

**REKOMENDACINĖS VALSTYBĖS VALDOMŲ ĮMONIŲ
NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO GAIRĖS**

I. ĮŽANGA

Finansų ministerija yra institucija, atsakinga už valstybės nekilnojamojo turto valdymo politikos formavimą. Pagrindinė valstybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis – įgyvendinti valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reformą: optimizuoti valstybės nekilnojamojo turto apimtį, kad valstybė turėtų tik tiek nekilnojamojo turto, kiek jo reikia valstybės funkcijoms vykdyti; valdyti valstybės institucijų ir įstaigų apsirūpinimo nekilnojamoju turtu poreikį, kuris turi būti pagrįstas ekonominės ir socialinės naudos ir galimų alternatyvų analize; mažinti valstybės nekilnojamojo turto sąnaudas, kurios yra dengiamos mokesčių mokėtojų lėšomis.

Valstybės valdomos įmonės¹ įgyvendina valstybės joms nustatytus strateginius tikslus, teikia viešąsias paslaugas ir vykdo ūkinę-komercinę veiklą. Savo veikloje valstybės valdomos įmonės, priklausomai nuo jų teisinės formos, valdo, naudoja ir disponuoja reikšmingos vertės nekilnojamoju turtu². Nemažą dalį valstybės valdomų įmonių valdomo nekilnojamojo turto sudaro valstybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, kuris yra perduotas įmonėms valdyti patikėjimo teise. Kita dalis nekilnojamojo turto įmonėms priklauso nuosavybės teise. Patikėjimo teise valdomo valstybės nekilnojamojo turto ir nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo teisinis reguliavimas skiriasi: vienus turtinius santykius reglamentuoja viešosios teisės, kitus – privatinės teisės normos.

Atsakingas savininkas – valstybė – siekia, kad ne tik valstybės nekilnojamasis turtas būtų valdomas efektyviau ir racionaliau. Finansų ministerija tikisi, kad valstybės valdomose įmonėse bus skiriamas tinkamas dėmesys ne tik pačių įmonių, bet ir jų veikloje naudojamo nekilnojamojo turto valdymui, kad valstybės valdomose įmonėse būtų sukurta veiksminga ir efektyvi kiekvienos įmonės turto valdymo sistema, kuri padėtų užtikrinti valstybės valdomos įmonės veiklos ekonomiškumą, efektyvumą, rezultatyvumą ir skaidrumą, sudarytų sąlygas įmonėms pasiekti strateginius tikslus, taikant gero ir atsakingo valdymo principus ir atsižvelgus į įmonės veiklos pobūdį – investuoto kapitalo grąžos. Kaip ir valstybės nekilnojamojo turto, kurį valdo ir naudoja valstybės institucijos ir įstaigos, atžvilgiu, taip ir valstybės valdomų įmonių valdomo ir naudojamo nekilnojamojo turto atžvilgiu, efektyviai ir racionaliai valdant nekilnojamąjį turtą sudaromos sąlygos sąnaudų, kurios turi įtakos valstybės valdomų įmonių veiklos rezultatams ir (arba) teikiamų viešųjų paslaugų kainoms, mažinimui. Valstybės valdomų įmonių valdomo ir naudojamo nekilnojamojo turto subalansuotas

¹ Šiose rekomendacinėse gairėse vartojamos sąvokos „valstybės valdoma įmonė“, „valstybės valdoma bendrovė“ ir „valstybei atstovaujanti institucija“ suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“.

² Šiose rekomendacinėse gairėse nekilnojamasis turtas – pastatai, patalpos ar jų dalys – suprantamas taip, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

poreikis ir optimali apimtis sudaro galimybes įgyvendinti ir valstybės strateginius tikslus, ir įmonėms valstybės nustatytus tikslus.

II. GAIRIŲ TIKSLAS

Šiomis valstybės valdomų įmonių nekilnojamojo turto valdymo gairėmis rekomenduojami pagrindiniai principai, taikytini valdant valstybės valdomų įmonių nekilnojamąjį turtą. Valstybės valdomose įmonėse valstybei atstovaujančios institucijos ir atitinkami įmonių valdymo organai, įvertinę įmonių specifiką, turi siekti, o tais atvejais, kai tai leidžia turimas balsų skaičius, – užtikrinti šių principų taikymą.

III. GAIRIŲ TAIKYMO OBJEKTAS

Šiose gairėse nustatyti valstybės valdomų įmonių nekilnojamojo turto valdymo principai taikytini:

1. valstybės valdomoms įmonėms, nesvarbu, kokio jos dydžio (kapitalo dydis, pardavimo ir (ar) paslaugų apimtis, darbuotojų skaičius), kokia jų veiklos sritis ir pobūdis ar koks teisinis statusas;

2. akcinėms bendrovėms ar uždarosioms akcinėms bendrovėms, kuriose valstybė yra viena iš akcininkų. Šiuo atveju valstybei atstovaujanti institucija turėtų glaudžiai bendradarbiauti su kitais bendrovės akcininkais ir siekti, kad būtų laikomasi šių rekomendacinių gairių ir nekilnojamojo turto valdymo principų;

3. akcinės bendrovės ir uždarosios akcinės bendrovės, kuriose valstybės valdomoms akcinėms bendrovėms ir uždarosioms akcinėms bendrovėms priklauso daugiau kaip 1/2 balsų visuotiniame akcininkų susirinkime (toliau – kontroliuojamos dukterinės bendrovės).

IV. GAIRĖS VALSTYBĖS ĮMONĖMS

Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą valstybės įmonės gali būti tik valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto patikėtinėmis, t. y. valdyti įmonei perduotą valstybės nekilnojamąjį turtą patikėjimo teise.

Kaip ir kiti valstybės turto valdytojai, valstybės įmonės privalo patikėjimo teise įsigytą ar joms perduotą valstybės turtą valdyti, naudoti ir juo disponuoti vadovaudamosi įstatymais ir jų įgyvendinamaisiais teisės aktais, kurie nustato bendrąsias valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sąlygas, tvarką ir principus: visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės.

Valstybės įmonių patikėjimo teise valdomas nekilnojamas turtas yra valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reformos objektas, o pačios valstybės įmonės – šios reformos dalyvės. Todėl be privalomų įstatymų nustatytų turto valdymo principų valstybės įmonės ir valstybei atstovaujanti institucija turi užtikrinti, kad:

1. valstybės įmonėse periodiškai būtų analizuojamas nekilnojamojo turto poreikis, identifikuojamas nenaudojamas nekilnojamas turtas. Nenaudojamo nekilnojamojo turto kategorijai priskiriamas: nenaudojamas, nors dar nepripažintas nereikalingu, taip pat teisės aktų nustatyta tvarka turto valdytojo sprendimu pripažintas nereikalingu valstybės funkcijoms atlikti valstybės nekilnojamas turtas; išnuomotas arba perduotas panaudos pagrindais ne viešojo sektoriaus subjektams nekilnojamas turtas; valstybės nekilnojamas turtas, kurio naudojimo paskirtis nesusijusi su valstybės įmonės teisės aktuose ar steigimo dokumentuose nurodytomis veiklos sritimis, tikslais ar funkcijomis;

2. nenaudojamas valstybės įmonių veiklai vykdyti patikėjimo teise valdomas nekilnojamas turtas teisės aktų, reglamentuojančių valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimą³, nustatyta tvarka būtų perduotas valdyti centralizuotai;

3. valstybės įmonės tinkamai ir atsakingai dalyvautų įgyvendinant valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo reformą. Nors centralizuotą valdymą reglamentuojantys teisės aktai nustato teisę įmonėms savo iniciatyva pateikti pasiūlymus dėl nenaudojamo nekilnojamojo turto kategorijai priskirtino nekilnojamojo turto perdavimo valdyti centralizuotai, tai nereiškia, kad tokie pasiūlymai gali būti atidedami neapibrėžtam laikotarpiui, nuolat ieškant šio turto turėjimą pateisinančių priežasčių. Valstybės įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos turi reikalauti, kad nenaudojamo turto kategorijai priskirtas valstybės nekilnojamas turtas būtų perduotas valdyti centralizuotai, arba reikalauti iš savo valdomos įmonės motyvuotų paaiškinimų, pateisinančių tokių reikalavimų nevykdymą, pateikiant: a) visas su nenaudojamo nekilnojamojo turto išlaikymu, priežiūra ir naudojimu susijusias išlaidas ir (ar) ekonominę naudą; b) įrodymus, kad be šio turto įmonė negalės pasiekti savo strateginių tikslų ir nustatytų rezultatų. Tvirtinat valstybės įmonės pajamų ir išlaidų sąmatas, išlaidos, reikalingos nenaudojamam nekilnojamajam turtui išlaikyti, neturėtų būti automatiškai įtraukiamos į įmonės išlaidas. Jeigu valstybės įmonė turi savo veikloje nenaudojamo nekilnojamojo turto, kuris gali būti tinkamas kitiems valstybės poreikiams, rūpintis, kam įmonės nekilnojamas turtas gali būti perduotas ar kitaip panaudotas valstybės reikmėms, yra centralizuotą valdymą įgyvendinančios institucijos, o ne valstybės įmonių, funkcija;

4. pertvarkant arba reorganizuojant valstybės įmones, po reorganizavimo ar pertvarkymo veiksiančiai įmonei ar bendrovei būtų perduodamas arba investuojamas tik tas valstybės nekilnojamas turtas, kuris bus naudojamas po reorganizavimo ar pertvarkymo veiksiančios įmonės jos įstatuose ar kituose steigimo dokumentuose nurodytoms veiklos sritimis, tikslams ar funkcijoms;

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr.148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“.

5. valstybės įmonės nesudarytų neatlygintino naudojimosi valstybės nekilnojamuoju turtu sandorių;

6. valstybės įmonės valdomo nekilnojamojo turto perleidimo naudotis tretiesiems asmenims procesuose dalyvaujantys asmenys būtų įpareigoti laikytis nulinės tolerancijos korupcijai principo – deklaruoti ir vengti bet kokio interesų konflikto ir, jei kiltų interesų konflikto galimybė, nusišalinti nuo tokių sprendimų priėmimo ar procedūrų vykdymo;

7. informacija apie sudarytus nekilnojamojo turto sandorius būtų vieša.

V. GAIRĖS VALSTYBĖS VALDOMOMS BENDROVĖMS IR JŲ KONTROLIUOJAMOMS DUKTERINĖMS BENDROVĖMS

Valstybės valdomų bendrovių ir jų kontroliuojamų dukterinių bendrovių (toliau kartu – valstybės valdomos bendrovės), skirtingai nei valstybės įmonių, nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo ir disponavimo tvarkos specialieji įstatymai nenustato. Valstybės valdomoms bendrovėms neturi būti sudaromos išskirtinės sąlygos, valdant nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą. Atsižvelgus į tai, rekomenduojama valstybės valdomoms bendrovėms ir šiose bendrovėse valstybę atstovaujančioms institucijoms, taip pat dukterines bendroves kontroliuojančioms bendrovėms vadovautis šiame skyriuje nustatytais nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principais:

1. Racionalumo – valstybės valdomoms bendrovėms nuosavybės teise priklausančias nekilnojamasis turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas.

2. Efektyvumo – valstybės valdomos bendrovės turi periodiškai analizuoti nekilnojamojo turto poreikį, identifikuoti nenaudojamą nekilnojamąjį turtą ir siekti atsisakyti jų veikloje nenaudojamo nekilnojamojo turto, taip pat nekilnojamojo turto, kurio panaudojimo paskirtis nėra susijusi su valstybės valdomos bendrovės įstatuose ar kituose steigimo dokumentuose nurodytomis veiklos sritimis, tikslais ar funkcijomis. Kol nėra priimti sprendimai dėl veiklai užtikrinti nenaudojamo nekilnojamojo turto panaudojimo, valstybės valdomos bendrovės turi užtikrinti, kad toks turtas duotų didžiausią grąžą akcininkui ir negeneruotų sąnaudų, kurios turi neigiamos įtakos veiklos rezultatams ar teikiamų paslaugų kainai.

3. Skaidrumo – valstybės valdomos bendrovės turi:

a) nustatyti ir patvirtinti rašytines bendrovės valdomo nekilnojamojo turto sandorių sudarymo procedūras (taisykles) ir jas viešinti, jei toks viešinimas nepažeis pačios bendrovės interesų;

b) nustatyti savo nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto pardavimo ar kitokio perdavimo kitų asmenų nuosavybėn procedūras, kuriose būtų numatyta, kad valstybės valdomų bendrovių nekilnojamasis turtas parduodamas taikant viešo pardavimo procedūras, kurios sudarytų

sąlygas nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis sudaryti su didžiausią kainą pasiūliusiu viešos pardavimo procedūros dalyviu;

c) nustatyti savo nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto nuomos viešas procedūras, kurios sudarytų sąlygas bendrovės nekilnojamąjį turtą išnuomoti didžiausią nuomos kainą pasiūliusiam asmeniui;

d) užtikrinti, kad pardavimo ar nuomos sandorių sudarymo procedūrose būtų nustatyta, kad nekilnojamasis turtas negali būti perduodamas ar išnuomojamas bendrovių darbuotojams, įmonės priežiūros ir valdymo organų nariams ar su jais susijusiems asmenims, o priimant sprendimus dėl nekilnojamojo turto perleidimo nuosavybės arba nuomos teisėmis dalyvaujantys asmenys arba tokio perleidimo procedūras vykdydantys asmenys būtų įpareigoti laikytis nulinės tolerancijos korupcijai principo – deklaruoti ir vengti bet kokio interesų konflikto ir, jei kiltų interesų konflikto galimybė, nusišalinti nuo tokių sprendimų priėmimo ar procedūrų vykdymo. Sprendimus dėl sandorių turėtų priimti bendrovės kolegialius, o ne vienasmenis valdymo organas.

4. Viešumo – valstybės valdomų bendrovių nekilnojamojo turto pardavimas arba nuoma turi būti skelbiami viešai, o esant kitos sandorio šalies sutikimui, užtikrinant fizinių asmenų duomenų bei įmonės interesų apsaugą – siekti, kad informacija apie sudarytus sandorius būtų vieša. Taip pat turi būti siekiama kuo didesnės informacijos apie parduodamą ar išnuomojamą nekilnojamąjį turtą sklaidos: būtina viešinti valstybės valdomos bendrovės interneto svetainėje, galimi kiti racionalūs būdai, užtikrinantys informacijos visuomenei prieinamumą.

5. Teisėtumo – sandoriai dėl valstybės valdomų bendrovių nekilnojamojo turto turi būti sudaromi laikantis aiškių patvirtintų procedūrų ir sandorių sudarymui taikomų teisės aktų reikalavimų.

6. Atitikties rinkos sąlygoms – visais atvejais turi būti siekiama, kad valstybės valdomos bendrovės nekilnojamasis turtas būtų parduodamas ar kitais būdais perduodamas kitų asmenų nuosavybėn arba išnuomojamas rinkos kaina, nustatoma pagal vertę, nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Valstybės valdomos bendrovės neturi sudaryti jų valdomo nekilnojamojo turto neatlygintino naudojimo arba perdavimo sutarčių.

7. Reputacijos valdymo – sudarant sandorius dėl valstybės valdomos bendrovės nekilnojamojo turto perdavimo nuosavybės ar nuomos teisėmis turi būti vertinama turtą įsigijančios šalies reputacija ir finansinės galimybės šį turtą įsigyti.
