

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO KATEDRA**

Vaida KIAUŠAITĖ

**SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS:
ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ATVEJIS**

Magistro darbas

Šiauliai, 2010

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO KATEDRA**

Vaida KIAUŠAITĖ

**SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS:
ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ATVEJIS**

**Magistro darbas
Socialiniai mokslai, vadyba ir verslo administravimas (03S1)
Šaka- viešasis administravimas**

Teigiu, kad magistro studijų baigiamasis darbas, kurį teikiu vadybos studijų programos magistro kvalifikaciniam laipsniui įgyti yra originalus autorinis darbas:

Magistro darbo autorius Vaida Kiaušaitė

(vardas, pavardė, parašas)

Vadovas: doc. dr. Aistė Lazauskienė.....

(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

Recenzentas doc. dr. Laima Liukinevičienė.....

(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

SANTRAUKA

Vaida Kiaušaitė

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas: Šiaulių miesto savivaldybės atvejis

Magistro darbas

Magistro darbe nagrinėjamas Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto (gyvenamųjų ir komercinių patalpų bei pastatų) valdymas. Darbo *tikslas* - ištirti ir įvertinti Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemas ir tai lemiančias priežastis. Šiame darbe buvo siekiama išsiaiškinti pagrindinius savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo trūkumus ir tai lemiančias priežastis. Tyrimas buvo atliktas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje, taikant interviu metodą. Tyrimo metu paaiškėjo, kad teorinėje darbo dalyje išryškėję savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo trūkumai yra būdingi ir minėtai institucijai. Atlikus gautų rezultatų analizę, galima teigti, kad darbo pradžioje iškelta hipotezė, jog didžiąją dalį nekilnojamojo turto valdymo problemų, su kuriomis susiduria Šiaulių miesto savivaldybė, įtakoja Lietuvos Respublikos įstatyminės bazės trūkumai, pasitvirtino, tačiau tyrimo eigoje išryškėjo daugiau veiksnių, įtakančių minėtą situaciją.

SUMMARY

Vaida Kiaušaitė

The Management of Municipality Real Estate: Siauliai City Municipality Case

Master's work

The management of Siauliai City Municipality real estate (habitable and commercial buildings) is analyzed in the Master's work. The aim of the work is to analyze and evaluate the problems and their reasons of the management of Siauliai City Municipality real estate. The work was targeted at realizing the main disadvantages of the management of Municipalities real estate and their reasons. The research was carried out in the department of Property of Siauliai City Municipality applying the method of interview. During the research it was found out that the disadvantages of the management of Municipalities real estate, which were described in the theoretical part of the work, are common to the above-mentioned institution. After the analysis of the research results, it can be stated that the hypothesis, which at the beginning of the work suggested that the main problems of the management of the real estate faced by Siauliai City municipality are influenced by the disadvantages of the legislative context of the Republic of Lithuania, was confirmed. However, during the research more factors influencing this situation were found out.

TURINYS

LENTELIŲ SĄRAŠAS PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

ĮVADAS	7
1. SAVIVALDYBIŲ TURTO VALDYMO SISTEMOS TEORINIAI ASPEKTAI	11
1.1 Savivaldybių nekilnojamo turto valdymo samprata	11
1.2 Savivaldybių turto sandara bei įgijimo būdai	12
1.3 Socialinio būsto fondas.....	16
1.4 Savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektai bei principai.....	18
1.4.1 LR valstybės turto fondo funkcijos ir atsakomybė	23
1.4.2 Privatizavimas	24
1.5 Lietuvos nekilnojamojo turto administravimo informacinė sistema	27
1.6 Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą.....	30
1.7 Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas: užsienio šalių patirtis	31
2. LR SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO TRŪKUMAI	35
2.1 Strateginio planavimo trūkumas	35
2.2 Informacijos apie nekilnojamąjį turtą stoka	36
2.3 Motyvacijos taupyti biudžeto lėšas nebuvimas	37
2.4 Nepakankamas dėmesys PPP ir kitos kliūtys	38
3. ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VERTINIMAS	43
3.1 Tyrimo tikslas, metodika, organizavimas.....	43
3.2 Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas	44
3.3 Interviu metu gautų duomenų analizė	53
3.4 Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos dokumentų analizė	63
IŠVADOS	66
REKOMENDACIJOS	68
LITERATŪRA	69
PRIEDAI	78
1 priedas. Privatizacijos veiksniai bei juos lemiančios priežastys	
2 priedas. Privatizacijos etapai Lietuvoje	
3 priedas. Centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2014 metų strategija. Strategijos santrauka	
4 priedas. Magistro darbo struktūra	
5 priedas. Klausimynas	
6 priedas. Šiaulių miesto savivaldybės administracija	
7 priedas. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai pagal paskirtis ir nuosavybės teises (2009-10-01)	

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme naudojamų pagrindinių sąvokų palyginimas	11
2 lentelė Nekilnojamojo turto rinkos klasifikavimas.....	14
3 lentelė Lietuvos nacionalinis turtas (mln. Lt).....	16
4 lentelė Vyriausybės nustatyti dydžiai, kurių savivaldybės socialinio būsto suteikimo metu negalima viršyti	18
5 lentelė Strateginio valdymo ir planavimo skirtumai verslo organizacijose ir viešojo administravimo institucijose.....	40
6 lentelė Viešojo ir privataus sektorių partnerystės privalumai ir trūkumai.....	41
7 lentelė Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus funkcijos	45
8 lentelė Nekilnojamojo turto registre įregistruotas savivaldybėms priklausantis turtas (2010-04-01).....	48
9 lentelė Asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą ir įrašytų į savivaldybių sąrašus, skaičius (2009-01-01).....	49
10 lentelė Asmenims (šeimoms) išnuomos patalpos Šiaulių apskrityje (2008 – 12 – 31).....	50
11 lentelė Privatizuotų (parduotų) butų 2001 – 2009 m. suvestinė.....	50
12 lentelė Šiaulių miesto savivaldybės 2009 m. biudžeto asignavimai.....	51
13 lentelė Šiaulių miesto savivaldybės valdomas nekilnojamojo turto objektų kiekis, išreikštas pinigine išraiška.....	53

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Nekilnojamojo turto valdymo priemonės	12
2 pav. Savivaldybių turto sandara.....	13
3 pav. Ilgalaikio turto klasifikavimas	13
4 pav. Valstybės ir savivaldybės turto klasifikacija.	14
5 pav. Metropolijos – periferijos modelis.....	19
6 pav. Valstybės ir savivaldybių turto valdymas	20
7 pav. Turto valdymas Lietuvos savivaldybėse.....	22
8 pav. Turto valdymas pagal savivaldybėms priskirtas funkcijas	23
9 pav. Negyvenamų objektų privatizavimo modelis	25
10 pav. Nekilnojamojo turto administravimo sistema.....	27
11 pav. Nekilnojamojo turto poreikio formavimas	36
12 pav. Reikalavimai efektyviai viešojo ir privataus sektorių partnerystei (EPPP).....	41
13 pav. Šiaulių miesto savivaldybės struktūra	44
14 pav. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus struktūra.....	46
15 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai pagal nuosavybės bei patikėjimo teises priklausantys savivaldybėms (2010-04-01).....	47
16 pav. Privatizavimo programai skirtų lėšų apmokėjimas (2008 – 2009-12-31)	52

IVADAS

Lietuvos laisvosios rinkos instituto analizėje (2008) teigiama, kad Savivaldybėms priskirtos funkcijos turėtų lemti nekilnojamojo turto poreikį, o ne turimas nekilnojamas turtas lemti savivaldybių teikiamas paslaugas gyventojams. Sėkmingas gyventojų socialinių ir ekonominių poreikių tenkinimas priklauso nuo efektyvaus savivaldybių turto panaudojimo, jo gausos ir kokybės. Savivaldybės ekonominės veiklos pagrindą sudaro savivaldybės nuosavybė.

Valstybės kontrolė tyrė Aplinkos ministerijai pavaldžių biudžetinių įstaigų patikėjimo teise valdomų patalpų naudojimą ir apsirūpinimas administracinėmis patalpomis. Nustatyta, kad 35 % iš audito metu nagrinėtų atvejų patalpos išnuomos ilgesniam nei 5 m. laikotarpiui ir dauguma nuomotojų neketina ateityje patalpų naudoti savo reikmėms (Valstybės institucijų, įstaigų..., 2009). Tai rodo, kad išnuomotas nekilnojamas turtas yra nereikalingas įstaigų funkcijoms atlikti. Turto nuoma leidžia gauti papildomas pajamas į biudžetą, tačiau audito metu nustatyta atvejų, kai patalpos yra išnuomos nenaudingai valstybei.

Tyrimo aktualumas. Savivaldybių turimo nekilnojamojo turto valdymo tikslas – kuo mažesniais kaštais užtikrinti valstybės priskirtų/savarankiškų funkcijų vykdymą. Vienas svarbiausių motyvų, kodėl reikia siekti efektyvesnio turto valdymo yra išlaidų sumažinimas. Sumažinus išlaidas savivaldybių nekilnojamojo turto valdymui - taupomi mokesčių mokėtojų pinigai (LLRI analizė, 2008). Savivaldybių lygmenyje taip pat yra nekilnojamojo turto valdymo pažeidimų. Neišimtis ir Šiaulių miesto savivaldybė, kuri ne visas valdomas gyvenamąsias patalpas yra įregistravusi nekilnojamojo turto registre. Šiaulių miesto savivaldybėje, Valstybės kontrolė yra nustačiusi 225 socialinės paskirties patalpas (Valstybinio audito ataskaita. Socialinio būsto fondo..., 2008). Lietuvos valstybė ir savivaldybės, administruodamos nekilnojamąjį turtą susiduria su informacijos, strategijos, motyvacijos taupyti lėšas trūkumais.

Tyrimo naujumas. Greta atliktų mokslinių darbų, nagrinėjančių savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą, pasigendama tyrimų, kuriuose atsispindėtų priežastys, įtakančios esamą situaciją šioje savivaldos srityje. Kaip savivaldybės disponuoja turimu turtu, su kokiomis problemomis susiduria jį valdydamos, kaip ir kam gali būti perduotas ar parduotas savivaldybės turimas turtas, kaip ir koku pagrindu jis gali būti valdoma, analizavo L. Mažylis, I. Jasudavičiūtė (2005) (tyrinėjo nekilnojamojo turto valdymo problematiką savivaldybių lygmenyje); V. Obrazcovas, E. S. Savas, E. E. Jančauskas (2003) (gilinosi į privatizavimo procesą); A. Gasilionis, R. Kasperavičius (2006) (interesų sritis – Lietuvos nekilnojamojo turto administravimo sistema); E. Ferlie, L. Lynn, Ch. Pollitt (2005) (aptarė viešojo ir privataus sektorių valdymo skirtumus). Duomenų apie savivaldybių turto valdymo problemas Lietuvoje galima rasti Valstybės kontrolės ataskaitose, Lietuvos laisvosios rinkos instituto atliktose analizėse. Užsienio šalių nekilnojamojo turto valdymo sistemos bei ten

iškylančios problemos pateikiamos atskirų šalių kontrolės bei nekilnojamojo turto valdymo institucijų interneto puslapiuose.

Šiauliai yra ketvirtas pagal dydį miestas Lietuvoje, tačiau nekilnojamojo turto valdymo aspektai minėto miesto savivaldybėje nėra analizuoti. Šiame magistro darbe bandoma atskleisti pagrindines nekilnojamojo turto valdymo problemas savivaldos lygmenyje ir pateikti galimus jų sprendimo būdus.

Tyrimo problema išreiškiama šiais klausimais:

1. Su kokiomis problemomis susiduria vietos savivalda, siekdama efektyviai valdyti turimą nekilnojamąjį turimą?
2. Kokie pagrindiniai nekilnojamojo turto valdymo problemų sprendimo būdai Šiaulių miesto savivaldybėje?

Tyrimo objektas. Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto (gyvenamųjų ir komercinių patalpų bei pastatų) valdymas.

Tyrimo tikslas. Ištirti ir įvertinti Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemas ir tai lemiančias priežastis.

Tyrimo uždaviniai:

1. Remiantis LR teisės aktais bei moksline literatūra, nustatyti savivaldybių turto sandarą, įgijimo būdus bei pagrindinius nekilnojamojo turto valdymo principus;
2. Išanalizuoti teisinę bazę, įtakančią savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą;
3. Atlikti Šiaulių miesto savivaldybės Turto valdymo skyriaus specialistų nuomonių analizę, apie nekilnojamojo turto problemas, jų atsiradimo priežastis bei pasekmes minėtoje savivaldybėje.

Hipotezė. Tikėtina, kad didžiąją dalį nekilnojamojo turto valdymo problemų, su kuriomis susiduria Šiaulių miesto savivaldybė, įtakoja Lietuvos Respublikos įstatyminės bazės trūkumai.

Tyrimo metodai:

1. LR teisės aktų bei mokslinės literatūros analizė;
2. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus specialistų apklausa (pusiau struktūrizuotas interviu);
3. Kokybinė atlikto tyrimo duomenų ir dokumentų analizė.

Empirinė bazė:

Tyrimo dalyvavo Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus darbuotojai (skyriaus vedėjas bei poskyrių vedėjai). Klausimai paruošti remiantis įstatymine baze bei mokslinės literatūros analizės rezultatais, taip pat atsižvelgiant į išsiskelto tyrimo tikslą bei uždavinius. Tyrimo taip pat analizuojamos Valstybės kontrolės, Šiaulių miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos pateiktos išvados bei savivaldybės tarybos priimti sprendimai.

Pgrindinės sąvokos

D

Disponavimas turtu - teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę (Žin., 2002, Nr. 60-2412).

N

Nekilnojamasis turtas - nekilnojamojo turto registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai (Žin., 2005, Nr. 76-2741).

Nekilnojamojo turto administravimo sistema - tai metodiškai sutvarkyta valstybinė duomenų apie nekilnojamąjį turtą surinkimo, apdorojimo ir registravimo sistema, apimanti visus teisės aktais apibrėžtus duomenis apie nekilnojamąjį turtą nuosavybės ar valdymo teises į jį, šių teisių apribojimus bei suvaržymus, taip pat grafinius duomenis (Gasilionis, Kasperavičius, 2006).

Nuoma – sutartis, pagal kurią nuomotojas už mokestį įsipareigoja perduoti daiktą laikinai naudoti ir valdyti, o kita šalis įsipareigoja šį užmokestį sumokėti (Vainienė, 2005).

Nurašymas - Vyriausybės nustatyta tvarka įformintas turto išėmimas iš apyvartos, kai šis turtas perleidžiamas ar likviduojamas (Žin., 2002, Nr. 60-2412).

P

Panauda - teisė pagal sutartyje nustatytą paskirtį laikinai neatlygintinai naudotis valstybės ir savivaldybių turtu įstatymų arba savivaldybių tarybų nustatyta tvarka (Obrazcovas, Savas, Jančauskas, 2003).

Patikėjimo teisė – valstybės ar savivaldybės įmonių, įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygos valdyti, naudoti valstybės ar savivaldybių perduotą turtą ir disponuoti juo nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų (2002, Nr. 60-2412).

Privatizavimas - valstybės ir savivaldybių turto (akcijų ar kito turto) perdavimas potencialių pirkėjų nuosavybėn pagal įstatyme nustatyta tvarka sudarytus privatizavimo sandorius (Žin., 1997, Nr. 107-2688).

S

Savivaldybė – valstybės teritorijos administracinis vienetas, turintis juridinio asmens statusą bei Lietuvos Respublikos Konstitucijos laiduotą savivaldos teisę, įgyvendinamą per savivaldybės tarybą (Žin., 2000, Nr. 91-2832).

Savivaldybės taryba - institucija, įgyvendinanti savivaldos teisę (Žin., 2000, Nr. 91-2832).

Savivaldybės kontrolės ir audito institucija – savivaldybės kontrolieriaus tarnyba, prižiūrinti, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas (Žin., 2000, Nr. 91-2832).

Socialinis būstas– nekomerciniu pagrindu, pagal Vyriausybės nustatytą nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką nuomojamos savivaldybės gyvenamosios patalpos, skirtos mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms apgyvendinti (Žin., 2002, Nr. 116-5188).

T

Turto naudojimas - naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti (Žin., 2002, Nr. 60-2412).

Turto valdymas (administravimas) – teisė, įstatymų nustatyta tvarka, daryti turtui fizinį bei ūkinį poveikį (Žin., 2002, Nr. 60-2412).

V

Valstybės turto fondas - tai valstybės įmonė, Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka valdanti ir naudojanti jai patikėjimo teise perduotas valstybei nuosavybės teise priklausančias akcijas ir kitą valstybei nuosavybės teise priklausančią turta bei juo disponuojanti. Valstybės turto fondas gali veikti kaip atskiros savivaldybės atstovas, privatizuojantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turta (Žin., 1997, Nr. 104-2616).

Viešojo ir privataus sektorių partnerystė (PPP) – valstybės arba savivaldybės institucijos ir privataus subjekto įstatymuose nustatyti bendradarbiavimo būdai, kuriais valstybės arba savivaldybės institucija perduoda jos funkcijoms priskirtą veiklą privačiam subjektui, o privatus subjektas investuoja į šią veiklą ir jai vykdyti reikalingą turta, už tai gaudamas įstatymų nustatytą atlyginimą (Žin., 2009, Nr. 77-3164).

1. SAVIVALDYBIŲ TURTO VALDYMO SISTEMOS TEORINIAI ASPEKTAI

1.1 Savivaldybių nekilnojamo turto valdymo samprata

LR Civilinio kodekso IV knygos 1 dalies 4.2 straipsnyje teigiama, kad **nekilnojamaisiais daiktais** laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Pagrindinė nekilnojamojo turto savybė - jo nejudrumas, tam tikra jo buvimo vieta.

Nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme (Žin., 2005, Nr. 76-2741) teigiama, kad nekilnojamas turtas yra nekilnojamojo turto registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai. Taigi, minėtame įstatyme labiau akcentuojama teisinė turto padėtis.

LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme apibrėžiamos turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sąvokos. Šių sąvokų palyginimas pateikiamas 1 lentelėje.

1 lentelė

LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme naudojamų pagrindinių sąvokų palyginimas

Sąvoka	Apibrėžimas	Pateiktų sąvokų skirtumai
Turto valdymas (administravimas)	Teisė, įstatymų nustatyta tvarka, daryti turtui fizinį bei ūkinį poveikį.	Galimybė keisti turto fizinį bei ūkinį poreikį.
Turto naudojimas	naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti.	Išskiriamas naudotojo poreikių tenkinimas.
Disponavimas turtu	teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę.	Turto teisinės būklės keitimas.

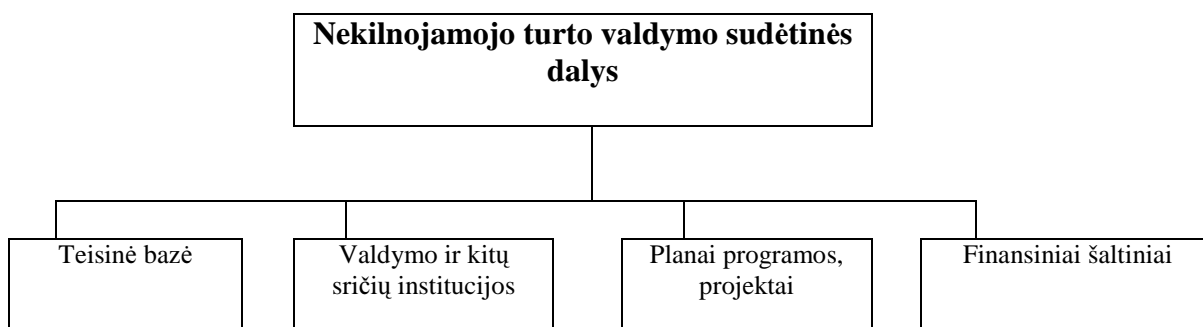
Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas // *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 60-2412. [žiūrėta 2009-12-16]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=350518&p_query=&p_tr2=>>.

Lietuvos laisvosios rinkos instituto analizėje (2008) teigiama, kad **nekilnojamojo turto valdymas** tam tikroje organizacijoje suderina fizines darbo vietas ir kitą infrastruktūrą su jos veikla, teikiamomis paslaugomis, darbuotojais ir kitais organizacijos veikloje dalyvaujančiais žmonėmis.

Šalyje egzistuojanti teisinė sistema suformuoja pagrindines nekilnojamojo turto valdymo sąvokas. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas susideda iš nuomos, priežiūros, panaudos, nurašymo, vertinimo, perdavimo bei privatizacijos. Toliau aptariamos minėtos sąvokos:

- **Turto panauda** - teisė pagal sutartyje nustatytą paskirtį laikinai neatlygintinai naudotis valstybės ir savivaldybių turto įstatymų arba savivaldybių tarybų nustatyta tvarka (Obrazcovas, Savas, Jančauskas, 2003).
- **Turto nurašymas** - Vyriausybės nustatyta tvarka įformintas turto išėmimas iš apyvartos, kai šis turtas perleidžiamas ar likviduojamas (Žin., 2002, Nr. 60-2412).
- **Turto nuoma** – sutartis, pagal kurią nuomotojas už mokesčių įsipareigoja perduoti daiktą laikinai naudoti ir valdyti, o kita šalis įsipareigoja šį užmokesčių sumokėti (Vainienė, 2005). Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka (Žin., Nr. 60-2412).
- **Turto privatizavimas** - valstybės ir savivaldybių turto (akcijų ar kito turto) perdavimas potencialių pirkėjų nuosavybėn pagal šiame įstatyme nustatyta tvarka sudarytus privatizavimo sandorius (Žin., 1997, Nr. 107-2688).

Galima išskirti šias nekilnojamojo turto valdymo priemones (žr. 1 pav.):



1 pav. Nekilnojamojo turto valdymo priemonės

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Čaplikas, V. (2006). *Lietuvos ir Europos Sąjungos regioninė politika*. Kaunas: Atmintis

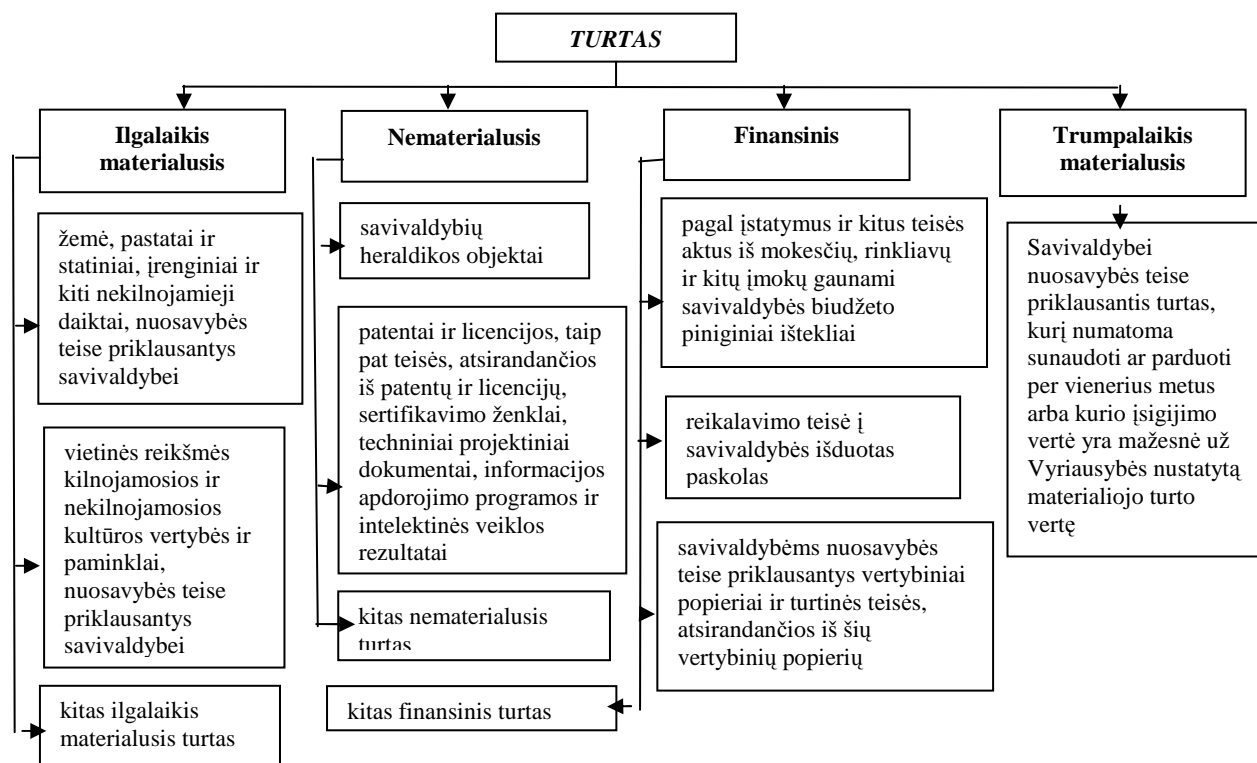
Kiekviena iš paminėtų dalių plačiau aptariama kituose skyriuose bei poskyriuose: apie teisinę bazę kalbama 2 skyriuje, institucijos, bei jų vaidmuo nekilnojamojo turto valdyme analizuojamas 1.3 poskyryje, apie planų, programų svarbą kalbama 1.5.1 skyrelyje, o finansinių duomenų analizei skirta 3 darbo dalis.

1.2 Savivaldybių turto sandara bei įgijimo būdai

Teorinių darbų autoriai bei nekilnojamojo turto ekspertai, savivaldybių nekilnojamąjį turtą interpretuoja skirtingai. Vieningos turto klasifikavimo sistemos nėra, vedant apskaitą bei kaupiant statistinius duomenis, paties turto atskiros sąvokos apibrėžiamos skirtingai. Kartais skirtingai suvokiamas ir pats valdymo objektas (Mažylis, Jasudavičiūtė, 2005).

Lietuvoje yra įvairių turto klasifikacijų, naudojamų skirtingose veiklose, valdymo lygiuose.

Pagal valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą (Žin., 2002, Nr. 60-2412), savivaldybių turtas gali būti (žr. 2 pav.):

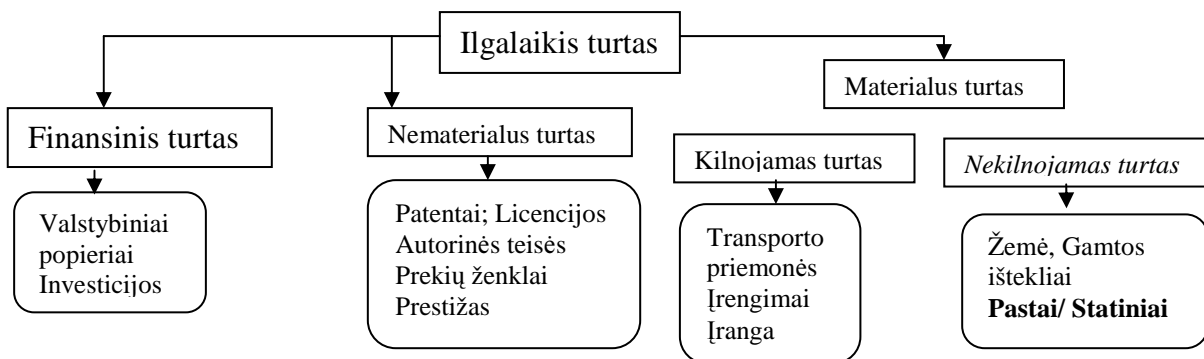


2 pav. Savivaldybių turto sandara

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniais: Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas // *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 60-2412. [žiūrėta 2009-12-16]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=350518&p_query=&p_tr2=; Obrazcovas, V. (2001). *Valstybės ir savivaldybės turto valdymas*. Vilnius: LTU.

Tai labiausiai įprasta ir Lietuvoje dažniausiai naudojama turto klasifikacija.

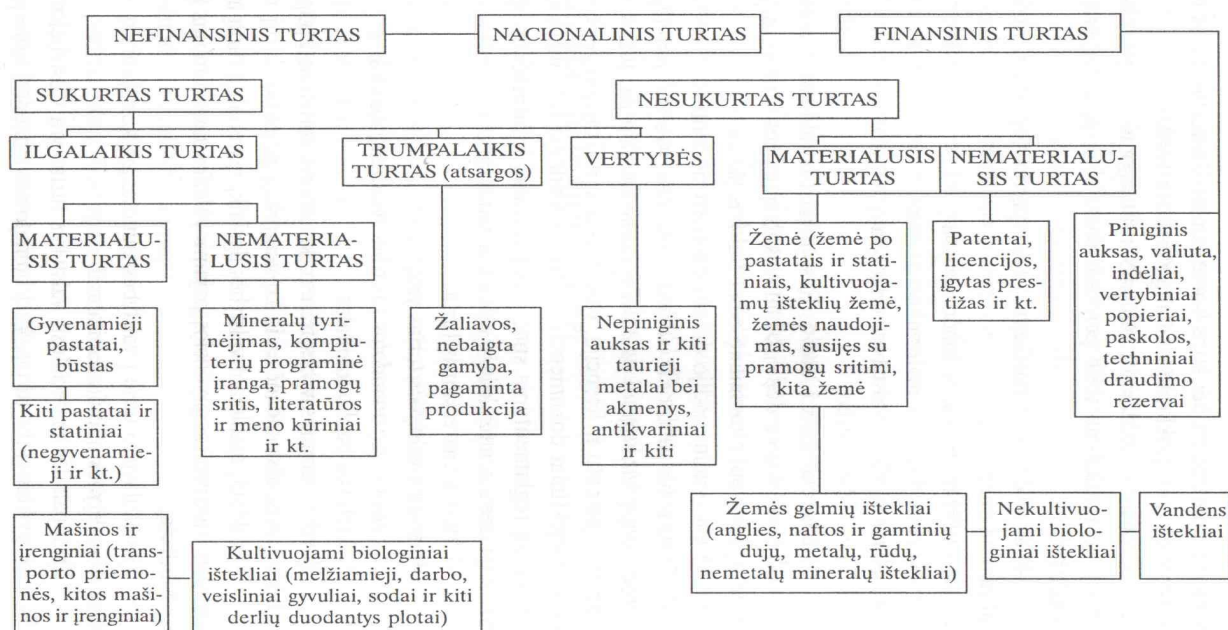
Kiti autoriai, L. Mažylis, I. Jasudavičiūtė (2005), pateikia kiek kitokią, konkretesnę ilgalaikio turto klasifikaciją. Minėti autoriai ilgalaikį turtą skirsto į finansinį, nematerialų ir materialų (žr. 3 pav.). Šiame darbe didžiausias dėmesys kreipiamas į materialųjį nekilnojamąjį turtą.



3 pav. Ilgalaikio turto klasifikavimas

Šaltinis: Mažylis, L., Jasudavičiūtė, I. (2005). Lietuvos savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*, 35, 137 – 148.

V. Obrazcovas ir kt. (2003), teigia, kad materialus turtas gali būti sukurtas (kaip veiklos, gamybos procesų rezultatas) ir nesukurtas (ne gamybos rezultatas) (žr. 4 pav.). Minėta turto klasifikacija dažniausiai naudojama statistikoje.



4 pav. Valstybės ir savivaldybės turto klasifikacija.

Šaltinis: Obrazcovas, V., E. S. Savas, E. E. Jančauskas (2003). *Valstybės ir savivaldybių turto valdymas ir privatizavimas. Teorija ir praktika*. Vilnius: LTU.

Pateiktoje schemoje šio darbo objektas yra sukurtas ilgalaikis materialusis turtas (gyvenamieji pastatai, būstas, kiti pastatai ir statiniai).

M. A. Боровская (2002) nekilnojamąjį turtą siūlo klasifikuoti smulkiau, atsižvelgiant į geografinį, sutarčių sudarymo, nuosavybės formos ir kt. faktorius (žr. 2 lentelė).

2 lentelė

Nekilnojamojo turto rinkos klasifikavimas

	Nekilnojamojo turto klasifikavimo požymiai	Nekilnojamojo turto rinkos požymiai
1	Objektas, t. y. prekė	Žemė; pastatai, įrenginiai; įmonės; patalpos; daugiamečiai želdiniai; turtinės teisės; kt. objektai
2	Geografinis, t. y. teritorinis faktorius	Vietinis; miesto; regioninis; nacionalinis; pasaulinis;
3	Funkcinė objekto paskirtis	(Ne)gamybiniai pastatai; gyvenamas plotas, patalpos, ofisai, sandėliai ir t. t.
4	Paruošimo eksploatacijai lygis	Veikiantys objektai, t. y. veikiantis fondas; nebaigta statyba; nauja statyba
5	Rinkos dalyvio tipas	Savininkai, individualūs pirkėjai; tarpininkai; investuojančios institucijos; prekiautojai nekilnojamuoju turtu
6	Sutarčių rūšys	Pirkimas-pardavimas; nuoma; hipoteka; turtinės teisės, t. y. turtinių teisių registracija, nuomos įforminimas, užstatai ir kt.
7	Pagal ūkio šakas	Pramoniniai objektai; žemės ūkio objektai; visuomeniniai objektai ir kt.
8	Nuosavybės forma	Valstybinė; savivaldybių; korporacinė; individuali; kooperatyvinė, mišri
9	Sutarčių sudarymo būdai	Pirminė ir antrinė; organizuota ir neorganizuota; nebiržinė ir biržinė, tradicinė ir kompiuterinė; aukcionas ir tiesioginis pardavimas.

Šaltinis: Боровская, М. А. (2002). Муниципальная собственность как объект рыночных преобразований. Известия ТРТУ. Тематический выпуск, 4 (27), 14 – 24. [žiūrėta 2009–11–16]. Prieiga per internetą: <<http://old.tsure.ru/University/Faculties/Femp/nauka/sb02.pdf#page=14>>.

Pagal dalį nekilnojamojo turto klasifikavimo požymių viešojo ir privataus nekilnojamojo turto rinkos sektoriai sutampa (pvz. funkcinę objekto paskirtį, geografinį faktorių ir kt.).

Nors savivaldybių turto sandara apibrėžiama skirtingai, tačiau iš pateiktų paveikslų ir lentelių matyti, kad savivaldybių nekilnojamasis turtas priskiriamas prie ilgalaikio materialiojo turto.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme (Žin., 2002, Nr. 60-2412) nustatomi principai, kuriais remiantis valstybės ir savivaldybių turtas privalo būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama. Įstatyme minimi šie principai:

- **visuomeninės naudos.** Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą.
- **efektyvumo.** Sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei.
- **racionalumo.** Valstybės ir savivaldybės turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas.
- **viešosios teisės principas.** Sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme apibrėžiami savivaldybės turto įgijimo būdai (Žin., 2002, Nr. 60-2412). Remiantis minėtu įstatymu bei kitais šaltiniais (Obrazcovas, 2001; Obrazcovas ir kt., 2003), galima teigti, kad savivaldybė nekilnojamąjį turtą įgyja (arba turi iš jo finansinės naudos):

- perimdama valstybės turtą, kuris perduodamas savivaldybių nuosavybėn pagal įstatymus;
- savivaldybės tarybos sutikimu perimdama valstybės turtą savivaldybių savarankiškoms ir priskirtoms (ribotai savarankiškoms) funkcijoms įgyvendinti, kai šis turtas perduodamas savivaldybių nuosavybėn pagal Vyriausybės nutarimus įstatymų nustatyta tvarka gaudama pajamų iš mokesčių, kitų įmokų ir rinkliavų;
- gaudama pajamų iš savivaldybės turto valdymo ir naudojimo;
- pagal sandorius arba pagal testamentą paveldėdama turtą;
- pagal teismo sprendimą perimdama šeimininkį turtą.

Turtas, primamas savivaldybės savarankiškoms ir priskirtoms funkcijoms įgyvendinti gali būti komunalinio ūkio, inžinerinės infrastruktūros objektai, socialiniai objektai, švietimo įstaigos, neprivatizuotos gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos.

L. Mažylis, I. Jasudavičiūtė (2005) teigia, kad ilgalaikis materialusis turtas svarbus tiek įmonėms, tiek savivaldybėms, nes būtent juo minėti subjektai gali garantuoti skolų bankui ar tiekėjams grąžinimą, viešosios įstaigos – užtikrinti viešąjį valdymą.

3 lentelėje pateikiamas Lietuvos nacionalinis turtas ir savivaldybių patikėjimo teise valdomo valstybės turto dalis.

3 lentelė

Lietuvos nacionalinis turtas (mln. Lt)

	Finansinis turtas	Nefinansinis turtas			
		Iš viso	Ilgalaikis materialus turtas	Ilgalaikis nematerialus turtas	Trumpalaikis materialus (atsargos)
Valstybės turtas iš viso					
2003 m.	15733,6	18380,9	16674,7	61,2	1645,1
2008 m.	22305,9	25268,1	22370,3	349,4	2548,4
Pokytis	6572,3	6887,2	5695,6	288,2	903,3
Savivaldybių patikėjimo teise valdomas valstybės turtas					
2003 m.	21,1	3581,8	3575	1,9	4,9
2008 m.	5,7	1840,1	1830	1	9,1
Pokytis	-15,4	-1741,7	-1745	-0,9	4,2

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniais: *Valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas 2008 metais*. (2009). Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. [žiūrėta 2010-03-22]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/VT_ataskaita_2008.doc statistikos departamentas>; *2003 m. ataskaita apie valstybei nuosavybės teise priklausantį turtą*. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. [žiūrėta 2010-03-22]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/uploads/1089632272_Valstybes_turto_ataskaita_2003.doc>.

Pateikti duomenys rodo, kad lyginant 2003 m. ir 2008 m. laikotarpį, finansinis bei nefinansinis valstybės turtas padidėjo. Tam įtakos turėjo palanki ekonominė to laikmečio situacija. Tuo tarpu savivaldybių patikėjimo teise valdomas valstybės turtas sumažėjo, nes per minėtą laikotarpį nemaža dalis šio turto buvo perduota savivaldybių nuosavybėn.

Savivaldybių ilgalaikis turtas valdomas įvairiomis formomis. Savivaldybių ilgalaikio turto augimas lemia palankios viešosios infrastruktūros kūrimąsi, tai naudinga visai savivaldybės bendruomenei. Efektyviai naudojant turtą, iš vietos ir užsienio investuotojų pritraukiamos investicijos. Jei savivaldybių turtas naudojamas neefektyviai, jis tampa nuostolinga, stringa pačių savivaldybių veikla, neįgyvendinamos savivaldos funkcijos, numatytos vietos savivaldos įstatyme (socialinės rūpybos, švietimo, sveikatos apsaugos ir kitose srityse) (Gasilionis, Kasperavičius, 2006).

1.3 Socialinio būsto fondas

G. Mačys (2005) regioninės politikos pagrindu laiko valstybės ekonominių tikslų ir uždavinių įgyvendinimą, netgi ir tuo atveju, kai kalbama apie ekonominę sritį, aprūpinimo mechanizmus, kai reikalingi socialiniai ir ekologiniai standartai neišvengiamai remiasi finansiniais-ekonominiais svertais. Vienas iš regioninės politikos tipų - socialinė politika. Ji apima tokias žmonių gyvenimo reguliavimo formas kaip gyventojų aprūpinimas darbu ir būstu. Taip pat užtikrina visuomenės gerovę ir socialinį saugumą. Valstybinio audito ataskaitoje (Valstybinio audito ataskaita. Socialinio būsto fondo..., 2008) nurodoma, kad asmens teisė į būstą yra viena iš pagrindinių socialinių ir

ekonominių asmens teisių. Šiuo metu viena iš didžiausių problemų nekilnojamojo turto rinkoje yra aukštos būsto pirkimo ir nuomos kainos. Atsižvelgiant į susidariusią padėtį nekilnojamojo turto rinkoje, mažas pajamas gaunantys asmenys (šeimos) dažnai negali įsigyti ar nuomotis rinkoje siūlomų gyvenamųjų patalpų.

Pasak D. Jurevičienės (2007), socialinio būsto poreikis ir pasiūla Vakarų Europos valstybėse atsirado dvidešimtojo amžiaus pradžioje, tačiau tik po Antrojo pasaulinio karo, kai Vyriausybės įtaka būsto srityje daugumoje Vakarų valstybių sustiprėjo, socialinio būsto svarba padidėjo. Iš pradžių visuomenės lėšomis buvo atstatomi karo metu sugriauti namai ir statomi nauji, siekiant patenkinti gyventojų aprūpinimo būstu poreikį. Vėliau Vyriausybė nukreipė savo dėmesį į būsto kokybės gerinimą ir renovaciją. Nuo 1975 metų daugumoje šalių Vyriausybės išlaidos socialiniam būstui sumažėjo, o per pastaruosius penkiolika metų Vyriausybės investicijos būstui buvo perorientuotos teikti paramą silpniausioms socialiniu ir ekonominiu atžvilgiu grupėms.

Socialinis būstas – nekomerciniu pagrindu, pagal Vyriausybės nustatytą nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką nuomojamos savivaldybės gyvenamosios patalpos, skirtos mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms apgyvendinti (Žin., 2002, Nr. 116-5188). Pagal minėtą įstatymą, asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą, sąrašai sudaromi pagal prašymo įregistravimo savivaldybės institucijoje datą. Savivaldybės socialinio būsto nuomai yra sudaromi penki sąrašai: jaunų šeimų; našlaičių ir be tėvų globos likusių asmenų; neįgaliųjų asmenų (šeimų); bendrasis (į šį sąrašą įrašomi visi asmenys, nepatekę į anksčiau minėtus sąrašus); socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į būsto sąlygų pagerinimą. Savivaldybių socialinio būsto fondo plėtra finansuojama iš valstybės biudžeto tikslinių asignavimų ir savivaldybių lėšų, statant naujus arba rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus, taip pat perkant ar kitokiu būdu teisėtai įsigyjant gyvenamuosius namus, jų dalis, butus. Šiais būdais įsigyti gyvenamieji namai, jų dalys, butai registruojami savivaldybės nuosavybės teise.

Lietuvoje 98 % būsto nuosavybės teise priklauso gyventojams ir tai yra aukščiausias rodiklis ne tik ES (60 – 70 %), bet ir tarp kitų Rytų Europos valstybių. Tai lėmė penkiolika metų vykęs spartus anksčiau valstybei priklausančio būsto privatizavimas. Šis procesas – būdingas visoms pokomunistinėms valstybėms, tačiau kai kurios šalys, pavyzdžiui, Rusija, Čekija ir Lenkija, išsaugojo ir nemažą socialinio būsto dalį (Jurevičienė, 2007).

Aplinkos ministerijos duomenimis (Socialinio būsto fondo plėtros 2008-2010 metų programa, 2008), 2007 metų pabaigoje socialinio būsto fondą sudarė apie 26 000 būstų. Nuo 2004 metų į socialinio būsto fondo plėtrą investuota 115 mln. litų Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų (2010 m. planuojama investuoti 125 mln. Lt). Už šias lėšas socialinio būsto fondas pasipildė 2 254 būstais, kurie išnuomoti asmenims (šeimoms), turintiems teisę į socialinį būstą. 2009 m. Vyriausybė socialiniam būstui skyrė 14 800 tūkst. Lt. (Socialinio būsto fondo plėtros..., 2009).

Lietuvoje teisę į savivaldybės socialinį būstą turi asmenys, kurie atitinka valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo keliamus reikalavimus (Žin., 2002, Nr. 116-5188) bei LR Vyriausybės nutarimu neviršija nustatytų pajamų dydžių, kurie pateikiami 4 lentelėje.

4 lentelė

Vyriausybės nustatyti dydžiai, kurių savivaldybės socialinio būsto suteikimo metu negalima viršyti

	Asmuo, be šeimos		Dviejų, trijų asmenų šeima		Keturių ir daugiau asmenų šeima	
	<i>Grynosios metinės pajamos</i>	<i>Turtas</i>	<i>Grynosios metinės pajamos</i>	<i>Turtas</i>	<i>Grynosios metinės pajamos vienam asmeniui</i>	<i>Turtas vienam asmeniui</i>
Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Palangos ir Neringos miestuose; Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, rajonų savivaldybėse	13200 Lt	32500 Lt	26400 Lt	58500 Lt	7700 Lt	26000 Lt
Kitose vietovėse	11000 Lt	19500 Lt	22000 Lt	39000 Lt	6600 Lt	19500 Lt

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl asmens (šeimos) metinių pajamų ir turto apskaičiavimo teikiant valstybės paramą būstui įsigyti, savivaldybės socialiniam būstui išsinuomoti ar jo sąlygoms pagerinti tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 630 redakcija) // *Valstybės žinios*. 2007, Nr. 73-2897. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <<http://www.am.lt/VI/files/File/del%20turo%20ir%20paj%20dydziu.doc>>.

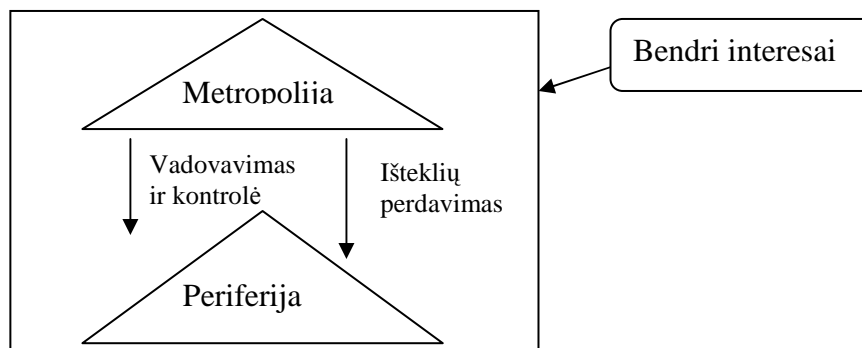
Lietuvos būsto strategijoje (2004) vienas iš tikslų yra didinti socialinio būsto pasiūlą, kad būstu galėtų apsirūpinti vidutinės ir mažas pajamas turintys namų ūkiai. Minėtoje strategijoje teigiama, kad pigiai išsinuomoti būstą svarbu jauniems žmonėms, kurie dar neįsitvirtinę darbo rinkoje ir nepasirinkę nuolatinės gyvenamosios vietos. Kaip siektinas rezultatas nurodomas, kad nuomojamas būstas 2020 metais sudarytų 18 % viso būsto fondo (2003 metais sudarė 10 %), ES vidurkis - 30 %; iš jo socialinis būstas - 4-5 % (ES vidurkis - 15-20 %). Tai tikimasi pasiekti nuosekliai didinant socialinio būsto fondo plėtrą atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto galimybes (superkant mažesnę paklausą rinkoje turintį būstą, atnaujinant ir pritaikant jį socialinio būsto poreikiams, taip pat padengiant dalį nuomos mokesčio mažas pajamas turintiems namų ūkiams (šeimoms), nuomojantiems būstą privačiame sektoriuje).

1.4 Savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektai bei principai

Lietuvos laisvosios rinkos instituto analizėje teigiama (2008), kad Lietuvoje valstybės ir savivaldybių nekilnojamasis turtas nuosavybės teise priklauso valstybei arba savivaldybėms. Aukščiausios institucijos priimančios sprendimus dėl valstybei priklausančio nekilnojamojo turto valdymo yra Seimas ir Vyriausybė, o savivaldybėms - savivaldybių tarybos. Viešojo nekilnojamojo turto valdymas Lietuvoje yra decentralizuotas: dažniausiai turtą valdo ir juo disponuoja tie, kas juo naudojasi. Kaip teigia S. Puškorius (2006), viešojo valdymo sektoriaus decentralizacija

(taip pat ir nekilnojamojo turto valdymo) yra vertinama teigiamai, nes tokia sistema yra lankstesnė, greičiau reaguoja į iškylančias problemas, bei leidžia priimti sprendimus, kurie tuo metu yra reikalingiausi savivaldai.

5 paveiksle vaizduojamas metropolijos-periferijos modelis.



5 pav. Metropolijos – periferijos modelis

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Mačerinskas, J., Matekonienė, J. (2003) Regionų ekonominės plėtros teorijos. *Tiltai*, 2, 55-66.

Metropolijos-periferijos modelis atskleidžia periferijos priklausomybę nuo metropolijos. Valstybė, perduodama valdyti dalį nekilnojamojo turto savivaldybėms, kartu kontroliuoja, kaip jis naudojamas.

Toje pačioje šalyje nekilnojamojo turto valdymo būdai gali būti skirtingi: nuo valstybinės nuosavybės iki privačios nuosavybės. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos turi atsižvelgti į šalies tradicijas ir kultūrą, atspindėti vietinius papročius, istoriją bei teises normas. Jos turi siekti regioninių bei nacionalinių tikslų, kurie yra susiję su šalies ekonomikos augimu. A. Gasilionis, R. Kasperavičius (2006) efektyvų nekilnojamojo turto administravimą sieja su:

- Galimybe nustatyti, koks yra bendras turto fondas;
- Galimybe nustatyti žmonių ir gamtos išteklių dydį bei disponavimą jais;
- Garantuoti nuosavybės, naudojimo bei valdymo teises;
- Sudaryti pagrindą mokesčių politikos įgyvendinimui;
- Būti pagrindu planuojant šalies ekonomikos plėtrą ir paslaugas ateityje;
- Sudaryti galimybę mobilizuoti kapitalą, kaip garantijas kapitalui skolinti.

Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams (Žin., 2002, Nr. 60-2412; Žin., 1998, Nr. 6-113):

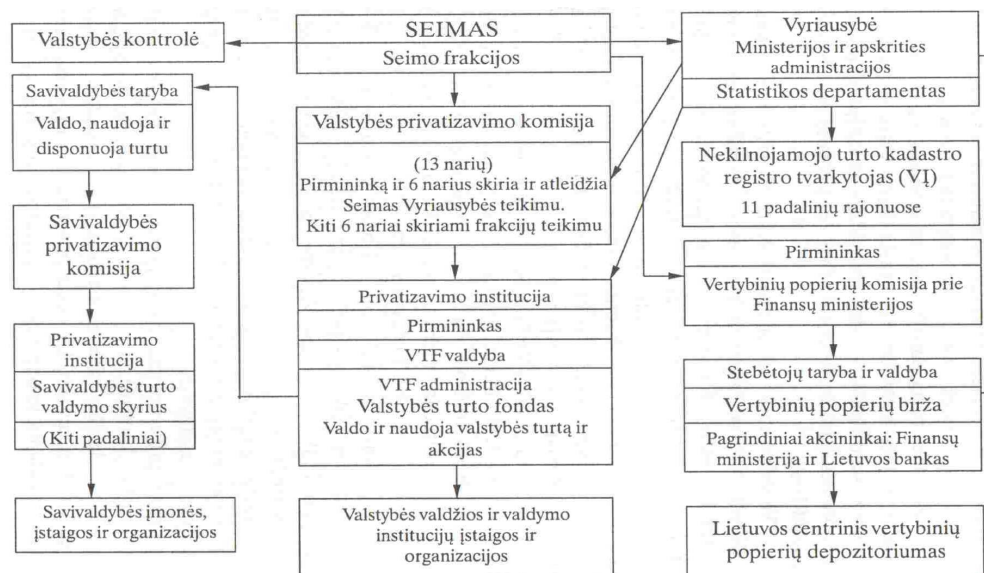
- viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė arba viešosioms švietimo įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti, ir viešosioms įstaigoms, tenkinančioms visuomenės interesą muziejų sistemoje;

- socialinės įmonės statusą turintiems juridiniams asmenims;
- labdaros ir paramos fondams;
- asociacijoms ir politinėms partijoms;
- valstybės ir savivaldybių įmonėms, organizuojančioms orlaivių skrydžius bei eksploatuojančioms oro uostus;
- kitiems subjektams, jei tai nustatyta įstatymuose arba tarptautinėse sutartyse.

Asmenys, kuriems valstybės ir savivaldybių turtas perduotas neatlygintinai naudotis, negali jo išnuomoti ar kitaip perduoti naudotis tretiesiems asmenims. Savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos įgytą turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja patikėjimo teise. Minėtas turtas nuosavybės teise priklauso savivaldybei.

Kai kurie autoriai akcentuoja (Gasilionis, Kasperavičius, 2006; Mažylis, Jasudavičiūtė, 2005), kad plečiantis valstybei, išauga poreikis didinti savo kapitalą ir galimybė panaudoti nekilnojamąjį turtą, kaip užstatą paskolai gauti, tampa labai svarbi. Dėl šios priežasties atsiranda būtinybė sukurti tinkamą nekilnojamojo turto valdymo sistemą, kuri padėtų pasiekti norimą investicijų lygį regione, didintų ekonominį stabilumą.

6 paveiksle pateikiamos nekilnojamojo turto valdyme dalyvaujančios institucijos. Šiame paveiksle atsispindi ne tik savivaldybių nekilnojamojo turto valdyme dalyvaujančios, bet ir kontrolės funkciją atliekančios institucijos, taip pat pateikiamos savivaldybių bei valstybės nekilnojamojo turto valdyme dalyvaujančios institucijos, jų tarpusavio sąsajos.



6 pav. Valstybės ir savivaldybių turto valdymas

Šaltinis: Obrazcovas, V., E. S. Savas, E. E. Jančauskas (2003). *Valstybės ir savivaldybių turto valdymas ir privatizavimas. Teorija ir praktika*. Vilnius: LTU.

A. Gasilionis, R. Kasperavičius (2006), nurodo tokias institucijų funkcijas, kurias jos atlieka nekilnojamojo turto valdymo srityje:

- **Valstybės turto fondas** - tai valstybės įmonė, Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka valdanti ir naudojanti jai patikėjimo teise perduotas valstybei nuosavybės teise priklausančias akcijas ir kitą valstybei nuosavybės teise priklausančią turtą bei juo disponuojanti. Pagal sutartis su savivaldybėmis, Valstybės turto fondas gali veikti kaip atskiros savivaldybės atstovas, privatizuojantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą (Žin., 1997, Nr. 104-2616; Žin., 1997, Nr. 107-2688).
- **Apskričių viršininkai** atsako už valstybės ir tarpregionines programas savo apskrityje, už žemės reformą valstybinės žemės privatizavimą ir pardavimą.
- **Savivaldybės** apskaito savivaldybės nuosavybei priklausančią nekilnojamąjį turtą, infrastruktūros objektus, nurašo skyriaus apskaitoje esantį ir perduotą savivaldybės viešosioms įstaigoms nusidėvėjusį arba nereikalingą ilgalaikį nekilnojamąjį turtą, organizuoja į skyriaus apskaitą įtraukto turto techninę inventorizaciją ir teisinę registraciją ir kt.
- VĮ „**Registru centras**“ tvarko nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą, juridinių asmenų registrą ir adresų registrus, atlieka nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kadastrinius matavimus, teikia oficialią registruose kaupiamą informaciją atnaujina kadastro žemėlapi.
- **Finansų ministerija** dalyvauja nekilnojamojo turto politikos formavime, atnaujinime. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės skatinimo Lietuvoje klausimais Finansų ministerijai tenka strateginio vadovavimo, proceso valdymo bei koordinavimo vaidmuo. Kitos ministerijos nekilnojamojo turto valdyme dalyvauja rengdamos įstatymų projektus, organizuodamos teisinės reformos įgyvendinimą ir pan.

Svarbų vaidmenį nekilnojamojo turto valdyme atlieka Valstybės kontrolė, kuri yra LR aukščiausioji valstybinio audito institucija. Jos pagrindinė funkcija – prižiūrėti, ar teisėtai ir efektyviai valdomi ir naudojami valstybės finansai ir kitas turtas ir kaip vykdomas valstybės biudžetas. Be kitų objektų, Valstybės kontrolė audituoja ir valstybės turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo. Valstybės kontrolė yra Seimui atskaitinga institucija.

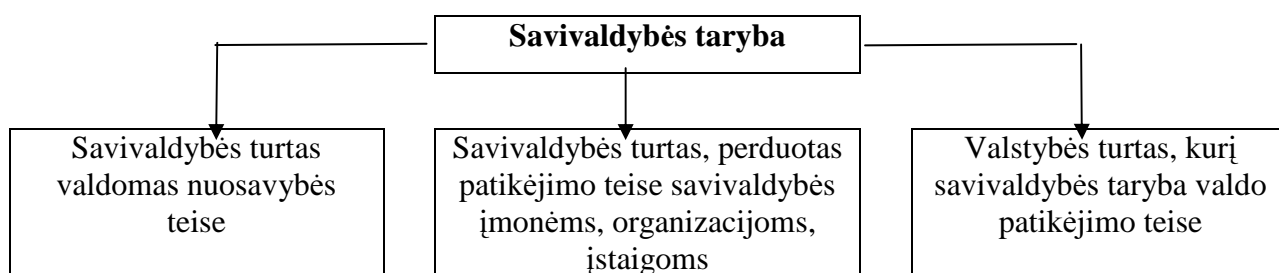
Valstybinio audito subjektai, arba institucijos, kuriose Valstybės kontrolė gali atlikti auditą, yra: valstybės institucijos ir įstaigos; savivaldybės; visų rūšių įmonės, kuriose valstybei ar savivaldybei priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip pusę balsų; įmonės ir kiti juridiniai asmenys, kuriems valstybės ar savivaldybės institucija suteikė lėšų arba perdavė turtą.¹ Visos išvardintos įstaigos ir institucijos gali valdyti savivaldybėms priklausančią nekilnojamąjį turtą ir juo disponuoti.

¹ Institucijos paskirtis. [žiūrėta 2009–05–14]. Prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/veikla_paskirtis.shtml>.

Ataskaitą apie valstybei nuosavybės teise priklausantį turtą rengia Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės. Jis pagal nustatytą tvarką kasmet iki liepos 1 d. teikia Vyriausybei ataskaitą apie valstybei nuosavybės teise priklausantį turtą. Savo ruožtu Vyriausybė kiekvienais metais iki rugsėjo 1 d., vadovaudamasi įstatymo nuostatomis, privalo pateikti Seimui ataskaitą apie valstybės turtą.

Patvirtintoje centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo 2009-2016 m. strategijoje, kuria įtvirtintas centralizuotas valdymo modelis, kuriame nekilnojamojo turto formuotoju patvirtinta Finansų ministerija, juridinis asmuo – turto valdytojas. Pagal minėtą modelį nekilnojamojo turto valdymas paremtas nuomos įgyvendinimu (Pritarta centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2016 m. strategijai, 2009). Tikimasi, kad įgyvendinus centralizavimo principus nekilnojamojo turto valdymo sistema taptų ne tik skaidresnė, bet mažėtų ir valstybės biudžeto išlaidos, skiriamos nekilnojamajam turtui valdyti, nes prieš persikrstant, perduodant, parduodant ar atnaujinant valstybės nekilnojamąjį turtą būtų vertinamos šio turto panaudojimo alternatyvos ir sąnaudos šioms alternatyvoms įgyvendinti, o valstybės institucijos neturėtų galimybių laisvai disponuoti nenaudojamu turtu.

Savivaldybių turtą valdo (administruoja), naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos nuosavybės teise, taip pat savivaldybių įmonės, įstaigos ir organizacijos patikėjimo teise. Sprendimą dėl turto perdavimo patikėjimo teise kitiems juridiniams asmenims priima savivaldybės taryba (Žin., 2002, Nr. 60-2412). Su įgaliotais asmenimis, kurie patikėjimo teise valdo, naudoja savivaldybės turtą ir juo disponuoja, savivaldybė pasirašo savivaldybės turto perdavimo ir priėmimo aktus. Savivaldybės vardu šiuos aktus pasirašo savivaldybės tarybos įgaliotas asmuo. Šis turtas gali būti naudojamas tik savivaldybių funkcijoms įgyvendinti. Savivaldybių turto valdymo būdai pateikiami 7 paveiksle.

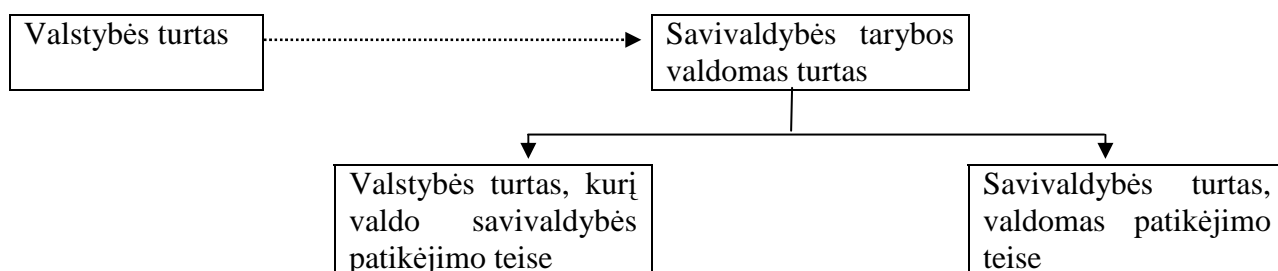


7 pav. Turto valdymas Lietuvos savivaldybėse

Šaltinis: Mažylis, L., Jasudavičiūtė, I. (2005). Lietuvos savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*, 35, 137 – 148.

Savivaldybės patikėjimo teise taip pat valdo valstybės turtą. Toks turtas pagal Valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn įstatymą (Žin., 2000, Nr. 91-2832) priskiriamas savivaldybėms, bet nuosavybėn neperduotas. Jeigu savivaldybės atsisako perimti nuosavybėn jai

perduodamą valstybės turta, Vyriausybės nutarimu šis turtas gali būti perduotas valstybės valdžios ir valdymo institucijoms, valstybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms. Be to, savivaldybės patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja tokį valstybės turta, kuris Vyriausybės nutarimais savivaldybėms perduodamas įstatymų deleguotosioms funkcijoms atlikti. Jeigu pasikeičia deleguotosios funkcijos ar jų subjektai, Vyriausybės nutarimu šis turtas gali būti perduotas valstybės valdžios ir valdymo institucijoms, valstybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms (Mažylis, Jasudavičiūtė, 2005; Žin., 2002, Nr. 60-2412). Turto valdymo sistema, pagal savivaldybėms priskirtas funkcijas, pateikiama 8 paveiksle.



8 pav. Turto valdymas pagal savivaldybėms priskirtas funkcijas

Šaltinis: Mažylis, L., Jasudavičiūtė, I. (2005). Lietuvos savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*, 35, 137 – 148.

Valstybės vykdoma ekonominė ir socialinė politika įtakoja savivaldybių priimamus sprendimus nekilnojamojo turto valdymo srityje. Nuo to, kokius prioritetus, ekonominio vystimosi kryptį šalis pasirenka, kokius priima įstatymus, priklauso savivaldybių priimami sprendimai, bei kaip paskirstomos lėšos atskiroms veiklos sritims, tarp jų ir nekilnojo turto valdymui.

1.4.1 LR valstybės turto fondo funkcijos ir atsakomybė

Valstybės turto privatizavimą vykdo Valstybės turto fondas. 2008 m. gruodžio 31 d. duomenimis, į privatizavimo objektų sąrašą yra įtraukti 2573 objektai, iš kurių 1100 objektų nuosavybės teise priklauso valstybei, o 1473 objektai – savivaldybėms. Valstybės turto fondas (VTF) steigiamas Vyriausybės sprendimu. Valstybės turto fondo savininko teises ir pareigas įgyvendina LR Vyriausybė, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – Turto fondo vadovas.

Valstybės turto fondo veiklos ataskaitoje (2009), taip LR Vyriausybės nutarime (Dėl valstybės įmonės Valstybės turto fondo steigimo, Žin., 1998, Nr. 29-782) teigiama, kad Valstybės turto fondas yra valstybinė pelno siekianti įmonė, kuri vykdo šias priskirtas funkcijas, nekilnojamojo turto valdymo srityje:

- perima ir valdo valstybei nuosavybės teise valstybės institucijų funkcijoms atlikti nereikalingą ir kitą valstybei nuosavybės teise priklausančią turta;

- apskaito valstybei nuosavybės teise priklausančias akcijas ir nekilnojamąjį turta;
- nuomoja bei įstatymų nustatyta tvarka perleidžia ilgalaikį materialųjį turta;
- pagal sutartis su savivaldybėmis, Valstybės turto fondas gali veikti kaip atskiros savivaldybės atstovas, privatizuojantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turta. (Žin., 1997, Nr. 104-2616; Žin., 1997, Nr. 107-2688).

Valstybės turto fondo veiklą tiesiogiai veikia bendrosios privatizavimo politikos pokyčiai, LR Vyriausybės – savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos, taip pat privatizavimo priežiūrą atliekančios Privatizavimo komisijos sprendimai. Politiniai veiksniai įtakoiantys savivaldybių turto valdymą ir disponavimą juo per Valstybės turto fondo veiklą ir jo reguliavimą yra (Dėl valstybės įmonės Valstybės turto fondo..., 2007):

- **LR Seimas** ir **LR Vyriausybė** nustato valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo politiką. Valstybės turto fondas atlieka LR įstatymų ir LR Vyriausybės nutarimų, Valstybės turto fondo įstatų nustatytas funkcijas;
- **Ūkio ministerija** dalyvauja formuojant valstybės turto privatizavimo bendrąją politiką;
- privatizavimo priežiūrą atlieka **Privatizavimo komisija**, atskaitinga LR Seimui.

Valstybės turto fondas nuo 2007 metų rugsėjo mėnesio paskirtas atsakingu už Valstybės turto informacinės paieškos sistemos kūrimą, kurio kūrimo eiga aptariama kitame poskyryje.

1.4.2 Privatizavimas

Kalbant apie valstybės ir savivaldybių turto valdymą, V. Obrazcovas ir kt. (2003) pirmiausia nurodo privatizacijos procesą. Minėti autoriai išskiria šiuos privatizacijos tikslus:

- Padidinti efektyvumą konkurencijos sąlygomis siekiant naudos vartotojams;
- Didinti, kiek įmanoma, privačiojo sektoriaus dalį ekonomikoje;
- Parduoti valstybinį turta gaunant pačią didžiausią įmanomą naudą.

Plačiausiai paplitęs privatizavimo tipas pasireiškia ieškant būdų, kaip reformuoti viešąjį sektorių „iš vidaus“, dėl privačios vadybos įtakos. J. E. Lane (2001) teigia, kad pagrindinis privatizavimo tikslas yra efektyvumas, t. y. kuo daugiau pasinaudoti privačiu sektoriumi, tačiau taip pat minėtas autorius teigia, kad turi būti nustatytos atitinkamos viešojo ir privataus sektorių ribos.

Remdamasis privatizacijos kriterijais, V. Obrazcovas ir kt. (2003), (žr. 1 priedas) nurodo įvairius privatizacijos veiksnius (pragmatinį, idealoginį, komercinį, populistinį, ekonominį), bei juos lemiančias priežastis pereinamojo ekonomikos tipo šalyse - politines, institucines, makro- ir mikroekonominės, valdymo ir socialines. Visos išvardytos kategorijos tarpusavyje yra glaudžiai susijusios ir viena kitą papildo. Pragmatinio judėjimo tikslas – tobulinti valstybinio valdymo sistemą, didinti jos ekonominį efektyvumą. Ideologinio požiūrio šalininkai teigia, kad reiktų priboti

valstybinį valdymą bei kurti privačias struktūras. Komercinių jėgų tikslas – plėsti savo veiklą ir biudžeto lėšas paskirstyti savo naudai. Populistai siekia pagerinti visuomenės gyvenimą, suteikti žmonėms daugiau galimybių patiems tenkinti savo bendrus poreikius mažinant valstybines ir privačias biurokratinės struktūras.

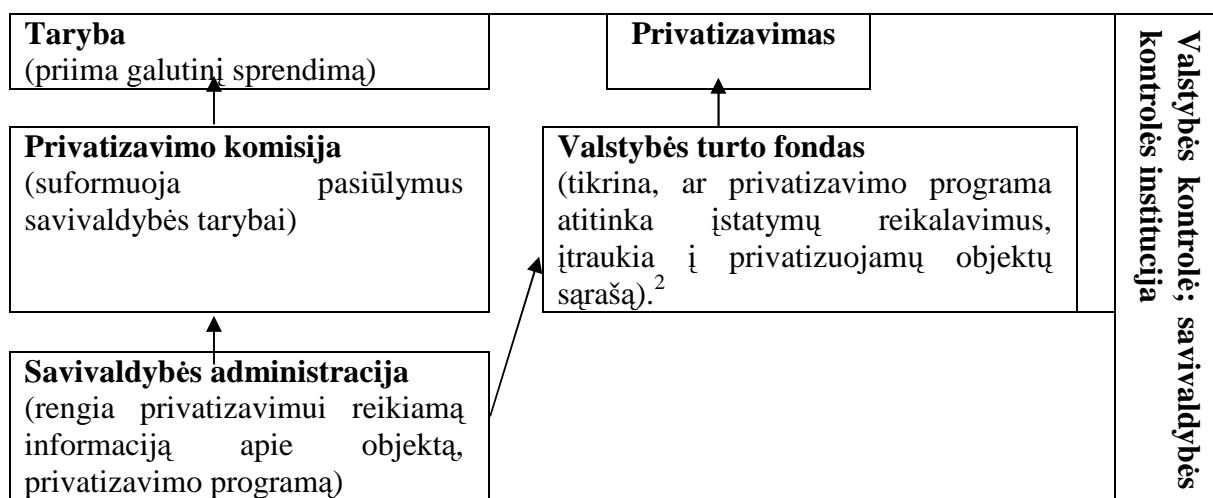
LR privatizavimo įstatyme (Žin., 1997, Nr. 107-2688) pateikiami šie nekilnojamojo turto privatizavimo būdai: viešas aukcionas, tiesioginės derybos, nuoma su išsipirkimu.

Kaip teigia R. Vilpišauskas (2000), Lietuvai įstojus į ES išskiriamas tiesioginis ir netiesioginis integracijos poveikis šalies ekonominėms reformoms. Privatizavimo srityje jis pasireiškia tuo, kad Europos Komisijos nuomonėje bei reguliariuose pranešimuose akcentuojama privatizavimo svarba. Taip pat sumažėjusia turto nacionalizacijos tikimybe.

Visuomenei ir rinkos veikimui pavojus yra tas, kad privatizuojant turtą kartais tuo pačiu “privatizuojama” ir žmonių pasirinkimo laisvė (pvz. privatizuojant “Lietuvos telekomą” buvo priimtos Telekomunikacijų įstatymo pataisos, suteikiančios privatizuotai įmonei monopolį fiksuoto telefoninio ryšio srityje).

V. Obrazcovas ir kt. (2003) nurodo kelias institucijas, kurios yra atsakingos už privatizavimo politikos kūrimą ir vykdymą. Už privatizavimo kontrolę atsakinga Valstybės privatizavimo komisija (atskaitinga Seimui) ir miestų bei rajonų privatizavimo komisijos.

Savivaldybės nekilnojamojo turto privatizavimo modelis yra pavaizduotas 9 paveiksle.



9 pav. Negyvenamų objektų privatizavimo modelis

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas // *Valstybės žinios*. 1997, Nr. 107-2688. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=350627&p_query=&p_tr2=>>.

Savivaldybės administracija rengia privatizavimui reikiamą informaciją apie objektą, teikia ją

² Kai nekilnojamasis turtas įtraukiamas į privatizuojamų objektų sąrašą, tada savivaldybės administracija ruošia privatizavimo programą. Parengta programa siunčiama į Turto fondą, kuris minėtą programą patalpina privatizavimo biutenyje.

svarstyti privatizavimo komisijai, kuri suformuluoja pasiūlymus savivaldybės tarybai. Taryba, kuri įgyvendina savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, susijusias su savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turto, priima galutinį sprendimą (Žin., 2000, Nr. 91-2832). Tuomet kreipiamasi į Valstybės turto fondą, kad tarybos nuspręstas privatizuoti turtas būtų įtrauktas į privatizuojamų objektų sąrašą. Minėtas sąrašas tvirtinamas du kartus metuose bendrai visoje šalyje. Kai sąrašas patvirtinamas, tuomet rengiama privatizavimo programa, kuri skelbiama privatizavimo biuletenyje. Privatizavimo programą formuoja pati savivaldybė, atsižvelgdama į esamas sąlygas. Valstybės turto fondas tikrina, ar savivaldybės pateikta programa atitinka įstatymų reikalavimus.

Svarbi institucija, kuriai privatizavime tenka kontrolės vaidmuo, yra Valstybės kontrolė, kurios pagrindiniai uždaviniai šioje srityje - atsakyti į klausimus (Obrazcovas ir kt., 2003):

- ar privatizavimas buvo atliktas pagal įstatymą;
- ar privatizavimą organizuojanti įstaiga gerai įvertino įmonę ir jos turta, ar buvo pateiktas daugiau negu vienas komercinis pasiūlymas.

Pagal privatizavimo audito praktiką Valstybės kontrolė turi įsitraukti į privatizavimo procesą kuo anksčiau, kiek tai leidžia šalies Konstitucija, tačiau išlaikyti savo nepriklausomybę.

Lietuvoje išskiriami trys privatizacijos etapai (žr. 2 priedas), kurių metu buvo parduota didžioji dalis valstybei bei savivaldybėms priklausiusio turto.

V. Obrazcovas ir kt. (2003) išskiria šias neigiamos privatizacijos pasekmes:

- Valstybės pareigūnai tinkamai neapibrėžia paslaugų pirkimo iš privataus sektoriaus;
- Valstybės tarnautojams kartais trūksta kompetencijos atlikti konkurencingą pirkimą/pardavimą. Jie negali atlikti tinkamai konkurencingo pirkimo ar pardavimo. Sandorio metu pasitaiko interesų konfliktų, todėl yra būtina proceso kontrolė. Vieno pirkėjo dalyvavimas valstybei nevisada yra blogai, tačiau į tai reikia žiūrėti atsargiai;
- Išskyla nesugebėjimo kontroliuoti privačių paslaugų tiekėjų veiklą, dėl ko nukenčia gyventojams teikiamų paslaugų kokybė ir dėl to viešasis sektorius nėra linkęs prisiimti atsakomybės;
- Viešasis sektorius nebetenka galimybės nustatyti veiklos standartus;
- Po privatizavimo dažnai nesugebama išlaikyti konkurencinės aplinkos. Tai viena iš monopolijų atsiradimo priežasčių;
- Viešasis sektorius nesugeba tinkamai apsaugoti esamų darbuotojų.

Privatizavimo įstatyme (Žin., 1997, Nr. 107-2688) nurodoma, kad savivaldybės turi teisę spręsti, kokį turta įtraukti į privatizuojamų objektų sąrašus. Dalis savivaldybių stengiasi kuo daugiau objektų neperduoti į privačias rankas. LLRI 2000 metais siūlė sudaryti privalomai privatizuojamų savivaldybių valdomų nekilnojamojo turto objektų sąrašus, taip sumažinant

savivaldybių turimo, tačiau nenaudojamo komercinės paskirties turto dalį, taip pat finansines išlaidas objektų išlaikymui, kurie nenaudojami valstybės ir savivaldybės funkcijoms atlikti.

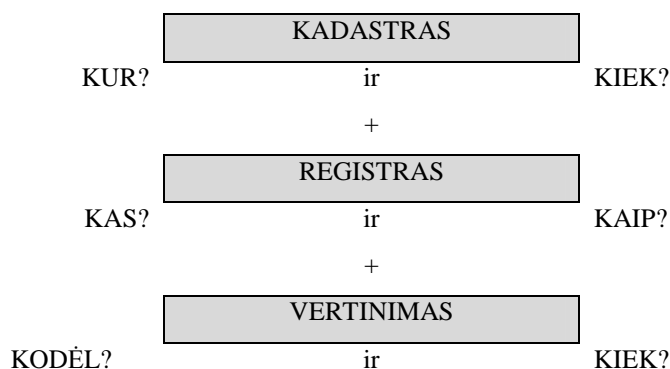
1.5 Lietuvos nekilnojamojo turto administravimo informacinė sistema

Duomenų trūkumas yra didžiausias bet kokią reformą stabdantis veiksnys. Dėl šios priežasties valstybei ir savivaldybėms priklausančio nekilnojamojo turto informacinė sistema (duomenų bazė) yra būtina efektyviam nekilnojamojo turto valdymui.

Pasak A. Gasilionio, R. Kasperavičiaus, (2006), šiuolaikinė nekilnojamojo turto administravimo sistema - tai metodiškai sutvarkyta valstybinė duomenų apie nekilnojamąjį turtą surinkimo, apdorojimo ir registravimo sistema, apimanti visus teisės aktais apibrėžtus duomenis apie nekilnojamąjį turtą nuosavybės ar valdymo teises į jį, šių teisių apribojimus bei suvaržymus, taip pat grafinius duomenis, nustatytus jų ribų ar kontūrų matavimais. Nekilnojamojo turto administravimo sistema susideda iš 3 pagrindinių dalių:

1. Nekilnojamojo turto kadastro;
2. Nekilnojamojo turto registro;
3. Nekilnojamojo turto vertinimo.

10 paveiksle pateikiama nekilnojamojo turto administravimo sistema.



10 pav. Nekilnojamojo turto administravimo sistema

Šaltinis: Gasilionis, A., Kasperavičius, R. (2006). *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: Technika

Nekilnojamojo turto kadastro sistema apibūdina nekilnojamojo turto objektus - žemės sklypus, statinius, patalpas ir inžinerinius įrenginius. Ji turi padėti išaiškinti - **kur** yra nekilnojamojo turto objektas ir **kokios kiekybinės** jo charakteristikos. Nekilnojamojo turto registro sistema užtikrina nekilnojamojo turto objektų ir teisių į juos juridinį statusą bei pateikia duomenis apie tai, **kas** valdo šiuos objektus ir **koku būdu (kaip)**. Nekilnojamojo turto vertinimo sistema turi padėti užtikrinti nekilnojamojo turto objektų kokybinių ir vertinimo duomenų surinkimą bei paaiškinti, **kodėl** yra tokios kokybinės nekilnojamojo turto objektų charakteristikos ir **kokia jų vertė**.

Noro sužinoti, kiek iš viso nekilnojamojo turto priklauso valstybei ar savivaldybėms nebuvimą patvirtina faktas, kad Valstybės turto informacinės paieškos sistemos kūrimas vis atidėliojamas.

Informacinė sistema apie valstybei priklausančių turtą turėjo pradėti veikti 2004 m. Pirminiame LR Vyriausybės nutarime „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos įgyvendinimo priemonių plano patvirtinimo“ (2003) pateikti terminai ir institucijos, atsakingos už minėtos sistemos kūrimą. 2004 metais Valstybės turto informacinės sistemos sukūrimo ir įteisinimo data buvo nukelta iki 2006 metų liepos 1 d. 2006 metais sistemos veikimo pradžia toliau nukelta iki 2008 metų sausio 1 d., o 2008 metų kovą naudojimosi Valstybės turto informacinės sistema pradžia buvo nukelta į 2009 metų liepos 1 d. (Žin., 2003, Nr. 65-2947; LLRI analizė, 2008). LR Vyriausybė yra parengusi 2009 – 2014 metų centralizuoto valstybės turto valdymo strategiją, kurios santrauka pateikiama 3 priede. Tikimasi, kad 2014 m., kuomet sistema veiks, valstybės nekilnojamojo turto aptarnavimui per metus bus išleidžiama 1,3 mlrd. litų (dabar skiriama 1,5 mlrd. litų). Taip pat tikimasi, kad apie 10% sumažės sąnaudos, skiriamos aptarnavimo paslaugoms (komunalinėms paslaugoms, ryšių, valymo ir pan.), padidėjus privataus ir viešojo sektoriaus partnerystei.

Nuo 2009 liepos 1 dienos LR Finansų ministerija yra paskirta paieškos sistemos valdytoju, o valstybės įmonė Valstybės turto fondas - paieškos sistemos tvarkytoju. Esanti paieškos sistema įgyvendinama etapais (Dėl valstybės turto informacinės..., 2009):

- **pirmajame etape nuo 2009 m. liepos 1 d.** Paieškos sistemos duomenų gavėjams teikiami duomenys apie valstybei nuosavybės teise priklausančią žemę, miškus, statinius (išskyrus melioracijos statinius), transporto priemones, nuosavybės vertybinius popierius (akcijas) ir valstybės įnašus į viešąsias įstaigas;
- **antrajame etape nuo 2011 m. liepos 1 d.** Paieškos sistemos duomenų gavėjams taip pat teikiami duomenys apie valstybei nuosavybės teise priklausančias žemės gelmes, vidaus vandenį, nekilnojamasias ir kilnojamąsias kultūros vertybes, melioracijos statinius.

Teigiama, kad paieškos sistemos išlaikymas kasmet kainuos apie 950 tūkst. Lt. Kadangi Paieškos sistemos duomenis numatyta teikti neatlygintinai, paieškos sistema turės būti finansuojama valstybės biudžeto lėšomis, o jos nauda ir rezultatyvumas priklausys nuo jos poveikio efektyviam valstybės turto valdymui.

LLRI analizėje siūloma (2008), kad informacinėje sistemoje turėtų būti inventorizuotas ne tik visas valstybei ir savivaldybėms priklausantis nekilnojamas turtas, bet ir bet koks, bet kokios valstybinės ir savivaldybių institucijos, įstaigos ar įmonės naudojamas nekilnojamojo turto objektas (pvz., nuomojamas iš privačių subjektų). Šioje informacinėje sistemoje išskirtina kiekvieno atskiro turimo ar naudojamo nekilnojamojo turto vieneto informacija ir šios informacijos istorija:

- **teisinė** (ar nuosavybė, akcijų turėjimas ar nuoma; paskirtis; kas nekilnojamojo turto objektą valdo, kas naudoja ir kas juo disponuoja; kokie sprendimai buvo priimti dėl nekilnojamojo turto

objekto valdymo, naudojimo ar disponavimo; kokiais teisės aktais ir jų nuostatomis buvo remtasi priimant sprendimus; kokie pareigūnai priėmė konkrečius sprendimus; nekilnojamojo turto objekto ryšys su jo naudotojo strateginiais tikslais ar programų uždaviniais);

- **finansinė** (vertė; išlaidos įsigijimui, nuomai, išlaikymui, naudojimui, atnaujinimui ir pan.; pajamos iš turto);
- **fizinė** (adresas; plotas; žemėlapiai; brėžiniai; nuotraukos);
- **kita** (pvz., kokioms programoms įgyvendinti šiuo metu naudojamas; saugumo ar slaptumo lygis (kiek informacija yra vieša); įvardinti informaciją pateikę ir informaciją įvedę asmenys).

Informacinė sistema turi būti vieša (su galimomis išlygomis dėl slaptos informacijos), lengvai prieinama. Vešiesiems vartotojams sistemoje turi būti palikta galimybė pranešti apie sistemoje esančios informacijos ir realios situacijos neatitikimą ar apie klaidingą informaciją. Turėtų būti palikta galimybė šią informacinę sistemą lengvai integruoti su kitomis galimomis valstybės ar savivaldybių duomenų bazėmis (pvz., viso valstybės ir savivaldybių turto (ne tik nekilnojamojo) informacinė sistema; finansinės informacijos sistema; žmoniškųjų išteklių duomenų baze).

Nekilnojamojo turto informacinė sistema panaudotina (Žin., 2003, Nr. 65-2947):

- valstybės ar savivaldybių funkcijoms įgyvendinti nereikalingo nekilnojamojo turto nustatymui;
- kaip korupcijos nekilnojamojo turto valdyme prevencijos priemonė;
- kaip priemonė skatinti ir stiprinti viešo ir privataus sektorių partnerystę;
- informacinė nekilnojamojo turto sistema sudarytų sąlygas vykdyti nuolatinį periodinį tarpinstitucinį nekilnojamojo turto naudojimo palyginimą, kuris atskleistų nekilnojamojo turto valdymo efektyvumo didinimo galimybę.

LR Vyriausybės kanceliarijos valstybės turto valdymo ir disponavimo juo skyriaus pažymoje (Dėl valstybės turto informacinės..., 2009) nurodoma, kad nekilnojamojo turto paieškos sistema leistų greičiau sužinoti:

- informaciją apie valstybės turtą ir jo naudojimą pagal turto rūšis, valdytojus, geografines vietas ir (ar) kitus požymius;
- neįregistruotą turtą ir įregistravimui reikalingų lėšų poreikį;
- sutrumpėtų aktualios informacijos surinkimo laikas bei sąnaudos.

Sukūrus ir naudojant valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto informacinę sistemą tikslinga jos pagrindu vykdyti nuolatinį tarpinstitucinį nekilnojamojo turto valdymo palyginimą. Šis palyginimas turėtų atskleisti, kaip skiriasi tam tikri valstybės ir savivaldybių institucijų, įstaigų ir įmonių naudojamo nekilnojamojo turto rodikliai.

1.6 Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą

Po nepriklausomybės atkūrimo, Lietuva priėmė visus pagrindinius nekilnojamojo turto administravimo sistemai sukurti reikalingus įstatymus, bei suderino juos su ES teisės aktais.

Pagrindinis ir svarbiausias dokumentas - **Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas** (Žin., 2002, Nr. 60-2412). Šis Įstatymas nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką bei sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje. Kiti įstatymai, reglamentuojantys savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo procesą yra:

- **Vietos savivaldos įstatymas** (Žin., 2000, Nr. 91-2832) apibrėžia, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės ir kito turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo yra priskirta savivaldybės funkcija. Savivaldybei valdant priskirtą valstybinę žemę ir kitą valstybės turtą patikėjimo teise, yra vykdoma valstybinė funkcija. Minėtame įstatyme apibrėžiami savivaldybės tarybos įgaliojimai, savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos teikiamų išvadų apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto bei patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitų tvarka, savivaldybės administracijos direktoriaus pareigoms priskirtas savivaldybių turto administravimas, taip pat už savivaldybių turto valdymą atsakingų administracijos darbuotojų atsakomybė.
- **Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas** (Žin., 1997, Nr. 107-2688) reglamentuoja valstybės ir savivaldybių turto privatizavimą už pinigus, nurodo pagrindines privatizavimo institucijas, jų funkcijas, teises ir pareigas, paskirtį, įgaliojimus, numato privatinuojamo objekto privatizavimo būdus, privatizavimo lėšas, objektų parengimo privatizavimui tvarką.
- **Valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn įstatymas** (Žin., 1998, Nr. 6-113) nustato valstybės turto, priskiriamo savivaldybių nuosavybėn, dalį, jo perdavimo tvarką, ir sąlygas. Pagal šį įstatymą savivaldybės jų nuosavybėn priskirtą, bet dar neperduotą valstybės turtą valdo patikėjimo teise.
- **Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams modernizuoti įstatymas** numato valstybės paramos, teikiamos fiziniams asmenims (šeimoms), turintiems nuolatinę gyvenamąją vietą Lietuvos Respublikoje, būstui įsigyti (pirkti, statyti, rekonstruoti) bei daugiabučiams namams modernizuoti ir savivaldybių socialinio būsto fondui sudaryti, formas, sąlygas ir tvarką, taip pat savivaldybių socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką (Žin., 2002, Nr. 116-5188).
- **Civilinis kodeksas** (Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė), reglamentuoja visus civilinius teisinius santykius, tarp jų ir susijusius su nekilnojamoju turtu. Civilinis kodeksas reglamentuoja turto

administravimą: administratoriaus prievoles, administravimo rūšis, turto panaudos, patikėjimo, pirkimo, pardavimo teise.

- **Valstybės registrų įstatymas** (Žin., 2004, Nr. 124-4488) įgyvendina 2003 m. lapkričio 17 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2003/98/EB „Dėl viešojo sektoriaus informacijos pakartotinio naudojimo“. Įstatymas nustato valstybės registrų steigimo, tvarkymo, naudojimo ir panaikinimo tvarką, taip pat už jų atnaujinimą atsakingų institucijų teises.

LR Konstitucijos IV skirsnio 47 straipsnis įtvirtina pagrindines laisves ir teises, taip pat ir nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą apsaugą. Konstitucija nustato, kas gali įgyti nuosavybės teisę. Kai kurių nacionalinės reikšmės objektų ir daiktų išskirtinė nuosavybės teisė priklauso Lietuvos valstybei. Tai žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai.

Įstatymuose nurodoma savivaldybių turto sandara bei įgijimo būdai, subjektai, kurie yra atsakingi už savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą, bei kokį turtą savivaldybės įmonės, įstaigos ar organizacijos gali valdyti. Apibendrinus galiojančius įstatymus galima teigti, kad Lietuvoje savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo sistemą sudaro (Mažylis, Jasudavičiūtė, 2005): turto įsigijimas, inventorizacija, vertinimas, registracija, privatizavimas, nuoma, panauda ir nurašymas.

1.7 Savivaldybių nekilnojamo turto valdymas: užsienio šalių patirtis

Didžiausių pasaulyje įvykdytų nekilnojamojo turto valdymo reformų pagrindinė priežastis buvo ekonominės krizės. Taigi valstybės ir savivaldybių turimo nekilnojamojo turto valdymo tikslas - kuo mažesniais kaštais vykdyti prisiimtų viešųjų paslaugų ir viešųjų gėrybių teikimą. Šiam tikslui pasiekti tikslinga šiuolaikinius nekilnojamojo turto valdymo principus pritaikyti valstybės/savivaldybės³ turto valdymui, t.y. turto įsigijimui, nuomai, išlaikymui bei atnaujinimui. Tokios valstybės kaip Švedija, Olandija, Kanada, Jungtinė Karalystė vertinamos kaip valstybės, atlikusios esmines reformas, susijusias su nekilnojamojo turto valdymu (LLRI analizė, 2008).

Toliau poskyryje aptariamas nekilnojamojo turto valdymas keturiose šalyse. Aptariamose šalyse nekilnojamojo turto valdymas paremtas nuomos principu. Tai reiškia, kad dalis valstybės bei vietinės valdžios valdomo nekilnojamojo turto buvo perduota įmonėms, iš kurių valdžios įstaigos nuomoja dalį jų funkcijoms įgyvendinti reikiamo nekilnojamojo turto.

Kanada

Už nekilnojamojo turto įsigijimą, nuomą, pardavimą ir infrastruktūros paslaugų tiekimą valstybės institucijoms yra atsakinga Kanados viešųjų darbų ir Vyriausybės paslaugų agentūra (Public Works and Government Services Canada, toliau tekste – PWGSC). Apie 45 % PWGSC

³ Dėl skirtingo šalyse esančio administracinio suskirstymo, toliau šiame poskyryje naudojama sąvoka „valstybės turtas“ apima ir vietinės valdžios valdomą nekilnojamąjį turtą.

valdomo nekilnojamojo turto priklauso valstybei, apie 48 % nuomoja ir 7 % nuomoja su galimybe išsipirkti (Valstybės institucijų, įstaigų..., 2009). Kanadoje įdiegta viena labiausiai išplėtotų valstybės turto informacinių sistemų, kurioje kaupiama informacija apie nekilnojamąjį turtą, viešai teikiami išsamūs turto aprašai, geografiniai žemėlapiai, sukurtos turto paieškos sistemos (Government of Canada, 2010). 2007 m. Vyriausybė pardavė dalį savo valdomo nekilnojamojo turto privačiai Kanados nekilnojamojo turto bendrovei su galimybe nuomotis reikalingas patalpas iš šios bendrovės ateinančius 25 metus. Kanados Vyriausybė savo sprendimą argumentuoja taip (LLRI analizė, 2008):

- nekilnojamojo turto valdymo rizika ir išlaidos perduodamos privačiam sektoriui;
- užtikrinama tinkama pastatų priežiūra;
- didėja patalpų naudojimo skaidrumas;
- numatytos palankios nuomos sąlygos valstybinėms institucijoms ilgam laikotarpiui.

Toks sprendimas pagrįstas nuostata, jog ilguoju laikotarpiu tai perkels pastatų išlaikymo kaštus privačiam sektoriui, bus užtikrinta tinkama pastatų priežiūra, o aprūpinimo nekilnojamuoju turtu kaštai bus skaidresni ir lengviau prognozuojami. Šį sprendimą taip pat motyvavo ir siekis koncentruotis prie tiesioginių valstybės funkcijų.

Kanados valstybės nekilnojamojo turto valdymas remiasi nuostata, kad valstybei turi priklausyti tik tas nekilnojamasis turtas, kuris reikalingas valstybės funkcijoms vykdyti. Maždaug 30 % valstybės institucijų ir įstaigų nekilnojamąjį turtą iš PWGSC nuomojasi rinkos sąlygomis, likusios 70 % naudojami nemokamai, t.y. už jų naudojimą ir išlaikymą PWGSC gauna atskirą finansavimą. Tos valstybės institucijos ir įstaigos, kurioms nekilnojamojo turto paslaugos teikiamos rinkos sąlygomis, neprivalo turto nuomotis iš PWGSC ir gali pirkti paslaugas iš privačių įmonių. (Valstybės institucijų, įstaigų...,2009)

Jungtinė Karalystė

Valdžios įstaigų nekilnojamojo turto įsigijimą, naudojimąsi, racionalizavimą ir pardavimą reglamentuoja Valstybinio nekilnojamojo turto koordinavimo protokolas. Nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą tarp institucijų vertina vyriausybinių pirkimų įstaiga – The Office of Government Commerce (toliau tekste – OGC). Nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumui vertinti naudojami tokie rodikliai kaip: vieno visu etatu dirbančio darbuotojo išlaikymo kaštai, darbo vietos našumas (darbo vietos tinkamumas atliekamai funkcijai, darbo vietoje sunaudojamos elektros energijos kiekis, darbo saugumas ir t. t.). OGC valdo nekilnojamojo turto duomenų bazę, kuriai valdžios įstaigos turi teikti informaciją apie savo turimą nekilnojamąjį turtą. Ši duomenų bazė leidžia matyti žemėlapius ir informaciją įvairiais pjūviais apie visą valdžios įstaigų naudojamą nekilnojamąjį turtą, sudaro galimybę įstaigoms ieškoti joms reikalingo laisvo nekilnojamojo turto (Valstybės institucijų, įstaigų...,2009). OGC ruošia politikos standartus ir rekomendacijas dėl

gerosios patirties viešųjų pirkimų, projektų bei turto valdymo srityse, stebi departamentų veiklą. Institucija remia ir plėtoja bendrus viešuosius pirkimus valstybiniame sektoriuje (About OGC, 2009). Jungtinėje karalystėje už viešojo sektoriaus institucijų naudojamų lėšų panaudojimo ekonomiškumą, efektyvumą ir veiksmingumą atsakinga nacionalinė audito tarnyba (National Audit Office, 2006), kurios ataskaitose nekilnojamojo turto srityse išskiriamos panašios problemos, kaip ir Lietuvoje (nenoras keisti brangaus, miestų centruose esančio turto į pigesnę, neatsisakymas turto, kuris nereikalingas valstybių ar savivaldybių funkcijoms įgyvendinti ir pan.) (Report by the Comptroller and Auditor Venera, 2007; National Audit Office, 2006).

Siekdamos iki 2013 m. sutaupyti nuo 1 iki 1,5 mlrd. svarų sterlingų kasmetinių išlaidų nekilnojamajam turtui išlaikyti, Jungtinės Karalystės valdžios įstaigos 2006 m. pradėjo įgyvendinti nekilnojamojo turto efektyvaus valdymo planą, kuriame numatyta (LLRI analizė, 2008):

- mažinti užimamą erdvę;
- didinti turimos erdvės naudojimo efektyvumą;
- gerinti paslaugų, susijusių su nekilnojamojo turto naudojimu, kokybę;
- gerinti nuomos sąlygas išsinuomotiems administraciniam pastatams.

Jungtinės Karalystės pardavė didžiąją dalį savo nekilnojamojo turto (daugiausia – administracines patalpas netoli įvairių miestų centrų) naujai suformuotai privačiai įmonei „Trillium“. Ši įmonė įsipareigojo 20-čiai metų socialinės apsaugos ministerijai teikti administracinių patalpų nuomos paslaugas. Pagal atliktus skaičiavimus, toks sprendimas per 20 metų. 22 % visų išlaidų, reikalingų minėtoms patalpoms išlaikyti ir atnaujinti.

Olandija

Olandijos valstybės turto direktoratas prie Olandijos Finansų ministerijos turi ir valdo žemę bei pastatus, tarp kurių Vyriausybės, švietimo, sveikatos apsaugos, krašto apsaugos, istorinę vertę turintys pastatai, dirbama žemė, uostai, keliai ir pan. Šios tarnybos pagrindinis tikslas – optimalių pajamų gavimas iš valstybės turto pardavimo ar nuomos tokio turto, kuris negali būti parduotas. Kita įstaiga, Vyriausybės pastatų agentūra prie Būsto, erdvinio planavimo ir aplinkos ministerijos yra atsakinga konkrečiai už Vyriausybės ministerijų bei institucijų aprūpinimą nekilnojamuoju turtu ir tam reikalingo nekilnojamojo turto įsigijimą bei valdymą (Valstybės institucijų, įstaigų...2009)

LLRI (2008) analizėje teigiama, kad 2003 metais Olandijos Finansų ministerija sukūrė turto administravimo sistemą, kuri vėliau buvo integruota į vizualinę (vaizduojančią geografinę erdvę) kadastrinių duomenų pateikimo sistemą, kurioje žemėlapis rodo turimą turtą bei jo naudojimą. Dabar vieninga vartotojo terpė leidžia matyti turimą turtą, duomenis apie jo dydį, vertę, nuomininkus ar naudotojus ir kitą reikiamą informaciją. Taip buvo sumažinti turto administravimo kaštai, sistemoje nebeliko popierinių dokumentų (sumažėjo darbo ir materialių išteklių kaštai),

supaprastėjo apsikeitimas duomenimis tarp valdžios institucijų, buvo ištaisyti neatitikimai tarp dokumentuose nurodytų ir realiai esančių turto dydžių.

Švedija

1993 metais Švedijoje panaikinus centrinę valstybės nekilnojamojo turto valdytoją (The National Board of Public Building) valstybės nekilnojamas turtas buvo perduotas savarankiškai valstybei priklausančiai nekilnojamojo turto įmonei Vasakronan, kuri 2008 metų liepos mėnesį buvo privatizuota (Valstybės institucijų, įstaigų...,2009).

Minėtose valstybėse nekilnojamojo turto reformos panašios tuo, kad buvo atlikta nekilnojamojo turto valdymo decentralizavimas bei centralizuotos priežiūros, atskaitomybės ir vertinimo sustiprinimas. Teigiama, kad valstybei nepriklauso rūpintis nekilnojamoju turtu bei didesnis ar mažesnis valstybės institucijų naudojamas nekilnojamojo turto kiekis yra nuomojamas iš privataus sektoriaus (LLRI analizė, 2008; Valstybės institucijų, įstaigų...,2009). Tačiau užsienio šalių patirties pritaikymas daugeliu atvejų yra nevisai priimtinas: visų pirma dėl skirtingo socialinio ir ekonominio regionų išvystymo lygio (Долгих, 2006).

Lietuva, remdamasi minėtų valstybių pavyzdžiu (daugiausia Švedijos), siekia didesnės kontrolės nekilnojamojo turto valdyme.

2. LR SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO TRŪKUMAI

2.1 Strateginio planavimo trūkumas

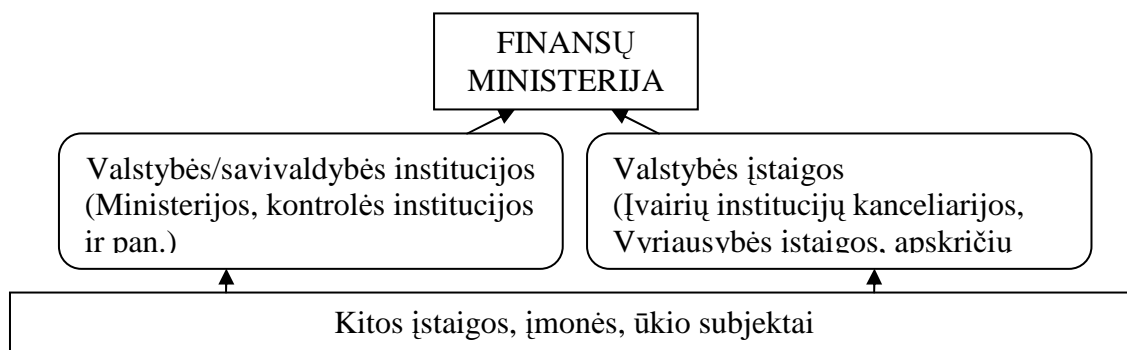
Valstybės tikslų ir funkcijų planavimui, įgyvendinimui ir vertinimui Lietuvoje naudojama strateginio planavimo sistema. Nuo 2000 m. visos ministerijos ir kitos institucijos, norėdamos gauti finansavimą iš valstybės biudžeto, privalo parengti strateginius veiklos planus, kuriuose nustatomi institucijos strateginiai tikslai, programos jiems įgyvendinti, laukiami rezultatai ir planuojamos lėšos. 2002 m. priimtas Vyriausybės nutarimas „Dėl strateginio planavimo metodikos patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 57-2312), kuriame reglamentuota visa strateginio planavimo sistema. Institucijos savo strateginius veiklos planus privalo rengti atsižvelgdamos į Vyriausybės programą, Vyriausybės prioritetus, Valstybės ilgalaikės raidos strategijos, atitinkamos valdymo srities plėtros strategijos, Europos Sąjungos struktūrinės paramos strategijos bei kitų su institucijos veikla susijusių strateginio planavimo dokumentų nuostatas.

Viena iš problemų, su kuriomis susiduria savivaldybės, nekilnojamojo turto valdymo srityje – strateginio planavimo trūkumas. Dėl šios iškylančios problemos ir ateities vizijos neturėjimo yra išvaistoma dalis valstybės lėšų. LLRI analizėje teigiama (2008), kad siekiant įsigyti nekilnojamąjį turtą valstybės ir savivaldybių institucijos ir organizacijos, bent formaliai, turėtų atlikti investicijų tikslingumo ir ekonominės naudos analizę:

- parodyti institucijų ar organizacijų įgyvendinamų programų ryšį su strateginio planavimo dokumentais;
- parodyti siūlomų investicinių projektų ryšį su institucijų ar organizacijų įgyvendinamų programų tikslais ir uždaviniais;
- palyginti laukiamus rezultatus įgyvendinus ir neįgyvendinus siūlomas investicijas;
- parodyti, koku būdu bus užtikrinta, kad bus patikrinta, ar buvo pasiekti užsibrėžti rezultatai;
- įvertinti investicijomis siekiamų tikslų alternatyvas.

Valstybės kontrolės ataskaitoje (Nekilnojamojo turto mainai, 2006) teigiama, kad yra atvejų, kai neieškoma alternatyvių reikalingo turto įsigijimo būdų. Kaip trūkumas nurodoma tai, kad neprivaloma atlikinėti tikslingumo ar ekonominės naudos analizės, taip pagrindžiant jau valdomo, naudojamo ir disponuojamo nekilnojamojo turto tikslingumą. Norint įsigyti nekilnojamąjį turtą būtina pagrįsti reikalingumą ir įsigijimo būdą, tuo tarpu jau turimą turtą institucijos ir įstaigos gali turėti neįvertindamos šio turto reikalingumo. Nors atskiros institucijos ir įstaigos nekilnojamąjį turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo savarankiškai, tam, kad nekilnojamasis turtas būtų įsigytas, pastatytas ar atnaujintas, šis įsigijimas, statyba ar atnaujinimas turi būti įtrauktas į Valstybės investicijų programą.

Nekilnojamojo turto poreikio formavimo schema pateikiama 11 paveiksle.



11 pav. Nekilnojamojo turto poreikio formavimas

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: *LLRI analizė: Efektyvus valstybės ir savivaldybių turto valdymas*. (2008). Lietuvos laisvosios rinkos institutas. [Žiūrėta 2009–01–19]. Prieiga per internetą: <http://www.lrinka.lt/index.php/analininiai_darbai/llri_analize_efektyvus_valstybes_ir_savivaldybiu_turto_valdymas/4935>.

Nekilnojamojo turto poreikis formuojamas iš apačios į viršų: pačios valstybės ir savivaldybių funkcijas įgyvendinančios institucijos ir įstaigos formuoja nekilnojamojo turto poreikį. Taip priimami nekilnojamojo turto naudotojo poreikius atitinantys sprendimai, tačiau šie sprendimai priimami dažniausiai jau reaguojant į įvairias situacijas ar problemas, o ne jas numatant ir iš anksto planuojant galimas alternatyvas siekiant išvengti šių situacijų (LLRI analizė, 2008). Pasak K. Šimelevič, R. Bagdzevičienės (2002), toks nekilnojamojo turto valdymo modelis turi ir „plusų“. Vienas iš jų yra tai, kad vietiniu mastu (t.y. „iš apačios į viršų“) vykdomas nekilnojamojo turto poreikio formavimas leidžia greičiau reaguoti į situacijos pokyčius.

LLRI (2008), atlikęs analizę, padarė išvadą, kad Lietuvoje nėra valstybei bei savivaldybėms priklausančio turto bendros valdymo strategijos, trūksta už turto valdymą atsakingų ir juo disponuojančių institucijų iniciatyvos, jų atsakingo požiūrio į turto valdymą. Šalyje trūksta institucijos, kuri rinktų ir sistemintų duomenis apie nereikalingus ir nenaudojamus nekilnojamojo turto objektus.

2.2 Informacijos apie nekilnojamąjį turtą stoka

Kitas svarbus veiksnys, mažinantis nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą - informacijos apie nekilnojamąjį turtą trūkumas. Biudžetinės įstaigos 2007 metų pabaigoje patikėjimo teise valdė pastatus ir patalpas, kurių likutinė vertė iš viso 4,9 mlrd. Lt. Tikėtina, kad vertė būtų didesnė, jei būtų vertinama tikroji šio turto rinkos vertė. 2008 metų Valstybės kontrolės veiklos ataskaitoje (2009) teigiama, kad nekilnojamojo turto registre užregistruotas ne visas įstaigų valdomas turtas, turtas perduodamas pagal panaudos sutartis, nesilaikant teisės aktų reikalavimų.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos turėtų būti užregistruotos Nekilnojamojo turto registre savivaldybės nuosavybės teise, siekiant užtikrinti savivaldybės, kaip

šių būstų savininkės, teises. Valstybės kontrolės ataskaitoje teigiama (Valstybinio audito ataskaita. Socialinio būsto fondo..., 2008), kad pvz. Šiaulių miesto savivaldybės apskaitoje yra 669 socialiniai būstai, iš kurių 225 butai teisiškai nėra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Efektyviam valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto valdymui reikalinga informacija (duomenų bazės) apskaitoma ir kaupiama elektroniniu būdu, ryšiai su išorinėmis duomenų bazėmis ir registrais, taip pat valstybinėmis institucijomis palaikomi elektronine forma. Savivaldybės neturi galimybės tiksliai sužinoti, kiek nekilnojamojo turto jos valdo, kol nėra sukurta pilnai veikianti Valstybės turto informacinės paieškos sistema. Šalyje veikianti vieninga Valstybės turto informacinės paieškos sistema sumažintų darbo laiko, skirto informacijai kausti ir analizuoti, sąnaudas, leistų operatyviau ir efektyviau naudoti sukauptą informaciją strateginiams tikslams pasiekti (LLRI analizė, 2008).

LR Valstybės kontrolės ataskaitoje (Valstybės institucijų, įstaigų..., 2009) daroma išvada, kad konkretus turto valdytojas nedisponuoja pakankama informacija, kad galėtų priimti sprendimus dėl patalpų naudojimo siekiant maksimalios naudos visuomenei. Trūksta rekomendacijų turto valdytojams, kaip įgyvendinti valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytus principus, kuriais vadovaujantis turi būti valdomas nekilnojamas turtas, biudžetinės įstaigos nesikeičia patirtimi, įgyta valdant nekilnojamąjį turtą.

Tai, kad savivaldybės nežino, o kartais ir neturi galimybių sužinoti, kiek iš viso nekilnojamojo turto joms priklauso patvirtina tai, kad vis dar nėra pilnai veikiančios valstybės turto informacinės paieškos sistemos, tačiau gerai yra tai, kad ji jau yra sukurta, nors ir nepilnai įgyvendinta.

2.3 Motyvacijos taupyti biudžeto lėšas nebuvimas

Valstybinių įstaigų darbuotojams kartais trūksta motyvacijos taupyti valstybės lėšas. Dabartinėje valstybei ir savivaldybėms priklausančio nekilnojamojo turto valdymo sistemoje už turto valdymą atsakingiems valstybės tarnautojams nėra motyvacijos efektyviau valdyti jų atsakomybėje esantį turtą. Jų darbo užmokestis tiesiogiai nepriklauso nuo darbo efektyvumo. LLRI analizėje (2008) teigia, kad asignavimų valdytojai yra suinteresuoti išleisti kiek galima daugiau lėšų. Tai lemia biudžeto išlaidų planavimo mechanizmas, kai ateinančių metų asignavimus įtakoja ne pasiekti rezultatai, o praeitais metais, patirtos išlaidos. Taigi, skiriant lėšas yra iškreipiamas tikrasis jų poreikis. Tokiu būdu nelieka motyvacijos taupiau naudoti nekilnojamąjį turtą ar atlaisvinanti jį tiems, kam jo labiau reikia. Valstybės institucijai ar įstaigai negresia jokia sankcija, jei ji savo turtą valdys ne taip gerai, kaip galėtų.

Valstybės ir savivaldybių nekilnojamas turtas, nereikalingas ar netinkamas jų funkcijoms įgyvendinti, gali būti (Žin., 2002, Nr. 60-2412):

- **perduodamas** patikėjimo teise kitoms valstybės ir savivaldybių institucijoms ir įstaigoms ar panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai naudotis valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams;
- **išnuomojamas** viešojo konkurso būdu, išskyrus nustatytus atvejus, kai turtas išnuomojamas ne konkurso būdu;
- **įtraukiamas** į privatizavimo programą;
- **nurašomas**, jei nekilnojamojo turto negalima panaudoti nei vienu iš aukščiau nurodytų būdų.

Nekilnojamojo turto, kurio viešasis sektorius nenaudoja, bet kuris yra naudotinas, turėtų būti privatizuojamas. Sprendimą dėl valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu naudoti, suderinus su Vyriausybės įgaliota institucija, priima nekilnojamojo turto valdytojas. Taigi pati institucija ar įstaiga, kuri naudoja nekilnojamąjį turtą, vertina panaudojimo tikslingumą ir naudingumą. Tokia praktika vertinama neigiamai, nes jei institucija ar įstaiga turi tam tikro nekilnojamojo turto, kurį jai turėti naudinga (pvz. dėl biudžeto planavimo mechanizmo), tai mažai tikėtina, kad šis turtas bus įvertintas kaip nereikalingas ar netinkamas naudoti. Taigi toks turtas, kurio privatizavimas valstybei/savivaldybei gali būti vertingas ir pelningas, nebus pačios institucijos (turto naudotojos) įvertinamas kaip privatizuotinas (pvz. valstybei ar jos institucijoms priklausantys poilsio objektai) (LLRI analizė, 2008).

Turto nuoma leidžia uždirbti papildomas pajamas į valstybės biudžetą, tačiau Valstybės kontrolės atlikto audito metu (Valstybės institucijų, įstaigų..., 2009) nustatyta, kad pasitaiko atvejų, kai patalpos išnuomos nenaudingai valstybei: 79 % nagrinėtų atvejų nuomos kaina yra daugiau nei du kartus mažesnė nei nekilnojamojo turto agentūrų skelbiama vidutinė rinkos kaina. Nustatyta atvejų, kai sutartį nutraukiant nuomotojo iniciatyva, turi būti mokama didelė kompensacija. Ne valstybinėms ar savivaldybių funkcijoms įgyvendinti nekilnojamojo turto naudojimas ir tais atvejais, kai turto naudojimas neatitinka/prieštarauja galiojantiems teisės aktams ar kai turtas naudoti panaudos teise suteikiamas įvairiems subjektams, kurie vykdo veiklą, nesančią valstybinėmis ar savivaldybių funkcijomis.

Tam tikroms valstybinėms ar savivaldybių funkcijoms atlikti nereikalingas ar netinkamas nekilnojamojo turto, turėtų būti panaudojamas kitoms funkcijoms atlikti, privatizuojamas arba nurašomas.

2.4 Nepakankamas dėmesys PPP ir kitos kliūtys

Viešojo ir privataus sektorių partnerystės sąvoka ir vienoda sutarčių sudarymo tvarka nėra nustatyta Europos Sąjungos teisės aktu. Apie Viešojo ir privataus sektorių partnerystę užsimenama Europos teisingumo teismo praktikoje dėl viešųjų pirkimų; 2004 m. vasario 11 d. Eurostat'o sprendime dėl ilgalaikių viešojo ir privataus sektorių partnerystės sutarčių; 2005 m. lapkričio 15 d.

EK komunikate KOM (2005) 569; 2008 m. vasario 5 d. EK komunikate C(2007)6661 (Finansų ministerijos pranešimas. Viešojo ir privačiojo..., 2009).

Valstybės kontrolė įvertino (Viešojo ir privataus sektorių bendradarbiavimas, 2008), kad Lietuvoje viešojo ir privataus sektorių partnerystės (3P „public private partnerships“) politikai formuoti skiriama per mažai dėmesio, nereglamentuojamas viešojo ir privataus sektorių partnerystės apibrėžimas, aiškiai neapibrėžtos galimos šio bendradarbiavimo formos ir reikalavimai kiekvienos jų sudarymui ir vykdymui. Lietuvoje nėra pakankamai geros teisinės sąlygos pasaulyje pripažintam valstybės ir savivaldybių funkcijų ar priemonių pirkimo būdai iš privataus sektoriaus. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės sąvoka įtvirtinta Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme (Žin., 2009, Nr. 77-3164) įsigaliojo tik nuo 2010 sausio 1 dienos, o Vyriausybės nutarimas „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ – 2009 lapkričio 11 dieną (Žin., 2009, Nr. 137-5998).

Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme teigiama, kad „viešojo ir privataus sektorių partnerystė – valstybės arba savivaldybės institucijos ir privataus subjekto įstatymuose nustatyti bendradarbiavimo būdai, kuriais valstybės arba savivaldybės institucija perduoda jos funkcijoms priskirtą veiklą privačiam subjektui, o privatus subjektas investuoja į šią veiklą ir jai vykdyti reikalingą turtą, už tai gaudamas įstatymų nustatytą atlyginimą.“ (Žin., 2009, Nr. 77-3164). Viešojo ir privataus sektorių atstovų bendradarbiavimas, yra grindžiamas ilgalaikėmis sutartimis, kurios esmė yra teikti tradiciškai viešojo sektoriaus kompetencijai priskiriamas paslaugas ir plėtoti šių paslaugų teikimui reikalingą infrastruktūrą (Viešojo ir privataus sektorių partnerystės asociacija).

Viename iš viešojo ir privataus sektorių partnerystės apibrėžimų teigiama, kad minėtų sektorių bendradarbiavimas remiasi išteklių paskirstymu, rizikos ir kompetencijos pasidalinimu. Pagrindinis veiksnys, atskiriantis viešojo ir privataus sektorių partnerystę - rizikos tarp partnerių pasidalinimas. (Representing Chief Information Officers of the States, 2006)

Į nekilnojamojo turto sritį nesunku pritraukti privataus verslo lėšas, todėl vietoje to, jog leistų mokesčių mokėtojų pinigus nekilnojamajam turtui įsigyti (jo turėjimas nėra valstybės funkcija), valstybė galėtų pirkti nekilnojamojo turto paslaugas iš privačių subjektų, o atsilaisvinusias lėšas panaudoti tose srityse, kuriose valstybės išskiriamos kaip prioritetingos, tačiau kuriose trūksta lėšų ir į kurias privatus verslas nenoriai eina ar jam nėra sudaryta galimybių jose vykdyti savo veiklą.

LR Finansų ministerija išskiria dvi viešojo ir privataus sektorių partnerystės rūšis (Partnerystės bruožai ir rūšys, 2009):

- institucinę, kai tam tikrai veiklai atlikti steigama mišraus kapitalo įmonė;
- sutartinę, kai tam tikra veikla vykdoma, sudarant sutartis (koncesijos, viešųjų pirkimų pagrindu sudaromas sutartis, jungtinės veiklos ir kitas įstatymuose nustatytas sutartis).

Kiekviena iš minėtų bendradarbiavimo rūšių yra tinkama esant tam tikroms aplinkybėms.

5 lentelėje pateikiami viešojo ir privataus sektorių ypatumai, kuriuos žinant, abu sektoriai gali pasinaudoti vienas kito turimais pranašumais, valdant nekilnojamąjį turimą.

5 lentelė

Strateginio valdymo ir planavimo skirtumai verslo organizacijose ir viešojo administravimo institucijose

<i>Verslo organizacija</i>	<i>Viešojo administravimo institucija</i>
Veiklos nesėkmė paliečia mažą vartotojų grupę	Veiklos nesėkmė paliečia didelę visuomenės ir valstybės dalį
Daugiau laisvės keičiant struktūrą, veiklos formas, tikslus, darbuotojus	Daug suvaržymų keičiant struktūrą, veiklos formas, tikslus, darbuotojus
Didesnis arba visiškas savarankiškumas nustatant misiją, strateginius tikslus, programas, finansavimą	Labai sudėtingas misijos, strateginių tikslų, programų, finansavimo derinimas su daugeliu kitų institucijų ir interesų grupių
Kompanijos misiją neretai tenka keisti, keičiantis rinkai, paklausai	Daugelių atvejų institucijos misija yra ilgalaikė
Nebūtina viešinti visų tikslų, finansinių aspektų	Tikslų ir finansavimo skaidrumo privalomumas
Lengviau išmatuojamas veiklos efektyvumas, rezultatai – aiškesnė darbuotojų atsakomybė	Sudėtinga išmatuoti veiklos efektyvumą, rezultatus – sudėtingesnė darbuotojų atsakomybė
Didelis jautrumas rinkos permainoms	Didelis jautrumas politikos permainoms
Daugeliu atvejų darbuotojų iniciatyva yra skatinama tiek iš vidaus, tiek iš išorės	Nereti atvejai, kai darbuotojų iniciatyva gali būti slopinama

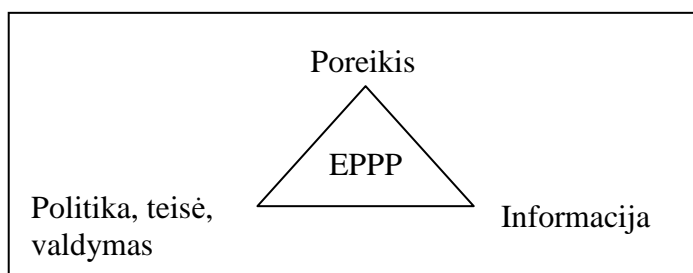
Šaltinis: Staponkienė, J. (2004). Strateginis valdymas privataus ir viešojo sektoriaus organizacijose: panašumai ir skirtumai. *Socialiniai tyrimai*, 4, 85-93.

M. Arimavičiūtė (2005) dar išskiria šiuos viešojo administravimo institucijų valdymo ypatumus: didesnis jautrumas politinėms permainoms ir greitų rezultatų siekimas; bendradarbiavimo panaudojimas; platesnis ir įvairesnis vartotojų ratas; valstybės galios panaudojimas; sudėtingesnė darbuotojų atsakomybė; rizikos vengimas. Privatus sektorius siekia efektyvesnio valdymo ir rezultato (pelno), o viešasis sektorius kontroliuoja projekto vykdymo kokybę ir sprendžia, kiek jis naudingas/būtinasis visuomenei. Taigi į viešųjų paslaugų teikimą įtraukus privatų sektorių galima sutaupyti lėšų, pasinaudoti privataus sektoriaus turima patirtimi.

D. Gudelis, V. Rozenbergaitė (2004), kaip vieną iš priežasčių, sąlygojančių vis didėjančią viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų populiarumą, nurodo nesugebėjimą ribotais viešojo sektoriaus ištekliais patenkinti augančių viešųjų paslaugų infrastruktūros poreikių.

Viešojo ir privataus sektorių partnerystė yra būdas organizuoti įvairią veiklą: vandens, dujų ir šilumos tiekimą, kelių tiesimą, tiltų, mokyklų, ligoninių statymą ir renovavimą ir kt. Ši partnerystė sujungia viešojo ir privataus sektorių išteklius, kad būtų realizuoti viešosios politikos tikslai ir užtikrinta viešųjų paslaugų kokybė. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų sėkmė priklauso nuo sugebėjimo kiekvienu konkrečiu atveju tinkamai įvertinti šios partnerystės taikymo efektyvumą bei pasirinkti teisingą formą (Asian Development Bank, 2008).

E. Skietrys, A. Raipa, E. V. Bartkus (2008) nurodo priežastis, būtinas efektyviai viešojo ir privataus sektorių partnerystei (žr. 12 pav.)



12 pav. Reikalavimai efektyviai viešojo ir privataus sektorių partnerystei (EPPP)

Šaltinis: Skietrys, E., Raipa, A., Bartkus, E. V. (2008). Dimensions of the Efficiency of Public - Private Partnership. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <<http://internet.ktu.lt/lt/mokslas/zurnalai/inzeko/58/1392-2758-2008-3-58-45.pdf>>.

Viešojo ir privataus sektorių partnerystė suteikia naujų galimybių, bet ir iškelia naujus uždavinius, kuriuos reikia spręsti (pvz. sutarti dėl teikiamų paslaugų kainos, užtikrinti jų teikimą ir pan.) (The Stationery Office, 2002).

LR Finansų ministerijos išskiriami viešojo ir privataus sektorių partnerystės privalumai ir trūkumai pateikiami 6 lentelėje.

6 lentelė

Viešojo ir privataus sektorių partnerystės privalumai ir trūkumai

Viešojo ir privataus sektorių partnerystės privalumai	Viešojo ir privataus sektorių partnerystės trūkumai
<ul style="list-style-type: none"> • užtikrinamos reikiamos investicijos į viešąjį sektorių bei efektyvesnis valstybės lėšų valdymas; • užtikrinamas savalaikis ir kokybiškesnis viešųjų paslaugų teikimas; • dauguma atvejų investiciniai projektai įgyvendinami nustatytu laiku bei nereikalauja nenumatytų papildomų viešojo sektoriaus išlaidų; • privataus sektoriaus subjektui suteikiama galimybė užsitikrinti ilgalaikes pajamas; • vykdant partnerystės projektus, panaudojami privataus sektoriaus gebėjimai ir patirtis; • tinkamai paskirsčius rizikas, mažinamos išlaidos joms valdyti; • dauguma atvejų turtas, sukurtas pagal partnerystės sutartis, gali būti apskaitomi ne viešojo sektoriaus balanse. 	<ul style="list-style-type: none"> • sukurta infrastruktūra ar paslaugos gali kainuoti brangiau; • nukeliant su partnerystės projektu susijusius viešojo sektoriaus mokėjimus į ateitį, gali būti neigiamai įtakojami vėlesnių laikotarpių viešojo sektoriaus fiskaliniai rodikliai; • paslaugų pirkimas taikant partnerystę, trunka ilgiau ir kainuoja daugiau lyginant su tradiciniais viešaisiais pirkimais; • partnerystės projektų sutartys yra ilgalaikės, sudėtingos bei santykinai nelanksčios, kadangi sunku numatyti ir įvertinti visus veiksnius, galinčius ateityje įtakoti numatomos veiklos vykdymą.

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: *Partnerystės privalumai ir trūkumai* (2009). Lietuvos Respublikos Finansų ministerija. [žiūrėta 2010-03-23]. Prieiga per internetą: <<http://www.finmin.lt/web/finmin/ppp/sw>>.

Ferlie, E., Lynn, L., Pollitt, Ch. (2005) teigia, kad pagrindinis viešojo sektoriaus tikslas yra ne pelno gavimas, o tam tikrų paslaugų gyventojams užtikrinimas, dėl to minėtas sektorius priima sprendimus, kurie susiję su mažesne rizika, nei privatus sektorius. Tačiau tokie ypatumai kaip asmeninės darbuotojų atsakomybės nebuvimas ar politiniai interesai kartais mažina nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą.

Lietuvos laisvosios rinkos instituto (2008) analizėje dar išskiriamos šios kliūtys, trukdančios efektyviam nekilnojamojo turto valdymui:

- **Korupcija ir neteisėtas nekilnojamojo turto naudojimas**

Didelis nepakankamai inventorizuoto nekilnojamojo turto kiekis sudaro prielaidas korupcijai, piktnaudžiavimui ar interesų konfliktui kilti. Valstybės kontrolė konstatavo (Valstybei nuosavybės teise priklausančio..., 2007), kad neretai valstybės turtu yra naudojama neturint teisinio pagrindo, jis perduodamas neatlygintinai valdyti ir naudotis nesilaikant Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatų.

- **Kvalifikacijos nepakankamumas**

Didelės apimties ir įvairovės valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas reikalauja kompetencijos, tuo tarpu valstybės tarnautojams, viešajame sektoriuje dirbantiems su nekilnojamoju turtu nėra privaloma nekilnojamojo turto vadybininko kvalifikacija, taigi, atsiranda tikimybė, kad minėtiems specialistams trūks nekilnojamojo turto valdymo įgūdžių.

3. ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VERTINIMAS

3.1 Tyrimo tikslas, metodika, organizavimas

Apžvelgus veiksnius, įtakojančius savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą, išsamesnei temai analizei buvo atliktas tyrimas, siekiant išsiaiškinti Šiaulių miesto savivaldybės turto skyriaus darbuotojų požiūrį į nekilnojamojo turto valdymo problemas minėtoje savivaldybėje. Tyrinėjant nekilnojamojo turto valdymą Šiaulių miesto savivaldybėje buvo siekiama išsiaiškinti esamą padėtį, įvertinti įstaigos pasiruošimą naujovėms. Tam pasirinkti du (empiriniai) tyrimo metodai: kryptingas (struktūruotas) **interview** ir **dokumentų analizė**. 4 priedo paveiksle pateikiama viso magistro darbo struktūra ir parodomas praktinės dalies ryšys su teorine darbo dalimi.

Kaip teigia B. Bitinas (2008), kokybiniuose tyrimuose taikomas individualusis interview, vykdomas iš anksto numatytomis temomis ir/ar klausimais. Tyrėjas gali griežtai nesilaikyti nustatytų žodžių ir klausimų tvarkos, laisvai keisti juos vietomis, taikyti išklausinėjimą. Pagrindinis tokio interview privalumas yra gaunami išsamūs duomenys, lyginant su neformaliuoju interview.

Dokumentų lyginamoji analizė yra toks pirminės informacijos rinkimo būdas, kai pagrindinis informacijos šaltinis yra dokumentai (Pruskus, 2003). Darbe šis metodas naudojamas siekiant įvertinti, ar įvairiuose dokumentuose (Valstybės kontrolės ataskaitose, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimuose) pastebimos nekilnojamojo turto valdymo problemos pasireiškia Šiaulių miesto savivaldybėje.

Tyrimas atliktas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje. Atliekant interview Šiaulių miesto savivaldybėje, buvo apklausti:

- G. Skurskis, Turto valdymo skyriaus vedėjas; Gyvenamųjų patalpų naudojimo ir Šiaulių miesto savivaldybės Turto privatizavimo komisijų narys (2010 02 25);
- I. Krugiškienė, Turto valdymo skyriaus Turto valdymo ir apskaitos poskyrio vedėja (2010 02 25);
- J. Nabažienė, Turto valdymo skyriaus Privatizavimo ir viešųjų pirkimų poskyrio vedėja; Šiaulių miesto savivaldybės Turto privatizavimo komisijos narė (2010 02 25);
- O. Valungevičienė, Turto valdymo skyriaus ūsto fondo poskyrio vedėja (2010 02 23);

Respondentų pareigos yra aukštos, jie dirba vadovaujamą darbą, dalis jų dalyvauja įvairių komisijų veikloje, taigi apklaustieji tiesiogiai susiję su nekilnojamojo turto valdymu, turi įtakos priimant sprendimus minėtoje srityje.

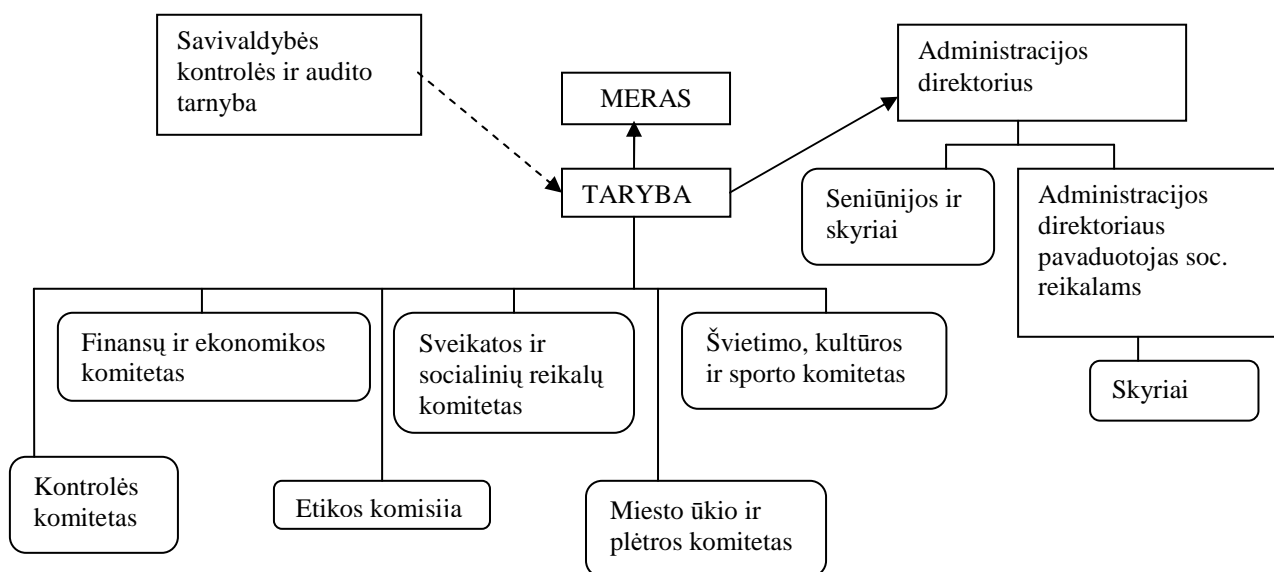
Interview metu buvo pateikti penki vienodi bendro pobūdžio klausimai visiems tyrimo dalyviams, o likusieji klausimai labiau orientuoti į apklausiamųjų darbo specifiką (žr. 5 priedas). Respondentams klausimai buvo pateikti interview pradžioje rašytine forma, kad atsiradus poreikiui

būtų galimybė juos prisiminti nepertraukiant pokalbio. Dalis interviu metu išgirstos informacijos buvo tikslinama, užduodant respondentams papildomus klausimus, kad būtų gauta tikslesnė informacija.

3.2 Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas

Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Seimo priimti įstatymai, Vyriausybės bei Šiaulių miesto savivaldybės tarybos priimti nutarimai. Šiame poskyryje analizuojami Šiaulių miesto savivaldybės tarybos priimti sprendimai, nekilnojamojo turto valdymo srityje.

Šiauliai - ketvirtas pagal gyventojų skaičių šalies miestas, Šiaulių apskrities, Šiaulių miesto savivaldybės ir Šiaulių rajono savivaldybės administracinis centras. Šiaulių miesto savivaldybėje atstovaujamoji valdžia yra miesto savivaldybės taryba, o vykdomoji – Šiaulių miesto savivaldybės administracija (administracijos direktorius). Taip pat savivaldybėje yra Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, kaip atskira institucija (Šiaulių miesto savivaldybės veiklos reglamentas, 2009). Schematiškai Šiaulių miesto savivaldybės struktūra pavaizduota 13 paveiksle.



13 pav. Šiaulių miesto savivaldybės struktūra

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniais: *Struktūra ir kontaktai*. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/savivaldybe/index.php>>; *Šiaulių miesto savivaldybės taryba*. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/savivaldybe/taryba.php>>.

Šiaulių miesto savivaldybės administraciją sudaro administracijos direktorius, direktoriaus pavaduotojas, 22 skyriai, dvi seniūnijos, 6 specialistai (atstovas spaudai, gydytojas, karo prievolės ir kt.), kanceliarija.

Šiaulių miesto savivaldybės taryba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu (Žin., 2002, Nr. 60-2412) yra patvirtinusi Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos

aprašą, kuriame apibrėžtos pagrindinės sąvokos, turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka. Šiaulių miesto savivaldybėje, nekilnojamojo turto valdymo funkcijas atlieka Turto valdymo skyrius, kartu su kitais savivaldybėje esančiais skyriais bei Savivaldybės taryba, taip pat kartu su Gyvenamųjų patalpų naudojimo ir Turto privatizavimo komisijomis, administracijos direktoriumi. Savivaldybės turtą ir valstybės turtą, savivaldybės valdomą patikėjimo teise, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimais perduotą savivaldybės administracijai valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, į savivaldybės administracijos turto apskaitą įtraukia Apskaitos skyrius. Finansų skyrius, Turto valdymo skyriui, pateikia informaciją, apie skirtas savivaldybės biudžeto lėšas ilgalaikiam turtui įsigyti, o turto valdytojai – informaciją apie padidėjusio nekilnojamojo turto vertę (Šiaulių miesto savivaldybės turto..., 2009). 6 priede pavaizduota Šiaulių miesto savivaldybės administracijos struktūra ir minėtų skyrių vieta joje.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai priskirta funkcija tikrinti minėto padalinio atliekamas funkcijas. Pagrindinės Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus funkcijos pateikiamos 7 lentelėje, o struktūra - 14 paveiksle.

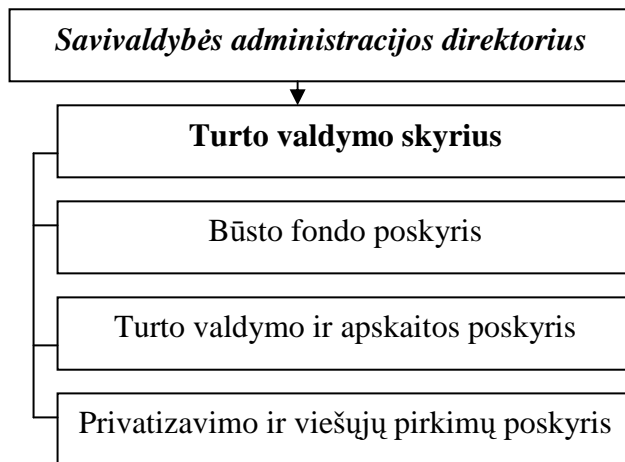
7 lentelė

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus funkcijos

Apskaito	savivaldybės nuosavybei priklausantį nekilnojamąjį turtą, nurašo skyriaus apskaitoje esantį ir perduotą savivaldybės viešosioms įstaigoms nusidėvėjusį arba nereikalingą ilgalaikį nekilnojamąjį turtą.
Užtikrina	Užtikrina savivaldybės patikėjimo teise valdomo ir nuosavybės teise priklausančio turto efektyvų valdymą ir panaudojimą.
Rengia	dokumentus dėl Savivaldybei priklausančių pastatų, patalpų, statinių, infrastruktūros objektų, žemės sklypų panaudos ir subnuomos sutarčių sudarymo, sudaro negyvenamųjų patalpų, pastatų, statinių sutartis jiems valdyti ir jais disponuoti;
	dokumentus dėl skolų išieškojimo ir kontroliuoja jų vykdymą, dėl šeimininkio turto perėmimo, nuomos mokesčio išieškojimo, nuomininkų iškeldinimo iš Savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų;
Surašo	turto perdavimo ir priėmimo aktus.
Nagrinėja	piliečių prašymus dėl socialinio būsto nuomos, sudaro ir tikslina sąrašus socialinio būsto nuomai, organizuoja socialinio būsto nuomą.
Organizuoja	ir vykdo tarnybinių gyvenamųjų patalpų, bendrabučių ir gyvenamųjų patalpų, naudojimą ir apskaitą.
	ir vykdo viešųjų pirkimų komisijų, nekilnojamojo turto pirkimo komisijų aptarnavimą, išskyrus pirkimus, taikant įprastą komercinę praktiką.
Vykdo	pirkimus taikant įprastą komercinę praktiką ir rengia pirkimų technines užduotis bei ekonominę bei socialinę pagrindimą, pagal skyriaus kompetenciją.
	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto privatizavimą.
	gyvenamųjų patalpų, jų priklausinių privatizavimą (pardavimą).
	nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti Savivaldybės turto pardavimą viešuose prekių aukcionuose.

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniais: Turto valdymo skyriaus funkcijos ir kompetencijos. [žiūrėta 2009–05–05]. Prieiga per internetą: < [http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-turtvaldskyrius&title=Turto valdymo skyrius&menu=1&linkback=../savivaldybe/administracija.php](http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-turtvaldskyrius&title=Turto%20valdymo%20skyrius&menu=1&linkback=../savivaldybe/administracija.php)>; Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas // *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 91-2832. [žiūrėta 2009–10–29]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_1?p_id=111848>.

Iš administracijos darbuotojų sudaryta Šiaulių miesto savivaldybės Turto privatizavimo komisija ruošia pasiūlymus Šiaulių miesto savivaldybės tarybai, turto privatizavimo srityje. Šiauliuose, savivaldybės Turto privatizavimo komisiją sudaro: Savivaldybės administracijos direktorius bei pavaduotojas, Finansų, Ekonomikos, Turto valdymo, Juridinio, Statybos skyrių vedėjai.⁴



14 pav. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus struktūra.

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: *Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo skyrius*. [žiūrėta 2009–10–29]. Prieiga per internetą: <[http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-turtvaldskyrius&title=Turto valdymo skyrius&menu=1&linkback=../savivaldybe/administracija.php](http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-turtvaldskyrius&title=Turto%20valdymo%20skyrius&menu=1&linkback=../savivaldybe/administracija.php)>.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba veikia savivaldybėje, kaip atskiras padalinys. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, prižiūri, ar teisėtai, efektyviai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turtas bei patikėjimo teise valdomas valstybės turtas. Minėta savivaldybės kontrolės institucija, tiesiogiai kontroliuojanti savivaldybės biudžeto naudojimą bei atliekanti vidaus audito funkcijas savivaldybėje. Ši institucija atskaitinga savivaldybės tarybai (Žin., 2000, Nr. 91-2832; Šiaulių miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos nuostatai, 2004).

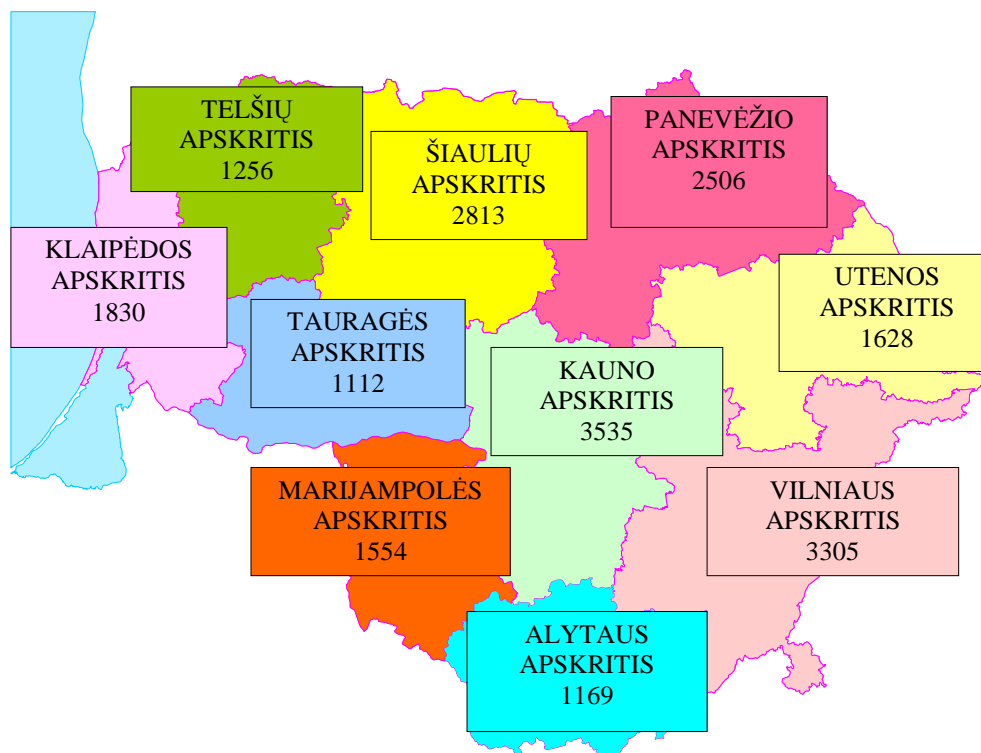
Toliau darbe nagrinėjami dokumentai (Savivaldybės tarybos nutarimai, ataskaitos; savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos ataskaitos), susiję su Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu. Taip pat apžvelgiami statistiniai rodikliai, kurie parodo Šiaulių miesto savivaldybės tarybos poziciją, priimant nekilnojamojo turto valdymo sprendimus.

Iš savivaldybių pateikiamų statistinių duomenų kelerių metų laikotarpyje galima spręsti, kokios pozicijos laikosi viešojo sektoriaus atstovai, priimdami sprendimus. Vieni jų laikosi pozicijos, kad turimus nekilnojamojo turto objektus reikia nuomoti, o ateityje, galbūt pakitus situacijai rinkoje, juos panaudoti kuo efektyviau (parduoti, išnuomoti, perduoti panaudos pagrindais). Kitos savivaldybės stengiasi privatizuoti objektus, kurie nereikalingi jų funkcijoms atlikti ir taip nori išvengti rūpesčių, susijusių su turimų ir nenaudojamų objektų priežiūra. Šios dvi skirtingos

⁴ Komisijos ir darbo grupės. [žiūrėta 2010-04-12]. Prieiga per internetą: <[http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-komisijos-turtopriv&menu=1&linkback=../savivaldybe/savivaldybe_komisijos.php&title=Komisijos ir darbo grupės](http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-komisijos-turtopriv&menu=1&linkback=../savivaldybe/savivaldybe_komisijos.php&title=Komisijos%20ir%20darbo%20grupės)>.

savivaldybių pozicijos atsiskleidžia išanalizavus savivaldybių turimų nekilnojamojo turto objektų skaičiaus pokytį bei įvertinus veiksnius, kurie galėjo įtakoti šią kaitą.

15 paveiksle pateikiamas nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų pagal nuosavybės bei patikėjimo teises priklausančių savivaldybėms skaičius.



15 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai pagal nuosavybės bei patikėjimo teises priklausančios savivaldybėms (2010-04-01)

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai pagal nuosavybės bei patikėjimo teises priklausančios savivaldybėms. *VĮ Registrų centras prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos*. [žiūrėta 2010-04-22]. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet>.

Palyginus skaičius pastebima, kad Šiaulių apskrityje pastatų, priklausančių savivaldybėms yra nemažai (Šiaulių apskr. 2813, Klaipėdos – 1830). Taip pat išryškėja didelis Kauno apskrityje savivaldybių valdomų objektų skaičius (3535). Tokią situaciją galėjo įtakoti vietos savivaldos požiūris į savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą taip pat savivaldybių skiriamos lėšos teisiniai pastatų registracijai. Be to, mažiau pastatų įregistravusios yra tos savivaldybės, kurios finansiškai yra stipresnės (Klaipėdos, Vilniaus), taigi galima teigti, kad minėtose savivaldybėse daugiau viešojo sektoriaus pastatų, kurie yra įtraukiami į privatizuojamų objektų sąrašą ir kuriuos pavyksta sėkmingai privatizuoti. Kai kurių savivaldybių (Klaipėdos, Tauragės) norą privatizuoti savivaldybių funkcijoms atlikti nereikalingus objektus patvirtina faktas, kad lyginant 2009 10 01 ir 2010 04 01 duomenis, visose apskrityse savivaldybių valdomų pastatų skaičius padidėjo, tik minėtose dviejose savivaldybėse šis rodiklis buvo neigiamas. Šiaulių apskrityje savivaldybių valdomų pastatų skaičius per minėtą laikotarpį išliko nepakitęs.

8 lentelėje pateikiami nekilnojamojo turto objektai, priklausantys Šiaulių apskrities savivaldybėms.

8 lentelė

**Nekilnojamojo turto registre įregistruotas savivaldybėms priklausantis turtas
(2010 – 04 – 01)**

	<i>Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai, nuosavybės teise priklausantys sav.</i>		<i>Nekilnojamojo turto registre įregistruotos patalpos, nuosavybės teise priklausantys sav.</i>	
	Savivaldybių nuosavybė	Kita ⁵	Savivaldybių nuosavybė	Kita
Akmenės r. sav.	255	2231	398	121
Joniškio r. sav.	507	2881	108	227
Kelmės r. sav.	412	3086	110	284
Pakruojo r. sav.	399	1990	98	197
Radviliškio r. sav.	535	2983	251	585
Šiaulių m. sav.	312	2216	546	944
Šiaulių r. sav.	392	2990	293	162
Iš viso	2813	17377	1804	2520

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Nekilnojamojo turto registre įregistruotas savivaldybėms priklausantis turtas. *VĮ Registrų centras prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos*. [žiūrėta 2010–04–22]. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_webapp=/ibi_apps&IBIC_server=EDASERVE&IBIWF_msg_viewer=OFF&IBIF_ex=nt-3p-savivaldybes&APSKR=6.00&skirt=0&LENT_NR=30.00&PERIODAS_N=0000000276&PERIODAS_I=0&adm_vien=1>.

Palyginus su kitomis savivaldybėmis Šiaulių apskrityje, Šiaulių miesto savivaldybė turi daugiausiai patalpų, įregistruotų nekilnojamojo turto registre ir beveik mažiausiai pastatų (mažiau turi tik Akmenės rajono savivaldybė). Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamojo turto sąrašas pateikiamas 7 priede. Šiaulių miesto savivaldybė valdo 220 negyvenamuosius pastatus (tarp kurių daugiausia, 78 objektai – mokslo), 24 gyvenamuosius (14 iš jų yra trijų ir daugiau kambarių butai).

2010 m. Šiaulių miesto savivaldybės sąrašuose socialinio būsto nuomos laukia 1044 asmenų (šeimų). Poreikis būsto nuomai per metus didėja, nes kasmet naujai į būsto nuomos sąrašus įsirašo 140-150 asmenų (šeimų). Per metus socialiniu būstu aprūpinama 10-20 šeimų. Iki šiol, Šiaulių miesto savivaldybėje, socialinio būsto plėtra daugiausia buvo vykdoma perkant butus, esančius senos statybos gyvenamuosiuose namuose. 2010 m. pradėta rengti socialinio būsto statybos galimybių studija, kuria siekiama pradėti naujų socialinio būsto gyvenamųjų namų statybą Šiaulių mieste. Tokiu būdu padidėtų socialinio būsto fondas, daugiau šeimų būtų aprūpinta butais. Naujai statomo namo pirmame aukšte planuojama įrengti butus, pritaikytus neįgaliesiems, nes šiuo metu nupirkti būstą, kuris atitiktų neįgaliųjų poreikius savivaldybė galimybių neturi (Sprendimo dėl pritarimo parengti..., 2010).

⁵ Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

Savivaldybėje sudaromi Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatyme nustatyti šeimų ir asmenų, turinčių teisę į Savivaldybės socialinį būstą ar jo sąlygų pagerinimą, sąrašai, į kuriuos gali būti įrašomi tik asmenys, deklaruoję gyvenamąją vietą Šiauliuose ir sulaukę 18 metų (Šeimų ir asmenų, turinčių..., 2009).

9 lentelėje pateikiamas asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą ir įrašytų į savivaldybių sąrašus, skaičius.

9 lentelė

Asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą ir įrašytų į savivaldybių sąrašus, skaičius (2009-01-01)

Savivaldybės pavadinimas	Asmenys						
	iš viso	iš jų					
		jaunų šeimų	šeimų, auginančių tris ir daugiau vaikų	našlaičių ir likusių be tėvų globos asmenų	neįgalių asmenų (šeimų)	bendrasis	socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į būsto sąlygų pagerinimą
Vilniaus m.	5219	1592	194	604	851	1947	31
Vilniaus raj.	425	144	42	32	65	138	4
Kauno m.	3146	860	144	392	471	1024	255
Kauno raj.	385	132	54	35	76	84	4
Klaipėdos m.	1530	395	67	204	272	577	15
Klaipėdos raj.	221	66	31	18	56	50	0
Šiaulių m.	752	197	42	59	190	255	9
Šiaulių raj.	203	70	17	14	47	50	5
Akmenės raj.	155	40	5	6	33	70	1
Joniškio raj.	243	83	10	10	47	88	5
Kelmės raj.	155	49	27	6	31	37	5
Pakruojo raj.	131	39	16	8	30	36	2
Radviliškio raj.	286	92	15	17	37	122	3
Panevėžio m.	652	198	27	40	155	217	15
Panevėžio raj.	176	61	6	1	25	83	0
Iš viso Lietuvoje:	23761	7433	1559	2048	4148	8001	572

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Socialinio būsto fondo plėtros 2008-2010 metų programos 1 priedas. Asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą ir įrašytų į savivaldybių sąrašus, skaičius 2009 m. Sausio 1 d. (2008). Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <<http://www.am.lt/VI/files/0.211639001248149491.pdf>>.

Iš pateiktų duomenų matyti, kad socialinio būsto poreikis Šiaulių mieste yra mažesnis nei didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos), tačiau mažai kuo skiriasi nuo panašaus dydžio savivaldybių (Panevėžio). 2009-12-23 į sąrašus socialiniam būstui išsinuomoti, buvo įrašyti 1044 asmenys (šeimoms). Lyginant su metų pradžia, į socialinį būstą pretenduojančių asmenų (šeimų) skaičius padidėjo (752 asmenys (šeimos) 2009 01 01). Naujai padavusių prašymus socialiniam būstui išsinuomoti per 2009 metus yra 177 šeimos, 33 šeimos pateikė prašymus dėl bendrabučio suteikimo (Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaita, 2010). Socialinio būsto poreikis tiesiogiai susijęs ne tik su ekonomine šalies būkle, bet ir gyventojų pajamomis.

10 lentelėje pateikiamas 2006 – 2008 metais Šiaulių miesto savivaldybėje asmenims (šeimoms) išnuomotas socialinis būstas. Lyginant minėtus metus, 2007 metais buvo didžiausias asmenų (šeimų) skaičius, taigi ir naudingojo ploto išnuomota daugiausiai. Šeimos narių skaičius per 2006 – 2008 metus nedaug kito ir sudarė apie 2,4 žmones.

10 lentelė

Asmenims (šeimoms) išnuomosios savivaldybių gyvenamosios patalpos Šiaulių apskrityje (2008 – 12 – 31)

	Asmenų (šeimų) skaičius			Šeimos narių skaičius			Išnuomotas naudingasis plotas, m ²		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Šiaulių apskritis	159	153	146	411	418	423	7068	6175	6064
<i>Šiaulių m. sav.</i>	9	31	30	21	77	59	337	1155	882
Šiaulių r. sav.	12	8	12	41	23	54	624	330	707
Joniškio r. sav.	40	23	19	110	59	48	1828	1060	713
Kelmės r. sav.	14	12	16	32	42	66	594	502	803
Pakruojo r. sav.	10	15	11	29	56	39	569	783	577
Radviliškio r. sav.	41	32	35	98	71	98	1701	1161	1314
Akmenės r. sav.	33	32	23	80	90	59	1415	1184	1068

Šaltinis: *Socialinis būstas, nuosavybės teisių į gyvenamuosius namus atkūrimas*. (2009). Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. [žiūrėta 2009–12–02]. Prieiga per internetą: <<http://siauliai.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=1865&PHPSESSID=snvdlornx>>.

Nors socialinio būsto poreikis Šiaulių mieste viršija pasiūlą, tačiau pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti įstatymą (Žin., 2002, Nr. 116-5188), socialinis būstas gali būti privatizuojamas, jei daugiau nei 60% jo yra nusidėvėję ir remontas savivaldybei yra ekonomiškai nenaudingas arba savivaldybė tam neturi lėšų. Tai sprendžia Gyvenamųjų patalpų naudojimo komisija (Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Turto valdymo skyriaus Būsto fondo poskyrio vedėja, Turto valdymo skyriaus vedėjas ir penki tarybos nariai).⁶

Per 2009 m., Šiaulių mieste, privatizuota butų už 110,6 tūkst. Lt. Rinkos kainomis parduoti 6 butai, 3 butai – privatizuoti lengvatinėmis sąlygomis (per 2008 m. privatizuota (parduota) 16 butų už 269,9 tūkst. Lt). Šiauliuose privatizuotų butų skaičius pateikiamas 11 lentelėje.

11 lentelė

Privatizuotų (parduotų) butų 2001 – 2009 m. suvestinė

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Parduotų butų sk.	6	9	12	20	16	12	16	9
Pardavimo kaina (tūkst. Lt)	20,7	6,3	53,1	403,9	131,6	66,4	269,9	110,6

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaita (2010). [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://web.siauliai.lt/taktai/v/2010/E5F22A8B-813C-4DF5-91E9-D2772B7638A0.doc>>.

⁶ Komisijos ir darbo grupės. [žiūrėta 2010-04-12]. Prieiga per internetą: <http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-komisijos-gpatalpos&menu=1&linkback=../savivaldybe/savivaldybe_komisijos.php&title=Komisijos ir darbo grupės>.

Savivaldybės turto valdymo ir privatizavimo programoje, nekilnojamojo turto valdymui yra numatytos piniginės lėšos (savivaldybės turto valdymo ir privatizavimo programa, 2009). Pagal Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų biudžeto projektą, naujam nekilnojamojo turto įsigijimui lėšų nebuvo numatyta (Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų biudžeto projektas, 2009). 30 tūkst. Lt savivaldybės biudžeto lėšų skirta teisiniai turto registracijai, dar 420 tūkst. Lt – nekilnojamojo turto valdymui. Už programos priežiūrą atsakinga savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius. Lėšų pasiskirstymas konkrečioms objektams pateikiamas 12 lentelėje.

12 lentelė

Šiaulių miesto savivaldybės 2009 m. biudžeto asignavimai

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	Numatyta projekte 2009 m. (tūkst. Lt)
1.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas iš viso	420
	Iš jų:	
1.1	Miesto viešojo tualetu Vasario 16-osios g. 61 eksploatavimo išlaidų apmokėjimas	60
1.2	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio materialaus turto eksploatavimo, komunalinių, administravimo, nuomos mokesčio surinkimo, remonto išlaidų apmokėjimas	350
1.3	Apmokėjimas už skolų išieškojimą ir skolininkų iškeldinimą iš savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų	5
1.4	Margių g. 10 elektros transformatorinės eksploatavimo išlaidų apmokėjimas	5
2.	Savivaldybės nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai, teisinė registracija, turto vertinimas	30
3.	Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijų rėmimas	155
4.	Valstybinės žemės ir kito valstybinio turto, valdomo patikėjimo teise, priežiūra	59
	Iš viso savivaldybės turto valdymo ir privatizavimo programai	664

Šaltinis: Savivaldybės turto valdymo ir privatizavimo programa. [Žiūrėta: 2009 – 05 – 20]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/ekonomika/biudzetas/6pr.pdf>>.

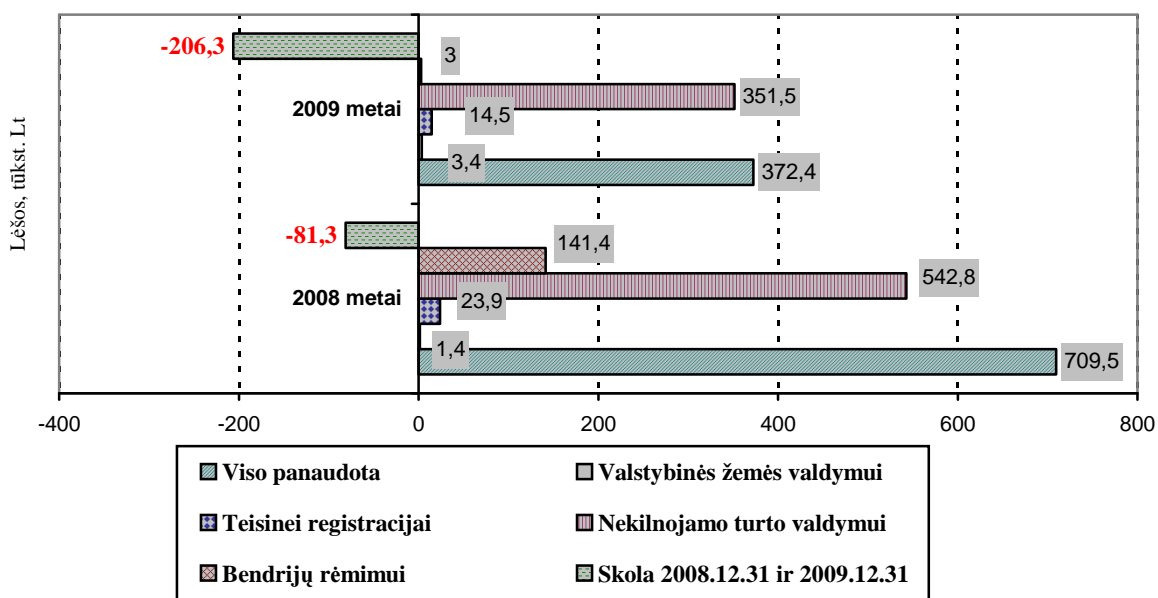
Pagal 2010 m. metų biudžeto projektą, šiais metais teisinei nekilnojamojo turto registracijai skirta 20 tūkst. Lt, nekilnojamojo turto valdymui – 433,9 tūkst. Lt (Asignavimai, 2010).

Šiaulių miesto Savivaldybės administracija yra parengusi Savivaldybės 2009 – 2011 metų turto valdymo ir privatizavimo programą (2009), kurioje išskirti šie uždaviniai:

1. Užtikrinti efektyvų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto naudojimą;
2. Tinkamai naudoti, saugoti, prižiūrėti, remontuoti ir eksploatuoti Savivaldybės turta;
3. Privatizuoti Savivaldybei priklausančius objektus, įtrauktus į Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą privatizuojamų objektų sąrašą;
4. Paremti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijas;
5. Prižiūrėti valstybinę žemę ir valstybinį turta, valdomą patikėjimo teise;
6. Socialinio būsto plėtra;
7. Žemės išpirkimas Dausiškių kapinėms;

8. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių administracinių pastatų Aušros al. 15 ir Vytauto g. 152 rekonstravimas.

2009 metų gruodžio 31 dienai iš viso programai buvo panaudota 372,4 tūkst. Lt (2008 m. - 709,5 tūkst. Lt). Iš jų: bendrijų rėmimui – 3 tūkst. Lt (2008 m. - 141,4 tūkst. Lt), Savivaldybės nekilnojamo turto valdymui – 351,5 (2008 m. - 542,8 tūkst. Lt), Valstybinės žemės valdymui – 3,4 tūkst. Lt (2008 m. - 1,4 tūkst. Lt); Teisinei registracijai – 14,5 tūkst. Lt (2008 m. - 23,9 tūkst. Lt). Įsiskolinimą metų pabaigoje sudarė 206,3 tūkst. Lt už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto eksploatavimą, komunalinių, administravimo, nuomos mokesčio surinkimą, remonto išlaidas, nekilnojamojo turto kadastrinius matavimus, teisinę registraciją, turto vertinimą ir kt. Taip pat už miesto viešojo tualetu eksploatavimą. Įsiskolinimo padengimas numatytas 2010 m. pirmajame ketvirtyje bei 2011 ir 2012 metais. Savivaldybės turto valdymo ir privatizavimo programos asignavimų panaudojimas pateikiamas 16 paveiksle.



16 pav. Privatizavimo programai skirtų lėšų apmokėjimas (2008 – 2009-12-31)

Šaltinis: Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaita (2010). [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://web.siauliai.lt/taktaifs/v/2010/E5F22A8B-813C-4DF5-91E9-D2772B7638A0.doc>>.

Kaip nurodoma Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaitoje (2010), nekilnojamojo turto valdymui skirtos lėšos panaudotos: savivaldybės turtui prižiūrėti ir eksploatuoti (butų (841 vnt.), negyvenamų patalpų (65 vnt.) komunaliniams mokesčiams apmokėti, remonto, avariniams darbams atlikti). Teisiniai registracijai skirtos lėšos nebuvo panaudotos pastatų/patalpų teisinei registracijai (buvo atliekama 82 miesto gatvių ir infrastruktūros objektų kadastrinių matavimų ir teisinė registracija).

Turto valdymo skyriuje apskaitoma Savivaldybei priklausančio materialaus turto už 518,0 mln. Lt (2008 m. - 485,5 mln. Lt), iš jų valstybės turto už 71642 tūkst. Lt (2008 m. - 6249,7 tūks. Lt).

Šiaulių miesto savivaldybės valdomas nekilnojamojo turto objektų kiekis, išreikštas pinigine išraiška, pateikiamas 13 lentelėje.

13 lentelė

Šiaulių miesto savivaldybės valdomas nekilnojamojo turto objektų kiekis, išreikštas pinigine išraiška

<i>Savivaldybės turtas</i>	<i>2009-01-01, tūkst. Lt</i>	<i>2010-01-01, tūkst. Lt</i>	<i>Pokytis, tūkst. Lt</i>
<i>Ilgalaikis materialusis turtas:</i>	224 799,3	267 397,0	+42 597,7
Savivaldybės ilgalaikis turtas	218 549,6	260 236,6	+41 687,0
Valstybės turtas	6 249,7	7 160,4	+910,7
Savivaldybei priklausantys butai	13 293,5 (845 vnt.)	13 694,7 (841 vnt.)	+401,3 (-4)
Savivaldybei priklausantys negyvenamieji pastatai	33 555,2 (65 vnt.)	31 888,6 (65 vnt.)	-1666,6

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaita (2010). [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://web.siauliai.lt/taktaiifs/v/2010/E5F22A8B-813C-4DF5-91E9-D2772B7638A0.doc>>.

Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaitoje (2010) pažymima, kad 2009 metais parengta (naujos ar pratęstos) 15 negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, 22 panaudos sutartys, įvyko 6 negyvenamųjų patalpų nuomos konkursai. Per metus užsakyta apie 94 įvairių nekilnojamojo registro pakeitimų (įregistruota nuosavybės teise, patikėjimas, atlikti kadastriniai matavimai). Registrų centre įregistruotos 65 butų nuomos sutartys.

Šiuo metu Šiaulių miesto savivaldybė į privatizuojamų objektų sąrašą yra įtraukusi 60 nekilnojamojo turto objektų, 4 iš jų yra parduoti, tačiau sandoris iki galo dar nėra pabaigtas vykdyti (Šiaulių miesto savivaldybės privatizuojamų objektų sąrašas).

2009 metais į privatizavimo programą buvo įtraukti penki objektai (du iš jų bandoma privatizuoti 10 kartą, likusius – 9 ir 4 kartus). Iš penkių privatizavimo objektų per 2009 m. neparduotas nei vienas (Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaita, 2010).

Kaip teigiama Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše (2009), kai privatizuojamas turtas, kurį valdė savivaldybės institucijos, įstaigos ir organizacijos, tuomet 50 % gautų lėšų patenka į savivaldybės biudžetą ir 50 % - institucijoms, įstaigoms ir organizacijoms, valdžiusioms minėtą turtą.

3.3 Interviu metu gautų duomenų analizė

Interviu metu respondentams pateiktus klausimus galima suskirstyti į keturias stambias grupes, pagal teorinėje darbo dalyje išryškėjusius savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo trūkumus. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus specialistų buvo klausiama, kaip strateginio valdymo ir įstatyminės bazės, informacijos apie nekilnojamąjį turtą trūkumai, motyvacijos taupyti

savivaldybės lėšas nebuvimas, nepakankamas dėmesys viešojo ir privataus sektorių partnerystei įtakoja nekilnojamojo turto valdymą Šiaulių miesto savivaldybėje. Interviu metu gauti duomenys šiame poskyryje pateikiami pagal keturias minėtas klausimų grupes.

Strateginio valdymo ir įstatyminės bazės trūkumas

Turto valdymo skyriaus specialistų buvo prašoma įvertinti Valstybės kontrolės (Valstybės institucijų, įstaigų..., 2009) siūlymą, kad savivaldybės turėtų atlikti ne tik norimo įsigyti nekilnojamojo turto tikslingumo ar ekonominės naudos analizes, bet ir pagrįsti jau valdomo, naudojamo ir disponuojamo nekilnojamojo turto tikslingumą.

Privatizavimo ir viešųjų pirkimų poskyrio vedėja teigė, kad analizės yra atliekamos prieš priimant tam tikrus sprendimus. Yra sprendžiama, ar turtą parduoti ir gauti tam tikrą pinigų sumą, ar geriau jį nuomoti ir taip gauti pajamas. Turto privatizavimo komisija susirinkusi sprendžia, ar naudinga nekilnojamąjį turtą laikyti (analizuojama, kokios pajamos gaunamos iš nuomos, arba kokios išlaidos reikalingos turto išlaikymui ir pan.). Jeigu savivaldybės funkcijoms ar įsipareigojimams atlikti yra reikalingi grynieji pinigai, tai komisija taip pat gali priimti sprendimą įtraukti tam tikrus objektus į privatizuojamų objektų sąrašą. Tuo tarpu naujam nekilnojam turtui įsigyti lėšų nėra skiriama (nebent skiriamos valstybės lėšos socialiniams būstams pirkti), taigi ir ekonominės naudos bei tikslingumo analizių atlikinėti nėra tikslinga. Pasak O. Valungevičienės, „socialinio būsto poreikį įrodo tai, kad visi Šiaulių miesto savivaldybės turimi 667 socialiniai būstai ir virš 200 bendrabučio kambarių yra išnuomoti. Laukiančių socialinio būsto sąrašuose yra 1044 šeimos. Šis poreikis rodo, gyvenamųjų patalpų poreikį.“ Šiuo metu Šiaulių miesto savivaldybė pirmą kartą susidūrė su problema, kai gyventojai turėtų būti iškeldinami iš socialinio būsto, nes jų pajamos padidėjo. Mieste yra dvi šeimos, kurias privaloma iškeldinti ir jau yra atiduoti ieškiniui teisminiam procesui pradėti. Tai yra trijų asmenų šeimos, auginančios nepilnamečius vaikus. Asmenys, su kuriais yra pasirašytos socialinio būsto nuomos sutartys yra nedarbingi. Šiaulių miesto savivaldybė yra siūliusi įstatymo pakeitimus, kad tikrinant nuomininkų pajamas (pajamos tikrinamos kas tris metus), pajamų dydžiai turi būti kitokiai, nei įrašant į eilę socialiniam būstui gauti. Iš to savivaldybė turėtų naudoti, nes nuomininkai būtų mokūs, pastovūs, neniokojantys būstų, jį prižiūrintys. Nuomininkai būtų mažiau suvaržyti, galėtų šiek tiek pagerinti būsto būklę, be to, jie turi vaikus, kuriuos reikia išleisti į mokslus. Tačiau iš Aplinkos ir Finansų ministerijų yra gauti atsakymai, kad jei šis pasiūlymas būtų priimtas, tai išaugtų socialinių būstų poreikis, kurio savivaldybė šiuo metu negali patenkinti (šiuo metu žmogus atsistojęs į eilę, būstą gali gauti po 20 – 28 metų). Savivaldybės, Vyriausybės nustatyta tvarka, pagal kurią yra skiriamas socialinis būstas, interpretuoja skirtingai. Šiaulių miesto savivaldybėje, jei nors vienas iš Vyriausybės nustatytų dydžių (turto arba pajamų) yra viršijamas, asmuo netenka teisės į socialinį būstą, tuo tarpu Kaune –

leidžiama viršyti vieno iš nustatytų dydžių ribą. Negyvenamosios paskirties patalpų įsigijimo poreikio savivaldybėje nėra ir yra stengiamasi jas parduoti.

Kaip teigė Turto valdymo skyriaus vedėjas, tai, kad „pati institucija, kuri naudoja nekilnojamąjį turtą, vertina šio turto panaudojimo tikslingumą ir naudingumą yra gerai, nes jei savivaldybė yra turto savininkė, tai jai turimą turtą privatizuoti ar toliau laikyti gali nuspręsti tik Šiaulių miesto savivaldybės taryba (kuri priima galutinius sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto valdymu), o ne Vyriausybė ar Seimas. Tačiau dalį smulkesnių klausimų būtų galima perduoti administracijos direktoriui, tuo tarpu dabar įstatymiškai yra reikalaujama Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimo bet kokiems sprendimas, susijusiems su nekilnojamuoju turtu“. Net ministerija dabar negali turto perduoti, tam reikalingas Vyriausybės nutarimas, nors G. Skurskio nuomone užtektų ir ministerijos sprendimo, kuriuo turtas būtų perduodamas savivaldybės administracijos direktoriui. Tačiau nekilnojamojo turto pardavimas, nuoma turi būti svarstoma Savivaldybės taryboje, kuri atstovauja savininko interesus, nes priešingu atveju Savivaldybės taryba nebetenka savo funkcijų, yra eliminuojama, kaip institucija. Taigi savininkams (t. y. Savivaldybės tarybai) turi būti palikta teisė žinoti, kas daroma su jų nekilnojamuoju turtu. Tokiu būdu sumažėja administracijos atsakomybė, nes rimtesni klausimai yra iškeliami ir svarstomi aukštesniame lygmenyje, vyksta politinės diskusijos (miesto savivaldybės taryboje yra interesų grupės, yra pozicija, opozicija, todėl galimybė priimti naudingiausią miestui sprendimą padidėja). Esant tokiai situacijai kaip dabar, kai nesurenkamos lėšos į biudžetą, Šiaulių miesto savivaldybės taryboje galima svarstyti, reikia parduoti turimu ir nenaudojamus nekilnojamojo turto objektus ar ne. Tačiau tokius sprendimus turi priimti politikai, ne Savivaldybės administracijos direktorius su Turto valdymo skyriaus vedėju.

G. Skurskio nuomone, viešajam sektoriui įvesti nekilnojamojo turto mokestį nėra tikslinga. Ši priemonė neskatintų efektyvesnio nekilnojamojo turto valdymo (nereikalingo turto atsisakymo, brangaus nekilnojamojo turto keitimo į ne tokį brangų ir pan.). Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vedėjo nuomone, reikėtų didinti nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą, kontrolę. Yra kontrolės institucijos (Valstybės kontrolė; Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba), kurios tikrina, kiek savivaldybės turimo nekilnojamojo turto neišnuomota, kokios priežastys lėmė tokią situaciją. Pati savivaldybė nėra suinteresuoti laikyti neišnuomotų objektų, kurie neneša naudos, bet juos turėdama savivaldybė patiria nuostolius (reikia mokėti komunalinius mokesčius, kol patalpos yra neišnuomos), bet yra objektyvios priežastys, dėl kurių nuostoliai yra patiriami (Vakarų skirstomieji tinklai (VST) atsisako sudaryti energijos tiekimo sutartis su patalpų nuomininkais, kurios yra neįregistruotos viešuosiuose registruose, o patalpų įregistravimui savivaldybė neturi lėšų). Turto valdymo skyriaus vedėjas, savo nuomone grindžia konkrečiais pavyzdžiais: „Šiauliuose yra keletas pastatų, kurias bandoma parduoti po 12-15 kartų, tačiau pirkėjų neatsirado. Taip pat, Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklauso butas

Šventojoje, kuris naudojamas savivaldybės darbuotojų poilsiui vasaros metu. Viešajam sektoriui tokia situacija lyg ir nėra priimtina, privačios firmos džiaugiasi taiko tokią darbuotojų skatinimo sistemą, o valdiškose institucijose to neturėtų būti, tačiau biudžetui tai nieko nekainuoja (per vasarą yra nustatyti mokesčiai, kurie padengia buto visų metų išlaikymo išlaidas). Šiuo metu savivaldybė minėto buto parduoti negali (nes tai yra butas, o butų pardavinėti negalima išskyrus atvejus, kai turto nusidėvėjimas yra daugiau nei 60%). Savivaldybė turimą butą Šventojoje gali padovanoti Palangos savivaldybei, tačiau Šiaulių miesto savivaldybė iš to finansinės naudos negautų. Prieš keletą metų, dviejų kambarių neremontuotas butas Šventojoje kainavo apie 350 tūkst. Lt. Tuo metu savivaldybė teikė įstatymų pakeitimus, kad išimtiniais atvejais pačiai savivaldybei būtų suteikta teisė priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto valdymo, tačiau parduoti minėtą butą Šiaulių miesto savivaldybei nebuvo leista.“ Minėtais atvejais savivaldybei iškyla problema - kur dėti turimus, tačiau savivaldybės funkcijoms įgyvendinti nereikalingus objektus? Tokiu atveju nekilnojamojo turto mokestis apsunkintų savivaldybės biudžetą. Jeigu nekilnojamas turtas valdomas efektyviai, minėtas mokestis nėra reikalingas. O jeigu jis valdomas neefektyviai, tai reikia keisti tvarkytojus (skyrių vedėjus, darbuotojus), tobulinti kontrolės sistemą.

Informacijos apie nekilnojamąjį turtą trūkumas

Lietuvoje diegiamas centralizuotas nekilnojamojo turto valdymo modelis, paremtas nekilnojamojo turto nuomos įgyvendinimu, Šiaulių miesto savivaldybėje vertinamas skirtingai. Aiškios pozicijos šiuo klausimu nėra, ne visi darbuotojai apie šio modelio diegimą Lietuvoje yra girdėję. G. Skurskio nuomone, „specialių programų įdiegimas, į kurias būtų galima suvesti duomenis būtų naudingas, tačiau valdymo efektyvumui tai didelės naudos neturėtų. Tai būtų naudinga dėl pačios nekilnojamojo turto apskaitos (tiek valstybės tiek savivaldybių turto). Sistema padėtų sužinoti kiek turto yra, kiek jo įregistruota teisiškai. Bet tai neturėtų būti centralizuotas nekilnojamojo turto valdymas, kuomet Ministerija ar Seimas nuspręstų, kaip savivaldybėms tvarkytis su turimu nekilnojamoju turtu. Lietuvoje akcentuojama, kad turi būti savivalda, taigi iš savivaldos neturėtų būti atimta teisė disponuoti turtu. Gali būti Valstybės kontrolės ar Savivaldybės kontrolės institucijos rekomendacijos ir jeigu jos yra protingos jas galima teikti miesto savivaldybės tarybai.“ Vedėjo nuomone, savivaldybėms turėtų būti suteikta daugiau laisvės skirstant socialinius būstus, nes jie yra savivaldybės nuosavybė.

Jei dabar būtų diegiamas centralizuotas nekilnojamojo turto modelis, tai būtų pavėluotas sprendimas, nes šiuo metu nebėra ką centralizuotai valdyti. Likę socialiniai objektai, biudžetinės įstaigos, švietimo įstaigos, daugiau savivaldybės mažai ką turi, Šiauliuose likę apie 10 objektų, kuriuos planuojama parduoti. Dauguma objektų, kurie buvo išnuomoti yra parduoti, nes savivaldybė neturėtų užsiimti „bizniu“ (t. y. nuoma).

I. Krugiškienė teigė, kad sistemos sėkmė priklausys nuo to, kas joje dalyvaus (ar bus įtrauktas tik valstybės ar ir savivaldybių turtas) ir kaip ji veiks. Minėtai sistemai reikalinga griežta priežiūra, teisininkų komanda, nes daryti „reformą dėl reformos“ ir leisti savivaldybėms pačioms spręsti ką joms su savo turimu nekilnojamuoju turtu daryti nėra prasmės.

Nekilnojamojo turto valdymo informacinė paieškos sistema realiai nėra naudojama Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdyme. Šiuo metu yra tik informacinės paieškos sistemos kūrimo pradžia, Valstybės turto fondas renka informaciją iš savivaldybių apie valstybės turta, jo panaudojimą. Realiai veikiančios sistemos dar nėra sukurta. Kaip teigia Turto valdymo ir apskaitos poskyrio vedėja, „yra vedama apskaita, sudaryti patalpų sąrašai (švietimo įstaigų, sveikatos ir pan.). Planuojant ateinančių metų biudžetą yra planuojama, kiek reikės lėšų, jei objektai liks neišnuomoti (šildymui, išlaikymui). Prireikus informacijos, galima gauti nekilnojamojo turto objektų sąrašus, bet papildomos informacijos reikia ieškoti, susirinkti, o tai atima laiko. Turėtų būti ne tik savivaldybės, bet ir privataus turto registrai, ir juose turėtų būti visa informacija, kuri yra žadama (teisinė, fizinė, finansinė) ir ji nuolat turėtų būti atnaujinama. Dabar tokios sistemos nėra ir kiekvienas ieško pagal poreikį, kiek kam kokios informacijos reikia. Turbūt nėra didelio poreikio, jei sistema iki šiol nėra sukurta.“

O. Valungevičienė paminėjo, kad reikėtų keisti įstatymų nuostatas, kurios palengvintų darbuotojų darbą bei pagerintų savivaldybės teikiamų paslaugų kokybę, panaudojant jau esančias informacijos paieškos sistemas. Vedėja teigė, kad „šiuo metu Šiaulių miesto savivaldybės Turto valdymo skyriaus Būsto fondo poskyris neturi galimybės pažiūrėti kieno nuosavybe yra įregistruotas butas, nes yra duomenų apsaugos įstatymas (Žin., 2003, Nr. 15-597) nors skiriant socialinį būstą į tai yra atsižvelgiama, nes rašant prašymą socialiniam būstui gauti, asmuo savivaldybei privalo pateikti (deklaruoti) turta ir pajamas (taip jis neša atsakomybę, tačiau būtų pageidautina, kad darbuotojai, kaip tarnautojai, turėtų galimybę matyti, kokias jis pajamas turi Sodroje, koks turtas jo vardu yra registruotas Registrų centre, ar nėra nuslėptų duomenų (pačiam žmogui, pretenduojančiam į socialinį būstą taip pat būtų lengviau, nebereikėtų tiek pažymų nešti į socialinį skyrių), bet čia kertasi teisinės normos. Savivaldybės Socialinės paramos skyrius priėjimą prie šių duomenų turi, o Būsto fondo poskyris, nors ir suteikia valstybės paramą, kad ir nepinigine išraiška, neturi tokių galimybių. Kiti miestai šią problemą yra išsprendę, bet tai nėra juridiskai įteisinta (šia sistema naudojasi neteisėtai).“

Šiaulių miesto savivaldybė, ne visus savo valdomus nekilnojamojo turto objektus yra įregistravusi VI „Registrų centras“. I. Krugiškienė teigia, kad tai yra ne tik Šiaulių miesto savivaldybės problema, kadangi nebėra nuostatos, kad registracija privaloma trijų mėnesių laikotarpyje. Tokia pati situacija yra ir su valstybės turtu, kurią visų pirma lemia lėšų stygius (nėra skiriama pakankamai lėšų teisei registracijai ir kadastriniams matavimams). Taip pat minėtos

situacijos susidarymą lemia labai dideli Registrų centro įkainiai, ypač teisinės registracijos (buto, pastato ar statinio registracija nuo 130 Lt., priklausomai nuo objekto rinkos vertės). Pasak Turto valdymo ir apskaitos poskyrio vedėjos, kadastrinės registracijos mokestis yra pateisinamas, nes žmogus atlieka darbą, matuoja, braižo, tuo tarpu teisinei registracijai reikia pakeisti vieną pavardę į kitą, o kaina žiūrima nuo objekto vertės. Todėl objektų įregistruoti viešuosiuose registruose stengiamasi tikrai tiek, kiek šiai dienai reikia, tačiau minėtas turtas yra įtrauktas į savivaldybių buhalterinę apskaitą. Dėl teisiškai neįregistruotų objektų savivaldybei iškyla jo valdymo problemų: tenka įrodinėti, kad turtas tikrai priklauso savivaldybei. Didžiausi nesusipratimai iškyla su teisiškai neįregistruotais socialiniais būstais. Kaip teigė O. Valungevičienė, Šiaulių miesto savivaldybei priklauso 225 socialiniai būstai, kurie yra nėra teisiškai įregistruoti. Iki šiol rimtesnių problemų dėl neįregistruoto turto nebuvo iškilę, tačiau dabar iškylo problemų su tiekėju VST (Vakarų skirstomieji tinklai), kurie pareikalavo, kad nuomos sutartys būtų įregistruotos viešajame registre, kas yra numatyta Civiliniame kodekse. Nes priešingu atveju, jie nesudaro sutarčių su savivaldybės būsto nuomininkais, o norint užregistruoti nuomos sutartį turi būti atlikta teisinė registracija. Taigi dabar savivaldybė bus priversta rasti lėšų teisinei socialinių būstų registracijai. Taip pat Šiauliuose yra situacija, kai į savivaldybę kreipėsi žmogus, gyvenantis būste, kuris yra niekieno. Pagrindinis nuomininkas miręs, bute gyvena kiti šeimos nariai. Seniau butas buvo butų ūkio valdybos balanse, bet savivaldybei nėra perduotas. Žmonės ten gyvena teisėtai, pagal tuo metu galiojusius įstatymus, tačiau kaip jie mokėjo mokesčius jokios informacijos savivaldybė neturi, nes šio buto apskaitoje nėra. Yra civilinio kodekso nuostata, pagal kurią nuomininkas turi teisę kreiptis į teismą dėl pripažinimo, kad tas butas yra jo nuosavybės teisė.

O. Valungevičienė teigė, kad informacija apie socialinių būstų būklę yra renkama. Pasak Būsto fondo poskyrio vedėjos, gyvenamo fondo būklė yra ganėtinai prasta, nes dauguma atvejų butai yra patuštinami (civilinio kodekso sąvoka), teismine tvarka, teismo sprendimu išskeldinant nuomininkus, kurie yra nemokūs, dažniausiai nėra socialūs ir tas būstas būna nuniokotas. Seniau biudžete būdavo skiriama lėšų socialiniams butams patvarkyti (kad būtų tvarkinga elektros instaliacija, buitinei technikai ir pan.), bet dabar, esant sunkmečiui, lėšų nebeskiriama. Kai nuomojamų būstų būklė būna labai prasta, tada žmogus rašo sutikimą, kad būstą susiremontuos savo lėšomis. Savivaldybė iš socialinių būstų nuomos finansinė nauda negauna, nes nuomininkai yra nemokūs, taip pat netausuoja turto, dažnai nevykdo savo pareigų. Nuomininkų kontrolė yra maža. Pagrindinis nuomininkų kontrolierius - šalia gyvenantys kaimynai, bendrijos (jei butai yra daugiabučiuose), bendrijų pirmininkai, kurie rūpinasi namu. Savivaldybė fiziškai neturi galimybių kontroliuoti visą situaciją. Kiekvieną mėnesį yra gaunama informacija apie skolininkus ir tais, kurių skolos didesnės bendraujama, kalbama. Socialinis būstas nebėra privatizuojamas, išskyrus kaip yra numatyta Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti įstatyme

(Žin., 2002, Nr. 116-5188), kai būstas yra nusidėvėjęs daugiau nei 60 %, nes tuomet yra netikslinga jį remontuoti ir pačiam nuomininkui dėti lėšas.

Motyvacijos taupyti savivaldybės lėšas nebuvimas

Kaip minėta teorinėje darbo dalyje (1.5.3, 38 psl.), nekilnojamojo turto nuoma leidžia gauti papildomas pajamas į savivaldybių biudžetus, tačiau kartais savivaldybių turtas išnuomojamas nenaudingai savivaldybėms, kai nuomos kaina yra mažesnė už nekilnojamojo turto agentūrų skelbiamą vidutinę rinkos kainą. Kaip teigia G. Skurskis, nors nuoma yra pastovios pajamos, bet tai yra verslas, tai nėra savivaldybės funkcija: „niekada valstybės tarnautojas nebus suinteresuotas elgtis su savivaldybės turtu taip, kaip elgtųsi su savo. Be to, ir fizinės darbų apimtys yra nemažos, šalia dar yra kiti darbai, kuriuos taip pat reikia atlikti. Jei savivaldybė nuomoja turtą, tai reiškia, kad jai jis yra nereikalingas funkcijoms vykdyti ir jį reikia parduoti.“ Nuomoti savivaldybės objektus yra problematiška, nes verslininkas iš savivaldybės išsinuomojęs patalpas neturi garantijų. Dabar išnuomavus objektą kyla problemų dėl remontų. Verslininkai nenori remontuoti, investuoti savo lėšas į svetimą turtą ir nebūti tikri, kad ateityje turės galimybę privatizuoti objektą, į kurį investavo. Savivaldybė negali įstatymiškai įsipareigoti (pasirašyti sutarties), kad po tam tikro laikotarpio leis privatizuoti nuomojamas patalpas už tam tikrą kainą. Taigi, geriau savivaldybių funkcijoms nereikalingus objektus parduoti ir sudaryti galimybes verslininkams įsikurti mieste.

Pasak I. Krugiškienės, šią situaciją lemia atitinkamas laikmetis: atitinkamu laiku, atitinkamas patalpas, atitinkamoje vietoje pasiseka išnuomoti ir rinkos kaina kartais ir didesne, bet dažniausiai savivaldybės nuomojamų objektų kainos yra žemesnės, nes siūlomos patalpos nėra tokios patrauklios (nėra privačiam verslui reikiamos įrangos, patalpos nusidėvėję ir pan.). Savivaldybės patalpos nėra labai apleistos, bet ir nėra geros. Privatus sektorius už didesnes kainas nuomoja, nes jų siūlomos sąlygos yra geresnės, savivaldybės siūlomi objektai, lyginant su privačiu sektoriumi, yra nusidėvėję. I. Krugiškienės teigimu, „centre savivaldybė turi nedaug nuomojamų patalpų (Vilniaus g. yra 2 objektai), o likę yra pakraščiuose, kur nėra daug norinčių nuomotis. Be to, administracinių patalpų poreikio Šiauliuose, šiuo metu, nėra, yra jų perteklius, gamybinių tai pat (poreikis buvo prieš kelis metus). Tai lemia situacija, be to yra tokia nuostata, kad iš savivaldybės galima išsinuomoti mažesne kaina. Savivaldybė taip pat reaguoja į situaciją ir jei neatvyksta klientas, kainos yra mažinamos, kad nereikėtų mokėti už objektų eksploatavimą (komunalinių mokesčių).“ Sutartys su nuomininkais dažniausiai sudaromos 3 – 5 metams, po 3 metų jos peržiūrimos ir atsižvelgiant į situaciją pratęsiamos arba pakeičiama kaina (atsižvelgiant į laikmetį).

Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma yra problematiška, tačiau iš nuomojamų patalpų finansinės naudos yra gaunama, nors suma nėra didelė (iš negyvenamų patalpų apie 500000 Lt. per metus). Šiaulių miesto savivaldybė neturi daug nuomojamų patalpų, dauguma jų yra atiduota įstaigoms naudoti pagal panaudos sutartį. Savivaldybė patalpų atnaujinimui lėšų neskiria, visos

pajamos, gaunamos už patalpų nuomą patenka į savivaldybės biudžetą. Savivaldybės nuomojamas patalpas prižiūri nuomininkai. Jiems sudaromos sąlygos patalpas šiek tiek remontuoti, kiek tai reikalinga jų poreikiams, funkcijoms atlikti. Tačiau privataus kapitalo įdėtos lėšos nėra gražinamos.

J. Nabažienė nurodo ir nefinansinę naudą, kurią gali gauti savivaldybė iš turimo nekilnojamojo turto: „mieste yra daug organizacijų, draugijų, kurios prašo suteikti patalpas veiklai ir patalpų nuomotis rinkos kaina jos neišgali. Paprastai tai būna miesto rajonuose. Galima teigti, kad tai yra netiesioginė prevencinė veikla, nes išikūrę klubai suburia jaunimą, jie užsiima įdomia veikla (dainuoja, groja ir pan.) ir tokiu būdu mažėja savivaldybės išlaidos, skiriamos prevencinei veiklai.“

J. Nabažienė pateikė keletą priežasčių, kurios įtakoja tai, kad savivaldybei nepavyksta sėkmingai privatizuoti visų objektų, kurie būna įtraukiami į privatizavimo programą. Kaip pagrindinę šio reiškimo priežastį, Privatizavimo ir viešųjų pirkimų poskyrio vedėja įvardino krizę. Finansinė situacija įtakoja tai, kad privataus sektoriaus lėšos ra sumažėjusios, taigi stengiamasi pristabdyti plėtrą, nes įsigijus ar išsinuomojus patalpas dar reikia investuoti į jų pritaikymą veiklai, išlaikymą. Tai pat ir savivaldybei šiuo metu parduoti nekilnojamojo turto objektus nenaudinga, nes kainos nebėra tokios, kaip prieš keletą metų. Be to, nevisi objektai yra patrauklūs, nevisiems tinka vieta. Jei verslininkai turi komercinių planų, tai patalpų remontas dažnai nėra būtinas, bet kreipiamas dėmesys į vietą, o jei objektas yra užmiestyje – norima, kad būtų galimybė iširengti privažiavimą. Savivaldybė turi tokių objektų, prie kurių privažiavimo nėra (verslo atstovams jie neįdomūs), taigi jų privatizavimas nesėkmingas.

Svarbus veiksnys, įtakojantis savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą yra darbuotojų motyvacija. G. Skurskis teigė, kad netiesioginis ryšys tarp darbo efektyvumo ir darbo užmokesčio savivaldybėje, egzistuoja: „jei darbuotojas yra iniciatyvus, yra tikimybė, kad jis bus paskirtas į vadovus, darbuotojai siunčiami į komisiją, kurioje suteikiama kvalifikacinė klasė nuo kurios priklauso darbo užmokesčio dydis.“ Darbuotojų darbo efektyvumas būtų didesnis, jei darbuotojas, kuris yra susijęs su nekilnojamoju turtu galėtų priimti sprendimus. Šiai dienai Turto valdymo skyriaus darbuotojai sprendimų nepriima, jie tik vykdo Šiaulių miesto savivaldybės tarybos nutarimus, pateikia jiems informaciją (dalis jų dalyvauja privatizavimo, patalpų vertinimo komisijų veikloje, tokiu būdu prisidedami prie nekilnojamojo turto valdymo). Efektyvumas galėtų būti pastebėti tam tikrus niuansus ir juos iškelti į Savivaldybės tarybos lygmenį.

Taip pat, priimant darbuotojus, būtų galima atsižvelgti į tai, kad žmogus yra įgijęs nekilnojamojo turto vadybininko kvalifikaciją. Tačiau tai neturėtų būti priskirta prie pagrindinių reikalavimų priimant į darbą. Jei konkurse dalyvauja du panašūs kandidatai ir vienas ir kitas pasirodė panašiai ir jei vienas turi nekilnojamojo turto vadybininko kvalifikaciją, tai jam turėtų būti suteikta galimybė. Bet tai pat turėtų būti atsižvelgiama ir į kandidato darbo patirtį, nes žmogus gali būti nebaigęs konkrečios specialybės, bet nekilnojamojo turto srityje dirbęs ne vienerius metus. Yra

daug darbų, kuriems specialistų niekas neruošia (pvz. viešųjų pirkimų poskyris), tačiau visos procedūros yra reglamentuotos įstatymų ir žmonės pradėję dirbti išmoksta.

Nepakankamas dėmesys viešojo ir privataus sektorių partnerystei

Šiaulių miesto savivaldybės specialistų nuomonė dėl privataus ir viešojo sektorių partnerystės (PPP) skiriasi.

Lietuvos teisinę bazę, reglamentuojančią privataus ir viešojo sektorių partnerystę (PPP) O. Volungevičienė vertina skeptiškai, nes jos nuomone, socialinių būstų srityje PPP yra sunkiai įgyvendinama. Šiaulių miesto savivaldybė buvo sulaukusi pasiūlymo iš privataus sektoriaus statyti namą socialiai remtinoms šeimoms. Šis bendradarbiavimas būtų buvęs tikslingas, tačiau Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti įstatymo (2002, Nr. 116-5188) nuostatoje skelbiama, kad savivaldybė galės nuomotis būstą iš privataus sektoriaus, o po to būstas būtų pernuomojamas nuomininkams. Jei būtų leista nuomotis tiesiogiai, minėtas įstatymas nebegaliotų. Šiaulių miesto savivaldybė planavo statyti 55 butų namą socialiai remtinoms šeimoms, tačiau dėl sunkmečio valstybės finansavimas šiam projektui buvo sustabdytas.

Tuo tarpu I. Krugėškienė privataus ir viešojo sektorių partnerystėje išvelgia naudos miestui. Ji teigia, kad teisinis pagrindas šiai partnerystei atsirado neseniai, kai buvo išleistas Vyriausybės nutarimas „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“, kuris įsigaliojo 2009 lapkričio 11 dieną (Žin., 2009, Nr. 137-5998), o viešojo ir privataus sektorių partnerystės sąvoka įtvirtinta Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme (Žin., 2009, Nr. 77-3164), įsigaliojusiam 2010 sausio 1 dienos. Kol nebuvo minėtų teisės aktų, PPP vyko koncesijos pagrindu. Viešajam sektoriui PPP naudinga, nes sporto, švietimo, kultūros srityje, viena savivaldybė, be privataus sektoriaus paramos, negalėtų padaryti tiek naujo. Pasak vedėjos, „kartais privataus ir viešojo sektorių partnerystei įtakos turi ir politiniai aspektai. Labiausiai žinomas to pavyzdys Lietuvoje - Vilniaus miesto savivaldybės siekis parduoti savo administracinį pastatą ir taip trumpam laikui sumažinti biudžeto deficitą. Tokie sprendimai rodo, kad dabar valdžioje esantys politikai negalvoja apie ateitį. Jie turi tikslą parodyti rinkėjams, kad pinigų yra šiai dienai. Negali savivaldybė visiškai išparduoti savo nekilnojamojo turto, net tokio kurio šiuo metu nenaudoja, nes yra ateities planai, pasikeičia situacija mieste, o nekilnojamojo turto pirkimui gauti lėšų yra labai sudėtinga.“

G. Skurskis nurodo teisinės bazės lankstumo trūkumą, kuris kliudo privataus ir viešojo sektorių partnerystės plėtrai mieste. Pasak vedėjo, privataus sektoriaus atstovai, kurie nedirbę viešajame sektoriuje, nesuvokia, kodėl norint išsinuomoti ar privatizuoti objektą, kuris savivaldybei yra nereikalingas, reikia miesto savivaldybės tarybos sprendimo ir tai užtrunka apie metus laiko. Privatus sektorius tiek laiko patalpų laukti negali. Kuriant tokią teisinę bazę, buvo stengiamasi apsisaugoti nuo savivaldybės turto grobstymo, tačiau G. Skurskio nuomone, mechanizmas padarytas per sudėtingas ir nelankstus. Būtų galima supaprastinti privatizavimo procesą padidinant

tame procese dalyvaujančių asmenų atsakomybę. Šiuo metu, kai yra miesto savivaldybės tarybos sprendimas privatizuoti objektą, ruošama privatizavimo programa, kuri siunčiama į Valstybės turto fondą, kuris du kartus per metus tvirtina ir tada išleidžiamas bendras Lietuvos privatizavimo biuletenis. Tuo metu, kol yra tvirtinama privatizavimo programa, privatizavimo procesas nevyksta. Po privatizavimo visos gautos lėšos patenka į atskirą savivaldybės sąskaitą. Šį procesą būtų galima supaprastinti: Savivaldybės taryba nusprendė parduoti, įsivertino, patvirtino pradinę kainą, paskelbė laikraštyje ir vykdo privatizavimą. Taip visas privatizavimo procesas sutrumpėtų iki dviejų – trijų mėnesių.

G. Skuskis nėra linkęs PPP vertinti vienareikšmiškai. Vedėjo nuomone reikia skaičiuoti ekonominį naudingumą: kiek galima gauti už pastatą šiandien jį pardavus ir kiek kainuos jo nuoma kainuos per metus: „jeigu objektas parduodamas už 100 mln. Lt, o gautas lėšas už nuomą reikės sumokėti per 20 metų, tai galima rizikuoti, bet jei minėtų 100 mln. Lt, užteks 3 – 5 metus tai tikrai parduoti nenaudinga. Tačiau vedėjo požiūris į PPP yra labiau pesimistiškas: kam parduoti pastatą ir vėliau leisti pinigų nuomai, jei yra žinoma, kad šiuo pastatu pastoviai, daug metų teks naudotis.“ G. Skurskis, šioje situacijoje taip pat išvelgia politinį aspektą: „priimant panašius sprendimus dažniausiai siekiama trumpalaikių tikslų: „išgyventi šiandien“, įtikti rinkėjams ir negalvojama apie priimamų sprendimų kainą ir pasekmes ateičiai.“

Apibendrinant šį skyrelį galima teigti, kad į centralizuotą nekilnojamojo turto valdymo modelį Šiaulių miesto savivaldybėje žiūrima skeptiškai. Minėtas modelis būtų naudingas dėl nekilnojamojo turto apskaitos, tačiau jo valdymo efektyvumui didelės įtakos tai neturėtų. Centralizuoto nekilnojamojo turto valdymo modelis yra pavėluotas, nes didžioji dalis savivaldybių nekilnojamojo turto yra privatizuota. Minėtame modelyje galima išvelgti naudą tokiu atveju, jei sistemoje duomenys bus nuolat atnaujinami. Sistema padėtų sužinoti, kiek realiai nekilnojamojo turto valstybė ir savivaldybės turi, tai pat sumažėtų laiko sąnaudas priimant nekilnojamojo turto valdymo sprendimus. Tarp respondentų buvo teigiančių, kad visų pirma reikėtų sutvarkyti esamas informacijos paieškos sistemas, jas suderinti su Lietuvos Respublikos teisės aktais, o tada diegti naujus nekilnojamojo turto valdymo modelius. Šiuo metu darbuotojai, kuriems dėl jų darbo pobūdžio reikėtų prieiti prie duomenų apie gyventojų pajamas ar turimą nekilnojamąjį turtą, to padaryti negali.

Interviu metu paaiškėjo, kad atlikinėti norimo išsigtį nekilnojamojo turto tikslingumo ar ekonominės naudos analizes nėra prasmės, nes lėšų naujų objektų išsigtijimui nėra skiriama. Jau valdomo, naudojamo ir disponuojamo nekilnojamojo turto tikslingumas yra grindžiamas skaičiuojant lėšų poreikį objektų išlaikymui. Socialinių būstų poreikį rodo tai, kad laukiančių būsto asmenų eilėje yra daugiau, nei savivaldybė turi siūlomų socialinių būstų.

Įvesti nekilnojamojo turto mokesčių viešajam sektoriui už nenaudojamus nekilnojamojo turto objektus taip tikintis, kad bus atsisakyta savivaldybių funkcijoms atlikti nenaudojamų objektų netikslinga, nes savivaldybė neturi tikslo laikyti nenaudojamų objektų, tačiau juos turi savo apskaitoje, nes dėl tam tikrų priežasčių (lėšų stygiaus teisinei registracijai, nepatrauklios objektų vietos ir kt.) nepavyksta jų sėkmingai privatizuoti.

Kalbant apie nekilnojamojo turto valdymą, reikėtų išskirti ir netiesioginę naudą, kurią gauna savivaldybė. Šiaulių miesto savivaldybė, suteikdama patalpas įvairiems klubams, draugijoms, sutaupo lėšų, kurias turėtų skirti prevencinei veiklai.

Nuoma yra verslas, kuriuo savivaldybė užsiimti neturėtų. Viešojo sektoriaus darbuotojai niekada nebus suinteresuoti valdyti nekilnojamąjį turtą taip, kaip tai darytų būdami turto savininkais. Todėl pagrindiniai klausimai, susiję su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu turi likti savivaldybės tarybai, nes ji atstovauja savininko teises, be to, kai sprendimo teisė priklauso miesto savivaldybės tarybai, sumažėja savivaldybės administracijos atsakomybė. Darbuotojų darbo efektyvumas būtų didesnis, jei darbuotojas, kuris yra susijęs su nekilnojamuoju turtu galėtų priimti konkrečius sprendimus. Efektyvumas galėtų būti teikti siūlymus Savivaldybės tarybai.

Šiaulių miesto savivaldybė rengia galimybių studiją socialiniam namui statyti, paremtą PPP principu. Teisinis pagrindas viešojo ir privataus sektorių partnerystei atsirado neseniai, kai buvo išleistas Vyriausybės nutarimas „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“, kuris įsigaliojo 2009 lapkričio 11 dieną (Žin., 2009, Nr. 137-5998). PPP gali būti naudinga, tačiau kartais būna įtakojama politinių aspektų. Tai rodo, kad valdžioje esantys politikai negalvoja apie ateitį. PPP nauda priklauso nuo konkrečios situacijos. Tačiau parduoti objektą ir jį nuomoti, žinant kad juo teks pastoviai, daug metų naudotis, nenaudinga.

3.4 Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos dokumentų analizė

Turto valdytojais patikėjimo teise valdomą savivaldybės ilgalaikį materialųjį turtą gali perduoti kitiems asmenims nuomos (išskyrus trumpalaikę nuomą), panaudos ar kitokiu pagrindu tik gavę savivaldybės tarybos sutikimą (Šiaulių miesto savivaldybės turto..., 2009). Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės tarnyba yra nustačiusi atvejų (Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės..., 2010), kada įmonėms perduotas valdyti savivaldybės turtas yra išnuomojamas (minėtas pažeidimas nustatytas VšĮ Šiaulių asmens sveikatos priežiūros centre; VšĮ Dainų pirminės sveikatos priežiūros centre). Tai pažeidžia Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 13 straipsnio 4 dalį, kurioje teigiama, kad asmenys, kuriems savivaldybės turtas perduotas neatlygintinai naudotis, negali jo išnuomoti ar kitaip perduoti tretiesiems asmenims (Žin., 2002, Nr. 60-2412).

Šiaulių miesto savivaldybėje, Kontrolės ir audito tarnyba rado ir kitų pažeidimų, susijusių su nekilnojamojo turto valdymu. Kaip teigiama ataskaitoje, nenustatyti konkretūs už atitinkamas veiklos sritis atsakingi skyriai/darbuotojai įtakoja didelę riziką naudojant biudžeto lėšas bei valdant turta (Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės..., 2010). Nustatyti atvejai, kai nekilnojamasis turtas, patikėjimo teise perduotas įstaigoms, nėra tinkamai įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, nevykdomi Savivaldybės tarybos sprendimai dėl turto nuomos, naudojimo bei perdavimo, kai dėl netvarkos turto nuomos srityje, neįmanoma nustatyti, kad įstaiga tikrai apskaitė ir gavo apmokėjimą už jai patikėjimo teise perduoto turto nuomą, kiek skolininkai yra skolingi. Taip pat pasitaiko atvejų, kai sąskaitos išrašomos netvarkingai, kai kurios nepagrįstos dokumentais, neįmanoma patikrinti, ar nuomininkams buvo taikomi Savivaldybės tarybos patvirtinti įkainiai, kai kuriems nuomininkams sąskaitos iš viso neišrašytos, nors yra duomenų, kad turtu jie naudojosi.

Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatas (2002, Nr. 60-2412) savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas turi būti teisės aktų nustatyta tvarka registruojamas viešuosiuose registruose. Tačiau Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba jau kelerius metus nustato, kad ne visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas įregistruotas viešuosiuose registruose. Savivaldybės turto registravimui neskiriama pakankamai lėšų, todėl registruojamas tik tas nekilnojamasis turtas, kuris numatomas remontuoti, parduoti ar atlikti su juo kitus veiksmus (Ataskaita dėl savivaldybei nuosavybės..., 2009). 2009 m. Lėšos, kurios buvo skirtos teisiniai registracijai, nebuvo panaudotos patalpų/pastatų įregistravimui (buvo atlikta 82 miesto gatvių ir infrastruktūros objektų kadastrinių matavimų ir teisinė registracija) (Šiaulių miesto savivaldybės 2009 m. veiklos ataskaita, 2010). Dėl viešuosiuose registruose neįregistruotų patalpų/pastatų, Šiaulių miesto savivaldybei iškyla problema dėl nuomos sutarčių registravimo, taip pat Vakarų skirstomieji tinklai atsisako sudaryti energijos tiekimo sutartis su nuomininkais, kurie gyvena neįregistruotuose būstuose.

Interviu metu, Šiaulių miesto savivaldybės specialistai, išsakė skeptišką nuomonę dėl viešojo ir sektorių partnerystės, tačiau atsiradus teisiniam pagrindui, 2010 m. sausio 10 d. įsigaliojus LR investicijų įstatymo pataisoms, rengiama socialinio būsto statybos galimybių studija. Kaip teigiama minėtame dokumente, šiuo metu pastatyti bei įrengti socialinio būsto gyvenamąjį namą savivaldybės lėšomis ar pasinaudoti ES struktūrinių fondų parama galimybių nėra, taigi priimtas sprendimas įgyvendinti šį projektą privačios-viešos partnerystės principu (Sprendimo dėl pritarimo parengti..., 2010).

Tačiau minėti pažeidimai nėra tik Šiaulių miesto savivaldybėje išskylanti problema. Daugumoje savivaldybių kontrolės tarnybų išvadų teigiama, kad finansinėse ataskaitose pateikiami duomenys apie valstybės turta neatspindi tikros ir teisingos šio turto būklės, kadangi yra dažni nekilnojamojo turto administravimo pažeidimai (tokie kaip turto apskaitos, registracijos, perdavimo kitiems

asmenims ir pan.). Kad minėtų klaidų būtų išvengta, Valstybės kontrolė siūlo paskirti bendrąją valstybės turto valdymo politiką formuojančią ir šią politiką įgyvendinančias institucijas bei tobulinti teisės aktus, reglamentuojančius valstybės turto pripažinimą nereikalingu, nustatant atitinkamą laikotarpį, po kurio nenaudojamas ilgalaikis turtas būtų perduodamas tam tikrai institucijai (Išvada dėl valstybei nuosavybės..., 2008). Minėti pasiūlymai jau pradėti įgyvendinti: priimtuose teisės aktuose numatyta, kad už nekilnojamojo turto valdymo politikos formavimą atsakinga yra Finansų ministerija, o įgyvendina – Valstybės turto fondas.

IŠVADOS

Atlikus mokslinės literatūros, dokumentų bei interviu metu gautų duomenų analizę, galima daryti tokias išvadas:

- Savivaldybės nekilnojamąjį turtą įgyja (arba iš jo turi finansinės naudos) keletu būdų: perimdamos valstybės turtą, kuris perduodamas savivaldybių nuosavybėn pagal įstatymus/Vyriausybės nutarimus, įstatymų nustatyta tvarka gaudamos pajamų iš mokesčių, kitų įmokų ir rinkliavų, gaudamos pajamų iš savivaldybės turto valdymo ir naudojimo, sudarydamos įvairius sandorius (nuomos, nekilnojamojo turto atnaujinimo, turto įkeitimo, privatizavimo, pardavimo, turto investavimo), pagal testamentą paveldėdamos turtą, pagal teismo sprendimą perimdamos bešeimininkį turtą.
- Vietos savivalda susiduria su keliomis problemomis, kurios iškyta turto valdymo srityje – biurokratija bei skaidrumo stoka. Kad minėtų problemų savivaldybių darbe pasitaikytų kuo mažiau ir, kad valdant savivaldybėms patikėtą turtą bei juo disponuojant būtų laikomasi šalyje galiojančių teisės aktų, savivaldybėse yra įsteigtos kontrolės ir audito institucijos (Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba), prižiūrinti, ar teisėtai ir efektyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turimas nekilnojamasis turtas. Be minėtos institucijos, savivaldybės turto apskaitą, valdymą, naudojimą ir disponavimą juo kontroliuoja ir Valstybės kontrolė.
- Po nepriklausomybės atkūrimo, Lietuva sukūrė nekilnojamojo turto valdymui reikalingą teisinę bazę, bei suderino ją su ES teisės aktais. Teisės aktuose nustatyta nekilnojamojo turto valdymo tvarka, institucijų pareigos, įgaliojimai, atsakomybė šioje srityje. Lietuvoje valstybės ir savivaldybių nekilnojamasis turtas nuosavybės teise priklauso valstybei arba savivaldybėms. Institucijos priimančios sprendimus dėl valstybei priklausančio nekilnojamojo turto valdymo yra Seimas ir Vyriausybė, o savivaldybių lygmenyje - savivaldybių tarybos. Nekilnojamojo turto valdymas Lietuvoje yra decentralizuotas: turtą valdo ir juo disponuoja tie, kas juo naudojami. Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams. Savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos įgytą turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja patikėjimo teise.
- Privatizacija siekiama sudaryti konkurencines sąlygas (tikimasi naudos vartotojams), padidinti, privataus sektoriaus dalį ekonomikoje, perduoti valstybės/savivaldybių turtą gaunant pačią didžiausią įmanomą naudą. Pagal sutartis su savivaldybėmis, Valstybės turto fondas veikia kaip atskiros savivaldybės atstovas, privatizuojantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą.

- Šiaulių miesto savivaldybė, kaip ir kitos šalies savivaldybės, valdydamos nekilnojamąjį turta, susiduria su strateginio planavimo bei informacijos trūkumais, motyvacijos taupyti lėšas nebuvimu, per mažu dėmesiu viešojo ir privataus sektorių partnerystei.
- Tyrimo metu paaiškėjo, kad Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemas dažniausiai įtakoja įstatyminės bazės trūkumai, lėšų stygius, kai kuriais atvejais – darbuotojų motyvacijos stoka.
- Problemos, su kuriomis susiduria Šiaulių miesto savivaldybė valdydama nekilnojamą turta, iššaukia tam tikras pasekmes:
 - dalies lėšų, kurios galėtų būti surinktos į biudžeta, praradimą. Savivaldybė negali išnuomoti/parduoti patalpų (pastatų) kurios nėra įregistruotos Viešuosiuose registruose;
 - VST atsisako sudaryti sutartis su gyventojais, kurie gyvena savivaldybei priklausančiuose būstuose, taigi gyventojai patiria nepatogumų, dėl savivaldybės lėšų trūkumo;
 - savivaldybė turi skirti lėšų objektų priežiūrai, kurie yra nereikalingi jos funkcijoms vykdyti, bet jų privatizacija dėl įstatymų nuostatų yra negalima.
- Konkrečių skyrių/darbuotojų atsakomybės už konkrečias veiklos sritis nebuvimas turi įtakos nekilnojamojo turto valdymui. Dėl minėto fakto pasitaiko atvejų, kai yra nevykdomi Savivaldybės tarybos sprendimai dėl turto nuomos, naudojimo bei perdavimo, yra klaidų turto apskaitoje (kai kuriems nuomininkams neišrašomos sąskaitos; nežinoma, kokie įkainiai taikyti už nuomą ir kt.).

Atlikus tyrimą galima teigti, jog tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, kad didžiąją dalį nekilnojamojo turto valdymo problemų, su kuriomis susiduria Šiaulių miesto savivaldybė, įtakoja Lietuvos Respublikos įstatyminės bazės trūkumai, pasitvirtino, tačiau tyrimo eigoje išryškėjo daugiau veiksnių, įtakojančių minėtą situaciją.

REKOMENDACIJOS

Remiantis Šiaulių miesto savivaldybėje atlikto tyrimo rezultatais, galima teikti tokias rekomendacijas:

- Vyriausybei (Finansų ministerijai): Baigti diegti Valstybės turto informacinę paieškos sistemą, kuri savivaldybėms padėtų greičiau sužinoti duomenis apie jų valdomą nekilnojamąjį turtą, taip pat sutvarkyti esamas paieškos sistemas bei pakoreguoti darbuotojų kategorijas, kurios gali šiomis paieškos sistemomis naudotis.
- Turto valdymo skyriaus darbuotojams: inicijuoti įstatyminės bazės pokyčius, į įstatymus įtraukiant nuostatą, kad savivaldybės turėtų galimybę parduoti nekilnojamąjį turtą, kuris yra nereikalingas jų funkcijoms atlikti, arba kurio išlaikymas joms yra nuostolingas (pvz. dideli ar kitų savivaldybių teritorijose esantys butai).
- LR Seimui: Lietuvoje atsiradus teisiniam pagrindui viešojo ir privataus sektorių partnerystei, tikėtina, kad savivaldybė dalį nekilnojamojo turto paslaugų pirs iš privačių subjektų, taigi reikėtų stiprinti kontrolės sistemą šioje srityje.
- Savivaldybės tarybai, LR Seimui: Įvesti asmeninę atsakomybę darbuotojų, priimančių sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto valdymu, kaip būdą, didinantį darbuotojų motyvaciją taupyti valstybės lėšas.

LITERATŪRA

1. 2003 m. ataskaita apie valstybei nuosavybės teise priklausantį turtą. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2010-03-22]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/uploads/1089632272_Valstybes_turto_ataskaita_2003.doc>.
2. Arimavičiūtė, M. (2005). *Viešojo sektoriaus institucijų strateginis valdymas*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas.
3. Asian Development Bank. (2008). *Public-private partnerships*. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <<http://www.adb.org/Documents/Papers/Pacific-Private-Sector-Policy-Briefs/PPSPB-Public-Private-Partnerships.pdf>>.
4. Asignavimai. (2010). [žiūrėta 2010-04-12]. Prieiga per internetą: <<http://web.siauliai.lt/taktaifs/v/2010/8B720D3E-701B-4278-A8D4-58D67AA9583D.doc>>.
5. Bitinas, B. (2008). *Kokybinių tyrimų metodologija: vadovėlis vadybos ir administravimo studentams*. Klaipėda: S. Jokužio leidykla-spaustuvė.
6. Čaplikas, V. (2006). *Lietuvos ir Europos Sąjungos regioninė politika*. Kaunas: Atmintis
7. Ferlie, E., Lynn, L., Pollitt, Ch. (2005). *The Oxford handbook of public management*. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <http://www.google.com/books?hl=lt&lr=&id=_0epYa1LF8MC&oi=fnd&pg=PA347&dq=public+private+partnerships&ots=yhwZqgx0ul&sig=42naAz-QGMmg8C905zmAe_x8PxI#v=onepage&q=public%20private%20partnerships&f=false>.
8. Gasilionis, A., Kasperavičius, R. (2006). *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: Technika.
9. Gudelis, D., Rozenbergaitė, V. (2004). Viešojo ir privataus sektorių partnerystės galimybės. *Viešoji politika ir administravimas*, 8, 58 – 73. http://www.mruni.eu/lt/padaliniai/centrai/leidybos_centras/leidiniai/mokslo_darbai/?AID=1368&ID=1407
10. *Institucijos paskirtis*. [žiūrėta 2009–05–14]. Prieiga per internetą: <http://www.vkontrole.lt/veikla_paskirtis.shtml>.
11. Jurevičienė, D. (2007). Jaunų šeimų būsto problema ir darbo jėgos judėjimas. *Ekonomika*, 79, 94 – 108.
12. Lane, J. E. (2001). *Viešasis sektorius: sąvokos, modeliai ir požiūriai*. Vilnius: Margi raštai.
13. *LLRI analizė: Efektyvus valstybės ir savivaldybių turto valdymas*. (2008). Lietuvos laisvosios rinkos institutas. [žiūrėta 2009–01–19]. Prieiga per internetą:

- <http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/lri_analize_efektyvus_valstybes_ir_savivaldybiu_turto_valdymas/4935>.
14. Mačerinskas, J., Matekonienė, J. (2003) Regionų ekonominės plėtros teorijos. *Tiltai*, 2, 55-66.
 15. Mačys, G. (2005). *Regionų ekonomika, politika ir valdymas Lietuvoje*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
 16. Mažylis, L., Jasudavičiūtė, I. (2005). Lietuvos savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*, 35, 137 – 148.
 17. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas savivaldybėms priklausantis turtas. *VĮ Registrų centras prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos*. [žiūrėta 2010–04–22]. Prieiga per internetą:
<http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_webapp=/ibi_apps&IBIC_server=EDASERVE&IBIWF_msgviewer=OFF&IBIF_ex=nt-3p-savivaldybes&APSKR=6.00&skirt=0&LENT_NR=30.00&PERIODAS_N=0000000276&PERIODAS_I=0&adm_vien=1>.
 18. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai pagal nuosavybės bei patikėjimo teises priklausantys savivaldybėms. *VĮ Registrų centras prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos*. [žiūrėta 2010–04–22]. Prieiga per internetą:
<http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet>.
 19. Obrazcovas, V. (2001). *Valstybės ir savivaldybės turto valdymas*. Vilnius: LTU.
 20. Obrazcovas, V., E. S. Savas, E. E. Jančauskas (2003). *Valstybės ir savivaldybių turto valdymas ir privatizavimas. Teorija ir praktika*. Vilnius: LTU.
 21. *Partnerystės bruožai ir rūšys*. (2009). Lietuvos Respublikos Finansų ministerija. [žiūrėta 2010-03-23]. Prieiga per internetą: <<http://www.finmin.lt/web/finmin/ppp/apie>>.
 22. *Partnerystės privalumai ir trūkumai* (2009). Lietuvos Respublikos Finansų ministerija. [žiūrėta 2010–03–23]. Prieiga per internetą: <<http://www.finmin.lt/web/finmin/ppp/sw>>.
 23. *Privatization and public-private partnerships* (pagal E. S. Savas, 2005). [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <http://www.cesmadrid.es/documentos/Sem200601_MD02_IN.pdf>.
 24. *Privatizavimas*. (2000). Lietuvos laisvosios rinkos institutas. [žiūrėta 2010-01-11]. Prieiga per internetą: <http://www.lrinka.lt/index.php?act=main&item_id=2403>.
 25. Pruskus, V. (2003). *Sociologija. Teorija ir praktika*. Vilnius: Teisės ir verslo kolegija.
 26. Puškorius, S. (red.). (2006). *Savivaldos institucijų socialinis ir politinis veiksmingumas*. Monografija. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
 27. *Real Property Management. Government of Canada*. (2010). [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <http://www.tbs-sct.gc.ca/rpm-gbi/site/home_accueil-eng.aspx>.

28. Representing Chief Informatikon Officers of the States. (2006). *Keys to Collaboration: Building Effective Public-Private Partnerships*. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <<http://www.nascio.org/publications/documents/NASCIO-Keys%20to%20Collaboration.pdf>>.
29. Skietrys, E., Raipa, A., Bartkus, E. V. (2008). *Dimensions of the Efficiency of Public - Private Partnership*. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <<http://internet.ktu.lt/lt/mokslas/zurnalai/inzeko/58/1392-2758-2008-3-58-45.pdf>>.
30. *Socialinis būstas, nuosavybės teisių į gyvenamuosius namus atkūrimas*. (2009). Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. [žiūrėta 2009–12–02]. Prieiga per internetą: <<http://siauliaitsv.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=1865&PHPSESSID=snvdlorxn>>.
31. Staponkienė, J. (2004). Strateginis valdymas privataus ir viešojo sektoriaus organizacijose: panašumai ir skirtumai. *Socialiniai tyrimai*, 4, 85-93.
32. *Šiaulių miesto savivaldybės privatizuojamų objektų sąrašas*. [žiūrėta: 2009 – 05 – 20]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=ekon-priv-obj-sarasas&linkback=../ekonomika/privatizavimas.php&menu=4&title=Privatizavimo objektu sarašas>>.
33. *Šiaulių miesto savivaldybės taryba*. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/savivaldybe/taryba.php>>.
34. *Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo skyrius*. [žiūrėta 2009–10–29]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-turtvaldskyrius&title=Turto valdymo skyrius&menu=1&linkback=../savivaldybe/administracija.php>>.
35. Šimelevič, K., Bagdzevičienė, R., (2002). Regionalizacijos procesas – vienas iš svarbiausių veiksnių, užtikrinančių regionų ekonominę plėtrą. *Regionų plėtros vadyba 2002. Tarptautinės konferencijos pranešimų medžiaga*. [žiūrėta 2009-09-20]. Prieiga per internetą: <http://www.lrti.lt/veikla/RP_RegProc.doc>.
36. The Stationery Office. (2002). *Public private ppartnerships. The government's approach*. (2002). London: The Stationery Office. [žiūrėta 2010-01-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.hm-treasury.gov.uk/d/80.pdf>>.
37. *Turto valdymo skyriaus funkcijos ir kompetencijos*. [žiūrėta 2009–05–05]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=savivaldybe-turtvaldskyrius&title=Turto valdymo skyrius&menu=1&linkback=../savivaldybe/administracija.php>>.
38. Vainienė, R. (2005). *Ekonomikos terminų žodynas*. Vilnius: Tyto alba.

39. *Valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas 2008 metais*. (2009). Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2010-03-22]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/VT_ataskaita_2008.doc statistikos departamentas>.
40. *VĮ Registrų centras prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos*. [žiūrėta 2009–11–17]. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_webapp=/ibi_apps&IBIC_server=EDASERVE&IBIWF_msgviewer=OFF&IBIF_ex=nt-3p-sav&CLICKED_ON=&SAV=29.00&LENT_NR=30.00&skirt=0&PERIODAS_N=0000000219&PERIODAS_I=0&adm_vien=1>.
41. *Viešojo ir privačiojo sektorių partnerystė (VPSP)*. (2009). Finansų ministerijos pranešimas. [žiūrėta 2010–03–26]. Prieiga per internetą: <<http://www.lntpa.lt/get.php?f.686>>.
42. *Viešojo ir privataus sektorių partnerystės asociacija*. [žiūrėta 2010–03–26]. Prieiga per internetą: <http://www.3p.lt/asociacijos_tikslai>.
43. Vilpišauskas, R. (2000). *Integracijos į Europos Sąjungą įtaka Lietuvos įmonių veiklai. Lietuva Europos sąjungoje*. [žiūrėta 2009-10-10]. Prieiga per internetą: <<http://www.euro.lt/old/showitems.php?TopMenuID=3&MenuItemID=16&ItemID=247&LangID=1>>.
44. *VTF struktūra*. Valstybės turto fondas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. [žiūrėta 2009–10–06]. Prieiga per internetą: <http://www.vtf.lt/index.php?option=com_content&view=article&id=42&Itemid=36>.
45. Who we are. *About OGC*. (2009). [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <http://www.ogc.gov.uk/about_ogc_who_we_are.asp>.
46. Боровская, М. А. (2002). Муниципальная собственность как объект рыночных преобразований. Известия ТРТУ. *Тематический выпуск*, 4 (27), 14 – 24. [žiūrėta 2009–11–16]. Prieiga per internetą: <<http://old.tsure.ru/University/Faculties/Femp/nauka/sb02.pdf#page=14>>.
47. Долгих, А. В. (2006). *Управление развитием муниципального рынка недвижимости*. [žiūrėta 2009–09–26]. Prieiga per internetą: <<http://www.tnlib.ru/DbFileHandler.axd?571>>.

DOKUMENTAI

1. *2008 m. valstybės įmonės Valstybės turto fondo veiklos ataskaita.* (2009). Valstybės turto fondas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. [žiūrėta 2009–10-06]. Prieiga per internetą: <<http://www.vtf.lt/images/AD/2008-veikl.pdf>>.
2. *2008 metų veiklos ataskaita.* (2009). Valstybės kontrolė. [žiūrėta 2009–10-06]. Prieiga per internetą: <www.vkontrole.lt/auditas_ataskaita.php?3342>.
3. 2009 - 2011 metų Šiaulių miesto savivaldybės strateginis veiklos planas. *Savivaldybės turto valdymo ir privatizavimo programa.* [žiūrėta 2010–04–08]. Prieiga per internetą: <http://www.siauliai.lt/veikla/strateginis_planas.php>.
4. *2009 metų veiklos ataskaita.* (2010). Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/ti/2009%20kontrolės%20ir%20audito%20tarnybos%20veiklos%20ataskaita.pdf>>.
5. *Ataskaita dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto 2008 metais ataskaitos ir patikėjimo teise valdomo valstybės turto 2008 metais ataskaitos vertinimo rezultatų.* (2009). Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/savivaldybe/kontrole/ataskaitag.pdf>>.
6. *Centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2014 metų strategija* (2009). Lietuvos Respublikos Vyriausybė. [žiūrėta 2009–12–06]. Prieiga per internetą: <http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.dok_priedas?p_id=34345>.
7. *Getting the best from public sector office accommodation: Case Studies. A Report to the National Audit Office from Concerto Consulting.* (2006). National Audit Office. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <<http://web.nao.org.uk/search/search.aspx?page=2>>.
8. *Improving the efficiency of central government's office property. Report by the Comptroller and Auditor Venera.* (2007). Nacionalinė Jungtinės Karalystės audito institucija. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <<http://web.nao.org.uk/search/search.aspx?Schema=&terms=real+property>>.
9. *Išvada dėl išvada dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto 2008 metais ataskaitos.* Valstybės kontrolė. (2009). [žiūrėta 2009-12-16]. Prieiga per internetą: <http://www.vkontrole.lt/auditas_ismados.php?tipas=it>.
10. *Išvada dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto 2007 metais ataskaitos.* (2008). LR Valstybės kontrolė. [2009 – 01 – 19]. Prieiga per internetą: <www.vkontrole.lt/auditas_ataskaita.php?2874>.

11. *Lietuvos būsto strategija*. (2004). Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=2282>.
12. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas // *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 15-597. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=231799>.
13. *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas*. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. [žiūrėta 2009-03-06]. Prieiga per internetą: <http://www.ukmnet.lt/index.php?option=com_content&task=view&id=260&Itemid=78>.
14. *Lietuvos Respublikos Konstitucija*. IV skirsnis. 47 straipsnis. [žiūrėta 2009-04-16]. Prieiga per internetą: <<http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>>.
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // *Valstybės žinios*. 2005, Nr. 76-2741. [žiūrėta 2009-10-06]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=339025&p_query=&p_tr2=>>.
16. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas // *Valstybės žinios*. 1997, Nr. 107-2688. [žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=350627&p_query=&p_tr2=>>.
17. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas // *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 60-2412. [žiūrėta 2009-12-16]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=350518&p_query=&p_tr2=>>.
18. Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas // *Valstybės žinios*. 2004, Nr. 124-4488. [žiūrėta 2009-01-19]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=359302&p_query=&p_tr2=>>.
19. Lietuvos Respublikos valstybės turto fondo įstatymas // *Valstybės žinios*. 1997, Nr. 104-2616. [žiūrėta 2009-01-19]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=323069&p_query=&p_tr2=>>.
20. Lietuvos Respublikos valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn įstatymas // *Valstybės žinios*. 1998, Nr. 6-113. [žiūrėta 2009-01-19]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=328938&p_query=&p_tr2=>>.
21. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas // *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 91-2832. [žiūrėta 2009-10-29]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=111848>.
22. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo pakeitimo įstatymas // *Valstybės žinios*. 2008, Nr. 113-4290. [žiūrėta 2009-01-19]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=332066&p_query=&p_tr2=>>.

23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos valstybės turto valdymo ir disponavimo juo skyriaus pažyma „Dėl valstybės turto informacinės paieškos sistemos steigimo ir jos nuostatų patvirtinimo“. (2009). [žiūrėta 2009–10–06]. Prieiga per internetą:
<http://www.lrvk.lt/Posed_medz/2009/090722/31.pdf>.
24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas “Dėl valstybės įmonės Valstybės turto fondo steigimo” // *Valstybės žinios*. 1998, Nr. 29-782. [žiūrėta 2009–10–06]. Prieiga per internetą:
<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=249548&p_query=&p_tr2=>>.
25. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl asmens (šeimos) metinių pajamų ir turto apskaičiavimo teikiant valstybės paramą būstui įsigyti, savivaldybės socialiniam būstui išsinuomoti ar jo sąlygoms pagerinti tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 630 redakcija) // *Valstybės žinios*. 2007, Nr. 73-2897. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą:
<<http://www.am.lt/VI/files/File/del%20turo%20ir%20paj%20dydziu.doc>>.
26. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl strateginio planavimo metodikos patvirtinimo“ // *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 57-2312. [žiūrėta 2009-12-16]. Prieiga per internetą:
<<http://www.lrvk.lt/bylos/strateginis/n0827.pdf>>.
27. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybės įmonės Valstybės turto fondo veiklos 2008–2010 metų strategijos patvirtinimo“ // *Valstybės žinios*. 2007, Nr. 80-3271. [žiūrėta 2009–10–06]. Prieiga per internetą:
<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=302025&p_query=&p_tr2=>>.
28. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos įgyvendinimo priemonių plano patvirtinimo“ // *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 65-2947. [žiūrėta 2009–10–06]. Prieiga per internetą:
<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=253228&p_query=&p_tr2=>>.
29. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės” // *Valstybės žinios*. 2009, Nr. 137-5998. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą:
<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_bin?p_id=359297>.
30. LR investicijų įstatymo 2, 4 straipsnių papildymo ir pakeitimo ir įstatymo papildymo ketvirtuoju skirsniu įstatymas // *Valstybės žinios*. 2009, Nr. 77-3164. [žiūrėta 2010-03-23]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=347277>.
31. *Pritarta Centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2016 m. strategijai*. (2009). Lietuvos Respublikos Finansų ministerija. [Žiūrėta 2010-01-10]. Prieiga per internetą:
<http://www.finmin.lt/web/finmin/naujienos?erp_item=naujiena_001251>.

32. *Socialinio būsto fondo plėtros 2008-2010 metų programa.* (2008). Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=7837>.
33. *Socialinio būsto fondo plėtros 2008-2010 metų programos 1 priedas. Asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą ir įrašytų į Savivaldybių sąrašus, skaičius 2009 m. Sausio 1 d.* (2008). Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <<http://www.am.lt/VI/files/0.211639001248149491.pdf>>.
34. *Socialinio būsto fondo plėtros 2008-2010 metų programos 2 priedas (2009). Lietuvos Respublikos 2009 metų valstybės biudžeto asignavimų socialinio būsto fondui plėtoti paskirstymas savivaldybėms).* Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. [žiūrėta 2010-03-26]. Prieiga per internetą: <<http://www.am.lt/VI/files/0.158225001248149515.pdf>>.
35. *Sprendimo dėl pritarimo parengti socialinio būsto statybos galimybių studiją.* Aiškinamasis raštas. (2010). [žiūrėta 2010-04-22]. Prieiga per internetą: <<http://web.siauliai.lt/taktaifs/v/2010/8E631615-C307-4497-B868-B42160D36848.doc>>.
36. *Šeimų ir asmenų, turinčių teisę į savivaldybės socialinį būstą ar jo sąlygų pagerinimą, sąrašų sudarymo ir savivaldybės socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas.* (2009). [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/bustas/aprasas.pdf>>.
37. *Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų biudžeto projektas.* (2009). [Žiūrėta: 2009 – 05 – 20]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/shared/view.php?kalba=lt&tema=ekonomika-biudzeto-proj-a&menu=-1&title=Šiaulių%20miesto%20savivaldybės%202009%20metų%20biudžeto%20projektas.%20Asignavimai>>.
38. *Šiaulių miesto savivaldybės 2009 metų veiklos ataskaita.* (2010). [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <<http://web.siauliai.lt/taktaifs/v/2010/E5F22A8B-813C-4DF5-91E9-D2772B7638A0.doc>>.
39. *Šiaulių miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos nuostatai.* (2004). Šiaulių miesto savivaldybės taryba. [žiūrėta 2009-04-16]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/savivaldybe/kont-nuostatai2.pdf>>.
40. *Šiaulių miesto savivaldybės tarybos veiklos reglamentas.* (2009). Šiaulių miesto savivaldybės taryba. [žiūrėta 2010-04-22]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/ti/treglamentas.pdf>>..
41. *Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas.* (2009). [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <http://www.siauliai.lt/savivaldybe/disponavimo_tvarka.pdf>.

42. *Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto 2006 metų ataskaitos vertinimo rezultatai.* (2007). Valstybės kontrolė. [žiūrėta 2009–01–19]. Prieiga per internetą:
<http://www.vkontrole.lt/veikla_ataskaitos.php?tipas=vk>.
43. Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas // *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 116-5188. [žiūrėta 2010–03–26]. Prieiga per internetą:
<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=350654&p_query=&p_tr2=>>.
44. Valstybinio audito ataskaita *Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimas* (2008). Valstybės kontrolė. [žiūrėta 2009-01–19]. Prieiga per internetą:
<http://www.vkontrole.lt/veikla_ataskaitos.php?tipas=vk>.
45. Valstybinio audito ataskaita. *Nekilnojamojo turto mainai.* (2006). Valstybės kontrolė. [žiūrėta 2009–01–19]. Prieiga per internetą:
<http://www.vkontrole.lt/auditas_ataskaitos.php?tipas=v&metai=2006>.
46. Valstybinio audito ataskaita. *Socialinio būsto fondo plėtros programos ir socialinio būsto naudojimo vertinimas.* (2008). Valstybės kontrolė. [žiūrėta 2009–10–06]. Prieiga per internetą:
<www.vkontrole.lt/auditas_ataskaita.php?2845>.
47. Valstybinio audito ataskaita. *Valstybės institucijų, įstaigų ir organizacijų patikėjimo teise valdomų patalpų naudojimas ir apsirūpinimas administracinėmis patalpomis.* (2009). Valstybės kontrolė. [žiūrėta 2010–01–10]. Prieiga per internetą:
<http://www.vkontrole.lt/naujienos_pranesimas.php?1051>.

PRIEDAI

Privatizacijos veiksniai bei juos lemiančios priežastys

Veiksny	Tikslas	Apibendrinimas
Pragmatinis	Gerinti valstybinio valdymo sistemą	Protingai atlikta privatizacija didina visuomeninių paslaugų srities ekonominį efektyvumą
Ideologinis	Mažinti valstybinio valdymo mastą	Valstybinis valdymas tapo pernelyg kišasi į žmonių gyvenimus ir kelia pavojų demokratijai. Vyriausybės priimami sprendimai susiję su politika, taigi susilaukia mažesnio pasitikėjimo, nei laisvosios rinkos siūlomi sprendimai.
Komercinis	Plėsti privatųjį sektorių	Vyriausybės išlaidos sudaro stambų ekonomikos sektorių, vis didesnė jų dalis turėtų tekti privačioms įmonėms. Valstybinės įmonės ir kapitalas gali būti panaudotini privačiojo sektoriaus reikmėms.
Populistinis	Tobulinti visuomeninį aparatą	Visuomeninių paslaugų srityje žmonėms turi būti suteiktas pasirinkimas
Ekonominis	Mažiau pasitikėti Vyriausybe	Gyvenimo lygio pokyčiai leidžia žmonėms patiems rūpintis savo reikalais ir jie tampa daug jautresni privatizacijai.
Privatizacijos veiksnius lemiančios priežastys		
Politinės priežastys	Padėti privačios nuosavybės teisės pagrindus; Didinti nuosavybės turėtojų skaičių; Vykdyti turto sugražinimą; Padėti rinkos ekonomikos pagrindus; Išplėtoti stiprų privalųjį sektorių.	
Institucinės priežastys	Valstybės vaidmens kitimas; Peradresuoti šalies vykdomosios valdžios galią; Užkirsti kelią korumpuotam ir neteisingam šalies išteklių eikvojimui; Pakeisti santykius, ryšius tarp politikų ir įmonių, organizacijų valdybos.	
Makroekonominės priežastys	Sudaryti sąlygas didesnei šalies integracijai į tarptautinę ekonomiką; Išplėtoti privataus kapitalo ir kompanijų investavimo galimybes; Pritraukti privatų kapitalą infrastruktūros ir paslaugų sektoriui plėtoti; Padidinti valstybines pajamas siekiant gražinti skolas ir kitais tikslais; Pagerinti fiskalinį balansą eliminuojant dotacijas; Surinkti lėšas valstybės išlaidoms.	
Mikroekonominės priežastys	Padidinti įmonių, organizacijų efektyvumą ir produktyvumą; Sukurti efektyvų įmonių valdymą; Sudaryti sąlygas veiklos įvairumui; Prieiti prie tarptautinių kapitalo rinkų; Įvesti arba padidinti konkurenciją; Pagerinti išteklių paskirstymą.	
Valdymo priežastys	Įmonių valdybą padaryti komercišką; Diegti šalių technologijas, patirtį, žinias; Įdiegti personalo skatinimo sistemą; Keisti darbo santykius ir sąlygas.	
Socialinės priežastys	Padėti tvirtus teisinius darbo santykių reglamentavimo ateityje pamatus; Pagerinti vartotojų gerove, socialinę padėtį.	

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: Obrazcovas, V., E. S. Savas, E. E. Jančiauskas (2003). *Valstybės ir savivaldybių turto valdymas ir privatizavimas. Teorija ir praktika*. Vilnius: LTU.

Privatizacijos etapai Lietuvoje

Ypatybės	I (masinis) 1991-1995	II 1996-1997	III nuo 1998
Mokėjimo priemonė	1. Investiciniai čekiai (iki 95% kainos) 2. Pinigai: - 5 ir daugiau % kainos iš bendrojo sąrašo; -100 % už objektus, parduodamus tik už laisvai konvertuojamą valiutą (165 objektai)	Pinigai	
Pirkėjai	1. Lietuvos piliečiai 2. Investicinės akcinės bendrovės 3. Užsieniečiai už objektus, parduodamus tik už laisvai konvertuojamą valiutą	Lietuvos arba užsienio fiziniai bei juridiniai asmenys (išskyrus valstybės kontroliuojamas Lietuvos įmones bei Lietuvos arba užsienio valstybės biudžetų išlaikomas įstaigas arba organizacijas)	
Privatizavimo institucijos	1. Centrinė privatizavimo komisija 2. Miestų ir rajonų privatizavimo tarnybos ir komisijos 3. Ekonomikos ministerijos Privatizavimo departamentas 4. Ministerijos (įmonių valdytojai)	1. Privatizavimo komisija 2. Valstybinė privatizavimo agentūra 3. Ministerijos (įmonių valdytojai)	1. Privatizavimo komisija (tik priežiūros institucija) 2. Valstybės turto fondas (valdo ir privatizuoja valstybės turta)
Privilegijos	1. Privatizuojamų įmonių darbuotojams (iki 1993 m. -30 %, 1993-1995 m. - 50 % akcijų) 2. Žemės ūkio darbuotojams (iki 50 % žemės ūkio produkcijos perdirbimo įmonių akcijų už 2.5 % nominaliosios vertės) 3. Laikraščių, žurnalų redakcijų darbuotojams, politinėms partijoms perkant nuomojamas likutinės vertės patalpas 4. Farmacijos, medicinos, veterinarijos specialistams privatizuojant atitinkamas įmones	-	Privatizuojant valstybės kontroliuojamas įmones viešo konkurso ir tiesioginių derybų būdu darbuotojams skiriama iki 5 % nominaliosios akcijų vertės, jeigu anksčiau darbuotojai nėra įsigiję įmonės akcijų
Parduota objektų	5714	319	

Šaltinis: Obrazcovas, V., E. S. Savas, E. E. Jančiauskas (2003). *Valstybės ir savivaldybių turto valdymas ir privatizavimas. Teorija ir praktika*. Vilnius: LTU.

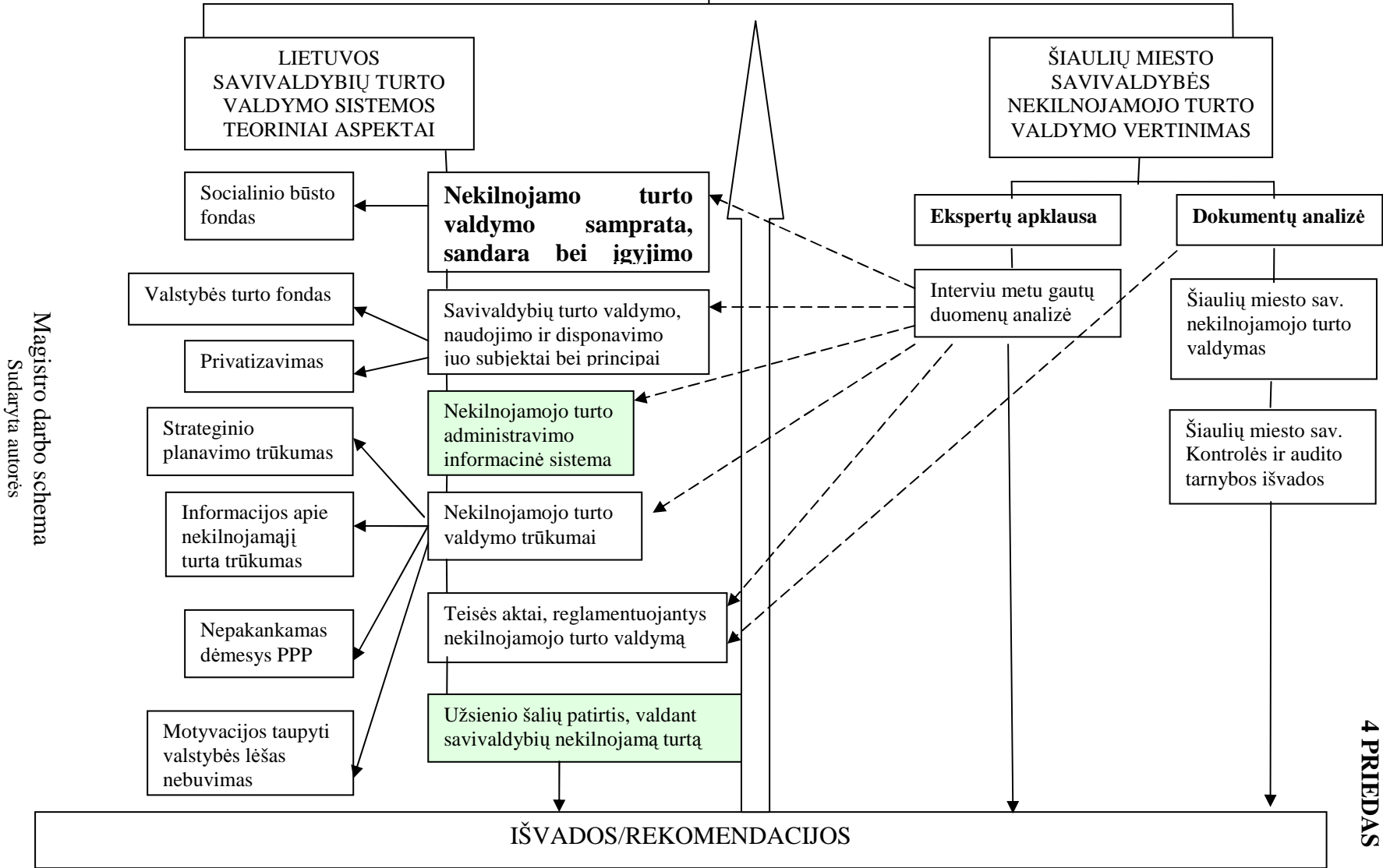
**CENTRALIZUOTO VALSTYBĖS TURTO VALDYMO 2009-2014 METŲ STRATEGIJA
STRATEGIJOS SANTRAUKA**

I. CENTRALIZUOTO VALSTYBĖS TURTO VALDYMO STRATEGINIS TIKSLAS	
Siekti racionalaus ir efektyvaus valstybės turto valdymo, tobulinant teisinę ir administracinę sistemas, sudarant prielaidas įgyvendinti centralizuotą valstybės turto valdymą.	
Strateginio tikslo įgyvendinimo vertinimo kriterijai (efekto kriterijai): Tarp valstybės įstaigų persikirstytas ar nesant galimybių to atlikti perduotas nenaudojamas, nuomos ar panaudos sutartimi perduotas valdyti valstybės nekilnojamas turtas, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 20 proc. Visam valstybės nekilnojamajam turtui aptarnauti per 1 metus skiriamos lėšos: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 1,5 mlrd. litų; siektina reikšmė (2014 metai) – 1,3 mlrd. litų.	
II. CENTRALIZUOTO VALSTYBĖS TURTO VALDYMO TIKSLAI, UŽDAVINIAI IR TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO VERTINIMO KRITERIJAI (REZULTATO KRITERIJAI)	
1 tikslas Optimizuoti valstybės turto valdymo procesą.	Tikslo įgyvendinimo vertinimo kriterijus (rezultato kriterijus): Valstybės turtas, įtrauktas į valstybės turto informacinę paieškos sistemą, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 50 proc.
Uždaviniai 1. Pertvarkyti valstybės turto valdymo sistemą ir ją tobulinti, sudarant prielaidas efektyviam ir racionaliam valstybės turto valdymui; 2. Plėsti valstybės turto informacinės paieškos sistemos galimybes.	
2 tikslas Sukurti valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir kontrolės sistemą, sudarant prielaidas įgyvendinti centralizuotą valstybės turto valdymą.	Tikslo įgyvendinimo vertinimo kriterijai (rezultato kriterijai): 1. Valstybės įstaigos, visą valstybės nekilnojamojį turtą perdavusios valdyti centralizuotam valstybės nekilnojamojo turto valdytojui, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 15 proc. 2. Centralizuotai valdyti perduotas valstybės nekilnojamas turtas, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 20 proc. 3. Centralizuotam valstybės nekilnojamojo turto valdytojui perduotas nenaudojamas valstybės nekilnojamas turtas, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 50 proc. 4. Centralizuotam valstybės nekilnojamojo turto valdytojui perduotas nuomos sutarties pagrindais naudojamas valstybės

	<p>nekilnojamasis turtas, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 30 proc.</p> <p>5. Centralizuotam valstybės nekilnojamojo turto valdytojui perduotas panaudos sutarties pagrindais naudojamas valstybės nekilnojamasis turtas, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – 20 proc.</p> <p>6. Valstybės įstaigų, visą valstybės nekilnojamąjį turta perdavusių valdyti centralizuotam valstybės nekilnojamojo turto valdytojui, po perdavimo naudojamo valstybės nekilnojamojo turto plotų 1 darbo vietai pokyčių vidurkis, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – -10 proc.</p> <p>7. Sąnaudų, skiriamų valstybės nekilnojamojo turto 1 kv. m. aptarnavimo paslaugoms (komunalinių paslaugų, ryšių, valymo, paprastojo remonto), pradėtoms centralizuotai pirkti iš privataus sektoriaus, pokyčių vidurkis, procentais: dabartinė reikšmė (2009 metai) – 0 proc.; siektina reikšmė (2014 metai) – -10 proc.</p>
<p>Uždaviniai:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sukurti optimalią valstybės nekilnojamojo turto valdymo institucinę struktūrą; 2. Įdiegti centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo modelį, kuris būtų paremtas valstybės nekilnojamojo turto nuomos principo įgyvendinimu; 3. Įdiegti valstybės nekilnojamojo turto valdymo kontrolės sistemą. 	

Šaltinis: Centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2014 metų strategija (2009). [žiūrėta 2009-12-06]. Prieiga per internetą: <http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.dok_priedas?p_id=34345>.

Tikėtina, kad dalį nekilnojamojo turto valdymo problemų, su kuriomis susiduria Šiaulių miesto savivaldybė, įtakoja LR įstatyminės bazės trūkumai.



KLAUSIMYNAS

Turto valdymo skyriaus darbuotojams

1. Valstybės kontrolės ataskaitoje siūloma, kad savivaldybės turėtų atlikti ne tik norimo įsigyti nekilnojamojo turto tikslingumo ar ekonominės naudos analizes, bet ir pagrįsti jau valdomo, naudojamo ir disponuojamo nekilnojamojo turto tikslingumą. Kaip vertintumėte šį siūlymą?
2. Kiek dabar veikianti nekilnojamojo turto valdymo informacinė sistema yra realiai panaudotina Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdyme? Kokios priežastys tai nulemia?
3. Kas lemia tai, kad Šiaulių miesto savivaldybė (kaip ir kitos šalies savivaldybės), ne visus savo valdomus nekilnojamojo turto objektus yra įregistravusi VĮ „Registrų centras“? Su kokiais problemomis, dėl minėto fakto, savivaldybė susiduria?
4. Kaip vertinate savivaldybei priklausančių ir nuomojamų patalpų būklę? Ar savivaldybė iš nuomojamų patalpų gauna finansinės naudos? Jei ne, kokios priežastys tai lemia?
5. Ar savivaldybė kaupia duomenis apie nekilnojamojo turto eksploatacines išlaidas (šildymo, apsaugos ir pan.)?

Turto valdymo ir apskaitos poskyris

6. Kaip vertinate Lietuvos teisinę bazę, reglamentuojančią privataus ir viešojo sektorių partnerystę? Kokias privataus ir viešojo sektorių partnerystės perspektyvas matote nekilnojamojo turto valdymo srityje Šiaulių miesto savivaldybėje?
7. Kaip vertinate Lietuvoje diegiamą centralizuotą nekilnojamojo turto valdymo modelį, paremtą nekilnojamojo turto nuomos įgyvendinimu (Finansų ministerija – nekilnojamojo turto politikos formuotoja; Valstybės turto fondas – nekilnojamojo turto valdytojas). Kaip šios sistemos įgyvendinimas paveiktų savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą?
8. Nekilnojamojo turto nuoma leidžia gauti papildomas pajamas į savivaldybių biudžetus, tačiau savivaldybių turtas nevisuomet išnuomojamas rinkos kaina. Kas lemia tokią situaciją?
9. Lietuvos laisvosios rinkos institutas siūlo į LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą įtraukti nuostatą, aiškiai apibrėžiančią savivaldybių funkcijoms nereikalingo nekilnojamojo turto sampratą ir jį automatiškai įtraukti į privatizuojamų objektų sąrašą. Kaip vertinate šį siūlymą?

Privatizavimo ir viešųjų pirkimų poskyris

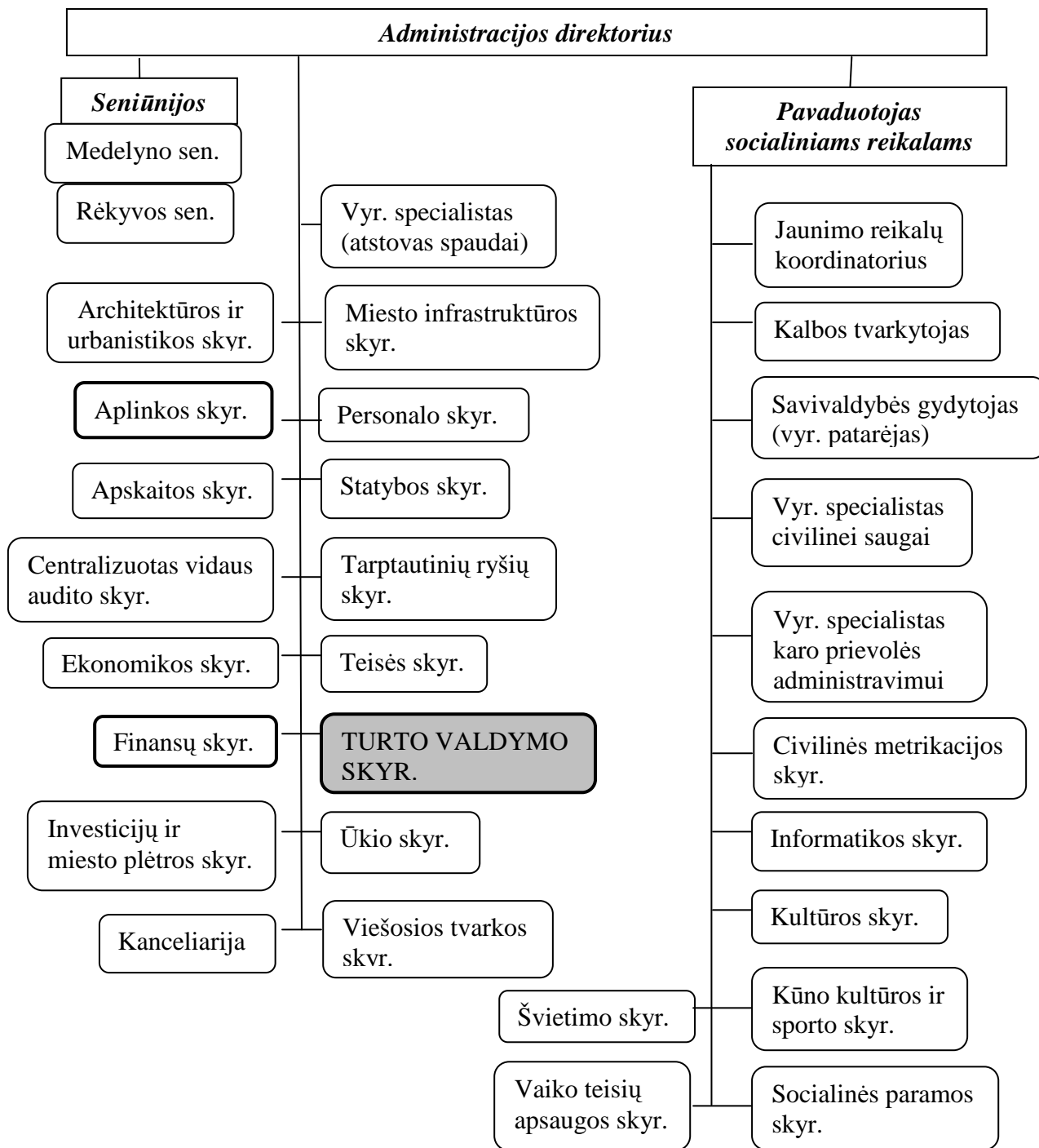
6. Kokios priežastys, Šiaulių miesto savivaldybėje, lemia nekilnojamojo turto privatizavimo būdo pasirinkimą?
7. Kokios priežastys lemia tai, kad savivaldybei nepavyksta sėkmingai privatizuoti visų objektų, kurie būna įtraukiami į privatizavimo programą?

Būsto fondo poskyris

6. Kaip šalyje esantis ekonominis sunkmetis palietė socialinių būstų sektorių? Ar gyventojai yra suinteresuoti investuoti į nuomojamo socialinio būsto remontą (jei ne, kokios priežastys tai lemia ir kokie pokyčiai pakeistų esamą situaciją; jei taip, paaiškinkite kodėl)? Ar savivaldybės atstovai renka informaciją apie socialinių būstų būklę?

Turto valdymo skyriaus vedėjui

1. Kaip šie veiksniai įtakoja nekilnojamojo turto valdymo efektyvumą:
 - darbuotojų darbo užmokesčio tiesioginė nepriklausomybė nuo darbo efektyvumo;
 - biudžeto išlaidų planavimo mechanizmas, kai ateinančių metų biudžetą įtakoja ne pasiekti rezultatai, o patirtos išlaidos?
2. Kaip vertinate tai, kad institucija/įstaiga, kuri naudoja nekilnojamąjį turtą, pati vertina šio turto panaudojimo tikslingumą ir naudingumą? Kokia tikimybė, kad esant tokiai praktikai, bus atsisakyta turto, kurį turėti yra „naudinga“ (pvz. poilsiui skirti pastatai)?
3. Kaip vertinate Valstybės kontrolės siūlymą, kad viešojo sektoriaus nekilnojamojo turto valdymo srityje turėtų dirbti tik darbuotojai, įgiję nekilnojamojo turto vadybininko kvalifikaciją? Kadangi šis siūlymas nėra taikomas, ar iškyla problemų, valdant nekilnojamąjį turtą savivaldybės lygmenyje? (Jei „taip“, įvardinkite jas).
4. Kaip vertinate tai, kad pagrindinius klausimus, susijusius su nekilnojamojo turto valdymu priima Savivaldybės taryba? Gal būtų tikslinga dalį funkcijų perduoti administracijos direktoriui? Kokius matote šio pasiūlymo „+“ ir „-“?
5. Kaip vertinate siūlymą, įvesti nekilnojamojo turto mokestį viešajam sektoriui? Ar tai galėtų būti vienas iš būdų, skatinantis efektyvesnę nekilnojamojo turto valdymą (nereikalingo turto atsisakymą, brangaus nekilnojamojo turto keitimą į ne tokį brangų ir kt.)?
6. Kaip vertinate Lietuvos teisinę bazę, reglamentuojančią privataus ir viešojo sektorių partnerystę? Kokias privataus ir viešojo sektorių partnerystės perspektyvas matote nekilnojamojo turto valdymo srityje Šiaulių miesto savivaldybėje?
7. Kaip vertinate Lietuvoje diegiamą centralizuotą nekilnojamojo turto valdymo modelį, paremtą nekilnojamojo turto nuomos įgyvendinimu (Finansų ministerija – nekilnojamojo turto politikos formuotoja; Valstybės turto fondas – nekilnojamojo turto valdytojas). Kaip šios sistemos įgyvendinimas paveiktų savivaldybių nekilnojamojo turto valdymą?
8. Nekilnojamojo turto nuoma leidžia gauti papildomas pajamas į savivaldybių biudžetus, tačiau savivaldybių turtas nevisuomet išnuomojamas rinkos kaina. Kas lemia tokią situaciją?



Šiaulių miesto savivaldybės administracija

Sudaryta autorės, remiantis šaltiniu: *Struktūra ir kontaktai*. [žiūrėta 2010-04-08]. Prieiga per internetą: <http://www.siauliai.lt/savivaldybe/index.php>.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE ĮREGISTRUOTI PASTATAI PAGAL PASKIRTIS IR NUOSAVYBĖS TEISES (2009-10-01)

Nr.	Pastatų pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Pastatų iš viso	fizinių asmenų	juridinių asmenų	Valstybės nuosavybė	Savivaldybių nuosavybė	Kita ⁷
Šiaulių apskr., Šiaulių m. sav.							
I. Gyvenamieji pastatai							
1.	Vieno buto gyvenamieji namai	7486	7344	63	4	6	69
2.	Dviejų butų gyvenamieji namai	52	11	0	0	0	41
3.	Trijų ir daugiau butų gyv. namai	1112	27	28	2	14	1041
4.	Namai įvairioms social. grupėms	55	2	5	15	4	29
II. Negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio)							
1.	Viešbučių	11	3	4	2	0	2
2.	Administracinės	411	45	235	63	19	49
3.	Prekybos	256	83	142	1	1	29
4.	Paslaugų	75	11	36	7	3	18
5.	Maitinimo	28	3	16	7	0	2
6.	Garažų	653	83	153	75	33	309
7.	Gamybos, pramonės	837	79	675	38	9	36
8.	Sandėliavimo	662	84	462	61	27	28
9.	Kultūros	26	3	5	7	9	2
10.	Mokslo	140	1	17	41	78	3
11.	Gydymo	45	5	8	24	6	2
12.	Poilsio	3	0	1	0	2	0
13.	Sporto	28	0	12	2	14	0
14.	Religinės	14	1	10	1	2	0
15.	Specialiosios	18	2	6	5	2	3
16.	Kitos (ūkio)	18	7	7	1	0	3
17.	Kitos (sodų)	2210	2203	1	0	0	6
18.	Kitos (fermų)	7	2	3	0	1	1
19.	Kiti pastatai	493	54	350	61	14	14
III. Pagalbinio ūkio pastatai							
1.	Pagalbinio ūkio	14140	13021	428	80	68	543
PASTATŲ IŠ VISO		28780	23074	2667	518	336	3410

Šaltinis: VĮ Registrų centras prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos. [žiūrėta 2009–11–17]. Prieiga per internetą:

<http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_webapp=/ibi_apps&IBIC_server=EDASERVE&IBIWF_msg_viewer=OFF&IBIF_ex=nt-3p-sav&CLICKED_ON=&SAV=29.00&LENT_NR=30.00&skirt=0&PERIODAS_N=0000000219&PERIODAS_I=0&adm_vien=1>.

⁷ Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.