

**KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS IŠVADA**  
**DĒL VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS BŪSTO BEI KITO NEKILNOJAMOJO**  
**TURTO VALDYMO PROCESŲ**  
**2025 m.**

**TURINYS**

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI .....	2
2. ĮŽANGA.....	4
3. KORUPCIJOS RIZIKA NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PROCEDŪROSE.....	8
3.1. Komisijos gali būti sudaromos iš pavaldumo santykiais susijusių darbuotojų ( <i>kita antikorupcinė pastaba</i> ).....	8
3.2. Tobulintina Savivaldybės būsto (patalpų) pripažinimo nereikalingu (netinkamu) naudoti procedūra ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	10
3.3. Teisiniame reglamentavime nenumatyti terminai tolimesniems sprendimams po Komisijos išvadų, kai Savivaldybės būstas (patalpos) pripažįstamas netinkamas naudoti ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	15
3.4. Teisiniame reglamentavime įtvirtinta ydinga Savivaldybės būsto (patalpų) pardavimo tvarka sudaro sąlygas skirtingai praktikai ir galimai korupcijos rizikai ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	17
3.5. Teisės aktuose nenumatyti jokie draudimai ar laikini ribojimai perparduoti būstą, įsigytą iš Savivaldybės Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio pagrindais ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	24
4. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBĖS PAGALBINIŲ ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ (IŠSKYRUS LAIKINUS PASTATUS), KITŲ PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PATALPŲ, PASTOGIŲ, RŪSIŲ, JŲ DALIŲ, INŽINERINIŲ STATINIŲ VALDYMO PROCEDŪROJE .....	26
4.1. Parduodamų pagalbinio ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų sąrašo sudarymo ir keitimo reglamentavimo tvarka kelia neobjektyvių sprendimų riziką ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	26
5. KORUPCIJOS RIZIKA VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO AUKCIONŲ VYKDYMO PROCEDŪROSE.....	28
5.1. Neatnaujintas Savivaldybės nekilnojamojo turto aukcionų vykdymo teisinis reglamentavimas ( <i>kita antikorupcinė pastaba</i> ).....	28
5.2. Nereglamentuota aukciono dalyvio registravimo mokesčio nustatymo tvarka ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	29
5.3. Neaiškūs nekilnojamojo turto viešo aukciono kainos nustatymo kriterijai ( <i>kritinė antikorupcinė pastaba</i> ).....	31
6. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS).....	35
7. REKOMENDACINIO POBŪDŽIO PASIŪLYMAI.....	37
I. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI TEISĖS AKTAI:.....	41

## 1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI

**Korupcijos rizikos analizės tikslas** – antikorupcinio požiūriu įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės būsto bei kito nekilnojamojo turto valdymo procesus, analizuojant būstų (patalpų) pripažinimo nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti, aukcionų vykdymo, taip pat būstų (patalpų) pirkimo ir pardavimo nuomininkams bei bendrasavininkams procedūras, siekiant nustatyti korupcijos rizikos veiksnius, galinčius sudaryti prielaidas darbuotojams ar kitiems asmenims padaryti korupcinio pobūdžio teisės pažeidimus ir pateikti rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus dėl korupcijos rizikos mažinimo bei procedūrų skaidrinimo.

### **Korupcijos rizikos analizės uždaviniai:**

- nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumus, kurie sudaro prielaidas korupcijai pasireikšti;
- išanalizuoti praktinį procedūrų vykdymą, nustatyti teisės aktų įgyvendinimo problemas, susijusias su galima korupcija;
- pasiūlyti korupcijos riziką mažinančias priemones.

**Objektas:** Vilniaus miesto savivaldybės būsto fondo bei kito nekilnojamojo turto valdymo procesai, būstų (patalpų) pripažinimo nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti, aukcionų vykdymo, taip pat būstų (patalpų) pirkimo, pardavimo nuomininkams ir bendrasavininkams procedūros.

**Subjektai:** Vilniaus miesto savivaldybė (toliau – Savivaldybė), Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ (toliau – SĮ „Vilniaus miesto būstas“).

**Analizuotas laikotarpis:** 2021–2024 metai.

### **Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai:**

1. Teisės aktų ir dokumentų turinio analizė.
2. Teisės aktų praktinio įgyvendinimo vertinimas.
3. Interviu metodas (darbuotojams pateikti klausimai).
4. Viešai skelbiamos informacijos stebėjimas ir analizavimas.
5. Valstybės registruose ir informacinėse sistemose sukauptos informacijos analizė.

### **Atliekant korupcijos rizikos analizę išnagrinėta ir (ar) įvertinta:**

1. Korupcijos rizikos analizės išvados priede nurodyti teisės aktai.
2. Institucijos interneto svetainėje skelbiama informacija, susijusi su analizuojamais procesais.
3. Raštu ir elektroniniu paštu<sup>1</sup> gauta informacija apie teisinį reglamentavimą ir darbo praktiką.

---

<sup>1</sup> [dokumentai@stt.lt](mailto:dokumentai@stt.lt) ir [lina.poskuviene@stt.lt](mailto:lina.poskuviene@stt.lt) gauta informacija.

4. Kita Korupcijos rizikos analizės atlikimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos (toliau – STT) direktoriaus 2021 m. lapkričio 9 d. įsakymu Nr. 2-229, 15 punkte nurodyta informacija, reikalinga korupcijos rizikos analizei atlikti.

**Korupcijos rizikos analizės išvados padarytos vertinant:**

1. Sociologinių tyrimų duomenis.
2. Galimybę vienam darbuotojui priimti sprendimus.
3. Darbuotojų savarankiškumą priimant sprendimus ir sprendimų priėmimo diskreciją (valstybės tarnautojo ar institucijos teisė spręsti kokį nors klausimą savo nuožiūra).
4. Darbuotojų ir padalinių priežiūros ir kontrolės lygį.
5. Darbuotojų rotacijos lygį.
6. Atliekamos veiklos dokumentavimą, viešinimą ir prieinamumą visuomenei.
7. Institucijos veiklos vidaus ir (ar) išorės auditų informaciją.
8. Teisės aktų priėmimo ir vertinimo sistemą.
9. STT turimą informaciją, susijusią su analizuota veiklos sritimi ir procedūromis.
10. Kitą informaciją, kurios reikia korupcijos rizikos analizei atlikti.

Jeigu korupcijos rizikos analizės metu prašomi dokumentai ar duomenys nebuvo pateikti, laikoma, kad jų nėra.

## 2. IŽANGA

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu (toliau – Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas) savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybių tarybos. Savivaldybės, patikėjimo teise valdydamos turtą, privalo užtikrinti, kad šis turtas būtų tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas, o priimami sprendimai dėl turto naudojimo ir valdymo užtikrintų maksimalią naudą visuomenei ir jos interesų tenkinimą<sup>2</sup>.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nekilnojamąjį turtą patikėjimo teise gauna iš Savivaldybės, įsitraukia jį į savo apskaitą ir gauto nekilnojamojo turto verte pasididina įmonės kapitalą. Tuomet minėtas nekilnojamas turtas yra valdomas ir apskaitomas SĮ „Vilniaus miesto būstas“, kuri objektus nuomoja, sudarinėja sutartis, administruoja, tikrina, prižiūri nuomininkus, savo lėšomis remontuoja.

Korupcijos prevencijos valdybos Korupcijos rizikos skyrius savivaldybių socialinio būsto valdymo srityse atliko 3 korupcijos rizikos analizes (Klaipėdos, Šiaulių ir Palangos miestų, Neringos, Telšių, Raseinių, Ignalinos rajonų savivaldybėse), kuriose nustatė korupcijos rizikos veiksnius ir pateikė pasiūlymus dėl korupcijos rizikų mažinimo<sup>3</sup>. Korupcijos rizikos analizių išvadose pateikti pasiūlymai įgyvendinti.

2019–2024 m. laikotarpiu Korupcijos prevencijos valdybos Antikorupcinio vertinimo skyrius ne kartą vertino savivaldybių būsto fondo administravimo sritį reglamentuojančius teisės aktus ir jų pakeitimo projektus<sup>4</sup>, kuriuose nustatė reikšmingas rizikas:

---

<sup>2</sup> Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 str.

<sup>3</sup> Atliktos korupcijos rizikos analizės:

Prieiga internete: <https://www.stt.lt/korupcijos-prevencija/korupcijos-rizikos-analizes/atliktos-korupcijos-rizikos-analizes/7471/act1038>

Prieiga internete: <https://www.stt.lt/korupcijos-prevencija/korupcijos-rizikos-analizes/atliktos-korupcijos-rizikos-analizes/7471/act939>

Prieiga internete: <https://www.stt.lt/korupcijos-prevencija/korupcijos-rizikos-analizes/atliktos-korupcijos-rizikos-analizes/7471/act914>

<sup>4</sup> 1) 2024-08-08 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-7281 dėl elektroninėje sistemoje „evarzytynes.lt“ 2021-2023 m. organizuotų savivaldybių ir valstybės nekilnojamojo turto elektroninių aukcionų;

2) 2023-05-15 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-3988 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 25 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-2677;

3) 2021-09-28 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-7215 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 20 ir 25 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. 21-29569;

4) 2022-07-29 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-6240 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatų, reglamentuojančių savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų pardavimą;

5) 2020-01-24 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-639 dėl savivaldybių būsto fondo sudarymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Birštono, Druskininkų, Neringos, Šilutės savivaldybėse);

6) 2020-06-09 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-4261 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 25 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4867;

7) 2020-10-27 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-8795 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 5 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4961;

- nebuvo numatytos papildomos sąlygos ir kontrolės priemonės dėl savivaldybės turimo turto būklės ir jo naudojimo, kai socialinis būstas suteikiamas asmenims (šeimoms), nuosavybės teise valdantiems kitą gyvenamąjį būstą<sup>5</sup>;

- kai kurios savivaldybės įsigytą būstą nuomojo ne tik kaip socialinį būstą, bet ir kaip savivaldybės būstą, be kita ko – asmenims ir šeimoms, kurie su savivaldybe ar jos įstaigomis yra susiję darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais, apgyvendinti<sup>6</sup>;

- nepakankamai efektyvus socialinio būsto naudojimo kontrolės mechanizmas<sup>7</sup>;

- Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas) 25 straipsnio 2 dalies nuostatos galėjo suteikti teisę parduoti savivaldybei priklausančius būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, nors šis *turtas savivaldybei reikalingas arba tinkamas (galimas) naudoti (pavyzdžiui, parduodamas būstas gali būti panaudotas socialiniam būstui)*<sup>8</sup> ir kt.

Taip pat vienoje iš paskutinių antikorupcinio vertinimo išvadoje (2024 m. rugpjūčio 8 d. Nr. 4-01-7281) buvo vertintas 2021–2023 m. savivaldybių ir valstybės nekilnojamojo turto elektroninių aukcionų reglamentavimas ir jų organizavimo procesai, kurie vykdomi elektroninėje sistemoje „evarzytynes.lt“<sup>9</sup>. Antikorupcinio vertinimo išvadoje nustatytos galimos rizikos savivaldybių aukcionų vykdymą reglamentuojančiuose teisės aktuose, pažymint, kad teisės aktai nereglamentuoja dalyvio registravimo į elektroninį aukcioną mokesčio dydžio, jį savo nuožiūra nustato elektroninio aukciono organizatoriai, kai kuriais atvejais aukciono organizatorių nustatomi registravimo mokesčiai galimai per dideli, kurie neskatina asmenų dalyvauti valstybės ir savivaldybei priklausančio turto elektroniniame aukcione, mažinama konkurencija, neužtikrinamas valstybės ir savivaldybei priklausančio turto pardavimas už kuo didesnę kainą.

---

8) 2019-01-16 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-399 dėl Neringos savivaldybės būsto ir socialinio būsto administravimą reglamentuojančių teisės aktų;

9) 2019-09-20 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-8180 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 pakeitimo įstatymo Nr. XIII-1959 14 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIIIP-3724;

10) 2019-10-01 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-8458 dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 pakeitimo įstatymo Nr. XIII-1959 pakeitimo įstatymo projektų.

<sup>5</sup> Prieiga internete:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/86575570206c11ecad9fbbf5f006237b?positionInSearchResults=2&searchModeIUUID=87e4f763-f92d-4ccf-8b85-40fc3ebd4a06>

<sup>6</sup> Prieiga internete:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/86575570206c11ecad9fbbf5f006237b?positionInSearchResults=2&searchModeIUUID=87e4f763-f92d-4ccf-8b85-40fc3ebd4a06>

<sup>7</sup> Prieiga internete:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/86575570206c11ecad9fbbf5f006237b?positionInSearchResults=2&searchModeIUUID=87e4f763-f92d-4ccf-8b85-40fc3ebd4a06>

<sup>8</sup> Prieiga internete:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3aaf50310f3311edbf9c72e552dd5bd?jfwid=-zcurwhr0>

<sup>9</sup> Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAK/be0f9ec0556411ef9b12efafbf020f14/>

Nėra numatyta pareiga aukciono organizatoriui pateikti išsamią ir aktualią informaciją potencialiems aukciono dalyviams apie parduodamą turtą, pavyzdžiui, turto buvimo vietoje pavišinant informaciją apie parduodamą valstybės ir savivaldybės nekilnojamąjį turtą, kaip taikoma Turto banko inicijuotose procedūrose. Taip pat neįvykus aukcionui aiškiai nenumatytos aukciono dalyvio registracijos mokesčio grąžinimo procedūros.

Dėl savivaldybių ir valstybės nekilnojamojo turto elektroninių aukcionų procedūrų tobulinimo institucijoms pateikti pasiūlymai šiuo metu įgyvendinami, o Lietuvos Respublikos finansų ministerija informavo, kad Vyriausybėje yra pateiktas svarstyti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimas, dėstant jį nauja redakcija. Įsigaliojus naujai šio Įstatymo redakcijai bus keičiamas ir Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašas.

Analitinės antikorupcinės žvalgybos valdyba 2024 m. atliko 2021–2023 m. laikotarpio savivaldybių bei Turto banko vykdytų elektroninių aukcionų tyrimą bei identifikavo galimas rizikas, tiesioginius ir netiesioginius ryšius tarp aukcionų organizatorių darbuotojų bei jų laimėtojų<sup>10</sup>. Tyrimo metu nustatyta, kad 2021–2023 m. įvykdytas 3 391 aukcionas iš kurių 44 proc. (1504 vnt.) aukcionų turtas buvo parduotas už pradinę kainą. Šiuose aukcionuose dalyvavo vienas dalyvis. Iš 3391 įvykusių aukcionų 56 proc. (1887 vnt.) aukcionų turtas buvo parduotas už didesnę nei pradinę turto kainą. Nustatyti rizikos atvejai savivaldybių aukcionuose, kai aukcionų organizatorių darbuotojai buvo susiję su aukcionų laimėtojais bei šiuose aukcionuose dalyvavo tik vienas dalyvis ir parduodamas objektas įsigytas už pradinę pardavimo kainą. Be to, buvo nustatyti atvejai, kai to paties objekto pakartotinį aukcioną laimi tas pats dalyvis, tačiau neatvyksta pasirašyti pirkimo-pardavimo sutarties. Galimai tokiu būdu siekiant vilkinti objekto pardavimo procesą (pvz. dėl nuomos, panaudos ar pan.)<sup>11</sup>.

2022 m. Vilniaus miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba atliko lėšų, gautų už parduotą nekilnojamąjį turtą, panaudojimo įvertinimo auditą. Audito metu nustatyta, kad socialinio būsto fondui skiriama mažiau lėšų, nei surenkama pajamų iš Savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų pardavimo, panaudotos ne visos socialinio būsto fondo plėtros priemonėms numatytos lėšos, nepasiekti visi suplanuoti rodikliai.

Kontrolės ir audito tarnyba, atlikusi auditą, pateikė rekomendacijas Savivaldybei parengti priemonių planą, suplanuotiems socialinio būsto fondo plėtros rodikliams įgyvendinti, jame nustatyti aiškius, palyginamus ir suderinamus siektino tikslo uždavinius ir priemonių

---

<sup>10</sup> STT 2024-07-11 raštas L-01-6431

<sup>11</sup> Vertės mažėjimu laikoma, kai objektas galutiniame pakartotiniame aukcione buvo parduotas už mažesnę nei prieš tai vykusio aukciono pradinę/siūlytą kainą.

įgyvendinimo rodiklius, taip pat nustatyti veiklos kontrolės ir stebėsenos procedūras. Pasiūlymai įgyvendinti.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nurodė, kad šiuo metu įmonė administruoja ir prižiūri 3090 vnt. Savivaldybės būstų, t. y. 1742 savivaldybės būstų ir 1348 socialinių būstų<sup>12</sup>. Įmonė Savivaldybės būsto fondo valdymo srityje kiekvienais metais atlieka privalomą finansinį auditą, tačiau specializuotieji Savivaldybės būsto fondo valdymo auditai nebuvo atliekami.

Atsižvelgiant į tai, korupcijos rizikos analizės metu antikorupcinio požiūriu vertinti 2021–2024 m. laikotarpio Savivaldybė būsto fondo ir kito nekilnojamojo turto valdymo procesai, analizuojant būstų (patalpų) pripažinimo nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti, aukcionų vykdymo, taip pat būstų (patalpų) pirkimo, pardavimo nuomininkams ir bendrasavininkams procedūras.

---

<sup>12</sup> Informacija pateikta el. paštu 2025-01-21.

### 3. KORUPCIJOS RIZIKA NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PROCEDŪROSE

Antikorupciniu požiūriu įvertinus Savivaldybės būsto fondo valdymo ir kito nekilnojamojo turto valdymo procedūras teikiami šie pastebėjimai, galintys kelti korupcijos riziką:

#### **3.1. Komisijos gali būti sudaromos iš pavaldumo santykiais susijusių darbuotojų (kita antikorupcinė pastaba).**

Susipažinus su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ analizuojamoje veiklos srityje veikiančių komisijų sudarymo tvarka ir veiklos reglamentavimu teikiami šie pastebėjimai, galintys kelti korupcijos rizikas:

✓ *Nuosavybės teise priklausančių patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo komisijos sudėtyje dominuoja SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojai, kurie tarpusavyje susiję tiesioginio pavaldumo santykiais.*

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 29 d. įsakymu Nr. 30-2603/21 (aktuali 2023 m. gruodžio 7 d. redakcija) patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo komisijos (toliau – Komisija) sudėtis bei jos veiklos nuostatai. Komisijos pirmininku paskirtas Savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus vedėjas, o jam nesant Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyrio vedėjas. Šiuo įsakymu paskirti Komisijos nariai:

- atitinkamos seniūnijos seniūnas;
- SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktorius;
- SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Turto eksploatavimo grupės vadovas;
- SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Turto eksploatavimo grupės techninių dokumentų koordinatorius.

Analizuojant aukščiau nurodytos Komisijos sudėtį matyti, kad iš 5 Komisijos narių, 60 proc. (3 nariai – direktorius, Turto eksploatavimo grupės vadovas ir techninių dokumentų koordinatorius) yra SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojai. Taigi Komisijos sudėtyje dominuoja SĮ „Vilniaus miesto būstas“ atstovai, įskaitant SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktorių, kuris turi tiesioginę įtaką jam pavaldžių dviejų Komisijos narių sprendimams.

✓ *SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktorius save pasiskyrė Nuomos teisinių santykių nagrinėjimo komisijos pirmininku, o nariais – tiesiogiai pavaldžius padalinių vadovus.*

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2019 m. spalio 22 d. įsakymu Nr. 1.23-19/71 patvirtinta Nuomos teisinių santykių nagrinėjimo komisijos sudėtis ir jos veiklos nuostatai<sup>13</sup>. Komisijos pirmininku paskirtas Įmonės direktorius, o nariais – direktoriaus pavaduotoja ir trys padalinių vedėjai. Vėliau, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 31 d. įsakymu Nr. 1.23-23 buvo patvirtinta nauja Komisijos sudėtis, kurioje pirmininke paskirta SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktorė, o Komisijos nariais – trys pavaldžių padalinių vadovai. Pažymėtina, kad Komisijos sprendimai priimami paprasta balsų dauguma. Jei balsai pasiskirsto porlygiai, galutinį sprendimą lemia Komisijos pirmininko balsas, t. y. direktoriaus(-ės) nuomonė. Tokiu būdu, sprendimų priėmimo teisė faktiškai gali būti suteikiama Komisijos pirmininkui, kuris, be kita ko, dalyvauja visuose įmonės veiklos procesuose – yra atsakingas už Savivaldybės perduoto ir įgyto turto valdymą, naudojimą bei disponavimą juo, taip pat komisijų sudarymą, darbuotojų paskyrimą į pareigas, jų skatinimą ir vėlesnę pareigų vykdymo kontrolę.

Siekiant užtikrinti procedūrų skaidrumą, valdyti korupcijos riziką ir turimo pavaldumo galimą įtaką, Komisijos sudėtis turėtų būti pakeista, pirmiausia, pačiam SĮ „Vilniaus miesto būstas“ vadovui neskiriant savęs komisijos pirmininku, antra – SĮ „Vilniaus miesto būstas“ vadovui nedalyvaujant Komisijos veikloje, kurios sprendimus pats tvirtina. Taip pat, skatintina į Komisijos sudėtį įtraukti ne tik įmonės padalinių vadovus, bet ir nepriklausomus specialistus arba kitus atstovus, pavyzdžiui, nesusijusius su SĮ „Vilniaus miesto būstas“ veikla.

#### **IŠVADA:**

Komisijos sudėtis, kai pirmininke paskirta „Vilniaus miesto būstas“ direktorė, o nariais – tiesiogiai jai pavaldūs padalinių vadovai, kelia objektyvumo ir nepriklausomumo rizikų. Esant tiesioginio pavaldumo santykiams, komisijos nariai gali būti priklausomi nuo vadovo valios, todėl sprendimų priėmimo procesas gali tapti formalus, o pirmininko balsas, lemiančiu atveju, faktiškai suteikia sprendimų kontrolę įmonės vadovui. Tokia situacija neužtikrina pakankamo komisijos narių nepriklausomumo ir sudaro prielaidas subjektyviems sprendimams.“

#### **PASIŪLYMAS:**

Savivaldybei ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“, siekiant išvengti šališkų sprendimų priėmimo tikimybės, pakeisti komisijų sudėtis, atsisakyti praktikos, kai į komisijas skiriami tiesioginiu pavaldumu susiję darbuotojai, taip pat į komisijos pirmininko poziciją neskirti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus, kuris privalo užtikrinti jam pavestų sprendimų priėmimo, veiklos koordinavimo ir pavaldžių darbuotojų veiklos kontrolės funkcijas. Svarstyti galimybę į komisijų veiklą įtraukti nepriklausomus specialistus arba kitus atstovus.

---

<sup>13</sup> SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2019-05-23 įsakymu Nr. 1.23-19/39 (2021-04-30 įsakymu Nr. 1.23-21/34 nuostatų 14,18,20 punktai pakeisti) patvirtinti Nuomos teisinių santykių nagrinėjimo komisijos nuostatai.

### **3.2. Tobulintina Savivaldybės būsto (patalpų) pripažinimo nereikalingu (netinkamu) naudoti procedūra (*kritinė antikorpacinė pastaba*).**

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 26 straipsnis numato, kad savivaldybių nematerialūs, ilgalaikis materialūs ir trumpalaikis materialūs turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai:

- 1) fiziškai nusidėvi;
- 2) funkciškai (technologiskai) nusidėvi;
- 3) Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pripažįstamas avariniu;
- 4) sugenda ar sugadinamas;
- 5) stichinių nelaimių, avarijų metu sunaikinamas (sugadinamas) ir šis faktas atitinkamai įforminamas;
- 6) negalima jo naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos ir šis faktas yra tinkamai įformintas;
- 7) trukdo statyti naujus statinius arba rekonstruoti esamus statinius ar teritorijas. Ši nuostata taikoma tik nekilnojamiesiems daiktams, išskyrus nekilnojamąsias kultūros vertybes, nustatyta tvarka suderinus naujos statybos ar rekonstravimo projektą;
- 8) nereikalingas funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka kur jį pritaikyti.

Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti bei nurašymo bendra tvarka nustatyta Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 19 d. nutarimu Nr. 1250.

Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos (toliau – Tvarka), patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 516, 16 punkte<sup>14</sup> numatyta, kad Savivaldybės turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Savivaldybės įstaigoje ar įmonėje sudarytos komisijos pasiūlymu ir Savivaldybės įstaigos ar įmonės vadovo sprendimu.

Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo komisijų nuostatų, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 29 d. įsakymu Nr. 30-2603/21, 8 punktas numato, kad Komisija patalpas pripažįsta netinkamomis gyventi, jeigu:

- ✓ jų būklė yra avarinė arba turi statinio galimos avarinės būklės požymių ir atitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 11 d. įsakymu Nr. D1-748 patvirtintame

---

<sup>14</sup> Aktuali redakcija patvirtinta 2014-12-10 Tarybos sprendimu Nr. 1-2189.

statybos techniniame reglamente STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ nustatytus požymius;

✓ patalpos neatitinka teisės aktuose nustatytų techninių, sanitarinių ir higienos reikalavimų.

Tuomet Savivaldybės įstaigos arba įmonės vadovas, gavęs komisijos pasiūlymą, priima sprendimą:

✓ neatlygintinai perduoti patikėjimo teise iš vienos Savivaldybės įstaigos ar organizacijos, kitai;

✓ perduoti pagal panaudos sutartį viešiesiems subjektams, labdaros ir paramos organizacijoms, fondams, visuomeninėms organizacijoms, politinėms partijoms ir kitiems subjektams, jei tai numatyta įstatymuose;

✓ investuoti įstatymų nustatyta tvarka;

✓ perduoti viešuose aukcionuose (išskyrus nekilnojamąjį turtą) Vyriausybės nustatyta tvarka;

✓ nekilnojamąjį turtą – perduoti pagal turto privatizavimo įstatymą;

✓ perduoti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymo ir Savivaldybės tarybos nustatytais atvejais ir tvarka.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ atstovų teigimu, įprastai gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo procedūra atliekama gavus rašytinį patalpų nuomininko (-ų) prašymą, Savivaldybės struktūrinio padalinio pavedimą, kitais atvejais, kai nustatoma būtinybė spręsti dėl patalpų tinkamumo gyventi ir (ar) tikslingumo jas remontuoti. Komisija sprendimus priima atsižvelgdama į šiuos bendrus aspektus:

- statinio konstrukcijų būklė: sienų, lubų, grindų, stogo ir kitų konstrukcinių elementų stabilumas ir saugumas;

- inžinerinių sistemų būklė: vandentiekio, nuotekų, šildymo, elektros instaliacijos ir kitų sistemų funkcionavimas ir atitikimas techniniams reikalavimams;

- energinis efektyvumas: pastato izoliacija, langų ir durų sandarumas, šilumos nuostoliai;

- ar patalpos atitinka galiojančius statybos, higienos ir saugos normatyvus.

Analizuojant nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu (netinkamu) naudoti praktines procedūras įvertinti šie apžiūros aktai:

1. 2021 m. apžiūros aktas dėl Vytauto g. gyvenamųjų patalpų, kuriame fiksuota komisijos išvada – gyvenamąsias patalpas pripažinti netinkamomis gyventi, remontuoti netikslingomis (nekilnojamasis turtas perduotas aukciono metu):

APŽIŪROS AKTAS  
2021 m. gegužės 9 d. Nr. TGK/22-0368  
Vilnius

Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remonuoti vertinimo komisija apžiūrėjo gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabrakuti), esančias Vytauto g. [redacted], Vilnius (unikalus Nr. [redacted]).

Patalpos, pastatas (pabrakuti) priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, kurių (-io) bendras (naudingas) plotas 40 kv. m.

**Žinios apie gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabrakuti):**

- |                                     |           |               |
|-------------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Komunalinis vandentiekis         | yra, nėra | 1. Rūsysis    |
| 2. Komunalinis nuotekų šalinimas    | yra, nėra | 2. Pusrūsysis |
| 3. Krosninis šildymas               | yra, nėra | 3. Mansarda   |
| 4. Gamtinės dujos ir dujinė viryklė | yra, nėra | 4. Aukštas 1  |

Pastatas Vytauto g. [redacted] statytas iki 1940 metų, nusidėvėjimas 69 proc. Baigtumas 100 proc.

**Konstrukcijos:**

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| a) sienos    | rastu              |
| b) stogas    | asbestinė danga    |
| c) perdangos | medinės            |
| d) grindys   | medinės lentos     |
| e) langai    | mediniai dvigubi   |
| f) durys     | medinės filinginės |

**Komisija tikrinimo metu nustatė:**

- Pastabos: stogo danga asbestinė su įtrūkimais, pralaidi krituliams, stogo konstrukcijos vietomis turi išlinkių, vietomis nėra dangos lakštų, kamino plytos su įtrūkimais, taip pat nėra lietaus nuvedimo sistemos; fasado sienos yra galimai avarinės būklės, kadangi mediena yra smarkiai persikreipusi ir paveikta puvinio; vidaus sienos turi įvairiomis kryptimis išilginių įtrūkimų, atšokęs tinkas; lubos nelygios; durys medinės; langai mediniai, nuo ilgalaikės eksploatacijos susidėvėję, nesandarūs, reikalingas langų ir durų keitimas; grindys nelygios, persikreipusios, nusidėvėjusios; reikalingi krosnies demontavimo darbai, reikalingas šildymo būdo keitimas; patalpos neprijungtos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų; patalpose esanti atviroji elektros instaliacija galimai neatitinka priešgaisrinės saugos reikalavimų; įvertinus pastatui ir butui reikalingas investicijas, darytina išvada, kad ekonomiškai netikslinga atlikti remonto darbus.
- Komisijos išvados: patalpos tinkamos gyventi, netinkamos gyventi.
- Tikslingumas remonuoti: paprastas remontas, kapitalinis remontas, remonuoti netikslinga.

2. 2020 m. apžiūros aktas dėl Jūratės g. gyvenamųjų patalpų, kuriame fiksuota komisijos išvada – gyvenamąsias patalpas pripažinti tinkamomis gyventi, tačiau remonuoti netikslingomis (nekilnojamas turtas parduotas aukciono metu):

APŽIŪROS AKTAS  
2020 m. gruodžio 7 d. Nr. TGK/20-0288  
Vilnius

Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remonuoti vertinimo komisija apžiūrėjo gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabrakuti), esančias Jūratės g. [redacted], Vilnius (unikalus Nr. [redacted]).

Patalpos, pastatas (pabrakuti) priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, su bendro naudojimo patalpomis, pažymėtomis a-3, a-4, a-6 (36/100 iš 20,08 kv. m) t. y. 7,34 kv. m; a-5 (58/100 iš 3,85 kv. m) t. y. 2,22 kv. m. Iš viso 9,56 kv. m. kurių (-io) bendras (naudingas) plotas 42,98 kv. m.

**Žinios apie gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabrakuti):**

- |                                  |           |               |
|----------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Komunalinis vandentiekis      | yra, nėra | 1. Rūsysis    |
| 2. Komunalinis nuotekų šalinimas | yra, nėra | 2. Pusrūsysis |
| 3. Krosninis šildymas            | yra, nėra | 3. Mansarda   |
| 4. Elektrinė ar dujinė viryklė   | yra, nėra | 4. Aukštas 1  |

Pastatas Jūratės g. 4 statytas iki 1940 metų, šešių butų. Nusidėvėjimas 78 proc. Baigtumas 100 proc.

**Konstrukcijos:**

- |                |  |
|----------------|--|
| a) sienos      | rastu, apkaltos plastikinėmis lentelėmis |
| b) stogo danga | skardinė                                 |
| c) perdangos   | medinės                                  |
| d) grindys     | medinės (lentos)                         |
| e) langai      | mediniai/plastikiniai                    |
| f) durys       | medinės                                  |

**Komisija tikrinimo metu nustatė:**

- Pastabos: Stogas skardinis su lietaus nuvedimo sistema; sienos iš lauko pusės aptaisytos plastikinėmis lentelėmis; langai plastikiniai, vietom mediniai; krosniai reikalingas kapitalinis remontas, krosnis galimai neatitinka priešgaisrinės saugos reikalavimų; nuo eksploatacijos nusidėvėjusios vidaus durys su persikreipusiomis varčiomis; patalpose esanti atviroji elektros instaliacija galimai neatitinka priešgaisrinės saugos reikalavimų; patalpos neprijungtos prie centralizuotų miesto šilumos tiekimo tinklų.
- Komisijos išvados: tinkamos gyventi, netinkamos gyventi (teisinga pabrakuti).
- Tikslingumas remonuoti: (paprastas remontas, kapitalinis remontas, remonuoti netikslinga) (teisinga pabrakuti).

3. 2021 m. apžiūros aktas dėl Naugarduko g. gyvenamųjų patalpų, kuriame fiksuota komisijos išvada – gyvenamąsias patalpas pripažinti tinkamomis gyventi, remonuoti netikslingomis (nekilnojamas turtas parduotas Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 1 punkto pagrindu):

**APŽIŪROS AKTAS**  
2021 m. lapkričio 8 d. Nr. TGK/21-0331  
Vilnius

2021-11-13  
Nr. 17672

Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo komisija apžiūrėjo gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabraukti), esančias **Naugarduko g. 22-** [redacted]

Patalpos, pastatas (pabraukti) priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, kurių (-io) bendras (naudingasis) plotas **47,10 kv. m.**

**Žinios apie gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabraukti):**

1. Komunalinis vandentiekis	yra, nėra	1. Rūšys
2. Komunalinis nuotekų šalinimas	yra, nėra	2. Pusrūšys
3. Krosninis šildymas	yra, nėra	3. Mansarda
4. Elektrinė ar dujinė viryklė	yra, nėra	4. <u>Aukštas 2</u>

Pastatas Naugarduko g. 22 statytas 1940 metais, nusidėvėjimas 46 proc. Baigtumas 100 proc.

**Konstrukcijos:**

a) sienos plytų, iš vidaus tinkuotos

b) stogas čerpių danga

c) perdangos mediniai balkiai

d) grindys medinių lentų, dažytos

e) langai mediniai

f) durys medinės, filinginės

**Komisija tikrinimo metu nustatė:**

Pastabos: 1. Vidaus sienos ir lubos nelygios, turi daugybinių įtrūkimų, defektų, atšokusių tinklo gabalų, atsilupęs dekoras; grindys persikreipusios, su plyšiais, turi iškilimų ir nelygumų; nuo ilgos eksploatacijos nusidėvėjusios vidaus durys, staktos persikreipusios; langai seni mediniai, nesandarūs; bute krosnis, blogai šildo, nėra traukos, reikalingas kapitalinis remontas; patalpose esanti atviroji elektros instaliacija sena, netvarkinga, galimai neatitinka priešgaisrinės saugos reikalavimų; patalpos neprijungtos prie miesto šilumos tinklų; įvertinus reikalingas investicijas patalpos, darytina išvada, kad tai ekonomiškai nenaudinga.

2. Komisijos išvados: tinkamos gyventi, netinkamos gyventi.

3. Tikslingumas remontuoti: paprastas remontas, kapitalinis remontas, remontuoti netikslinga.

4. 2016 m. apžiūros aktas dėl Terasų g. (Tunelio g.) gyvenamųjų patalpų, kuriame fiksuota komisijos išvada – kuria pripažinta, kad gyvenamųjų patalpų dalį remontuoti ekonomiškai netikslinga (nekilnojamasis turtas parduotos aukciono metu):

**APŽIŪROS AKTAS**  
2016 m. gruodžio 28 d. Nr. TGK/16-0015  
Vilnius

G: 12  
14883

Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų tinkamumo gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo komisija apžiūrėjo gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabraukti), esančias **Tunelio g. [redacted], Vilnius (unikalus Nr. [redacted]) patalpai nesuteiktas pilnas adresas**.

Patalpos, pastatas (pabraukti) priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, kurių (-io) bendras (naudingasis) plotas **63,03 kv. m (52/100 pastato)**.

**Žinios apie gyvenamąsias patalpas, pastatą (pabraukti):**

1. Vandentiekis	yra, nėra	1. Rūšys
2. Kanalizacija	yra, nėra (vietinė)	2. Pusrūšys
3. Centrinis ar dujinis šildymas	yra, nėra	3. Mansarda
4. Elektrinė ar dujinė viryklė	yra, nėra	4. <u>Aukštas 1</u>

Pastatas Tunelio g. 14 statytas iki 1940 metų. Nusidėvėjimas >70 proc. Baigtumas 100 proc.

**Konstrukcijos:**

a) sienos rastų, apkalto lentomis

b) stogo danga asbestcementinė

c) perdangos medinės

d) grindys medinės (lentu)

e) langai plastikiniai / mediniai

f) durys medinės

**Komisija tikrinimo metu nustatė:**

1. Pastabos: patalpos medinio gyvenamojo namo pirmame aukšte. Dalis patalpų laisvos (19,65 kv. m). Laisvoje patalpų dalyje įgriuvusi perdanga, sienų bei perdangų mediena pažeista biologinių kenkėjų. Pastogo konstrukcija turi išlinkių. Išnuomotos patalpų dalies perdangos taip pat išlinkusios, galimai pažeistos biologinių kenkėjų.

2. Komisijos išvados: patalpų remontas ekonomiškai netikslingas, išnuomotos patalpų dalies nuomininkams siūlyti kitas gyvenamąsias patalpas.

3. Tikslingumas remontuoti: paprastas remontas, kapitalinis remontas, remontuoti netikslinga.

Iš pateiktų dokumentų matyti, kad Komisija atliko individualų kiekvienos patalpos vertinimą, užpildė apžiūros aktus, juose fiksavo tam tikrus faktus (patalpos bendrąjį ir naudingąjį plotą, komunikacijas, konstrukcijas ir kt.), trumpai aprašydama nustatytas aplinkybes. Atsižvelgiant į tai, Komisija padarė išvadas, kurios patalpos tinkamos / netinkamos gyventi ir kurias patalpas remontuoti tikslinga / netikslinga. Tais atvejais, kai Komisija nustatė, kad patalpos netinkamos gyventi arba, nors ir tinkamos gyventi, bet jas netikslinga remontuoti, siūlė jas įsigyti bendrasavininkams (jeigu tokių buvo). Bendraturčiams atsisakius pirkti turtą arba kai tokių

nebuvo, turtas perduotas Savivaldybei ir priimti sprendimai parduoti turtą viešo aukciono būdu (Nekilnojamojo turto skyrius užsako turto vertinimo paslaugą, rengia Tarybos sprendimo projektą dėl viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo papildymo bei aukciono sąlygų patvirtinimo ir vykdymo)<sup>15</sup>.

Pažymėtina, kad sąvokos „netinkamos gyventi“, „remontuoti netikslingos“ arba „tinkamos gyventi“, „remontuoti netikslingos“ teisiniame reglamentavime nėra tiesiogiai apibrėžtos. Iš analizuotų dokumentų matyti, kad kai kuriuose apžiūros aktuose Komisija nurodė preliminarius būsto remonto kaštus, o kai kur tokia informacija nėra nurodyta. Tuose apžiūros aktuose, kuriuose Komisija vis tik nurodė preliminarius būsto remonto kaštus, nėra nurodyta, kokia tvarka (metodika) jie buvo paskaičiuoti ir kuo remiantis nuspręsta, kad šio objekto remonto kaštai gali būti neproporcingai dideli. Taip pat iš analizuotų dokumentų ne visada aišku su kokiomis galimomis būsto (sklypo) naudojimo kitomis galimybėmis jie buvo lyginti. Pavyzdžiui:

2020 m. gruodžio 7 d. apžiūros akte Nr. TKG / 20-0287 nurodyta, kad patalpos Viršuliškių g. (nuasmeninti duomenys), esant 50 proc. nusidėvėjimui, pripažįstamos „tinkamos gyventi“, bet „remontuoti netikslinga“, nes Komisijos manymu, reikalingas kapitalinis remontas, kurio preliminari kaina (sąmata) akte nenurodyta.

Tuo tarpu, 2023 m. rugsėjo 4 d. apžiūros akte Nr. TKG / 23-0470 nurodyta, kad patalpos Tyzenhauzų g. (nuasmeninti duomenys), esant 41 proc. nusidėvėjimui, pripažįstamos „tinkamos gyventi“, bet „remontuoti netikslinga“, nes Komisijos manymu „patalpų remonto kaina siektų apie 82000 Eur“.

2023 m. liepos 12 d. apžiūros akte Nr. TKG / 23-0449 nurodyta, kad patalpos Metropolio g. (nuasmeninti duomenys), pripažįstamos „netinkamos gyventi“, bei „remontuoti netikslinga“, nes Komisijos manymu, dėl 67 proc. būsto nusidėvėjimo remonto kaina siektų apie 163940 Eur“.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ atstovų teigimu, įmonėje dirba atestuoti specialistai, kurie remonto kaštams apskaičiuoti naudoja sertifikuotą sąmatų skaičiavimo programą „Sistela“. Objektai yra apžiūrimi, išmatuojami, tada parengiama remonto darbų arba reikalingų investicijų sąmata.

---

<sup>15</sup> Savivaldybės atstovų teigimu, vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 1 punktu, galima įsigyti rinkos kainomis Vilniaus m. savivaldybei nuosavybės teise priklausantį būstą, kai įsigijami kambariai ir butai, kuriuos sudaro tik viena patalpa su bendro naudojimo patalpų dalimi (ir jų priklausiniai), esantys iš dalies parduodamame bute ar gyvenamajame name, teikiant pirmenybę šio buto ar gyvenamojo namo bendraturčiams, taip pat patuštinti bendrabučių kambariai, kurie Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu gali būti priskirti greta esančių parduotų būstų savininkams, kad būtų sudarytos sąlygos bendrabučio kambarius pertvarkyti į butus. 2018 m. liepos 19 d. Vilniaus m. savivaldybės Mero pavaduotojo pasitarimo Socialinių reikalų ir sveikatos departamento klausimais metu, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pavesta, atsilaisvinus kitoms patalpoms su bendro naudojimo patalpomis, siūlyti įsigyti privačios dalies savininkams (protokolas Nr. 28-302/18 (1.2.13E-T1)). Nepriklausomai nuo komisijos išvadų, atlaisvintos patalpos su bendro naudojimo patalpomis yra siūlomos bendrasavininkams jas įsigyti pirmumo teise. Be to, vadovaujantis CK 4.79 straipsniu, bendraturčiai turi pirmenybės teisę pirkti bendrąją nuosavybę esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama viešųjų varžytynių metu.

Apibendrinus tai, darytina išvada, kad nei Savivaldybės, nei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ teisiniame reglamentavime nėra įtvirtintų nuostatų, kokios srities atestuoti specialistai turto apžiūros metu turi atlikti būstų (patalpų) būklės vertinimą arba kokios srities specialistai privalo teikti išvadas Komisijai, kuri priima sprendimus dėl turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. Apžiūros aktuose taip pat nėra fiksuotos informacijos, kuri patvirtintų skaičiavimo programos „Sistela“ naudojimą arba atestuotų specialistų išvadų svarstymą, siekiant įvertinti apžiūrinių būstų (patalpų) remonto kaštus.

Atsižvelgiant į tai, Savivaldybės būstų (patalpų) pripažinimo tinkamomis gyventi, bet remontuoti netikslingomis arba netinkamomis gyventi ir remontuoti netikslingomis procedūros nėra iki galo aiškios, apžiūros aktuose pasigendama argumentų ir skaičiavimų bei juos pagrindžiančių duomenų, kurie patvirtintų Komisijos sprendimus, kodėl būstas (patalpos) pripažintas „tinkamas gyventi“, bet „remontuoti netikslingas“ arba „netinkamas gyventi“ ir „remontuoti netikslingas“, kas kelia subjektyvių sprendimų rizikas.

#### **IŠVADA:**

Vertinant su 3.1. skirsnyje nustatytais rizikomis ir jų veiksniais, teisiniame reglamentavime nenumatyti aiškūs būsto (patalpų) pripažinimo „tinkamomis gyventi“, bet „remontuoti netikslingomis“ arba „netinkamomis gyventi“ bet „remontuoti netikslingomis“ kriterijai, iki galo neišsamūs Komisijų dokumentai gali sudaryti sąlygas skirtingai praktikai, kuri kelia neobjektyvių sprendimų priėmimo ir neteisėtų susitarimų rizikas, kai gali būti siekiama patalpas pripažinti netinkamomis gyventi ar remontuoti, vėliau jas parduoti, pavyzdžiui, nustatant kainą ir siūlant turtą įsigyti bendraturčiams arba parduodant viešo aukciono būdu.

#### **PASIŪLYMAS:**

Savivaldybei ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ teisiniame reglamentavime nustatyti nekilnojamojo turto pripažinimo „tinkamu gyventi“, bet „remontuoti netikslingu“ arba „netinkamu gyventi“ bet „remontuoti netikslingu“ sąvokų apibrėžimą, dokumentų pildymo tvarką ir vertinimo kriterijus. Taip pat nustatyti, kokia tvarka skaičiuojami nekilnojamojo turto tikslingumo arba netikslingumo remontuoti kaštai, šią informaciją aiškiai nurodant apžiūros akte.

### **3.3. Teisiniame reglamentavime nenustatyti terminai tolimesniems sprendimams po Komisijos išvadų, kai Savivaldybės būstas (patalpos) pripažįstamas netinkamas naudoti (kritinė antikorupcinė pastaba).**

Nustatyta, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2023 m. rugsėjo 15 d. įsakymu Nr. 1.23-23/174 „Dėl laisvų būstų administravimo schemos ir procedūrų patvirtinimo“ yra patvirtinta laisvų būstų administravimo schema ir procedūrų terminai. Pavyzdžiui, nuomininkui grąžinus būstą sprendimas dėl remonto turi būti priimtas per 5 d., gyvenamųjų patalpų tinkamumo

gyventi ir tikslingumo remontuoti vertinimo komisijos aktas parengimas per 10 d., netinkamo remontuoti buto perdavimas Vilniaus miesto savivaldybei – per 10 d. ir pan. Tačiau, kai SĮ „Vilniaus miesto būstas“ turtą perduoda Savivaldybei, teisiniame reglamentavime pasigendama įtvirtintų terminų, aiškiai nustatančių per kiek laiko privalo būti priimami tolimesni turto valdymo sprendimai.

Įvertinus analizės metu gautus dokumentus, matyti, kad atlaisvinus Savivaldybės būstą ir Komisijai pripažinus, kad jo netikslinga remontuoti bei gražinus Savivaldybei, atskirais atvejais pakankamai ilgai nebuvo priimti sprendimai. Pavyzdžiui:

- būstas, adresu Kapsų g. (nuasmeninti duomenys), Vilniuje, 2016 m. balandžio 21 d. apžiūros aktu Nr. A16-428/16(2.1.37-SR3) pripažintas netikslingu remontuoti. Būstas 2016 m. rugpjūčio 11 d. gražintas Savivaldybei, tačiau tik po 5 metų, t. y. 2021 m. balandžio 19 d., parduotas aukciono metu (Aukcionas įvyko 2021 m. balandžio 26 d.).

Yra pavyzdžių, kai procedūros buvo atliekamos greičiau ir sprendimai dėl turto priimti per kelis mėnesius. Pavyzdžiui:

- būstas, adresu *Dobilų g. (nuasmeninti duomenys), Vilniuje*, 2021 m. birželio 17 d. nuomininko gražintas SĮ „Vilniaus miesto būstas“. Po 5 dienų, t. y. 2021 m. birželio 22 d., apžiūros aktu Nr. TGK/21-0312 pripažintas netinkamu gyventi ir po mėnesio, t. y. 2021 m. liepos 19 d., gražintas Savivaldybei, kuri po 6 mėnesių, t. y. 2022 m. sausio 17 d., būstą pardavė aukciono metu (*Pirmas aukcionas įvyko 2022 m. sausio 24 d.*).

- būstas, adresu Ramunių g. (nuasmeninti duomenys), Vilniuje, 2018 m. balandžio 25 d. apžiūros aktu Nr. TGK/18-0131 pripažintas tinkamu gyventi, tačiau remontuoti netikslingu. 2019 m. lapkričio 26 d. būstas atlaisvintas ir po 2 savaičių, t. y. 2019 m. gruodžio 13 d., gražintas Savivaldybei. Po metų ir 2 mėn., t. y. 2021 vasario 17 d., parduotas aukciono metu (*Pirmas aukcionas įvyko 2020 m. birželio 22 d.*).

#### **IŠVADA:**

Teisiniame reglamentavime nenumatyti aiškūs terminai leidžia taikyti skirtingą praktiką. Vienais atvejais Savivaldybėje sprendimai priimami ir įgyvendinami per kelis mėnesius, o kitais – užtrunka net kelerius metus. Tai gali sudaryti prielaidas, kad tam tikrą nekilnojamąjį turtą gali būti siekiama ilgiau išlaikyti ar neparduoti, pavyzdžiui, kol atsiranda tinkamas pirkėjas, galimai siekiant palankumo konkrečioms subjektams, dėl to gali kilti neteisėtų susitarimų ir piktnaudžiavimo rizika.

#### **PASIŪLYMAS:**

Savivaldybės teisiniame reglamentavime įtvirtinti aiškius terminus dėl sprendimų priėmimo, kurių privalo laikytis atsakingi asmenys, kai SĮ „Vilniaus miesto būstas“ perduoda būstus (patalpas) Savivaldybei.

**3.4. Teisiniame reglamentavime įtvirtinta ydinga Savivaldybės būsto (patalpų) pardavimo tvarka sudaro sąlygas skirtingai praktikai ir galimai korupcijos rizikai (*kritinė antikorupcinė pastaba*).**

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – Įstatymas) paskirtis – nustatyti paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimo asmenims ir šeimoms principus, finansavimo šaltinius, formas, paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti gaunančių asmenų teises ir pareigas, taip pat socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos bei savivaldybės būsto pardavimo sąlygas ir tvarką. Šiame Įstatyme įtvirtintas socialinio teisingumo principas pažymi, kad teisė į paramą būstui įsigyti ar nuomotis turi būti nustatoma įvertinus asmens ar šeimos turtinę padėtį, pajamas bei kitus socialinius veiksnius.

Socialinio būsto poreikio klausimas itin aktualus, o tai patvirtina ir lentelėje pateikiami duomenys apie laukiančių paramos būstui išsinuomoti asmenų eilę Vilniaus mieste:

Metai	Įsakymu patvirtinta eilė	Patvirtintas asmenų skaičius eilėje	Į eilę įsirašyta asmenų	Išbraukti asmenys	Išnuomota socialinių būstų	Metų pabaigoje asmenų skaičius eilėje
2021 m.	2022-01-31 įs. Nr. 30-216/22	1548	298	349	47	1606
2022 m.	2023-02-08 įs. Nr. 30-360/23	1606	475	331	86	1631
2023 m.	2024-02-08 įs. Nr. 30-249/24	1632 (1 asmuo atstatytas į sąrašą)	514	382	107	1617
2024 m.	2024-02-13 įs. Nr. 30-349/25	1617	546	475	86	(nėra duomenų) <sup>16</sup>

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalis numato galimybę parduoti savivaldybės būstą už rinkos vertę, apskaičiuotą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, Civiliniame kodekse nustatyta tvarka įvertinus parduodamo objekto vertę pakeitusias nuomininko investicijas<sup>17</sup>. Šios dalies 5 punkte nurodyta, jog parduodami savivaldybės būstai,

<sup>16</sup> Duomenys lentelėje bus užpildyti 2025-12-31.

Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašas Administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinamas iki kiekvienų metų vasario 20 d. (2024 m. eilė patvirtinta 2025-02-13 įs. Nr. 30-349/25) Asmenys, pateikę prašymus iki kiekvienų metų gruodžio 31 d., yra įrašomi į ateinančiais metais Administracijos direktoriaus įsakymu tvirtinamą sąrašą socialinio būsto nuomai. Naujas sąrašas socialinio būsto nuomai sudaromas patikslinus Administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą sąrašą už praėjusius metus bei kartu įvertinus einamaisiais metais iki gruodžio 31 d. gautus naujus prašymus.

<sup>17</sup>1) kambariai ir butai, kuriuos sudaro tik viena patalpa su bendro naudojimo patalpų dalimi (ir jų priklausiniai), esantys iš dalies parduodamame bute ar gyvenamajame name, teikiant pirmenybę šio buto ar gyvenamojo namo bendraturčiams, taip pat patuštinti bendrabučių kambariai, kurie savivaldybės administracijos sprendimu gali būti

kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir kuriuose nuomininkai yra išgyvenę ne trumpiau kaip 5 metus nuo būsto nuomos sutarties sudarymo dienos, neatsižvelgiant į taikytas būsto nuomos sąlygas<sup>18</sup>.

Korupcijos rizikos analizės metu palyginus Vilniaus miesto savivaldybės būsto pardavimo / pirkimo pavyzdžius, nustatyta, kad vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatomis Savivaldybei tenka būstą parduoti (pagal nustatytą rinkos vertę) „pigiau“ nei vėliau perkamas naujas būstas. Pavyzdžiui:

2022 m. gegužės 26 d. Savivaldybė pardavė 2 kambarių, 51,12 kv. m. būstą, nuomotą nuo 2014 m. liepos 8 d. – Taikos g. (nuasmeninta informacija). Turtas parduotas už 77 000 Eur, nes nekilnojamojo turto vertinimo metu būstas įvertintas 77 000 Eur rinkos verte:

---

priskirti greta esančių parduotų būstų savininkams, kad būtų sudarytos sąlygos bendrabučio kambarius pertvarkyti į butus;

2) būstų savininkų teisėtai naudojami pagalbinio ūkio paskirties pastatai, jų dalys (išskyrus laikinus pastatus), kitos pagalbinio ūkio paskirties patalpos, inžineriniai statiniai, teikiant pirmenybę šių būstų savininkams (bendraturčiams);

3) gyvenamųjų namų valdose esantys pagalbinio ūkio paskirties pastatai, jų dalys, teisėtai naudojami inžineriniai statiniai, šių namų savininkams teikiant pirmenybę pagal šio straipsnio 3 dalį;

4) būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės dalis, tenkanti savivaldybės būstams ir pagalbinio ūkio paskirties pastatams, ar jos dalis pagal Civilinio kodekso 4.82 str. 2 d. nustatytas sąlygas – bendraturčiams arba tretiesiems asmenims, kai bendrosios nuosavybės dalis ar jos dalis savivaldybės butų ir kitų patalpų valdytojo ar savininko pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą priimtu sprendimu yra pripažinta nereikalinga arba netinkama (negalima) naudoti reikmėms, susijusioms su valstybės ar savivaldybės butų ar kitų patalpų naudojimu. Parduodant bendrosios nuosavybės dalį, taikomos Civilinio kodekso 4.79 str. nuostatos;

5) savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir kuriuose nuomininkai yra išgyvenę ne trumpiau kaip 5 m. nuo būsto nuomos sutarties sudarymo dienos, neatsižvelgiant į taikytas būsto nuomos sąlygas.

<sup>18</sup>Atsižvelgiant į tai, šioje dalyje nustatyta tvarka apskaičiuota rinkos kaina papildomai mažinama 50 proc., kai:

1) kai būstą perka nuomininkai, kuriems Butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka Lietuvos Respublikos Seimo sudaryta Butų privatizavimo komisija iki 1998 m. liepos 1 d. buvo išdavusi leidimus privatizuoti nuomojamus būstus pagal Butų privatizavimo įstatymą;

2) kai būstą perka nuomininkai, kuriems teismo sprendimu pripažinta teisė privatizuoti jų nuomojamus būstus pagal Butų privatizavimo įstatymą;

3) kai būstą perka nuomininkai, kurie yra iškeldinti arba dėl kurių yra priimtas sprendimas iškeldinti juos iš avarinių būstų ir patalpų, įrašytų į griaunamų namų sąrašą pagal miesto (miestelio) plėtros planą arba į visuomenės poreikiams paimamų pastatų, kurių dėl to nebuvo galima privatizuoti pagal Butų privatizavimo įstatymą, sąrašą;

4) kai patalpų savininkai perka pagal Butų privatizavimo įstatymą privatizuotų būstų papildomą naudingąjį plotą, atsiradusį atlikus privatizuoto buto inventorizaciją, taip pat plotą, atsiradusį savivaldybės tarybos sutikimu išplėtus privatizuoto buto naudingąjį plotą arba sumažinus gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpų plotą (bendrabučių privatizavimo ir pertvarkymo į butus atvejais);

5) kai Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka parduodami nuomos pagrindais suteikti būstai grįžusiems į Lietuvos Respubliką reabilituotiems politiniams kaliniams, tremtiniams ar jų našlėms (našliams) ir jų vaikams;

6) kai būstą perka nuomininkai, gyvenantys būstuose, kurie negražinti religinėms bendruomenėms ar bendrijoms, taip pat nuomininkai, kuriems suteikti kiti būstai, iškeldinus juos iš religinėms bendruomenėms ar bendrijoms gražintų būstų;

7) atvejais, kurie yra nustatyti Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme ir (arba) kituose teisės aktuose, susijusiuose su jo įgyvendinimu.



Tuo tarpu, 2023 m. vasario 20 d. Savivaldybė įsigijo 2 kambarių, 55,25 kv. m. būstą – Taikos g. (nuasmeninta informacija) už 109 000 Eur.



2023 m. vasario 20 d. Savivaldybė taip pat įsigijo 2 kambarių, 51,83 kv. m. būstą su rūsiu – Taikos g. (nuasmeninta informacija) už 100 000 Eur. Tai reiškia, kad buvo nupirkta būstas maždaug 30 proc. brangiau nei šioje gatvėje 2022 m. parduotas Savivaldybės būstas nuomininkui.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ atstovų teigimu, nusidėvėjusius būstus, nuomotus ne socialinio būsto nuomos sąlygomis, be patogumų ir atlaisvintus būstus su bendro naudojimo patalpomis, siūloma įsigyti Civiliniame kodekse nustatyta tvarka pirmumo teisę turintiems bendraturčiams, jeigu SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pagal laisvų butų schemą yra priimamas sprendimas, kad remontas netikslingas. Taigi, kad nėra teisinių pagrindų netenkinti prašymų, kai nuomininkai išgyvena 5 metus arba ilgiau bei prašo pirkti Savivaldybės būstą, jeigu atitinka kriterijus būstui išsipirkti, t. y. moka nuomą, neturi skolų, būste deklaruoja gyvenamąją vietą ir gali dėl pajamų pirkti būstą rinkos kaina. Netenkinus tokių prašymų galimai kiltų ginčai teismine tvarka. Be to, kai kurių būstų pardavimo procedūroje, nustatant jo kainą, yra taikomas Savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1046 patvirtintas koeficientas, suteikiantis galimybę mažinti nustatytą rinkos kainą dėl nusidėvėjimo būstams, pavyzdžiui, neturintiems patogumų.

Pažymėtina, kad pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 5 punkto nuostatas, esant atitinkamoms sąlygoms, savivaldybei suteikiama teisė (bet ne pareiga) parduoti būstą ilgalaikiams nuomininkams, kurie jame gyvena ne trumpiau kaip penkerius metus nuomos teise. Atsižvelgiant į tai, kitose savivaldybėse taikoma priešinga praktika – vadovaujantis viešuoju interesu ir socialinio teisingumo principais, atsisakoma parduoti savivaldybės būstą. Argumentuojama, kad egzistuoja didelis socialinio būsto poreikis bei

laukiančiųjų eilė, o remiantis realiomis rinkos tendencijomis, už parduotus savivaldybių būstus dažnai sunku arba praktiškai neįmanoma įsigyti naujų būstų, nes analogiškos vertės būstų rinkoje yra per mažai, o jų kaina – per didelė arba neatitinka reikalaujamos kokybės<sup>19</sup>.

Savivaldybės ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ atstovai šioje situacijoje taip pat išvelgia problemą. Teigia, kad kai kurie asmenys pagal seniai sudarytas nuomos sutartis neterminuotai nuomojasi Savivaldybės būstą, nors jų socialinė ir ekonominė padėtis galimai neatitinka paramos prašančio ir gaunančio asmens statuso. Tada prašo pirkti Savivaldybės būstą, kai Savivaldybę imperatyvios Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatos įpareigoja pardavimo kainą nustatyti tik pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, Civiliniame kodekse nustatyta tvarka, įvertinus parduodamo objekto vertę pakeitusias nuomininko investicijas.

Pažymėtina, kad nuomotas ir atlaisvintas būstas, atsižvelgiant į socialinio būsto poreikį, įrašomas į Savivaldybės socialinio būsto fondą ir naudojamas teisę į socialinio būsto nuomą turintiems asmenims ar šeimoms aprūpinti būstu. Pagal aukščiau nurodytą reglamentavimą Savivaldybė turi galimybę išlaikyti ir didinti socialinio būsto fondą tuo atveju, kai nuomotas būstas atlaisvinamas, t. y. jame nebelieka buvusio ilgalaikio būsto nuomininko. Tokias procedūras vykdo SĮ „Vilniaus miesto būstas“, kuri nuomoja būstus (patalpas), sudarinėja sutartis, administruoja, tikrina, prižiūri, besikeičiant nuomininkams – savo lėšomis remontuoja būstą, taip pat nagrinėja nuomininkų, bendraturčių prašymus dėl būsto (patalpų) pardavimo. Tačiau kai kuriais atvejais, pavyzdžiui, kai Savivaldybės būstas nuomojamas darbingo amžiaus, vienišiams ir išlaikytinių neturintiems asmenims, būsto nuoma tęsiasi neterminuotai. Tokiais atvejais jie gali prašyti parduoti būstą Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 5 punkto pagrindu. Kai vien prašymas pirkti Savivaldybės būstą už rinkos vertę byloja, kad ilgalaikis nuomininkas de facto veikia kaip pilnavertis rinkos dalyvis, tačiau būtent Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatomis jam sudaromos privilegijuotos galimybės ne tik neribotai nuomoti Savivaldybės būstą, tačiau ir pirkti jį galimai palankesnėmis sąlygomis. Tokiu atveju Savivaldybės būsto įsigijimo teisinis pagrindas – socialinė parama – nebūtinai atitinka asmens faktinę socialinę ar ekonominę padėtį, taip pat kelia pagrįstų abejonių dėl socialinės paramos

---

<sup>19</sup> Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/67052680d4b311ef8658d66412ddcc51?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=bd9cd1f4-2a40-4e70-a8d7-58635d362a5c>  
<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/6cbdd480be1711ef940bca4d136e126f?positionInSearchResults=1&searchModelUUID=bd9cd1f4-2a40-4e70-a8d7-58635d362a5c>  
<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/95a7c0b0bd7f11ef940bca4d136e126f?positionInSearchResults=2&searchModelUUID=bd9cd1f4-2a40-4e70-a8d7-58635d362a5c>  
<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/2ff6ff24bd7e11ef940bca4d136e126f?positionInSearchResults=3&searchModelUUID=bd9cd1f4-2a40-4e70-a8d7-58635d362a5c>

tikslinio taikymo ir ekonomiškai pagrįsto Savivaldybės turto valdymo, kai parduoto būsto kaina dažniausiai yra mažesnė, nei perkamo būsto kaina. Tai patvirtina ir aplinkybė, jog atskirais atvejais, tokį įsigytą būstą pirkėjas praėjus sąlyginai trumpam terminui perparduoda<sup>20</sup>.

Į šią problemą Specialiųjų tyrimų tarnyba atkreipė dėmesį dar 2020 m. liepos 7 d. antikorporcinio vertinimo išvadoje<sup>21</sup> dėl Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatų, reglamentuojančių savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų (patalpų) pardavimą, kurioje pažymėjo, kad tam tikriems asmenims<sup>22</sup> įtvirtinta galimybė įsigyti būstą (ar jo dalį) bei pagalbinio ūkio paskirties pastatus (ar jų dalis), patalpas už rinkos vertę, kurią nustato nepriklausomas turto vertintojas, sudaro išskirtines sąlygas Savivaldybės nekilnojamąjį turtą įsigyti palankesnėmis bei lengvatinėmis sąlygomis. Taip pat buvo pažymėta, kad Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje nurodytiems asmenims, kuriems savivaldybė turi teisę išskirtinėmis (lengvatinėmis) sąlygomis parduoti savivaldybės būstą ir (ar) pagalbinio ūkio paskirties pastatus, įstatymas nekelia papildomų reikalavimų dėl jų turtinės ar socialinės padėties, todėl jų turtinė ir socialinė padėtis nereikalauja išskirtinių (lengvatinių) sąlygų įsigyti savivaldybės būstą ir (ar) pagalbinio ūkio paskirties pastatus.

Tuo tarpu, vadovaujantis galiojančiu reglamentavimu, jeigu Savivaldybės būstas pripažįstamas netinkamu naudoti ir priimamas sprendimas parduoti jį viešo aukciono būdu, Savivaldybė, nustatydamą pardavimo kainą, nėra saistoma Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatų ir būsto pardavimo kainos nustatymo metu vadovaujasi Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu. Šiuo atveju parduodamo nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu žemės sklypas yra parduodamas kartu su nekilnojamuoju turtu) pradinę kainą leidžia didinti viešo aukciono organizatoriaus patirtų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų, ar žemės sklypo plano ir kadastro duomenų bylos parengimo išlaidų verte. Kitaip tariant, inicijuojant viešą aukcioną Savivaldybė pradinę turto pardavimo kainą gali nustatyti ne tik pagal turto vertintojo išvadą, bet taip pat įvertinusi kitus objektyvius kriterijus<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> Rizikos veiksnys aprašytas analizės išvados 3.5 skirsnyje.

<sup>21</sup> Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3aaf50310f3311edbfe9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=2&searchMode IUUID=6eaa4392-04cf-4539-bda0-de58c69cb395>

<sup>22</sup> Bendraturčiai, gyvenamųjų namų, kurių valdose yra parduodamas pagalbinio ūkio paskirties pastatas, savininkai; asmenys, kurie nuomojasi ne socialinio būsto nuomos sąlygomis savivaldybės būstą ir jame išgyvenę ne trumpiau kaip 5 metus; būstų savininkai, kurie teisėtai naudojasi parduodamu pagalbinio ūkio paskirties pastatu; greta parduodamų bendrabučių kambarių esančių būstų savininkai.

<sup>23</sup> Savivaldybės atstovų teigimu, nustatant viešame aukcione parduodamo turto pradinę kainą laikomasi nuostatų, kad „kaina negali būti žemesnė nei turto vertintojo nustatyta rinkos kaina“. Ruošiant aukcione parduoti Savivaldybės nekilnojamojo turto objektus, nustatant ir didinant pradinę pardavimo kainą, atsižvelgiama į rinkoje parduodamo panašaus turto kainas, Savivaldybės anksčiau parduoto panašaus turto kainas, taip pat pagal poreikį prašoma informacijos iš Teritorijų planavimo skyriaus ir Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus apie žemės sklypo ir teritorijos vystymo galimybes, pavyzdžiui, koks leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas

Būtent tai atspindi korupcijos rizikos analizės metu analizuotuose pavyzdžiuose, kai, Savivaldybė 2021 m. aukcione pardavė 3 kambarių, 75,94 kv. m. Savivaldybės būstą, Jūratės g. (nuasmeninta informacija), Vilniuje, pripažintą netinkamu naudoti. Individualaus turto vertinimo metu buvo nustatyta 71 400 Eur rinkos vertė. Savivaldybė nustatė pradinę aukciono kainą – 128 520 Eur, kurios nemažino tris kartus organizuodama aukcionus. Trečio aukciono metu, dalyvaujant 3 dalyviams, Savivaldybės būstas parduotas už 151 940 Eur, t. y. maždaug 2 kartus didesne kaina nei individualaus turto vertinimo metu nustatyta rinkos vertė, kuri būtų pagrindinis kriterijus, jeigu turtas būtų pardavinėjamas Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatytais pagrindais.

Ypač ryškus būsto pardavimo kainų skirtumas matyti lyginant SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nustatytą kainą, kai Savivaldybės būstas parduodamas bendraturčiui pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalį ir Civilinio kodekso 4.79 straipsnį, su Savivaldybės nustatyta kaina, kai panašus turtas parduodamas viešo aukciono būdu:

<b>Dobilų g. 3-2, Vilniuje 2021 m. viešo aukciono būdu parduotas Savivaldybės 54,16 kv. m butas</b>	<b>Dobilų g. 3-1, Vilniuje 2021 m. parduotas 2 kambarių, 60,06 kv. m. Savivaldybės butas su 5,33 kv. m bendro naudojimo patalpomis (t. y. pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 1 punktą)</b>
<p>Nekilnojamojo turto vertinimo metu nustatyta 38 000 Eur rinkos vertė;            VĮ „Registru centro“ vidutinė rinkos vertė – 35 700 Eur;            Savivaldybė nustatė pradinę aukciono kainą – 57 000 Eur;  <b>Būstas parduotas už 67 410 Eur</b> (aukciono dalyvavo 2 dalyviai).</p>	<p>Nekilnojamojo turto vertinimo metu nustatyta 31 400 Eur rinkos vertė;            Turto vertinimo išlaidos – 130,45 Eur;            VĮ „Registru centro“ vidutinė rinkos vertė – 31 700 Eur;            SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Komisija nustatė būsto pardavimo kainą – <b>31 530 Eur už kurią būstas su bendro naudojimo patalpomis parduotas.</b></p>

Iš pateiktų duomenų galima daryti išvadą, kad kai būstas parduodamas viešo aukciono būdu, galutinė pardavimo kaina (67410 Eur) gerokai viršija tiek turto vertintojų, tiek VĮ „Registru centras“ nustatytą masinę rinkos vertę (atitinkamai 38000 Eur ir 35700 Eur). Taip pat buvo aukštesnė, nei Savivaldybės nustatyta pradinė aukciono kaina (57000 Eur).

Siekiant sumažinti korupcijos riziką, siūlytina keisti teisinį reglamentavimą taip, kad Savivaldybės būsto (patalpų) pardavimas vyktų, siekiant nustatyti didžiausią pardavimo kainą – organizuojant viešą aukcioną arba viešą kainos siūlymo procedūrą. Pavyzdžiui, UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ (Vilniaus miesto savivaldybės valdoma įmonė) parduodama turta,

---

sklypo užstatymo intensyvumas ir tankis, sklypui taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai, taikomi apribojimai, kitos svarbios aplinkybės, kurios gali turėti įtakos parduodamo turto kainai.“

nereikalingą Savivaldybės funkcijoms vykdyti, pirmiausia informuoja bendrasavininką(-us) apie rengiamą aukcioną ir galimybę pirkti turtą (pirmenybės tvarka) ir teisę dalyvauti aukcione. Registruodamiesi aukcionui dalyviai pasirašo patvirtinimą, kad žino, jog parduodamą turtą pirmumo teise gali įsigyti bendrasavininkai. Aukciono metu pasiūlyta didžiausia kaina siūloma bendrasavininkui ir jam per nustatytą laiką nepasinaudojus pirmumo teise, turtas parduodamas minėtą (didžiausią kainą) pasiūliusiam dalyviui – aukciono laimėtojui. Jei laimėtojas yra bendrasavininkas – iš karto sudaroma galutinė sutartis.

#### **IŠVADA:**

Teisiniame reglamentavime įtvirtinta galimybė savivaldybėms parduoti būstą vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsniu – turto vertintojo nustatyta ir papildomai Savivaldybės dėl nusidėvėjimo sumažinta kaina kelia neteisėtų susitarimų riziką, siekiant sprendimų šiuo pagrindu pirkti turtą bei galimybės pirkėjui nustatyti palankesnę pardavimo kainą. Tokia tvarka nustatoma kaina ir galutinė pardavimo suma paprastai būna mažesnė nei ta, kuri galėtų būti nustatoma / gaunama parduodant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą viešo aukciono būdu. Vėliau Savivaldybė ieško ir perka naujus būstus socialinių būstų poreikio mažinimui už didesnę kainą. Dėl šios priežasties, sudaromos skirtingos sąlygos būstą (patalpas) norintiems įsigyti asmenims ir neužtikrinama, kad už parduodamą turtą Savivaldybė gautų maksimalią naudą.

#### **PASIŪLYMAI:**

1. Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai (toliau – SADM) inicijuoti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimus įtvirtinant aiškia, skaidrią savivaldybių būsto pardavimo tvarką, kuri leistų užtikrinti vienodas sąlygas būstą (patalpas) siekiantiems įsigyti asmenims bei maksimalią naudą Savivaldybei.

2. SADM pakartotinai įvertinti Specialiųjų tyrimų tarnybos 2020 m. liepos 7 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje pateiktas pastabas<sup>24</sup> ir inicijuoti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatų pakeitimus, kuriais būtų atsisakyta galimybės asmenims, kurių turtinė ar socialinė padėtis galimai nebeatitinka socialinės paramos kriterijų, įsigyti savivaldybės būstą ar pagalbinių ūkio paskirties pastatus g mažesnėmis nei rinkoje egzistuojančiomis kainomis.

---

<sup>24</sup> Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3aaf50310f3311edbfe9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=2&searchModeIUUID=6eaa4392-04cf-4539-bda0-de58c69cb395>

**3.5. Teisės aktuose nenumatyti jokie draudimai ar laikini ribojimai perparduoti būstą, įsigytą iš Savivaldybės Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio pagrindais (*kritinė antikorupcinė pastaba*).**

Analizės metu nustatyta, jog Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nenumatytas įpareigojimas išlaikyti lengvatine kaina įsigytą būstą tam tikrą laikotarpį, neperleidžiant jo nuosavybės kitam asmeniui, pavyzdžiui, kaip tai nustatyta Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigijančioms jaunoms šeimoms įstatyme, ribojančiame per pirmuosius 5 metus nuo pirmojo būsto įsigijimo nuosavybės teisę būtų perleista kitam žmogui, o nesilaikius šios nuostatos būtų taikomas valstybės sumokėtų subsidijų gražinimo institutas.

Korupcijos rizikos analizės metu nustatytos situacijos, kai iš Savivaldybės nupirkti būstai Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies pagrindais, netrukus buvo perparduoti. Pavyzdžiui:

- Savivaldybės tarybos sprendimu 2022 m. nuomininkui parduotas 3 kambarių, 63,28 kv. m., butas Naugarduko g. (nuasmeninti duomenys) vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 5 punktu. Individualaus turto vertinimo metu nustatyta būsto rinkos vertė – 152 000 Eur. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimo Nr. 1-1046 8.2. punktu dėl būsto 66 proc. nusidėvėjimo 152 000 Eur sumai pritaikytas 0,85 koeficientas, pridėtos individualaus turto vertinimo išlaidos ir būstas nuomininkui parduotas už 129 329,40 Eur. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, asmuo po 8 kalendorinių dienų (2022 m. spalio 6 d.) pardavė būstą kitam asmeniui, todėl iš Savivaldybės įsigijus būstą, kuriam taikytas nusidėvėjimo koeficientas, sumažinęs pardavimo kainą iki 129 329,40 Eur, ir tuoj pat jį pardavus kitiems asmenims galimai siekta asmeninės finansinės naudos.

- Savivaldybės tarybos sprendimu 2023 m. nuomininkui parduotas 2 kambarių, 41,1 kv. m. butas Gerovės g. (nuasmeninti duomenys) vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 2 dalies 5 punktu. Individualaus turto vertinimo metu nustatyta buto rinkos vertė – 77 200 Eur prie kurios pridėjus individualaus turto vertinimo išlaidas Savivaldybės būstas parduotas už 77322 Eur. Pagal VI „Registrų centras“ duomenis, asmuo po 2 mėnesių pardavė būstą. Šiuo atveju taip pat paminėtina, kad būsto pardavėjas buvo pripažintas būsto nuomininku 2004 m. rugsėjo 29 d., vos po dešimties dienų nuo santuokos nutraukimo su pradiniu Savivaldybės būsto nuomininku (2004 m. rugsėjo 19 d.). Šis sprendimas lėmė, kad jis vėliau įgijo teisę išsipirkti Savivaldybės būstą kaip ilgalaikis nuomininkas bendra sutuoktinių nuosavybės teise, nors po dviejų mėnesių būstą pardavė. Nepaisant to, Savivaldybės būsto pirkimo metu pardavėjo esamas

sutuoktinis, be kita ko, Savivaldybės būstą įsigijęs kartu su būsto nuomininke bendra sutuoktinių nuosavybe, turėjo asmenine nuosavybės teise registruotą kitą gyvenamąjį būstą Vilniuje<sup>25</sup>.

Tačiau Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas ar jį įgyvendinantys teisės aktai nenumato draudimo ar ribojimo perparduoti iš Savivaldybės įsigytą būstą, net ir tais atvejais, kai kaina būna sumažinama taikant nusidėvėjimo koeficientą. Toks teisinis reglamentavimas gali lemti valstybės tarnautojų ir nuomininkų piktnaudžiavimą, kai būstą gali būti siekiama nuomoti tik su tikslu ateityje jį įgyti turint komercinių tikslų, kai tuo tarpu Savivaldybė pardavusi būstą ieško ir perka naujus būstus socialinių būstų poreikio mažinimui, už didesnę kainą.

#### **IŠVADA:**

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nenumatytas įpareigojimas Savivaldybės būsto pirkėjui išlaikyti tam tikrą laiką įsigytą būstą, neperleidžiant jo nuosavybės, kelia neteisėtų susitarimų riziką. Iš Savivaldybės būstą įsigijusiems asmenims nėra nustatytų jokių papildomų laikinų apribojimų perparduoti būstą (patalpas), tokiu būdu sudarant galimybę siekti asmeninės finansinės naudos.

#### **PASIŪLYMAS:**

SADM įvertinti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo teisinės nuostatas ir spręsti dėl reglamentavimo pakeitimų inicijavimo, kuriais būtų nustatytas įpareigojimas pirkėjams tam tikrą laiką išlaikyti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pagrindais įsigytą būstą, neperleidžiant nuosavybės teisės.

---

<sup>25</sup> Pažymėtina tai, kad Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme numatyta sąlyga, kad nuomininkas gali įsigyti nuomojamą būstą, jei nėra prieš tai įsigijęs turto pagal Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą.

#### **4. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBĖS PAGALBINIŲ ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ (IŠSKYRUS LAIKINUS PASTATUS), KITŲ PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PATALPŲ, PASTOGIŲ, RŪSIŲ, JŲ DALIŲ, INŽINERINIŲ STATINIŲ VALDYMO PROCEDŪROJE**

**4.1. Parduodamų pagalbinių ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų sąrašo sudarymo ir keitimo reglamentavimo tvarka kelia neobjektyvių sprendimų riziką (*kritinė antikorupcinė pastaba*).**

Nustatyta, kad Vilniaus miesto savivaldybės pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių (išskyrus laikinus pastatus), kitų pagalbinių ūkio paskirties patalpų, pastogių, rūsių, jų dalių, inžinerinių statinių pardavimo tvarkos aprašo (toliau – Aprašas), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės 2022 m. sausio 17 d. tarybos sprendimu Nr. 1-1280, II skyrius „Turto sąrašo sudarymo tvarka“ nustato, kokius veiksmus atlieka Nekilnojamojo turto skyriaus darbuotojai, kai inicijuoja tam tikrų negyvenamųjų patalpų pripažinimą nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti, jų vertinimą ir pardavimo procedūras, taip pat užsako kadastrinių matavimų ir individualaus turto vertinimo dokumentus, pagal kuriuos parengia Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl parduodamo turto sąrašo patvirtinimo.

Savivaldybės atstovų teigimu, dėl turto pripažinimo nereikalingu ar netinkamu naudoti bei įtraukimo į parduodamų objektų sąrašą sprendžia Vilniaus miesto savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti komisija (toliau – Komisija), kuri priimdama sprendimus vadovaujasi Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu (toliau – Įstatymas). Būtent minėto Įstatymo 26 straipsnis ir Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Vilniaus miesto savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarka (toliau – Tvarka), patvirtina Vilniaus miesto 2002 m. kovo 1 d. tarybos sprendimu Nr. 516, numato, kad, jeigu turtas neatitinka nurašymui (Tvarkos 4 dalis) keliamų vertinimo kriterijų, Komisijos siūlymu, gali būti parduodamas:

- pagal Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą (Tvarkos 3 dalies 18.2.5. papunktį);

- pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą (Tvarkos 3 dalies 18.2.6. papunktį).

Taip pat Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo IV skirsnio 16 straipsnis numato, kad vienu iš turto pardavimo būdų yra ir viešas aukcionas.

Analizuojant Aprašo II skyrių, matyti, kad jame reglamentuojami organizaciniai aspektai – nurodoma, kas atsakingas už sąrašo sudarymą ir tvirtinimą bei kokie būtini veiksmai atliekami iki Savivaldybės sprendimo, patvirtinančio parduodamo turto sąrašą. Tačiau Apraše neatsispindi nuoseklus šio turto pardavimo inicijavimo procesas, kuris fragmentuotai įtvirtintas kitose

Savivaldybės tvarkose. Pastebėta, kad Apraše nėra nustatytų konkrečių vertinimo kriterijų, kuriais vadovaujantis yra atrenkami objektai ir kurie objektai pirmiausia yra teikiami Komisijai, priimti sprendimą dėl turto pripažinimo nereikalingu ar netinkamu naudoti. Taip pat Apraše nėra numatyta, pagal kokius vertinimo kriterijus Savivaldybės darbuotojai privalo atrinkti objektus pardavimui, jeigu keli objektai gali būti parduodami tuo pačiu metu. Nėra nustatyti terminai, per kiek laiko turi būti užsakomas individualus turto vertinimas, kaip dažnai turi būti atnaujinamas arba keičiamas parduodamų objektų sąrašas ir pan. Neaišku, ar pirkėjai patys gali teikti iniciatyvas dėl objektų įtraukimo į sąrašą. Taip pat, kaip apie tokias Savivaldybės patalpas yra informuojami potencialūs pirkėjai iki jų įtraukimo į parduodamo turto sąrašą, ar privalo būti viešinama tokia informacija iki pirkimo inicijavimo pradžios. Dėl šios priežasties kyla korupcijos rizika, kad sprendimai dėl turto įtraukimo į parduodamų objektų sąrašą gali būti priimami vadovaujantis subjektyviais sprendimais, o ne objektyviais, iš anksto apibrėžtais kriterijais. Patrauklūs objektai gali būti atrenkami savo nuožiūra ir tam tikru laiku inicijuojamos individualaus turto vertinimo bei įtraukimo į parduodamų objektų sąrašą procedūros, o vėliau siūloma juos parduoti.

#### **IŠVADA:**

Fragmentuotas Savivaldybės parduodamų pagalbinio ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų pardavimo ir sąrašo sudarymo reglamentavimas, neapibrėžti objektyvūs turto atrankos kriterijai, terminai bei procedūrų etapai kelia subjektyvių sprendimų ir neteisėtų susitarimų riziką.

#### **PASIŪLYMAS:**

Savivaldybei aiškiai reglamentuoti parduodamų pagalbinio ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų sąrašo sudarymo ir keitimo tvarką, nustatyti kokia informacija apie turtą privalo būti viešinama iki objekto įtraukimo į parduodamo turto sąrašą. Taip pat reglamentuoti terminus, per kuriuos Savivaldybės darbuotojai privalo parengti ir pateikti dokumentus Savivaldybės tarybai parduodamų objektų sąrašo tvirtinimui arba keitimui.

## **5. KORUPCIJOS RIZIKA VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO AUKCIONŲ VYKDYMO PROCEDŪROSE**

### **5.1. Neatnaujintas Savivaldybės nekilnojamojo turto aukcionų vykdymo teisinis reglamentavimas (*kita antikorupcinė pastaba*).**

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1179 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintos visoms savivaldybėms bendros aukcionų vykdymo tvarkos: aukcionų inicijavimas, sąlygų nustatymas, viešo paskelbimo informacija ir pan.

Pirmuoju Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1178 nustatyti aukciono inicijavimo, pardavimo sąlygų nustatymo, dalyvių registravimo, aukciono vykdymo, sutarčių sudarymo ir atsiskaitymo principai. Antruoju Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1179 reglamentuota, kokia tvarka sudaromi viešuose aukcionuose parduodamo nekilnojamojo turto sąrašai, įskaitant vertinimo kriterijus, pagal kuriuos turtas įtraukiamas į parduodamo Savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašą.

Nustatyta, kad Vilniaus miesto savivaldybė 2014 m. patvirtino Nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašą (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 18 d. įsakymas Nr. 30-3411), tačiau jis nėra atnaujintas, todėl kai kurių procedūrų vykdymas priskirtas Savivaldybės padaliniui, kuris reorganizuotas.

Savivaldybės atstovų teigimu, praktikoje vadovaujasi ne 2014 m. patvirtinta tvarka, tačiau Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. lapkričio 6 d. įsakymu Nr. 30-3424/18 (2.1.1E-TD2), kuriuo yra patvirtinta bendra Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione sąlygų tvirtinimo forma, taip pat nustatyta, kas rengia nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu sąlygas (Turto departamentas) ir kam jos teikiamos tvirtinti (Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojui).

Pažymėtina tai, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintas aprašas nustato bendrąją tvarką, o kiekviena savivaldybė turi patvirtinti detalesnę aukcionų sąlygų tvirtinimo tvarką, atitinkančią jų veiklos sąlygas ir specifinius reikalavimus. Būtent savivaldybių patvirtintose tvarkose įtvirtinamos ir nustatomos darbuotojų atsakomybės, dokumentų rengimo, keitimo, registravimo, saugojimo ir naikinimo procedūros, taip pat numatoma vidaus kontrolės sistema, kuria siekiama užtikrinti aiškų duomenų administravimą, efektyvų bei teisėtą funkcijų vykdymą. Tai įpareigoja ir Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame

aukcione tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178, 21.3. punktas, nurodantis, kad Savivaldybės administracija, kaip aukciono organizatorius, savo nustatyta tvarka tvirtina aukciono sąlygas, kuriose turi atsispindėti ne tik aukcionų sąlygų bendra forma, kaip numatyta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. lapkričio 6 d. įsakymu Nr. 30-3424/18 (2.1.1E-TD2), bet ir aukciono vykdymo etapai, terminai ir konkretūs darbuotojų veiksmai. Todėl neatnaujinta Savivaldybės nekilnojamojo turto aukcionus reglamentuojanti tvarka ir tik bendros aukciono sąlygų formos patvirtinimas, nenustato aiškių aukcionų sąlygų tvirtinimo etapų, terminų, kainos nustatymo ir mažinimo principų bei vidaus kontrolės vykdymo priemonių.

#### **IŠVADA:**

Neatnaujintas teisinis reglamentavimas, nenustatyti Savivaldybės aukcionų sąlygų tvirtinimo etapai, terminai, konkretūs darbuotojų veiksmai, kainos nustatymo ir mažinimo principai bei vidaus kontrolės vykdymo priemonės, neužtikrina aukcionų vykdymo procedūrų skaidrumo ir kelia subjektyvių sprendimų riziką.

#### **PASIŪLYMAS:**

Savivaldybei atnaujinti Nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašą, nustatyti aukciono sąlygų tvirtinimo tvarką, aiškius aukcionų vykdymo etapus, terminus atsakingų padalinių darbuotojams ir vidaus kontrolės vykdymo priemones.

### **5.2. Neregamentuota aukciono dalyvio registravimo mokesčio nustatymo tvarka (kritinė antikorupcinė pastaba).**

Savivaldybės atstovų teigimu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarime Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aukciono vykdymo aprašas) nėra nustatyta reikalavimų dėl aukciono dalyvio registravimo mokesčio dydžio. Tačiau pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 31 d. nutarimą Nr. 1503 „Dėl Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo viešo aukciono būdu nuostatų patvirtinimo“, registracijos mokestis turėjo būti nustatomas nuo 100 iki 500 litų. Vadovaudamasi šiuo reglamentavimu, Vilniaus miesto savivaldybė ilgus metus taikė maksimalų – 500 litų – registracijos mokestį.

2014 m. įsigaliojus Aukciono vykdymo aprašui, teisės aktuose neliko reglamentavimo dėl registravimo mokesčio dydžio, tačiau Savivaldybė paliko galioti 500 litų registracijos mokestį. Lietuvai prisijungus prie euro zonos ir 2015 m. sausio 1 d. litus pakeitus eurai, registravimo mokestis buvo suapvalintas ir nustatytas 145 Eur sumai.

Savivaldybės atstovai teigia, kad buvo sulaukta potencialių pirkėjų prašymų ir siūlymų sumažinti registravimo mokestį, todėl 2016 m. rugsėjo 8 d. Negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų

bei patalpų komisija priėmė sprendimą nustatyti mažesnę registravimo mokestį parduodamam nekilnojamajam turtui, kurio pradinė pardavimo kaina yra iki 20 000 Eur. Tokiam turtui registravimo mokestis buvo sumažintas iki 70 Eur. Tuo tarpu nekilnojamajam turtui, kurio pradinė kaina viršija 20 000 Eur, paliktas 145 Eur registravimo mokestis. Ši nuostata galioja ir nebuvo keičiama 2021–2024 m. laikotarpiu.

Atkreiptinas dėmesys, jog antikorupcinio vertinimo išvadoje (2024 m. rugpjūčio 8 d. Nr. 4-01-7281) vertinant 2021–2023 m. savivaldybių nekilnojamojo turto elektroninių aukcionų procedūras ir atsižvelgiant į ypač aukštus rodiklius, kai valstybės ir savivaldybių nekilnojamasis turtas elektroniniuose aukcionuose parduodamas be konkurencijos už pradinę kainą vieninteliame aukcione dalyviui (44 proc. atvejų iš visų įvykusių aukcionų, 58 proc. atvejų iš pakartotinių aukcionų) buvo atkreiptas dėmesys, kad taikomas elektroninio aukciono dalyvio registravimo mokestis dažnai nustatomas pernelyg didelis, viršijantis realias aukciono organizavimo išlaidas, tai gali prisidėti prie mažinamos asmenų motyvacijos dalyvauti aukcione, mažinamos konkurencijos ir neužtikrinamo turto pardavimo už didžiausią kainą.

Savivaldybės atstovų teigimu, Savivaldybė nuolat patiria fiksuotas ir kintamas išlaidas, susijusias su nekilnojamojo turto pardavimo viešo aukciono būdu organizavimu, net jeigu į aukcioną neužsiregistruoja nė vienas dalyvis. Tarp jų – mokėjimai už informacijos apie aukcioną viešinimą (reklamą), elektroninės aukcionų sistemos palaikymą, taip pat notarinių pranešimų bendraturčiams siuntimą, laikantis teisės aktuose numatytų procedūrų. Šios išlaidos, susijusios su kiekvieno aukciono organizavimu, yra būtinos siekiant užtikrinti skaidrų, konkurencingą bei teisiškai pagrįstą pardavimo procesą. Aukciono dalyvio mokestis padeda kompensuoti minėtas išlaidas ir užtikrina atsakingą dalyvavimą aukcionuose. Per 2024 m. buvo skelbti 665 aukcionai, iš kurių įvyko tik 119, todėl patirtos išlaidos 665 aukcionams organizuoti sudarė ~ 58 tūkst. Eur (aukciono organizavimo, reklamos, pranešimų siuntimo bendraturčiams bei skelbimo spaudoje bendraturčiams išlaidos). Tuo tarpu surinkta registracijos mokesčio ~ 23 tūkst. Eur, todėl aukciono dalyvio registracijos mokestis padeda sumažinti administravimo kaštus, bet jų visiškai nepadengia. Taip pat Savivaldybės atstovai pažymėjo, kad dalyvio mokestis sumažina neatsakingas registracijas, užtikrina, kad aukcione dalyvautų tik realūs, rimtai objektu besidomintys asmenys..

Apibendrinant tai, kas išdėstyta galima teigti, kad nepaisant to, kad Savivaldybėje sprendimą dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo priėmė komisija, tačiau vis dėlto, šio sprendimo priėmimo tvarka nėra aiškiai reglamentuota nei nacionaliniuose nei Savivaldybės teisės aktuose, todėl nėra aišku, kokiais objektyviais rodikliais remiantis yra ar gali būti nustatytas aukciono dalyvio registracijos mokestis. Šie trūkumai lemia, jog bet kada aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydis gali būti keičiamas, o tai neužtikrina skaidrumo principo įgyvendinimo, sudaro sąlygas taikyti skirtingą praktiką ir kelia neteisėtų susitarimų riziką.

## IŠVADA:

Teisiniame reglamentavime neapibrėžta sprendimo dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo tvarka suteikia neribotą diskreciją spręsti dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo arba jo keitimo. Teisinio reglamentavimo spraga sudaro prielaidas bet kada keisti registracijos mokesčio dydį be objektyvių vertinimo kriterijų.

## PASIŪLYMAI:

1. Finansų ministerijai pakartotinai svarstyti antikorupcinio vertinimo išvadoje (2024 m. rugpjūčio 8 d. Nr. 4-01-7281) teiktą rekomendaciją, kuria siūlyta atsisakyti aukciono dalyvio registracijos mokesčio arba teisiniame reglamentavime įtvirtinti objektyvius vertinimo kriterijus jo nustatymui.

2. Savivaldybei teisiniame reglamentavime aiškiai įtvirtinti aukciono dalyvio registracijos mokesčio nustatymo ir keitimo tvarką.

### **5.3. Neaiškūs nekilnojamojo turto viešo aukciono kainos nustatymo kriterijai (kritinė antikorupcinė pastaba).**

Vilniaus miesto savivaldybė pagal Aukciono vykdymo aprašą, įtraukia turtą į parduodamų aukcione daiktų sąrašą ir inicijuoja viešo aukciono vykdymo procedūrą. Iki aukciono sąlygų patvirtinimo aukciono organizatorius turi:

- surinkti visas reikiamas pažymas ir informaciją apie objektą (kadastro duomenys, teritorijų planavimo dokumentai ir kt.);
- gauti privalomą individualų turto vertinimą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą;
- jei pradinė kaina viršija 3 mln. Eur, gauti papildomą individualų turto vertinimą ir kontroliuojančios institucijos išvadą;
- informuoti bendraturtį (jei turtas priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, bendraturčiai privalo būti informuojami raštu pagal Civilinio kodekso 4.79 straipsnį);
- nustatyti kainą, kuri suapvalinama iki sveiko skaičiaus (be centų). Didinti pradinę kainą, atsižvelgiant į organizatoriaus patirtų išlaidų, susijusių su dokumentų parengimu, dydį<sup>26</sup>.

Viešam aukcionui neįvykus, gali būti skelbiamas naujas aukcionas ir pradinė bendra nekilnojamojo turto pardavimo kaina, *gali būti mažinama ne daugiau kaip 10 proc.* (išskyrus nustatytus atvejus) atitinkamai nuo pradinės bendros ar pradinės pardavimo kainos, nustatytos

---

<sup>26</sup> Aukciono vykdymo aprašo 22.2. punkte numatyta, kad pradinė bendra nekilnojamojo turto pardavimo kaina (nurodoma suapvalinta iki sveiko skaičiaus, be centų) *pirmajame* aukcione nustatoma pagal individualų turto vertinimą, atliekamą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, ir jos didinimo intervalą. Parduodamo nekilnojamojo turto pradinė bendra pardavimo kaina didinama aukciono organizatoriaus patirtų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų, ar žemės sklypo plano ir kadastro duomenų bylos parengimo išlaidų verte.

prieš tai organizuotame aukcione. Jeigu atitinkamai pradinė bendra ar pradinė pardavimo kaina pirminiame aukcione buvo lygi arba mažesnė nei 10 000 Eur arba dėl neįvykusių aukcionų atitinkamai pradinė bendra ar pradinė pardavimo kaina paskutiniame aukcione buvo lygi ar mažesnė nei 10 000 Eur, to paties turto aukcioną skelbiant antrą ar daugiau kartų pradinė bendra pardavimo kaina gali būti mažinama ne daugiau kaip 50 proc. nuo atitinkamai pradinės bendros ar pradinės pardavimo kainos, nustatytos prieš tai organizuotame aukcione.

Analizuojant Savivaldybės teisinį reglamentavimą ir viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto kainos nustatymo procedūrą matyti, kad pradinė aukciono kaina nustatoma atsižvelgus į individualaus turto vertinimo išvadoje nustatytą rinkos vertę, kuri gali būti didinama įvertinus organizatoriaus patirtas išlaidas, susijusias su dokumentų parengimu bei parduodamo objekto vertės nustatymu. Neįvykus viešam aukcionui kaina gali būti mažinama ne daugiau kaip 10 proc.

Savivaldybės atstovų teigimu, nustatant viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto pradinę kainą, laikomasi nuostatų, kad kaina negali būti žemesnė nei individualaus turto vertintojo nustatyta rinkos vertė. Ruošiant aukcione parduoti nekilnojamojo turto objektus bei nustatant (didinant nuo turto vertinimo) pradinę pardavimo kainą, atsižvelgiama į rinkoje parduodamo panašaus turto kainas, Savivaldybės anksčiau parduoto panašaus turto kainas, taip pat pagal poreikį prašoma informacijos iš Teritorijų planavimo skyriaus ir Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus apie žemės sklypo ir teritorijos vystymo galimybes. Pavyzdžiui, prašoma informacijos, koks leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias galimas sklypo užstatymo intensyvumas ir tankis, sklypui taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai, apribojimai ir kitos svarbios aplinkybės, kurios gali turėti įtakos parduodamo turto kainai.

Korupcijos rizikos analizės metu analizuotas šių objektų pradinės kainos nustatymo procesas ir aukcionų laimėtojų pasiūlytų kainų santykis:

Eil. Nr.	Adresas	NT pavadinimas	Plotas, kv. m	Aukcionas įvyko	Vertintojų nustatyta vertė, Eur	Pradinė kaina, Eur	Aukcione pasiūlyta didžiausia kaina, Eur	Dalyvių skaičius, vnt.
1.	Jūratės g. ■■■	Butas	75,94	2022-06-30	71400	128520	151 940	3
2.	Dobilų g. ■■■	Butas	54,16	2022-01-27	38000	57000	67 410	3
3.	Terasų g. ■■■	52/100 dalys gyvenamojo namo (63,03 kv. m iš 121,22 kv. m), 52/100 dalys kiemo statinių ir jam priskirta 690/1248 (0,0690 ha) žemės sklypo dalis	63,03	2021-09-30	44300	53160	63 249	2
4.	Terasų g. ■■■	Butas	35,12	2022-09-01	11600	52200	52 200	1

Iš aukščiau pateiktų duomenų matyti, kad nors Savivaldybė, nustatydamą pripažinto netinkamo naudoti būsto pardavimo pradinę kainą, naudojosi individualaus turto vertintojų paslaugomis ir jų pateiktą vertę naudojo kaip atskaitos tašką, tačiau parduodant Savivaldybės būstą, pripažintą netinkamu naudoti, šis kriterijus nebuvo vienintelis arba dominuojantis. Trijuose iš keturių inicijuotų aukcionų pradinė pardavimo kaina buvo 1,8–1,9 karto didesnė už individualaus turto vertintojų nustatytą vidutinę rinkos vertę. Nustatytas ir priešingas atvejis, kai aukcione parduodamo nekilnojamojo turto kaina nustatyta būtent pagal atlikto individualaus turto vertinimo išvadą. Pavyzdžiui, individualaus turto vertinimo metu Savivaldybės būsto Kapsų g. (nuasmeninta informacija), Vilnius, nustatyta 7200 Eur rinkos vertė. Atsižvelgiant į tai, pradinė aukciono pardavimo kaina nustatyta 7200 Eur. Aukcione dalyvavo 7 dalyviai, ir objektas parduotas už 16572 Eur.

Savivaldybės atstovai pažymėjo, kad nekilnojamasis turtas, parduodamas viešo aukciono būdu, užtikrina atvirą pirkimo procesą, suteikiantį galimybę visiems suinteresuotiems asmenims dalyvauti aukcione vienodomis sąlygomis. Viešame aukcione turtas parduodamas už didžiausią pasiūlytą kainą, kuri atspindi esamą rinkos situaciją ir leidžia Savivaldybei už turtą gauti realią rinkos vertę. Net ir tuo atveju, jei pradinė turto kaina būtų nustatyta per didelė – turtas tiesiog nebūtų parduotas, o kaina peržiūrima vėlesniam aukcionui. Tuo tarpu, nustačius per mažą kainą, konkurencijos sąlygomis ji būtų pakelta dalyvių siūlymų metu, taip pasiekiant rinkos vertę. Vis dėlto Tarnyba atkreipia dėmesį, jog šie tikslai galėtų būti pasiekti tuo atveju, jei aukcione varžosi daugiau nei vienas pirkėjas, tačiau įvertinus aukščiau aprašytus reglamentavimo ir praktikos trukumus, taip pat, esant kitoms aplinkybėms, pavyzdžiui, ribotai konkurencijai, netinkamam viešinimui apie parduodamą turtą, gali būti sukuriamos sąlygos suinteresuotiems asmenims bandyti įsigyti norimą, patrauklesnį turtą.

Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad nepaisant to, kad Savivaldybė perka individualaus turto vertinimo paslaugą, tačiau tam tikrais atvejais turto pradinė aukciono pardavimo kaina yra nustatoma remiantis papildomais kriterijais, kurie teisiniame reglamentavime nėra numatyti ir aiškiai apibrėžti, bet praktiniuose procesuose gali būti taikomi Savivaldybės darbuotojų nuožiūra. Dėl šios priežasties Savivaldybės atsakingi asmenys turi plačią diskreciją spręsti dėl didesnės, nei individualaus turto vertinimo metu nustatytos kainos, t. y. gali savo nuožiūra kreiptis / nesikreipti į kitus Savivaldybės padalinius dėl papildomos informacijos pateikimo (dėl pastatų aukščio įvertinimo, didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo ir tankio nustatymo, sklypui taikomų bendrojo plano reikalavimų ir pan.), pasirinkti vertinamo laikotarpio ribas dėl rinkoje jau parduoto panašaus nekilnojamojo turto kainų palyginimo ir pan.

**IŠVADA:**

Plati Savivaldybės darbuotojų diskrecijos teisė spręsti dėl pradinės turto pardavimo kainos nustatymo ir nepakankamas procedūros reglamentavimas didina piktnaudžiavimo bei neteisėtų susitarimų, subjektyvių sprendimų riziką.

**PASIŪLYMAI:**

1. Savivaldybei teisiniame reglamentavime nustatyti esminius aukciono kainos nustatymo principus, t. y. kokiais vertinimo kriterijais remiantis yra nustatoma pradinė ir paskesnė aukciono kaina, kiek panašių objektų kainų reikia palyginti, kokio laikotarpio rinkos analizę privaloma atlikti, kokias teritorijos vystymo galimybes būtina įvertinti, kokia informacija gali būti naudojama, kur ir koku būdu fiksuojama ir pan.

2. Įpareigoti Savivaldybės atsakingus asmenis dokumentuose fiksuoti pradinės kainos nustatymo procesą bei visas svarstytas aplinkybes pagal aktualią informaciją.

## 6. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS)

Korupcijos rizikos analizės metu išanalizavus Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo procesus darytina išvada, kad egzistuoja korupcijos rizika dėl šių veiksnių.

### **6.1. Kritinės antikorporacinės pastabos:**

6.1.1. Teisiniame reglamentavime neapibrėžtos nekilnojamojo turto pripažinimo „tinkamomis gyventi“, bet „remontuoti netikslingomis“ arba „netinkamomis gyventi“, „remontuoti netikslingomis“ sąvokos, neišsamūs Komisijos apžiūros aktai, sudaro sąlygas skirtingai praktikai ir plačiai diskrecijai, kas kelia neobjektyvių sprendimų ir neteisėtų susitarimų rizikas (motyvai išdėstyti 3.2. skirsnyje).

6.1.2. Teisiniame reglamentavime nenustatyti terminai tolimesniems sprendimams dėl nekilnojamojo turto, kai Savivaldybės būstas (patalpos) pripažįstamas netinkamu naudoti, o tai sudaro sąlygas piktnaudžiavimo rizikai (motyvai išdėstyti 3.3. skirsnyje).

6.1.3. Teisiniame reglamentavime įtvirtinta galimybė savivaldybėms parduoti būstą vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsniu – individualaus turto vertintojo nustatyta ir papildomai Savivaldybės dėl nusidėvėjimo sumažinta kaina, gali kelti neteisėtų susitarimų rizikas, siekiant sprendimų šiuo pagrindu pirkti turtą bei galimybės pirkėjui nustatyti palankesnę turto pardavimo kainą. Tokia tvarka nustatoma kaina ir galutinė pardavimo suma paprastai būna mažesnė nei ta, kuri galėtų būti nustatoma / gaunama parduodant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą viešo aukciono būdu. Dėl šios priežasties, sudaromos skirtingos sąlygos būstą (patalpas) norintiems įsigyti asmenims ir neužtikrina, kad už parduodamą turtą Savivaldybė gautų maksimalią naudą (motyvai išdėstyti 3.4. skirsnyje).

6.1.4. Teisės aktuose nenumatyti jokie draudimai ar laikini ribojimai perparduoti būstą, įsigytą iš Savivaldybės Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio pagrindais, didina korupcijos riziką (motyvai išdėstyti 3.5. skirsnyje).

6.1.5. Fragmentuotas Savivaldybės parduodamų pagalbinio ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų pardavimo ir sąrašo sudarymo reglamentavimas, neapibrėžti objektyvūs turto atrankos kriterijai, terminai bei procedūrų etapai kelia subjektyvių sprendimų ir neteisėtų susitarimų rizikas (motyvai išdėstyti 4.1. skirsnyje).

6.1.6. Teisiniame reglamentavime neapibrėžta sprendimo dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo tvarka suteikia neribotą diskreciją spręsti dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo arba jo keitimo. Tokia teisinio reglamentavimo spraga sudaro prielaidas, kad be objektyvių vertinimo kriterijų minėtas mokestis bet kada gali būti keičiamas (motyvai išdėstyti 5.2. skirsnyje).

6.1.7. Skirtingi nekilnojamojo turto, parduodamo viešo aukciono būdu, kainos nustatymo principai, nepakankamas aukciono kainos nustatymo procedūros reglamentavimas didina

piktnaudžiavimo bei neteisėtų susitarimų ir subjektyvių sprendimų rizikas (motyvai išdėstyti 5.3. skirsnyje).

## **6.2. Kitos antikorupcinės pastabos:**

6.2.1. Komisijos sudėtis, kai pirmininku paskirtas subjekto vadovas, o nariais – tiesiogiai jam pavaldūs padalinių vadovai, kelia objektyvumo ir nepriklausomumo riziką. Esant tiesioginio pavaldumo santykiams, komisijos nariai gali būti priklausomi nuo vadovo valios, todėl sprendimų priėmimo procesas gali tapti formalus, suteikiančiu absoliučią sprendimų kontrolę vadovui. Tokia situacija neužtikrina pakankamo komisijos narių nepriklausomumo ir sudaro prielaidas subjektyviems sprendimams (motyvai išdėstyti 3.1. skirsnyje).

6.2.2. Neatnaujintas teisinis reglamentavimas, nenustatyti Savivaldybės aukcionų sąlygų tvirtinimo etapai, darbuotojams nenumatyti terminai, kainos nustatymo ir mažinimo principai bei vidaus kontrolės vykdymo priemonės, neužtikrina aukcionų vykdymo procedūrų skaidrumo ir kelia neteisėtų susitarimų ir subjektyvių sprendimų rizikas (motyvai išdėstyti 5.1. skirsnyje).

## 7. REKOMENDACINIO POBŪDŽIO PASIŪLYMAI

Kritinės antikorupcinės pastabos	Pasiūlymai dėl kritinių antikorupcinių pastabų
<p>6.1.1. Teisiniame reglamentavime neapibrėžtos nekilnojamojo turto pripažinimo „tinkamomis gyventi“, bet „remontuoti netikslingomis“ arba „netinkamomis gyventi“, „remontuoti netikslingomis“ sąvokos, neišsamūs Komisijos apžiūros aktai, sudaro sąlygas skirtingai praktikai ir plačiai diskrecijai, kas kelia neobjektyvių sprendimų ir neteisėtų susitarimų rizikas (motyvai išdėstyti 3.2. skirsnyje).</p>	<p>Savivaldybei ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ teisiniame reglamentavime nustatyti nekilnojamojo turto pripažinimo „<i>tinkamu gyventi</i>“, bet „<i>remontuoti netikslingu</i>“ arba „<i>netinkamu gyventi</i>“ bet „<i>remontuoti netikslingu</i>“ sąvokų apibrėžimą, dokumentų pildymo tvarką ir vertinimo kriterijus. Taip pat nustatyti, kokia tvarka skaičiuojami nekilnojamojo turto tikslingumo arba netikslingumo remontuoti kaštai, šią informaciją aiškiai nurodant apžiūros aktuose.</p>
<p>6.1.2. Teisiniame reglamentavime nenustatyti terminai tolimesniems sprendimams dėl nekilnojamojo turto, kai Savivaldybės būstas (patalpos) pripažįstamas netinkamu naudoti, o tai sudaro sąlygas neteisėtų susitarimų, piktnaudžiavimo rizikoms (motyvai išdėstyti 3.3. skirsnyje).</p>	<p>Savivaldybės teisiniame reglamentavime įtvirtinti aiškius terminus dėl sprendimų priėmimo, kurių privalo laikytis atsakingi asmenys, kai SĮ „Vilniaus miesto būstas“ perduoda būstus (patalpas) Savivaldybei.</p>
<p>6.1.3. Teisiniame reglamentavime įtvirtinta galimybė savivaldybėms parduoti būstą vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsniu – individualaus turto vertintojo nustatyta ir papildomai Savivaldybės dėl nusidėvėjimo sumažinta kaina, gali kelti neteisėtų susitarimų rizikas dėl pirkėjui palankesnės turto kainos nustatymo.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SADM inicijuoti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimus įtvirtinant aiškia, skaidrią savivaldybių būsto pardavimo tvarką, kuri leistų užtikrinti vienodas sąlygas būstą (patalpas) siekiantiems įsigyti asmenims bei maksimalią naudą Savivaldybei.</li> <li>2. SADM pakartotinai įvertinti Specialiųjų tyrimų tarnybos 2020 m. liepos 7 d. antikorupcinio vertinimo</li> </ol>

<p>Dėl šios priežasties, sudaromos skirtingos sąlygos būstą (patalpas) norintiems įsigyti asmenims ir neužtikinta, kad už parduodamą turtą Savivaldybė gautų maksimalią naudą (motyvai išdėstyti 3.4. skirsnyje).</p>	<p>išvadoje pateiktas pastabas<sup>27</sup> ir inicijuoti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatų pakeitimus, kuriais būtų atsisakyta galimybės asmenims, kurių turtinė ar socialinė padėtis realiai nebeatitinka socialinės paramos gavimo kriterijų, įsigyti savivaldybės būstą ar pagalbinio ūkio paskirties pastatus mažesnėmis nei rinkoje egzistuojančiomis kainomis.</p>
<p>6.1.4. Teisės aktuose nenumatyti jokie draudimai ar laikini ribojimai perparduoti būstą, įsigytą iš Savivaldybės Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio pagrindais, didina korupcijos riziką (motyvai išdėstyti 3.5. skirsnyje).</p>	<p>SADM įvertinti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo teisinės nuostatas ir spręsti dėl reglamentavimo pakeitimų inicijavimo, kuriais būtų nustatytas įpareigojimas pirkėjams tam tikrą laiką išlaikyti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pagrindais įsigytą būstą, neperleidžiant nuosavybės teisės.</p>
<p>6.1.5. Fragmentuotas Savivaldybės parduodamų pagalbinio ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų pardavimo ir sąrašo sudarymo reglamentavimas, neapibrėžti objektyvūs turto atrankos vertinimo kriterijai, terminai bei procedūrų etapai kelia subjektyvių sprendimų ir neteisėtų susitarimų rizikas (motyvai išdėstyti 4.1. skirsnyje).</p>	<p>Savivaldybei aiškiai reglamentuoti parduodamų pagalbinio ūkio paskirties pastatų, sandėliukų, neįrengtų pastogių, ūkinių pastatų sąrašo sudarymo ir keitimo tvarką, nustatyti kokia informacija apie turtą privalo būti viešinama iki objekto įtraukimo į parduodamo turto sąrašą. Taip pat reglamentuoti terminus, per kuriuos Savivaldybės darbuotojai privalo parengti ir pateikti dokumentus Savivaldybės tarybai parduodamų objektų sąrašo tvirtinimui arba keitimui.</p>
<p>6.1.6. Teisiniame reglamentavime neapibrėžta sprendimo dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo tvarka suteikia neribotą diskreciją spręsti dėl aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio</p>	<p>1. Finansų ministerijai pakartotinai svarstyti antikorupcinio vertinimo išvadoje (2024 m. rugpjūčio 8 d. Nr. 4-01-7281) teiktą rekomendaciją, kuria siūlyta atsisakyti aukciono dalyvio registracijos mokesčio arba teisiniame reglamentavime įtvirtinti objektyvius vertinimo kriterijus jo nustatymui.</p>

<sup>27</sup> Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3aaf50310f3311edbfe9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=2&searchModeIUUID=6eaa4392-04cf-4539-bda0-de58c69cb395>

<p>nustatymo arba jo keitimo. Tokia teisinio reglamentavimo spraga sudaro prielaidas, kad minėtas mokestis bet kada gali būti keičiamas nesant objektyvių vertinimo kriterijų (motyvai išdėstyti 5.2. skirsnyje).</p>	<p>2. Savivaldybei teisiniame reglamentavime aiškiai įtvirtinti aukciono dalyvio registracijos mokesčio nustatymo ir keitimo tvarką.</p>
<p>6.1.7. Skirtingi nekilnojamojo turto, parduodamo viešo aukciono būdu, kainos nustatymo principai, nepakankamas aukciono kainos nustatymo procedūros reglamentavimas didina piktnaudžiavimo bei neteisėtų susitarimų, subjektyvių sprendimų rizikas (motyvai išdėstyti 5.3. skirsnyje).</p>	<p>1. Savivaldybei teisiniame reglamentavime nustatyti esminius aukciono kainos nustatymo principus, t. y. kokiais vertinimo kriterijais remiantis yra nustatoma pradinė ir paskesnė aukciono kaina, kiek panašių objektų kainų reikia palyginti, kokio laikotarpio rinkos analizę privaloma atlikti, kokias teritorijos vystymo galimybes būtina įvertinti, kokia informacija gali būti naudojama, kur ir koku būdu fiksuojama ir pan.</p> <p>2. Įpareigoti Savivaldybės atsakingus asmenis dokumentuose fiksuoti pradinės kainos nustatymo procesą bei visas svarstytas aplinkybes pagal aktualią informaciją.</p>
<p><b>Kitos antikorupcinės pastabos</b></p>	<p><b>Pasiūlymai dėl kitų antikorupcinių pastabų</b></p>
<p>6.2.1. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ komisijos atstovų, susijusių pavaldumo santykiais, skyrimas gali trukdyti pastariesiems objektyviai išsakyti savo nuomonę, nes pavaldūs asmenys gali vengti prieštarauti tiesioginio vadovo nuomonei. Tai gali kelti subjektyvių sprendimų rizikas (motyvai išdėstyti 3.1. skirsnyje).</p>	<p>Savivaldybei ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“, siekiant išvengti šališkų sprendimų priėmimo tikimybės, pakeisti komisijų sudėtis ir atsisakyti praktikos, kai į komisijas skiriami tiesioginiu pavaldumu susiję darbuotojai, taip pat į komisijos pirmininko poziciją neskirti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus, kuris privalo užtikrinti jam pavestų sprendimų priėmimo, veiklos koordinavimo ir pavaldžių darbuotojų veiklos kontrolės funkcijas. Taip pat svarstyti galimybę į komisijų veiklą įtraukti nepriklausomus specialistus arba kitus atstovus.</p>
<p>6.2.2. Neatnaujintas teisinis reglamentavimas, nenustatyti Savivaldybės aukcionų sąlygų</p>	<p>Savivaldybei atnaujinti Nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašą, nustatyti aukciono sąlygų tvirtinimo tvarką, aiškius</p>

<p>tvirtinimo etapai, darbuotojams nenumatyti terminai, kainos nustatymo ir mažinimo principai bei vidaus kontrolės vykdymo priemonės, neužtikrina aukcionų vykdymo procedūrų skaidrumo ir kelia neteisėtų susitarimų ir subjektyvių sprendimų rizikas (motyvai išdėstyti 5.1. skirsnyje).</p>	<p>aukcionų vykdymo etapus, terminus atsakingų padalinių darbuotojams ir vidaus kontrolės vykdymo priemonės.</p>
--	--

Direktoriaus pavaduotojas

Elanas Jablonskas

Lina Poškuvienė, tel. (0 687) 18015, el. p. [lina.poskuviene@stt.lt](mailto:lina.poskuviene@stt.lt)

Tiesioginis vadovas Domantas Lukauskas, Korupcijos rizikos skyriaus viršininkas, tel. 0 706 63378, mob. tel. 0 656 60 933, el. p. [domantas.lukauskas@stt.lt](mailto:domantas.lukauskas@stt.lt)

## **8. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI TEISĖS**

### **AKTAI:**

1. Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas;
6. Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178;
7. Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1179;
8. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036;
9. Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų elektroninio aukciono vykdymo valstybės informacinėje sistemoje procedūrų aprašas, patvirtintas Valstybės įmonės Turto banko generalinio direktoriaus 2018 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. P1-142.

### **ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI IR VERTINTI KITI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių (išskyrus laikinus pastatus), kitų pagalbinio ūkio paskirties patalpų, pastogių, rūsių, jų dalių, inžinerinių statinių pardavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 1-1280;
2. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 12 d. sprendimas Nr. 1-1281 „Dėl parduodamų Vilniaus miesto savivaldybės pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių (išskyrus laikinus pastatus), kitų pagalbinio ūkio paskirties patalpų, pastogių, rūsių, jų dalių, inžinerinių statinių sąrašo tvirtinimo“;

3. Vilniaus miesto savivaldybės būsto, pagalbinio ūkio paskirties pastatų ar patalpų ir inžinerinių statinių pardavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. 1-373;

4. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 12 sprendimas Nr. 1-2098 „Dėl viešame aukcione parduodamo Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo tvirtinimo“;

5. Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022 m. spalio 26 d. sprendimu Nr. 1-1636;

6. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 sprendimas Nr. 1-1046 „Dėl savivaldybės būstų nuomininkų įpareigojimo deklaruoti turtą (įskaitant gautas pajamas), rinkos pataisos koeficientų suvestinės patvirtinimo, tarybos 2015-07-09 sprendimo Nr. 1-130 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašo tvirtinimo“ pakeitimo ir parduodamo savivaldybės būsto kainos sumažinimo“;

7. Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Vilniaus miesto savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarka, patvirtina Vilniaus miesto 2002 m. kovo 1 d. tarybos sprendimu Nr. 516;

8. Nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. lapkričio 6 d. įsakymu Nr. 30-3424/18;

9. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. lapkričio 6 d. įsakymas Nr. 30-3424/18 (2.1.1E-TD2);

10. Subjektų interneto svetainėje skelbiama, kita tiesiogiai iš subjekto gauta ir kita viešai pasiekama bei STT turima informacija.