 664, el. paštas a.jokubauskiene@port.lt

Veiklos audito 3-iojo audito departamento vadovas

Mindaugas Šalčius

Veiklos audito 3-iojo audito departamento auditorė-grupės vadovė

Giedrė Piktelytė

# PRIEDAI

Valstybinio audito ataskaitos  
projektas  
„Klaipėdos jūrų uosto  
infrastruktūros valdymas“  
1 priedas

## Santrumpos ir sąvokos

**Krantinė** – nustatyto ilgio, pločio ir leistinių apkrovų hidrotechninis įrenginys, skirtas laivams švartuoti ir krauti, keleiviams įlaipinti ar išlaipinti.

**NŽT** – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

**Nuomininkai** – uosto žemės naudotojai, sudarę su Uosto direkcija uosto žemės nuomos sutartis.

**Uosto akvatorija** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų ribų vandens plotas, kuriame yra laivybos kanalas, plūdrieji statiniai ir vidinis bei išorinis reidai.

**Uosto direkcija** – valstybės įmonė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija.

**Uosto infrastruktūra** – hidrotechninių ir inžinerinių įrenginių ir statinių, navigacinių įrenginių, taip pat kelių bei privažiuojamųjų geležinkelio kelių kompleksas.

**Uosto naudotojas** – su Uosto direkcija sudariusi sutartį dėl veiklos uoste Lietuvos Respublikoje įregistruota įmonė ar užsienio juridinio asmens, kuris pagal savo šalies teisės aktus turi teisę verstis komercine ir ūkine veikla, filialas.

**Uosto rezervinė teritorija** – uosto teritorijai plėsti reikalingos su uosto teritorija turinčios ribas Lietuvos Respublikos teritorijos dalys, kurių sąrašą tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

**Uosto riba** – linija, skirianti uosto teritoriją nuo likusios Lietuvos Respublikos teritorijos dalies.

**Uosto rinkliava** – laivų savininkų (valdytojų) mokamos privalomosios įmokos už naudojimąsi uostu.

**Uosto suprastruktūra** – laivų krovos įrenginių kompleksas ir kiti statiniai bei įrenginiai, nepriskirti uosto infrastruktūrai.

**Uosto žemė** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų ribų žemės plotas su jame esančia uosto infrastruktūra.

**Uosto žemės naudotojas** – uosto naudotojas, sudaręs sutartį su Uosto direkcija dėl uosto žemės nuomos.

Valstybinio audito ataskaitos projektas  
„Klaipėdos jūrų uosto infrastruktūros valdymas“  
2 priedas

## Audito apimtis ir metodai

### Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar uosto žemė ir infrastruktūra valdoma ir naudojama efektyviai bei rezultatyviai.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar užtikrinamas kryptingas uosto žemės ir infrastruktūros valdymas;
- ar uosto žemė valdoma, kad būtų užtikrintas tinkamas jos naudojimas;
- ar užtikrinama tvari uosto žemės plėtra.

Audituojami subjektai:

- Susisiekimo ministerija: formuoja valstybės politiką vandens transporto srityje, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja jos įgyvendinimą. Taip pat ministerija įgyvendina VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos savininko teises ir pareigas.
- VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija: teikia viešąsias paslaugas eksploatuodama Klaipėdos valstybinį jūrų uostą ir valdydama uoste esančius valstybei nuosavybes teise priklausančius objektus, užtikrindama uosto funkcionavimą ir konkurencingumą.

Duomenis ir informaciją rinkome iš Konkurencijos tarybos, Nacionalinės žemės tarybos prie ŽŪM, Klaipėdos m. savivaldybės ir Lietuvos jūrų krovos kompanijų asociacijos.

Audituojamas laikotarpis – 2018–2021 m., bet siekdami įvertinti pokyčius naudojome ir ankstesnių bei 2022 m. duomenis.

Auditas atliktas pagal tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus<sup>115</sup>.

### Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1. Infrastruktūros būklė gerintina	<u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Statybos įstatymą; Nacionalinės susisiekimo plėtros 2014–2022 m. programą; 18-osios Vyriausybės programą; Susisiekimo ministerijos 2016–2021 m. strateginius veiklos planus, 2018 ir 2000 m. raštus dėl valstybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai; aplinkos ministro įsakymą dėl STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto	<i>Įvertinti, ar krantinės atitinka esminius statinio ir statinio projekto reikalavimus.</i>

<sup>115</sup> 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <https://www.valstybeskontrole.lt/LT/post/15649/> (žiūrėta 2022-05-19).

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
	<p>kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo; susisiekimo ministro įsakymus dėl valstybės įmonės Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos įstatų patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto hidrotechnikos statinių eksploatavimo taisyklių patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto naudojimo taisyklių patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos patvirtinimo; Uosto direkcijos 2016–2021 m. strateginius veiklos planus bei veiklos ataskaitas; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymus dėl VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos planuojamų įgyvendinti turto įsigijimo ir ne uosto infrastruktūros objektų vertinimo ir atrankos komisijos darbo reglamento patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto kapitono nuostatų patvirtinimo; dėl krantinių 65, 65 a ir Žvejų g. 8 eksploatacijos nutraukimo; Uosto infrastruktūros investicijų įgyvendinimo 2020 m. stebėsenos ataskaitą.</p> <p><u>Duomenų analizė</u></p> <p>Analizavome Uosto direkcijos 2021-12-31 datą pateiktus duomenis apie uosto krantinių būklę ir atsakymus į klausimus dėl krantinių priežiūros, būklės nustatymo, atliktų ir planuojamų atlikti remonto darbų ir kt.; 40-ies nepatenkinamos (blogos) būklės uosto krantinių specialiąjų apžiūrų ataskaitas.</p> <p><u>Pokalbis su:</u></p> <p>Susisiekimo ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės, Uosto direkcijos atstovais.</p>	
	<p><u>Dokumentų peržiūra</u></p> <p>Nagrinėjome Valstybės ir savivaldybių turto apskaitos, valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Statybos įstatymą; Vyriausybės nutarimą dėl Valstybės turinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo; aplinkos ministro įsakymą dėl STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinimo; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymus dėl turto pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti.</p> <p><u>Duomenų analizė</u></p> <p>Analizavome Uosto direkcijos 2021-12-31 datą pateiktus duomenis apie direkcijos valdomus pastatus, 2014–2021 m. patirtas šių pastatų išlaikymo ir priežiūros išlaidas ir atsakymus į klausimus dėl uosto veikloje nenaudojamų pastatų tolesnio naudojimo ir kt.; 7 nenaudojamų pastatų komisijos nereikalingam arba netinkamam (negalimam) naudoti nekilnojamojamam turtui apžiūrėti, nurašyti ir likviduoti aktus, statinio dalinės ekspertizės aktus.</p> <p><u>Apžiūra</u></p> <p>Atlikome 8<sup>116</sup> (iš 10) pastatų apžiūrą.</p> <p><u>Pokalbis su:</u></p> <p>Uosto direkcijos atstovais.</p>	<p><i>Jvertinti, ar visi Uosto direkcijos patikėjimo teise valdomi pastatai yra tinkami naudoti uosto veikloje.</i></p>
<p>2. Uosto žemės ir rezervinių teritorijų valdymas tobulintinas</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra</u></p> <p>Nagrinėjome Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Vyriausybės nutarimus dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros tvarkos aprašo patvirtinimo, dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės, uosto akvatorijos ir uosto rezervinių teritorijų ribų patvirtinimo; Uosto direkcijos ir UAB „Geosmart“ paslaugų pirkimo–pardavimo sutartį.</p> <p><u>Duomenų analizė</u></p> <p>Analizavome Uosto direkcijos pateiktus duomenis apie 2016–2021 m. atliktus 41 uosto krantinės rekonstravimo darbus, kurių metu dalis akvatorijos buvo užpilta gruntu arba nukasama dalis uosto žemės, patikslintas žemės nuomos sutartis (16) su žemės sklypų planais ir kt.</p>	<p><i>Jvertinti, ar Uosto direkcija turi duomenis apie visų uosto žemės ribų pasikeitimus ir atlikus kadastrinius matavimus suformuojami nauji uosto žemės sklypai, kurie įregistruojami Nekilnojamojo turto registre.</i></p>

<sup>116</sup> Atlikome 8 (iš 10) pastatų apžiūrą, nes 2-ųjų pastatų griovimo darbams 2021 m. spalio-lapkričio mėn. pasirašytos rangos sutartys ir apžiūros metu (2022 m. vasario mėn.) šie pastatai buvo pradėti griauti.

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
	<p><u>Pokalbis su:</u> Uosto direkcijos atstovais.</p> <hr/> <p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2017/352, kuriuo nustatoma uosto paslaugų teikimo sistema ir bendros finansinio uostų skaidrumo taisyklės; Transporto veiklos pagrindų įstatymą; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Vyriausybės nutarimus dėl Susisiekimo ministerijos nuostatų patvirtinimo, dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros tvarkos aprašo patvirtinimo; susisiekimo ministro įsakymą dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos patvirtinimo; teisingumo ministro įsakymą dėl teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų patvirtinimo; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymą dėl Finansų kontrolės taisyklių patvirtinimo.</p> <p><u>Duomenų analizė</u> Analizavome Uosto direkcijos 2021-12-31 datą pateiktus duomenis apie sudarytas uosto žemės nuomos sutartis ir jose nurodytus nuomininkų įsipareigojimus dėl uosto žemės sklypo naudojimo jų veiklai vykdyti; Uosto direkcijos ir Susisiekimo ministerijos atsakymus į klausimus dėl teisės aktų, kuriuose būtų nurodytas veiklų sąrašas, atitinkantis uosto funkcinę paskirtį; dėl nuomininkų naudojamo uosto žemės ploto uosto veiklai vykdyti; dėl sutartyse nurodytos konkrečios veiklos, kurią nuomininkai įsipareigoja vykdyti, ir kt.</p> <p><u>Pokalbis su:</u> Susisiekimo ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės, Uosto direkcijos atstovais.</p>	<p><i>Jvertinti, ar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teisės aktuose apibrėžta, kokia veikla atitinka uosto funkcinę paskirtį;</li> <li>• visose uosto žemės nuomos sutartyse nurodyta konkreči nuomininko vykdoma veikla.</li> </ul>
	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2017/352, kuriuo nustatoma uosto paslaugų teikimo sistema ir bendros finansinio uostų skaidrumo taisyklės; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; susisiekimo ministro įsakymą dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos patvirtinimo; Susisiekimo ministerijos 2016–2021 m. strateginius veiklos planus, 2000 m. raštą dėl valstybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymus dėl VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos planuojamų įgyvendinti turto įsigijimo ir ne uosto infrastruktūros objektų vertinimo ir atrankos komisijos darbo reglamento patvirtinimo; dėl Finansų kontrolės taisyklių patvirtinimo.</p> <p><u>Duomenų analizė</u> Analizavome Uosto direkcijos 2021-12-31 datą pateiktus duomenis apie sudarytas uosto žemės nuomos sutartis ir jose nuomininkams numatytus krovos ir apyvartos įsipareigojimus, šių įpareigojimų įvykdymą / neįvykdymą 2017–2020 m. ir atsakymus į klausimus dėl krovos ir apyvartos įsipareigojimų apskaičiavimo metodikos, nuomininkams numatytų šių įsipareigojimų neįvykdymo, taikomų poveikio priemonių jų nevykdantiems nuomininkams ir kt.</p> <p><u>Pokalbis su:</u> Susisiekimo ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės, Uosto direkcijos atstovais.</p>	<p><i>Jvertinti, ar uosto žemės nuomos sutartyse numatyti kitų darbų, susijusių su uosto veikla, įsipareigojimai yra tinkami nuomininko veiklai vertinti uoste.</i></p>
	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2017/352, kuriuo nustatoma uosto paslaugų teikimo sistema ir bendros finansinio uostų skaidrumo taisyklės; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Vyriausybės nutarimus dėl Susisiekimo ministerijos nuostatų patvirtinimo; dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros tvarkos aprašo patvirtinimo; dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis</p>	<p><i>Jvertinti, ar 2016 m. sudarant naujas (atnaujintas) žemės nuomos sutartis atliktas tinkamas nuomininkų veiklos vertinimas.</i></p>

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
	<p>vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo; susisiekiama ministro įsakymą dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo komisijos sudarymo ir jos veiklos nuostatų patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos patvirtinimo; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymą dėl Finansų kontrolės taisyklių patvirtinimo; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1340 1,2,23,25 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 25<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projekto aiškinamąjį raštą; advokatų kontoros „Borenius“ ir profesoriaus dr. Eric Van Hooydonk studiją „Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisinis reglamentavimas Europos Sąjungos kontekste“.</p> <p><u>Duomenų analizė</u></p> <p>Analizavome Uosto direkcijos 2021-12-31 datą pateiktus duomenis apie su uosto žemės nuomininkais sudarytas nuomos sutartis, kurios 2016 m. buvo atnaujintos arba sudarytos naujos pagal Aprašo<sup>117</sup> nuostatas; atsiitkinės atrankos būdu atrinktas 35<sup>118</sup> (iš 63) uosto žemės nuomos sutartis, kurios 2016 m. buvo atnaujintos su 16 nuomininkų; 16 kvietimų nuomininkams dėl atvykimo į derybas; 16 nuomininkų atsakymų dėl atvykimo į derybas; 16 komisijos protokolų; 2016 m. derybų būdu naujai sudarytas 4 žemės nuomos sutartis su trimis uosto statinių, esančių uoste, savininkais bei su šiais savininkais sudarytas 4 senas sutartis, buhalterinius išrašus apie šių minėtų savininkų mokėjimus už žemės nuomą, SM ir Uosto direkcijos atsakymus į klausimus dėl atrinktose 35 sutartyse nurodyto žemės nuomos termino pagrindimo ir kt.</p> <p><u>Pokalbis su:</u></p> <p>Susisiekiama ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės, Uosto direkcijos atstovais.</p>	
	<p><u>Dokumentų peržiūra</u></p> <p>Nagrinėjome Civilinį kodeksą, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Vyriausybės nutarimą dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūros tvarkos aprašo patvirtinimo; susisiekiama ministro įsakymą dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos patvirtinimo; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymą dėl Finansų kontrolės taisyklių patvirtinimo; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1340 1,2,23,25 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 25<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projekto aiškinamąjį raštą; Advokatų kontoros „Borenius“ ir profesoriaus dr. Eric Van Hooydonk studiją „Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisinis reglamentavimas Europos Sąjungos kontekste“.</p> <p><u>Duomenų analizė</u></p> <p>Analizavome Uosto direkcijos pateiktus duomenis apie 2017–2020 m. esamiems nuomininkams išduotus sutikimus dėl jų nekilnojamojo turto perleidimo ir uosto žemės nuomos teisės suteikimo naujiems nuomininkams, esamų (6) nuomininkų 9 prašymus dėl sutikimo parduoti jų nekilnojamąjį turtą, Uosto direkcijos 9 sutikimus dėl nekilnojamojo turto pardavimo sandorių, Uosto direkcijos su esamais (6) ir naujais (4) nuomininkais sudarytas (iš viso 10) uosto žemės nuomos sutartis, Nacionalinio saugumo komisijos išvadas dėl 4 naujų nuomininkų ir Uosto direkcijos atsakymus į klausimus dėl sutikimų išdavimo procedūrų reglamentavimo ir kt.</p> <p><u>Pokalbis su:</u></p>	<p><i>Jvertinti, ar :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>sutikimų dėl perleidžiamo esamo uosto žemės nuomininko nekilnojamojo turto ir suteikiamos žemės nuomos teisės naujam nuomininkui išdavimo procedūros yra reglamentuotos;</i></li> <li>• <i>Uosto direkcija turi visus duomenis apie naujų nuomininkų planuojamą vykdyti veiklą uoste ir juos analizuoja pagal nustatytus reikalavimus.</i></li> </ul>

<sup>117</sup> Vyriausybės 2016-07-20 nutarimas Nr. 768 „Dėl Viešosios Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos teisės suteikimo procedūras sudarant naujas (atnaujintas) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

<sup>118</sup> Iš jų: 29 sutartis, kurioms buvo nustatytas 50 m. galiojimo terminas, ir 6 sutartis, kurioms galiojimo terminas nustatytas trumpesnis negu 50 m.

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
	<p>Susisiekimo ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės, Uosto direkcijos atstovais.</p> <p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Vyriausybės nutarimą dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo; susisiekimo ministro įsakymus dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutarties formos patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto naudojimo taisyklių patvirtinimo; žemės ūkio ministro įsakymą dėl NŽT nuostatų patvirtinimo; Uosto direkcijos generalinio direktoriaus įsakymą dėl Finansų kontrolės taisyklių patvirtinimo.</p> <p><u>Duomenų analizė</u> Analizavome Uosto direkcijos pateiktus duomenis apie uosto žemės naudojimo kontrolę ir atsakymus į klausimus dėl uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų atlikimo, apie kitus fizinius bei juridinius asmenis, kurie veiklą vykdė nuomininko uosto žemės naudojamame plote ir kt.; NŽT pateiktus atsakymus į klausimus dėl uosto žemės valstybinės kontrolės.</p> <p><u>Pokalbis su:</u> Susisiekimo ministerijos Vandens ir geležinkelių transporto politikos grupės, NŽT, Uosto direkcijos atstovais.</p>	<p><i>Jvertinti, ar užtikrinama tinkama uosto žemės naudojimo kontrolė.</i></p>
	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymą; Vyriausybės nutarimus dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės, uosto akvatorijos ir uosto rezervinių teritorijų ribų patvirtinimo; dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto rezervinių teritorijų priežiūros ir tvarkymo taisyklių patvirtinimo; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrąjį planą; Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g. Klaipėdoje detalųjį planą.</p> <p><u>Duomenų analizė</u> Analizavome Uosto direkcijos 2021-12-31 datą pateiktus duomenis apie planuojamą rezervinių uosto teritorijų panaudojimą bei Klaipėdos m. savivaldybės ir Susisiekimo ministerijos atsakymus į klausimus dėl rezervinių uosto teritorijų panaudojimo ir kt.</p> <p><u>Apžiūra</u> Atlikome visų (4) rezervinių uosto teritorijų apžiūras.</p> <p><u>Pokalbis su:</u> Uosto direkcijos atstovais.</p>	<p><i>Jvertinti, ar sudarytos tinkamos sąlygos kryptingai ir sklandžiai prijungti rezervines uosto teritorijas prie uosto žemės.</i></p>

## Pokyčių vertinimo rodiklių duomenys

1 lentelė

Rodiklis	Lūkesčių rašto pakeitimai, patikslinantys iškeltą nefinansinį lūkestį dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai. (1 rekomendacija)	Nepatenkinamos (blogos) būklės krantinės (1 rekomendacija)	Uosto rezervinių teritorijų plotas, kurį atsisakyta prijungti prie uosto žemės (2 rekomendacija)	Naujai suformuoti uosto sklypai, kurie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (3 rekomendacija)	Nustatyti kriterijai, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus (4 rekomendacija)	
Matavimo vienetas	-	Proc.	Proc.	Proc.	-	
Pradinė reikšmė	Lūkesčių rašte neiškeltas nefinansinis lūkestis dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	25	0	0	Nėra nustatyty kriterijų, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.	
Pradinės reikšmės fiksavimo data	2021 m.	2021 m.	2021 m.	2021 m.	2021 m.	
Siektina reikšmė	Lūkesčių rašte yra iškeltas nefinansinis lūkestis dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	10	5	100	Yra patvirtinti kriterijai, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.	
Tolerancijos ribos	Gerai	Patvirtintas lūkesčių raštas, kuriame iškeltas nefinansinis lūkestis dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų grąžos tikslai.	≤7,7	≤5,8	≥85	Patvirtinti teisės aktai dėl kriterijų nustatymo.

Rodiklis	Lūkesčių rašto pakeitimai, patikslinantys iškeltą nefinansinį lūkestį dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų gražos tikslai. (1 rekomendacija)	Nepatenkinamos (blogos) būklės krantinės (1 rekomendacija)	Uosto rezervinių teritorijų plotas, kurį atsisakyta prijungti prie uosto žemės (2 rekomendacija)	Naujai suformuoti uosto sklypai, kurie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (3 rekomendacija)	Nustatyti kriterijai, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus (4 rekomendacija)
Vidutiniškai	Parengtas lūkesčių raštas, kuriame iškeltas nefinansinis lūkestis dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų gražos tikslai.	7,8-7,9	5,9-6,6	84,9-70	Parengti teisės akty projektai dėl kriterijų nustatymo.
Blogai	Neparengtas lūkesčių raštas, kuriame iškeltas nefinansinis lūkestis dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų gražos tikslai.	≥7,6	≥6,7	≤69,9	Neparengti teisės akty projektai dėl kriterijų nustatymo.
Siektinos reikšmės fiksavimo data	2023 m.	2032 m.	2024 m.	2024 m.	2023 m.
Duomenų šaltinis rodikliui skaičiuoti	Susisiekimo ministerijos įsakymas	Uosto direkcijos duomenys apie uosto krantinių būklės nustatymą	Vyriausybės nutarimas	Vyriausybės nutarimas	Uosto direkcijos teisės aktai
Periodinės reikšmės fiksavimo data	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį
Detalus skaičiavimo / vertinimo aprašymas	Vertinami Susisiekimo ministerijos įsakymai, siekiant išsiaiškinti, ar yra patvirtintas lūkesčių raštas, kuriame iškeltas nefinansinis lūkestis dėl turto efektyvaus valdymo ir uosto krantinių tinkamos būklės užtikrinimo, atsižvelgiant į tai, kad kartu būtų įgyvendinti keliami investicijų gražos tikslai.	Vertinami Uosto direkcijos duomenys apie uosto krantinių būklės nustatymą, siekiant išsiaiškinti, ar sumažėjo nepatenkinamos (blogos) būklės krantinių ilgis.	Vertinami Vyriausybės nutarime pateikti duomenys apie rezervinių teritorijų plotų pokyčius, siekiant nustatyti, ar peržiūrėtas ir įvertintas uosto rezervinių teritorijų poreikis.	Vertinami Vyriausybės nutarime pateikti duomenys apie uosto žemės ir akvatorijos plotų pokyčius, siekiant nustatyti, ar naujai suformuoti uosto sklypai yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.	Vertinami Uosto direkcijos įsakymai, siekiant išsiaiškinti, ar yra nustatyti kriterijai, pagal kuriuos Nekilnojamojo turto registre įregistruojami duomenys apie uosto žemės sklypų ir akvatorijos plotų pasikeitimus.

2 lentelė

Rodiklis	Teisės aktų pakeitimai, nustatantys kriterijus, apibrėžiančius uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą (5 rekomendacija)	Naujų uosto žemės nuomos sutarčių ir šalių susitarimu atliktus jų pakeitimus nurodyti, kokiais konkrečiai uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą (6 rekomendacija)	Naujų uosto žemės nuomos sutarčių ir šalių susitarimu atliktus jų pakeitimus, nurodyti kitų darbų, susijusių su uosto funkcinę paskirtimi, minimalūs mastai (įsipareigojimai) (7 rekomendacija)	Kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarkos patvirtinimas (7 rekomendacija)	Numatytos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros (8 rekomendacija)	
Matavimo vienetas	-	Proc.	Proc.	-	-	
Pradinė reikšmė	Teisės aktuose nėra nustatytų kriterijų, apibrėžiančių uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	0	0	Nėra numatyta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.	Nėra numatytų uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų.	
Pradinės reikšmės fiksavimo data	2021 m.	2021 m.	2021 m.	2021 m.	2021 m.	
Siektina reikšmė	Teisės aktuose yra nustatyti kriterijai, apibrėžiantys uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	100	100	Yra numatyta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.	Yra numatytos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros.	
Gerai	Priimti teisės aktai.	≥85	≥85	Patvirtinta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.	Patvirtinti teisės aktai dėl uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų.	
Tolerancijos ribos	Vidutiniškai	Parengti ir suderinti teisės aktų projektai.	84,9-70	84,9-70	Parengtas kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarkos projektas.	Parengti teisės aktų projektai dėl uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų.
	Blogai	Teisės aktų projektai neparengti.	≤69,9	≤69,9	Neparengta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarka.	Teisės aktų projektai dėl uosto žemės naudojimo kontrolės procedūrų neparengti.
Siektinos reikšmės fiksavimo data	2024 m.	2028 m.	2028 m.	2024 m.	2023 m.	
Duomenų šaltinis rodikliui skaičiuoti	Teisės aktai	Uosto direkcijos duomenys apie naujai sudarytas uosto žemės nuomos sutartis ir šalių susitarimu atliktus jų pakeitimus	Uosto direkcijos duomenys apie naujai sudarytas uosto žemės nuomos sutartis ir šalių susitarimu atliktus jų pakeitimus	Uosto direkcijos įsakymai	Uosto direkcijos įsakymai	
Periodinės reikšmės fiksavimo data	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	

Rodiklis	Teisės aktų pakeitimai, nustatantys kriterijus, apibrėžiančius uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą (5 rekomendacija)	Naujų uosto žemės nuomos sutarčių ir šalių susitarimu atlikus jų pakeitimus nurodyti, kokiai konkrečiai uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą (6 rekomendacija)	Naujų uosto žemės nuomos sutarčių ir šalių susitarimu atlikus jų pakeitimus, nurodyti kitų darbų, susijusių su uosto funkcinę paskirtimi, minimalūs mastai (įsipareigojimai) (7 rekomendacija)	Kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) nustatymo tvarkos patvirtinimas (7 rekomendacija)	Numatytos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros (8 rekomendacija)
Detalus skaičiavimo / vertinimo aprašymas	Vertinami priimti teisės aktai, siekiant išsiaiškinti, ar nustatyti kriterijai, apibrėžiantys uosto funkcinę paskirtį atitinkančią veiklą.	Vertinamos uosto žemės nuomos sutartys, siekiant išsiaiškinti, ar naujai sudarytose uosto žemės nuomos sutartyse ir šalių susitarimu atliktuose jų pakeitimuose nurodyta, kokiai konkrečiai uosto funkcinę paskirtį atitinkančiai veiklai vykdyti nuomininkas įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą.	Vertinamos uosto žemės nuomos sutartys, siekiant išsiaiškinti, ar naujai sudarytose uosto žemės nuomos sutartyse ir šalių susitarimu atliktuose jų pakeitimuose nurodyta kitų darbų, susijusių su uosto funkcinę paskirtimi, minimalūs mastai (įsipareigojimai).	Vertinami Uosto direkcijos įsakymai, siekiant išsiaiškinti, ar yra patvirtinta kitų darbų minimalių mastų (įsipareigojimų) apskaičiavimo tvarka.	Vertinami Uosto direkcijos įsakymai, siekiant išsiaiškinti, ar patvirtintos uosto žemės naudojimo kontrolės procedūros.

## 3 lentelė

Rodiklis	Uosto direkcijos pagal patvirtintas uosto žemės kontrolės procedūras atliekami patikrinimai dėl uosto žemės naudojimo (9 rekomendacija)	Teisės aktuose nustatyta sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka (10 rekomendacija)
Matavimo vienetas	Proc.	-
Pradinė reikšmė	0	Teisės aktuose nėra nustatyta sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka.
Pradinės reikšmės fiksavimo data	2021 m.	2021 m.
Siektina reikšmė	100	Teisės aktuose yra nustatyta sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka.

Rodiklis	Uosto direkcijos pagal patvirtintas uosto žemės kontrolės procedūras atliekami patikrinimai dėl uosto žemės naudojimo (9 rekomendacija)	Teisės aktuose nustatyta sutikimų dėl nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka (10 rekomendacija)	
	Gerai	≥85	Priimti teisės aktai.
Tolerancijos ribos	Vidutiniškai	84,9-70	Parengti teisės aktų projektai.
	Blogai	≤69,9	Teisės aktų projektai neparengti.
Siektinos reikšmės fiksavimo data	2025 m.	2024 m.	
Duomenų šaltinis rodikliui skaičiuoti	Uosto direkcijos duomenys apie atliktus patikrinimus dėl uosto žemės naudojimo	Teisės aktai	
Periodinės reikšmės fiksavimo data	Vertinant pokytį	Vertinant pokytį	
Detalus skaičiavimo / vertinimo aprašymas	Vertinamas atliktų patikrinimų skaičius.	Vertinami priimti teisės aktai, siekiant išsiaiškinti, ar nustatyta nuomininko nekilnojamojo turto ir žemės nuomos teisės perleidimo tretiesiems asmenims išdavimo tvarka.	

Valstybinio audito ataskaitos  
projektas  
„Klaipėdos jūrų uosto infrastruktūros  
valdymas“  
4 priedas

## Uosto direkcijos ilgalaikis materialusis ir investicinis turtas

Eil. Nr.	Turto rūšis	Matavimo vienetas	2021-12-31			Finansinės būklės ataskaitos eilutė	
			Kiekis	Likutinė vertė			
				mln. Eur	proc.		
1.	<b>Uosto infrastruktūra, iš viso, iš jų:</b>			<b>574,7</b>	<b>90,2</b>	Ilgalaikis materialusis turtas	
1.1.	Statinių, iš viso, iš jų:			<b>515,0</b>	<b>100</b>		
1.1.1.	Akvatorija ir įplaukos kanalas	vnt.	2	165,8	32,2		
1.1.2.	Bangolaužiai	vnt./km	2/2,2	31,1	6,0		
1.1.3.	Krantinės, iš jų:			292,4	56,8		
1.1.3.1.	Krantinės	vnt./km	183/23,3	287,2			
1.1.3.2.	Krantinėms priskiriami statiniai	vnt.	43	5,2			
1.1.4.	Krantinės dirbtinė uosto teritorija	vnt.	1	0,6	0,1		
1.1.5.	Keliai	vnt./km	9/5,3	8,5	1,7		
1.1.6.	Geležinkeliai, iš jų:			16,2	3,1		
1.1.6.1.	Geležinkelio keliai	vnt./km	139/55,9	15,9			
1.1.6.2.	Geležinkelio tinklai	vnt.	24	0,3			
1.1.7.	Navigaciniai ženklai	vnt.	17	0,4	0,1		
1.2.	Sumokėti avansai ir nebaigta statyba, skirta uosto infrastruktūrai plėsti			<b>59,7</b>			
2.	<b>Uosto žemė, iš viso, iš jos:</b>	ha	<b>32 288,10</b>	<b>46,4</b>	<b>7,3</b>		
2.1.	Uosto žemė, skirta nuomai	ha	462,0	38,0			Investicinis turtas
2.2.	Uosto žemė, neskirta nuomai	ha	92,1	7,0			Ilgalaikis materialusis turtas
2.3.	Uosto akvatorijos žemė, įskaitant išorinį reidą	ha	31 734,0	1,4		Ilgalaikis materialusis turtas	
3.	<b>Kitas ilgalaikis materialusis turtas, iš viso, iš jo:</b>			<b>15,7</b>	<b>2,5</b>	Ilgalaikis materialusis turtas	
3.1.	Pastatai	vnt.	16	2,0			
3.2.	Kitas Uosto direkcijos veikloje naudojamas ilgalaikis turtas <sup>119</sup>	vnt.	1594	11,0			
3.3.	Nebaigta statyba, skirta kitam, uosto infrastruktūrai nepriskirtam turtui plėsti			2,7			
3.4.	Nebaigtas kurti kitas materialusis turtas		2	0			
4.	<b>Ilgalaikis materialusis ir investicinis turtas, iš viso (1 + 2 + 3 eil.):</b>			<b>636,8</b>	<b>100</b>		

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

<sup>119</sup> Statiniai, nepriskiriami uosto infrastruktūrai, mašinos ir įranga, transporto priemonės, kita įranga, prietaisai ir įrankiai, kitas materialusis turtas, kuriamas ilgalaikis materialusis turtas (mašinos, įranga), teisė į nuomą – žemė.

Valstybinio audito ataskaitos projektas  
 „Klaipėdos jūrų uosto infrastruktūros valdymas“  
 5 priedas

## Blogos būklės uosto krantinės, kurių eksploatacija sustabdyta

Eil. Nr.	Krantinės Nr.	Bendras krantinės ilgis, m (km)	Krantinės blogos būklės įvertinimo ataskaitos data, Nr.	Priimtas sprendimas dėl krantinių naudojimo		Nenaudojama krantinės dalis, m (km)	Naudojamas krantinės ruožas, m (km)
				Uosto direkcijos įsakymo data, Nr.	turinys		
1.	65	164,19 (0,2 km)	2010-09-30, Nr. SA-10-65	2015-06-16, Nr.V-130	Išvesti krantinę iš eksploatacijos	164,19 (0,2 km)	–
			2015-06-01, Nr. NA-50	2017-08-18, Nr.V-156	Leista naudoti krantinės šiaurinę dalį	51,79 (0,1 km)	112,4 (0,1 km)
2.	65A	91,42 (0,1 km)	2008-12-31, Nr. SA-27-65A 2012-06-30, Nr. SA-93-65A	2009-04-10, Nr. V-89	Išvesti krantinę iš eksploatacijos	32,72 (0,0 km)	58,7 (0,1 km)
3.	Žvejų g. 8, Smiltynė	234,2 (0,2 km)	2015-05-21 Nr. SA-20-kr.SMžv.8	2016-07-04, Nr. V-172	Uždrausti eksploatuoti krantinės dalį	101,73 (0,1 km)	132,5 (0,1 km)
Iš viso:		489,8 (0,5 km)				186,24 (0,2 km) <sup>120</sup>	

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos pateiktus duomenis



Iš lentelės duomenų matyti, kad:




- krantinės Nr. 65 (164,19 m), kai jos būklė buvo pripažinta labai bloga, eksploatacija po 5 m. buvo sustabdyta. Tačiau atlikus plaukiojančio doko Nr. 12 švartavimo skaičiavimus, po 2 metų buvo leista naudotis 112,4 m šios krantinės ruožu. Taigi, 6 metus (nuo 2015-06-16 iki 2021-12-31) buvo sustabdyta 51,79 m šios krantinės ruožo eksploatacija;
- krantinės Nr. 65A (91,42 m), kai jos būklė buvo pripažinta labai bloga, 32,72 m ruožo eksploatacija buvo sustabdyta. Kad būtų galima švartuoti plaukiojančius dokus priimant remontuoti laivus ir nuleidžiant suremontuotus laivus, 2009 m. buvo įrengti du papildomi švartavimo stulpai. Atsižvelgusi į tai, Uosto direkcija 2012 m. atliko specialiąją apžiūrą ir iš naujo įvertino krantinės būklę, tačiau dalis (32,72 m) krantinės ruožo taip ir liko 9 metus neeksploatuojama;
- krantinės Žvejų g. 8 (234,2 m), kai jos būklė buvo pripažinta bloga, 101,73 m ruožo eksploatacija buvo sustabdyta. Taigi, šis ruožas 5 metus (nuo 2016-07-04 iki 2021-12-31) buvo neeksploatuojamas.

<sup>120</sup> 186,24 (0,2 km) = 51,79 (0,1 km) + 32,72 (0,0 km) + 101,73 (0,1 km).

Valstybinio audito ataskaitos  
projektas  
„Klaipėdos jūrų uosto infrastruktūros  
valdymas“  
6 priedas

## Uosto veikloje nenaudojami pastatai

Eil. Nr.	Pastatų paskirtis, adresas	Pastato plotas, tūkst. kv. m.	Pastatai, kurių apžiūra atlikta	Data, nuo kada nenaudojami pastatai	Ar priimtas sprendimas dėl tolesnio pastatų naudojimo? Taip / Ne	Uosto direkcijos atlikti arba planuojami atlikti darbai
1	Tarnybinės patalpos pastatas-blokas (Uosto g. 23)	1,3		2011-06-01	Ne	Pastatai nėra avarinės būklės. Buvo svarstyta galimybė turtą perduoti VĮ Turto bankui. Kadangi po pastatais nėra suformuoto atskiro žemės sklypo, nėra galimybių jų perduoti. Dėl jų panaudojimo galimybių bus sprendžiama Uosto direkcijai tapus akcine bendrove.
2	Plytinis pastatas - postas 1 (Uosto g. 23)			2011-06-01	Ne	
3	Pastatas (Nemuno g. 145)	0,5		2012-05-14	Ne	Kultūros paveldo objektas. Buvo svarstyta galimybė turtą perduoti VĮ Turto bankui. Kadangi po pastatais nėra suformuoto atskiro žemės sklypo, nėra galimybių jo perduoti. 2022 m. planuojamas vykdyti bendrojo uosto žemės sklypo keitimas, formuojant po pastatu žemės sklypą ir keičiant kultūros vertybės teritorijos ribas. Dėl pastato panaudojimo galimybių bus sprendžiama Uosto direkcijai tapus akcine bendrove.
4	Sandėlio pastatas (Nemuno g. 40)	1,4	X	2019-10-30	Taip Uosto direkcijos 2019-10-30 įsakymas Nr. V-205	Pastato griovimo darbų rangos sutartis pasirašyta 2021-11-11.
5	Dirbtuvių pastatas (Nemuno g. 40)	3,6	X	2019-10-30	Taip Uosto direkcijos 2019-10-30 įsakymas Nr. V-205	Pastato griovimo darbų rangos sutartis pasirašyta 2021-10-26.

Eil. Nr.	Pastatų paskirtis, adresas	Pastato plotas, tūkst. kv. m.	Pastatai, kurių apžiūra atlikta	Data, nuo kada nenaudojami pastatai	Ar priimtas sprendimas dėl tolesnio pastatų naudojimo? Taip / Ne	Uosto direkcijos atlikti arba planuojami atlikti darbai
6	Administracinis pastatas (Nemuno g. 121)	0,3		2004-09-10	Taip Uosto direkcijos 2020-07-17 įsakymas Nr. V-126	Parengtas pastato griovimo projektas. 2022 m. planuojama skelbti konkursą ir įsigyti griovimo rangos darbus.
7	Gamybinis pastatas (Nemuno g. 24)	1,1		2004-12-10	Taip Uosto direkcijos 2021-04-19 įsakymas Nr. V-64	Planuojama 2022 m. parengti pastato griovimo projektą.
8	Pastatas-vaistų sandėlis (Strėvos g. 4)	2,4		2019-02-08	Taip Uosto direkcijos 2019-12-05 įsakymas Nr. V-235	Pastatai nebaigti statyti (baigtumas 11 proc.), faktiškai yra tik pamatai. Pamatai buvo perimti kartu su uosto žemės sklypu.
9	Pastatas-vaistų sandėlis (Strėvos g. 4)	1,4		2019-02-08	Taip Uosto direkcijos 2019-12-05 įsakymas Nr. V-235	Teritorijas, kuriose yra šie pastatai, Uosto direkcija planuoja išnuomoti.
10	Pastatas-vaistų sandėlis (Strėvos g. 4)	0,3		2019-02-08	Taip Uosto direkcijos 2019-12-05 įsakymas Nr. V-235	

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos duomenis

Valstybinio audito ataskaitos  
projektas  
„Klaipėdos jūrų uosto infrastruktūros  
valdymas “  
7 priedas

## Esamo ir naujo nuomininko veiklų palyginimas

Eil. Nr.	Pavadinimas	Esamo nuomininko				Pavadinimas	Naujo nuomininko			
		žemės nuomos sutarties			viešai skelbiamą informaciją apie veiklą		žemės nuomos sutarties			viešai skelbiamą informaciją apie veiklą
		data	Nr.	įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą			data	Nr.	įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą	
1.	Nuomininkas „A“	2016-10-04	20-48/2016ž/20-16ž/2016-0-559	Metalo laužo sandėliavimui ir krovai ir uosto funkcinę paskirtį atitinkantys veiklai	Aliuminis ir aliuminio laužas Brangieji metalai	Nuomininkas „G“	2017-03-01	20-08/2017ž/20-17ž/2019-59	Uosto funkcinę paskirtį atitinkantys veiklai	Trąšų gamyba, fasavimas
2.	Nuomininkas „A“	2016-10-05	20-49/2016ž/20-16ž/2016-0-590	funkcinę paskirtį atitinkantys veiklai	Geležies laužas Nerūdijančio plieno laužas Spalvotųjų metalų laužas	Nuomininkas „G“	2017-03-01	20-09/2017ž/2017-88		
3.	Nuomininkas „B“	2016-10-04	20-54/2016ž/20-16ž/2016-0-559	Uosto funkcinę paskirtį atitinkantys veiklai	Automobilių parkavimas	Nuomininkas „H“	2017-06-07	20-13/2017ž	Uosto funkcinę paskirtį atitinkantys veiklai	Autoservisai, transporto paslaugos
4.	Nuomininkas „C“	2016-10-03	20-64/2016ž/20-16ž/2016-0-558		Logistikos paslaugos	Nuomininkas „G“	2018-05-16	20-21/2018ž		Trąšų gamyba, fasavimas
5.	Nuomininkas „D“	2016-10-03	20-89/2016ž/20-16ž/2016-0-558		Žvejyba laivais Baltijos jūroje	Nuomininkas „J“	2018-05-22	20-22/2018ž/2018-161		Kuras, naftos produktai, degalinės
6.	Nuomininkas „E“	2016-10-04	20-51/2016ž/20-16ž/2016-0-559		Nekilnojamojo turto pirkimas, pardavimas, nuoma	Nuomininkas „G“	2018-05-21	20-23/2018ž/2018-167		Trąšų gamyba, fasavimas
7.	Nuomininkas „E“	2016-10-04	20-52/2016ž/20-16ž/2016-0-559		Statybos darbai	Nuomininkas „G“	2018-05-23	20-24/2018ž/2016-168		
8.	Nuomininkas „E“	2016-10-04	20-53/2016ž/20-16ž/2016-0-559			Nuomininkas „G“	2018-05-23	20-25/2018ž/2018-169		

Eil. Nr.	Pavadinimas	Esamo nuomininko				Pavadinimas	Naujo nuomininko			
		žemės nuomos sutarties		įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą	viešai skelbiamą ir informaciją apie veiklą		žemės nuomos sutarties		įsipareigoja naudoti uosto žemės plotą	viešai skelbiamą ir informaciją apie veiklą
		data	Nr.				data	Nr.		
9.	Nuomininkas „F“	2016-10-04	20-62/2016-16Ž/20-0-2016-559		Žuvininkystė, žuvies produktai	Nuomininkas „K“	2020-04-01	20-08/2020-20Ž		Naftos produktai - didmeninė prekyba.

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Uosto direkcijos ir viešai internete skelbiamą informaciją

