



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo audito komitetui

2025-06- Nr.

VĮ „Turto bankui“

Į 2025-05-22 Nr. S-2025-2638

Valstybės kontrolei

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO AUDITO SIŪLYMŲ

Lietuvos Respublikos finansų ministerija (toliau – Ministerija) pagal kompetenciją išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Seimo audito komiteto (toliau – Komitetas) 2025 m. gegužės 22 d. raštu Nr. S-205-2638 pateiktą 2025 m. gegužės 21 d. Komiteto posėdžio protokolo Nr. 141-P-13 išrašą, kuriame Ministerijai ir VĮ „Turto bankui“ išdėstyti siūlymai dėl Valstybės kontrolės 2025 m. balandžio 25 d. valstybinio audito ataskaitoje Nr. VAE-3 „VĮ Turto banko veikla teikiant valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas“ (toliau – Ataskaita) pateiktų rekomendacijų įgyvendinimo ir teikia informaciją dėl planuojamų rekomendacijų priemonių įgyvendinimo eigos ir terminų ankstinimo:

1) Dėl rekomendacijų įgyvendinimo eigos:

1.1. Dėl energijos efektyvumo duomenų kaupimo atkreipiame dėmesį, kad VĮ „Turto bankas“ vadovaudamasis Energijos geografinės informacinės sistemos (ENERGIS IS) nuostatais (toliau – Energijos nuostatai), patvirtintais Energetikos ministro 2024 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. 1-118, kaupia duomenis apie visų jo patikėjimo teises valdomus objektų elektros energijos suvartojimą (Energetikos nuostatų 16.10 p.) ir šilumos energijos suvartojimą (Energijos nuostatų 16.20 p.) ([Pradinis — EnerGIS](#)). Taip pat vadovaudamasis Pastatų duomenų banko informacinės sistemos nuostatais (toliau – Pastatų nuostatai), patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 5 d. įsakymu Nr. D1-74, tvarko duomenis gaunamus iš ENERGIS IS (Pastatų nuostatų 16.6 p.)) ([Pastatų duomenų bankas - Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos](#)).

VĮ „Turto bankas“ centralizuotai valdo 733 tūkst. m² administracinės paskirties nekilnojamojo turto ir kaip turto valdytojas turi informaciją apie valdomo turto išlaikymo sąnaudas. Vyriausybės protokoliniu sprendimu 2022 m. sukurta ir viešinama „švieslentė“ operatyviam šilumos ir elektros energijos sąnaudų ir sutaupymų atvaizdavimui kilovatvalandėmis ([Švieslentė - Turto Bankas](#)).

VĮ „Turto bankas“ energijos vartojimo mažinimo siekia nuosekliai įgyvendindamas technines ir organizacines priemones, numatytas VĮ „Turto banko“ valdybos 2023 m. vasario 2 d. nutarimu Nr. SK2-6 patvirtintame projekte „Energetinio efektyvumo didinimas 2023–2024 m. Turto banko valdomuose pastatuose“. Projekto įgyvendinimo metu liuminescenciniai ir kaitriniai šviestuvai keičiami į efektyvius LED šviestuvus, pasenę kondicionavimo sistemos keičiami į efektyvesniu A+ energinio efektyvumo klasės, optimizuojamas ir automatizuojamas šilumos punktų ir tinklų valdymas, atliekami pastatų energetiniai auditai ir įgyvendinamos kitos energinio efektyvumo priemonės.

Kiekvienais metais VĮ „Turto bankas“ atlieka įgyvendintų taupymo priemonių kiekybinių rodiklių ir investicijų apskaitą, nuo 2023 m. vertina planuojamą energetinių išteklių sutaupymą bei skaičiuoja kiekvienos priemonės atsiperkamumo laikotarpį. Pasibaigus kalendoriniams metams papildomai atliekama turto faktinio atsiperkamumo analizė, atsižvelgiant į faktiškai susidariusias energetinių išteklių kainas per atitinkamą laikotarpį.

1.2. Dėl atnaujinimo projektų įgyvendinimo terminų ir kainos nuokrypių valdymo VĮ „Turto bankas“ parengė projektų valdymo politikos projektą, kurį artimiausiu metu planuojama patvirtinti VĮ „Turto banko“ valdyboje. Projekte detalizuotas projektų valdymo procesas ir standartizuota projektų veikla, išskirti kiekvieno projekto ciklo (inicijavimo, planavimo, valdymo ir uždarymo) veiksmai ir numatyta Projekto rezultatų ir naudų stebėseną.

1.3. Dėl valstybės reikmėms, funkcijų vykdymui ir viešiesiems interesams užtikrinti reikalingo valdytino turto: valdytinam turtui yra priskiriamas turtas, kurį planuojama nuomoti valstybės institucijoms, išlaikyti šiame portfelyje bei didinti jo vertę. Kitaip tariant, tai yra turtas, reikalingas valstybės reikmėms funkcijų vykdymui ir viešiesiems interesams užtikrinti ir kuris nėra skirtas parduoti (realizuoti).

Nustačius, kad konkretus turtas nėra reikalingas valstybės institucijų poreikiams tenkinti, jis priskiriamas nevaldytinam turtui. Vis dėlto, tai nereiškia, kad tokio turto realizavimas rinkoje būtų vykdomas nedelsiant. Tokiu atveju būtų vertinama, koks galėtų būti tinkamiausias turto panaudojimo būdas: nuoma, greitas turto realizavimas rinkoje paruošus būtinus dokumentus. Taip pat didesnės vertės turtui gali būti atliekami papildomi veiksmai, didinantys turto vertę – teritorijų planavimo dokumentų koregavimas (pvz., detaliųjų planų keitimas), turtinių vienetų apjungimas ar skaidymas ir kiti veiksmai, lemiantys turto vertės padidėjimą.

Esant kelioms galimoms turto panaudojimo ar realizavimo alternatyvoms, priimant sprendimą dėl geriausio scenarijaus yra atliekama ekonominė analizė, atsižvelgiant į grynąją dabartinę vertę (toliau - GDV), vidinę gražos normą, nuosavo kapitalo gražą ir kitus rodiklius.

Pažymėtina, kad galima realizavimo kaina yra vertinama ir miesto plano kontekste – tai ypač svarbu valdytino turto atveju, kuomet skaičiuojamas miesto lygmens GDV siekiant nustatyti tinkamiausius vystymo scenarijus, kaip tai numatyta Valstybės įmonės Turto banko nekilnojamojo turto valdymo plano sudarymo ir patvirtinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Turto banko generalinio direktoriaus 2025-03-17 įsakymu Nr. P1-70 (toliau – Aprašo) 23 punkte.

Papildomai pažymime, kad rengiant VĮ „Turto banko“ nuomos strategiją į valdytino turto kriterijus bus svarstoma galimybė įtraukti komercinių pajamų ir realizavimo kainos vertinimo kriterijus. Valdytinam turtui priskiriamas valstybės institucijų funkcijų vykdymui reikalingas turtas, jo realizavimo kaina, esant poreikiui, bus vertinama miesto plano kontekste. Tuo tarpu nevaldytinam turtui parenkant geriausią panaudojimo būdą, planuojam analizuoti daugiau galimų scenarijų. Šiuo metu galiojančio Aprašo keisti neplanuojama, nes jis pakankamai aiškus ir išsamus.

2) Dėl rekomendacijų įgyvendinimo terminų ankstinimo:

Atsižvelgdami į Seimo audito komiteto pateiktus siūlymus teikiame rekomendacijų terminų korekcijas:

Rekomendacija/ priemonė	Atsakingas už rekomendacijos įgyvendinimą	Valstybės kontrolės ataskaitoje nurodyta rekomendacijos įgyvendinimo data	Seimo audito komiteto siūlymas	Finansų ministerijos ir VĮ Turto banko siūlymai ir paaiškinimas
1.1.Peržiūrėti 2017 m. vasario 23 d. finansų ministro įsakymu Nr.1K-65 patvirtintus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius, jų reikšmes, taikytinas AVNT valdytojams, įskaitant Turto banką, ir išanalizavus, kokie AVNT valdymo ir/arba panaudojimo efektyvumo rodikliai reikalingi vertinant centralizuotai valdomo AVNT valdymo/panaudojimo efektyvumą, pakeisti finansų ministro įsakymu Nr.1K-65 nustatytus rodiklius	Finansų ministerija	2026-12-31	Iki 2025 m. pabaigos	2026-06-31 Iš dalies atsižvelgta į siūlymą.

1.2. 2028 metais rengiant 2027 m. Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą, AVNT, įskaitant perduotą valdyti centralizuotai valstybės nekilnojamąjį turtą, panaudojimo ir valdymo efektyvumo rodiklių analizę pateikti vadovaujantis naujais AVNT panaudojimo efektyvumo rodikliais	Finansų ministerija	2028-12-31	Terminą ankstinti	2028-06-31 Iš dalies atsižvelgta į siūlymą. Priemonės stebėseną susijusi su 1.1 rekomendacijos įgyvendinimu.
2.1. Parengtas tvarkos aprašas dėl kasmet sudaromo valstybinių institucijų funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto sąrašo, kuriame būtų įvertinama laisvo nekilnojamojo turto būklė, reikalingi remonto darbai bei nustatyta komercinės nuomos kaina.	VĮ „Turto bankas“	2026-12-31	Iki 2025 m. pabaigos	2025-12-31 Atsižvelgta į siūlymą.
2.2. Parengta komercinės nuomos strategija, apibrėžianti nuomos sąlygas, terminus.	VĮ „Turto bankas“	2026-12-31	Iki 2025 m. pabaigos	2025-12-31 Atsižvelgta į siūlymą.
3.1. Parengta turto būklės vertinimo atlikimo tvarka ar metodika pagal kurią kasmet būtų atliekamas valdytino turto būklės vertinimas ir remiantis jo rezultatais būtų planuojami remonto ar atnaujinimo darbai.	VĮ „Turto bankas“	2025-12-31	Iki 2025 m. pabaigos	2025-12-31 Planuojama įgyvendinti nustatytu laiku.
5.1. Seimui priėmus LR Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo ir su juo susijusių įstatymų pakeitimų įstatymus, rengiant šiuos įstatymus įgyvendinančius teisės aktus numatyti administracines, esant galimybėms - finansines priemones, kurios paskatintų AVNT centralizuoto valdymo dalyvius siekti valstybės strateginių tikslų optimizuojant AVNT apimtis ir pasiekti strateginiuose valstybės valdymo dokumentuose nustatytus rodiklius.	Finansų ministerija	2027-12-31	Iki 2025 m. pabaigos	2027-12-31 Neatsižvelgta į siūlymą. Finansines priemones galėsime numatyti tik planuojant 2027 metų biudžetą, kuris bus rengiamas 2026 m.
5.2. Vykdyti 5.1 punkte numatytų priemonių taikymo stebėseną ir jų poveikį centralizuotai valdant AVNT, prireikus peržiūrėti nustatytą teisinį reguliavimą.	Finansų ministerija	2028-12-31	Terminą ankstinti	2028-12-31 Priemonės stebėseną galima bus pradėti vykdyti tik įgyvendinus 5.1 rodiklį.
6.1. Peržiūrėti paslaugas teikiančių įmonių sutarčių vykdymo kontrolės procesą, esant poreikiui numatyti papildomas kontrolės priemones.	VĮ „Turto bankas“	2025-12-31	Iki 2025 m. pabaigos	2025-12-31 Planuojama įgyvendinti nustatytu laiku.

Loreta Katinienė, tel. +370 621 01039, el. p. loreta.katiniene@finmin.lt