



LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ TYRIMŲ TARNYBA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 6, LT-01105 Vilnius,
tel. 8 706 63 335, el. p. dokumentai@stt.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188659948

Vilniaus miesto savivaldybei
El. p. savivaldybe@vilnius.lt

ANTI KORUPCINIO VERTINIMO IŠVADA DĖL VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO NUOMOS BEI PANAUDOS

2020 m. liepos 10 d. Nr. 4-01-5387

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 8 straipsnio nuostatomis, atsižvelgdami į 2020 m. birželio 8 d. Vyriausybės atstovų įstaigos Vyriausybės atstovo Vilniaus ir Alytaus apskrityse raštą „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo projekto antikorupcinio vertinimo“ Nr. (5.27)S1-176, atlikome šių teisės aktų, patvirtintų 2019 m. lapkričio 6 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto nuomos bei panaudos“ Nr. 1-291 (toliau – Sprendimas), antikorupcinį vertinimą¹:

- 1) Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso būdu ir be konkurso nuostatų (toliau – Nuomos nuostatai);
- 2) Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo (toliau – Nuomos konkurso tvarkos aprašas);
- 3) Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis nuostatų (toliau – Panaudos nuostatai);

¹ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/Odd9f691058c11ea89c8a7a5d3a86552?jfwid=a09v24h3x>

4) Nuompinigių už negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo tvarkos aprašo (toliau – Nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašas);

5) Įveiklinimo idėjos tvarkos aprašo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 15 d. sprendimu Nr. 1-492 (toliau – Įveiklinimo idėjų tvarkos aprašas).

Siekdami teisinio reguliavimo išsamumo, nuoseklumo, vienareikšmiškumo, skaidrumo ir atsparumo korupcijai teikiame žemiau esančias pastabas ir pasiūlymus.

1. Sprendimo 5.4.1 papunktyje numatyta, kad negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomos ar panaudos sutarčių nutraukimas inicijuojamas, be kita ko, kai *nuomininkas ar panaudos gavėjas naudojami išsinuomotais ar suteiktais pagal panaudą negyvenamaisiais pastatais, statiniais ir patalpomis ne pagal sutartį ar turto paskirtį, įskaitant ir jų perdavimą naudotis (subnuomoti) kitiems fiziniams ir (ar) juridiniams asmenims be išankstinio Administracijos direktoriaus rašytinio sutikimo (įsakymo).*

Aukščiau minėtos nuostatos loginė-lingvistinė konstrukcija suponuoja, kad gavęs išankstinį savivaldybės Administracijos direktoriaus rašytinį sutikimą (įsakymą) nuomininkas ar panaudos gavėjas gali perduoti naudotis (subnuomoti) kitiems fiziniams ir (ar) juridiniams asmenims ne tik išsinuomotus, bet ir suteiktus pagal panaudą negyvenamuosius pastatus, statinius ir patalpas, nors Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 straipsnio 6 dalies nuostatos tai draudžia.

Siekdami teisinio reguliavimo nedviprasmiškumo, siūlome atitinkamai patikslinti aukščiau minėtą Sprendimo 5.4.1 papunktį.

2. Nuomos nuostatų 8.1.3 papunktyje įtvirtinta, kad be konkurso už rinkos kainą gali būti išnuomojamas bendrosios nuosavybės teise valdomas savivaldybės nekilnojamasis turtas šio turto bendraturčiams arba savivaldybės nekilnojamasis turtas, esantis *greta šio turto nuomininkams priklausančių ir (arba) jų naudojamų statinių.*

Mūsų nuomone, aukščiau minėtos nuostatos nepagrįstai sukuria palankias sąlygas išsamiau neapibrėžtu atstumu nuo savivaldybės nekilnojamojo turto esančių statinių savininkams ar naudotojams nuomotis savivaldybės nekilnojamąjį turtą be konkurso, o savivaldybė tokiu atveju galimai gauna mažesnius nuompinigius, negu galėtų gauti išnuomojusi tam tikrą nekilnojamąjį turtą, pavyzdžiui, esantį patraukloje miesto vietoje, viešo konkurso būdu.

Atsižvelgdami į tai, siūlome svarstyti galimybę tikslinti aukščiau minėtų nuostatų taikymo ypatumus.

3. Nuomos nuostatų 10 punkte nustatyta, kad jeigu potencialus nuomininkas, siekiantis be konkurso už rinkos nuomos kainą ar už lengvatinę nuomos kainą išsinuomoti savivaldybės ilgalaikį materialųjį turtą, nepateikė dokumentų ir / ar informacijos, patvirtinančios jo atitiktį Nuostatų 8 ir 9

puntuose nustatytiems atvejams ir reikalavimams arba *dėl kitų objektyvių priežasčių nėra galimybės išnuomoti prašomo turto*, <...> pateiktas prašymas atmetamas jį pateikusiam subjektui pateikiant motyvuotą atsakymą raštu.

Mūsų nuomone, aukščiau minėtos nuostatos suteikia pernelyg plačią diskreciją galimai nepagrįstai priimti tam tikram potencialiam nuomininkui nepalankų sprendimą (ypač jeigu potencialių savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomininkų yra keli), nes iš galiojančio teisinio reglamentavimo nėra aišku, kokios priežastys atsisakyti išnuomoti be konkurso už rinkos nuomos kainą ar už lengvatinę nuomos kainą laikytinos objektyviomis, kai potencialus nuomininkas pateikia visus dokumentus ir informaciją, pagrindžiančius, kad jis atitinka Nuomos nuostatų 8 ir 9 punktuose įtvirtintus reikalavimus.

Siekdami teisinio reguliavimo išsamumo, nedviprasmiškumo, taikymo vienodumo ir skaidrumo, siūlome tikslinti aukščiau minėtą Nuomos nuostatų 10 punktą.

Analogiškos pastabos taikytinos ir Nuomos nuostatų 19 bei 20 punktams, iš kurių neaišku, dėl kokių priežasčių gali būti atsisakoma išnuomoti turtą trumpalaikiai nuomai ir kokios procedūros taikomos, kai tam tikrą turtą nori išsinuomoti keli potencialūs nuomininkai.

4. Nuomos nuostatų 28 punkte numatyta, kad sprendimus *dėl nekilnojamojo turto ar jo dalies išnuomavimo kopijavimo, dauginimo, kavos, vandens ar maisto aparatams pastatyti, mobiliojo ryšio antenoms įrengti ir kitoms panašioms reikmėms priima Administracijos direktorius*.

Administracijos direktoriui suteikiama diskrecija vienasmeniškai priimti sprendimą išnuomoti visą savivaldybės nekilnojamąjį turtą ar tam tikrą jo dalį Nuomos nuostatų 28 punkte įvardintais atvejais. Svarstyтина, ar tokiu atveju nekyla rizika, kad savivaldybės turtas tam tikrais atvejais gali būti naudojamas neefektyviai, nes tam tikriems subjektams gali būti sudaromos palankios sąlygos išsinuomoti daug didesnes patalpas, negu reikia, pavyzdžiui, kavos ar / ir užkandžių aparatui įrengti.

Atkreiptinas dėmesys, kad kai kurių kitų savivaldybių² ilgalaikio materialiojo turto viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašuose yra numatyta, kad sprendimą dėl nekilnojamojo turto nuomos priima savivaldybės administracijos direktorius, kai išnuomojama ne *daugiau kaip 10 kv. m* kopijavimo, dauginimo, kavos, vandens ar maisto aparatams pastatyti, mobiliojo ryšio antenoms įrengti ir kitoms panašioms reikmėms. Manytina, kad minėtas patalpos dydžio apribojimas gali užkirsti kelią neracionaliam savivaldybės turto naudojimui priimant galimai nepagrįstus sprendimus dėl nuomojamo turto dydžio.

² Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/3f4a5d2254ea11eaac56f6e40072e018?positionInSearchResults=29&searchModelUID=417ef78f-9de2-4002-a821-706a6b9aefca>;
<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/9b383002fc1e11e993cb8c8daaf8ff8a?positionInSearchResults=52&searchModelUID=417ef78f-9de2-4002-a821-706a6b9aefca>

Pažymėtina ir tai, kad vertinamojoje nuostatoje nėra pateikiamas baigtinis atveju, kai sprendimą dėl viso turto ar tam tikros jo dalies gali priimti vienasmeniškai Administracijos direktorius, sąrašas, o tokia situacija analizuojamų nuostatų kontekste taip pat vertintina kaip ydinga antikorporciniu požiūriu.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, teisinio reguliavimo neišsamumas vertintinas kaip korupcijos rizikos veiksnys, todėl siūlome svarstyti galimybę tikslinti Nuomos nuostatų 28 punkto nuostatas, detalizuojant vienasmenio sprendimo dėl turto ar jo dalies išnuomavimo priėmimo būtinas sąlygas ir aplinkybes.

5. Nuomos nuostatų 33 punkte numatyta, kad nuomininkas, sutartyje nustatytu laiku nesumokėjęs nuompinigių, moka delspinigius (procentais nuo nesumokėtos nuompinigių sumos, nustatytos sutartyje už kiekvieną pavėluotą dieną). Sutartyje turi būti numatyti *kaip 0,05 procento delspinigiai* už kiekvieną pavėluotą dieną.

Aukščiau minėtos nuostatos formuluotė tikslintina, nes nėra aišku, kokio dydžio finansinį įsipareigojimą ji sukuria nuomininkui, pradelsusiam nuompinigių mokėjimo terminą – ne mažiau kaip 0,05 procento, ne daugiau kaip 0,05 procento ar 0,05 procento (kaip numatyta Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 9 dalyje) nuo nesumokėtos nuompinigių sumos, nustatytos sutartyje už kiekvieną pavėluotą dieną.

Siūlome patikslinti Nuomos nuostatų 33 punkto nuostatas pašalinant minėtus teisinius neaiškumus.

6. Iš Nuomos konkurso tvarkos aprašo nuostatų nėra pakankamai aiškios sąlygos ir aplinkybės, kurioms esant savivaldybės turto nuomos konkursas turėtų būti vykdomas aukciono būdu. Šio teisės akto 16 punkte tėra numatyta, kad konkursas Komisijos bendru sprendimu gali būti vykdomas aukciono būdu, *kai turto nuomos konkurso laimėtojas negali būti nustatytas pagal šios Tvarkos 14 punktą*.

Tačiau minėtame Nuomos konkurso tvarkos aprašo 14 punkte yra aiškiai įvardyta, kad turto nuomos konkursą laimi dalyvis, paraiškoje nurodęs didžiausią nuompinigių dydį. O jeigu tokią pat sumą (didžiausią) pasiūlo keli dalyviai, laimėtoju pripažįstamas dalyvis, anksčiau įregistruotas turto nuomos konkurso duomenų registracijos knygoje ir (ar) kompiuterinėje laikmenoje. Todėl nėra aišku, kodėl didžiausią nuomos kainą pasiūlęs fizinis ar juridinis asmuo gali būti nepripažintas viešo turto nuomos konkurso laimėtoju.

Teisinio reglamentavimo neišsamumas ir nevienareikšmiškumas vertintinas kaip korupcijos rizikos veiksnys, todėl siūlome patikslinti Nuomos konkurso tvarkos aprašo 16 punkto

nuostatas, detalizuojant atvejus, aplinkybes ir sąlygas, kai turėtų būti organizuojamas turto nuomos aukcionas.

Prašome per du mėnesius nuo antikorpucinio vertinimo išvados gavimo dienos informuoti Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybą, kaip buvo atsižvelgta ar numatoma atsižvelgti į antikorpucinio vertinimo išvados pasiūlymus (pateikti motyvuotą informaciją dėl kiekvienos pastabos ir pasiūlymo, užpildant Specialiųjų tyrimų tarnybos antikorpucinio vertinimo išvados įgyvendinimo pažymą)³. Atsakymą prašome paskelbti taip pat ir per Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinę sistemą, jį susiejant su šia antikorpucinio vertinimo išvada.

Direktoriaus pavaduotojas

Egidijus Radzevičius

³ Prieiga internete: <https://www.stt.lt/lt/doclib/2xlsu0nyuios6d7pr8q9ggm9s1axny3w>

Julija Antanaitė, tel. (8 706) 62 755, el. p. julija.antanaite@stt.lt