LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ TYRIMŲ TARNYBOS KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS IŠVADA

DĖL NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PARDAVIMO ELEKTRONINIŲ AUKCIONŲ ORGANIZAVIMO PROCESUOSE DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖJE, KĖDAINIŲ, ŠALČININKŲ IR ŠAKIŲ RAJONŲ SAVIVALDYBĖSE

2025 m.

TURINYS

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI 2

2. ĮŽANGA 4

3. KORUPCIJOS RIZIKOS DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖJE, KĖDAINIŲ, ŠALČININKŲ IR ŠAKIŲ RAJ. SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PARDAVIMO ELEKTRONINIŲ AUKCIONŲ ORGANIZAVIMO IR VYKDYMO PROCESUOSE 7

3.1. Neužtikrinamas elektroninių aukcionų organizavimo ir vykdymo skaidrumas savivaldybėse *(kritinė antikorupcinė pastaba)* 8

3.2. Antikorupciniu požiūriu ydingas komisijų, atsakingų už aukcionų vykdymą, funkcijų reglamentavimas ir sudarymas *(kritinė antikorupcinė pastaba)* 11

3.3. Atskirais atvejais parduodamo turto aprašymas neinformatyvus, gali kilti neteisėtų susitarimų rizikos *(kita antikorupcinė pastaba)* 13

3.4. Korupcijos rizika nustatant aukciono dalyvio mokestį *(kritinė antikorupcinė pastaba)* 16

4. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS) 21

5. REKOMENDCINIO POBŪDŽIO PASIŪLYMAI 22

ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ĮVERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA 24

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI

Tikslas: antikorupciniu požiūriu įvertinti analizuojamų savivaldybių veiklos sritį, susijusią su nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešuose elektroniniuose aukcionuose (toliau – el. aukcionai) organizavimu: nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumus, nustatyti korupcijos rizikos veiksnius, galinčius sudaryti prielaidas savivaldybės darbuotojams pasinaudojant tarnybine padėtimi padaryti korupcinio pobūdžio teisės pažeidimus, ir pateikti rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus, kurie padėtų geriau valdyti nustatytus korupcijos rizikos veiksnius ir / ar korupcijos riziką, siekiant minėtos srities ir / ar procedūrų skaidrumo.

Uždaviniai:

1. Nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumus, kurie sudaro prielaidas korupcijai pasireikšti.

2. Išanalizavus praktinį procedūrų vykdymą, nustatyti teisės aktų įgyvendinimo problemas, susijusias su korupcija.

3. Pasiūlyti korupcijos riziką ir / ar jos veiksnius mažinančias priemones.

Objektas: Savivaldybių veiklos sritis, susijusi su nekilnojamo turto (toliau – NT) pardavimo viešuose el. aukcionuose organizavimo procesu.

Analizuotas laikotarpis: nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2024 m. liepos 1 d.

Subjektas: Druskininkų savivaldybė, Kėdainių, Šalčininkų ir Šakių rajonų savivaldybės.

Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai:

1. Teisės aktų[1] ir dokumentų turinio analizė.
2. Interviu metodas (subjekto atstovams pateikti klausimai el. paštu[2], telefonu ar bendraujant susitikimų metu visą analizės atlikimo laikotarpį).
3. Prieinamos informacijos stebėjimas ir analizavimas (valstybės registrai, informacinės sistemos, viešai prieinama informacija, duomenų bazės ir pan.).

Atliekant korupcijos rizikos analizę nagrinėta ir / ar vertinta:

1. Korupcijos rizikos analizės išvados priede Nr. 1 išvardinti teisės aktai, dokumentai ir kita informacija.
2. Savivaldybių interneto svetainėse skelbiama informacija, susijusi su analizuojama veiklos sritimi.

[1] Vertinama atsižvelgiant į analizuojamu laikotarpiu galiojusias aktualias teisės aktų redakcijas.
[2] Informacija gauta el. paštu greta.damasickiene@stt.lt

3. Savivaldybių raštu[3], elektroniniu paštu, telefonu ar bendraujant susitikimų metu pateikta informacija, susijusi su analizuojama veiklos sritimi.

4. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – LR FM), VĮ „Turto bankas“ , VĮ „Registrų centras“ bei eaukcionai.lt interneto svetainėse skelbiama informacija.

5. Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos (toliau – LR STT) turima ir / ar pasiekiama informacija, susijusi su analizuojama savivaldybių veiklos sritimi.

6. Kita informacija, reikalinga korupcijos rizikos analizei atlikti.

Korupcijos rizikos analizės išvados, padarytos remiantis nurodytų dokumentų ir duomenų analize, vertinant:

1. Sociologinių tyrimų duomenis.
2. Darbuotojų savarankiškumą priimant sprendimus ir sprendimų priėmimo diskreciją.
3. Darbuotojų priežiūros ir kontrolės lygį.
4. Veiklos išorės ir / ar vidaus audito informaciją.
5. Analizuojamose procedūrose dalyvaujančių įstaigų darbuotojų rotacijos lygį.
6. Atliekamos veiklos dokumentavimo reikalavimus.
7. Analizuojamos veiklos, dokumentų viešumą ir prieinamumą visuomenei.

Jei prašomų pateikti dokumentų ar duomenų nebuvo pateikta, laikoma, kad jų nėra.

[3] Atsakymai į 2024-09-09 raštą reg. Nr. 4-01-8106.

2. ĮŽANGA

Lietuvoje valstybei ir savivaldybėms priklausančio turto aukcionus organizuoja bei vykdo VĮ Turto bankas bei savivaldybių administracijos. Spartėjant viešojo sektoriaus paslaugų skaitmenizacijos procesams bei siekiant supaprastinti dalyvavimo aukcionuose sąlygas, suteikti daugiau viešumo, sumažinti finansinius organizavimo kaštus bei užtikrinti sąžiningą konkurenciją realizuojant valstybės ar savivaldybių nenaudojamą turtą, nuo 2015 m. VĮ „Registrų centras“ sudarė sąlygas valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų viešuosius aukcionus organizuoti elektroniniu būdu. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme numatyta, kad savivaldybių turtą privalu valdyti laikantis griežtų principų[4]. Aukcionai savivaldybėms yra reikšmingas šaltinis prisidedantis prie jų biudžeto didinimo ir efektyvesnio turto valdymo. Lietuvos Respublikos biudžeto sandaros įstatymo 12 straipsnyje[5] numatyta, kad viena iš savivaldybių biudžeto sudedamųjų dalių yra pajamos, gautos iš savivaldybių turto, todėl itin svarbu kaip yra vykdomas savivaldybėms priklausančio, tačiau nebetinkamo naudoti ar nebereikalingo turto realizavimo procesas.

Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų el. aukciono vykdymo valstybės informacinėje sistemoje procedūrų apraše[6] (toliau – Procedūrų aprašas) numatyta el. aukciono sąvoka: „*elektroninis aukcionas – viešo aukciono vykdymo būdas, kai viešas aukcionas organizuojamas ir vykdomas informacinių technologijų priemonėmis naudojantis valstybės informacine sistema, interneto svetainėje www.evarzytines.lt*[7]*“*. Pakoregavus teisinį reglamentavimą, aukcionų organizavimo procesai buvo perkelti į elektroninę erdvę.

Atsižvelgiant į tai, kad viešame aukcione parduodamo savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašus[8] rengia savivaldybių administracijos, juos tvirtina savivaldybių tarybos, o aukcionus organizuoja savivaldybių administraciją tam tikri padaliniai, itin didelę reikšmę

---

[4] Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:
1) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
3) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;
4) viešosios teisės – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais

[5] Prieiga internete: https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.428/asr

[6] Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų el. aukciono vykdymo valstybės informacinėje sistemoje procedūrų aprašas 2021 m. vasario 24 d., patvirtintas VĮ Turto banko generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-67 chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/apraso-2021-02-24-redakcija1.pdf

[7] Elektroninė informacinė sistema prieinama dviem adresais: www.evarzytines.lt ir www.eaukcionai.lt; (toliau – eaukcionai.lt)

[8] Viešame aukcione parduodamo savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašas yra tvirtinamas savivaldybės tarybos.

turėtų teikti kontrolė ir / ar ją vykdančių institucijų veikla, nes šiuo metu minėti procesai savivaldoje vykdomi savarankiškai ir nekontroliuojami išorinių subjektų, retai ir pačių savivaldybių viduje. Be to, remiantis ,,Lietuvos korupcijos žemėlapis 2023/2024“[9] duomenimis, savivaldybės vis dar patenka tarp penkių institucijų, kurios gyventojų, įmonių vadovų bei valstybės tarnautojų nuomone, yra labiausiai korumpuotos, o tokia statistika nesikeičia jau daugelį metų[10].

Taip pat, atsižvelgiant į tai, kad esamas aukcionų organizavimo ir vykdymo teisinis reglamentavimas nenumato imperatyvių reikalavimų dėl informacijos apie planuojamus rengti el. aukcionus viešinimo, o tai daro įtaką konkurencingumo mažėjimui, dėl ko turtas gali būti parduotas už mažesnę nei rinkos kainą, kyla rizika dėl palankių sąlygų sudarymo suinteresuotiems asmenims. Taip pat, korupcijos piktnaudžiavimo riziką didina suteikta plati diskrecija el. aukciono organizatoriui (šiuo atveju – savivaldybėms) savo nuožiūra nustatyti aukciono dalyvio mokestį, kuris nėra grąžinamas. Pažymėtina, jog korupcijos rizikų egzistavimą patvirtina ir Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos (toliau – STT) atliktas Analitinės antikorupcinės žvalgybos valdybos tyrimas[11], kurio metu nustatyti 8 reikšmingi padidintos rizikos atvejai, kuomet aukcionų organizatorių darbuotojai buvo susiję su aukcionų laimėtojais bei šiuose aukcionuose dalyvavo tik vienas dalyvis ir parduotas objektas įsigytas už pradinę kainą, ir 16 rizikos atvejų, kai aukcionų organizatorių darbuotojai buvo susiję su aukcionų dalyviais. Taip pat atliktas valstybei ir savivaldybei priklausančio turto pardavimo el. aukcionuose teisinio reglamentavimo antikorupcinis vertinimas[12], kurio metu nustatyta, kad 2021-2023 metais organizuotuose savivaldybių ir valstybės nekilnojamojo turto elektroniniuose aukcionuose 44 proc. įvykusių aukcionų metu turtas parduodamas už pradinę kainą dalyvaujant vienam dalyviui, kas parodo, kad aukcionuose dažnai nekonkuruojama. Antikorupciniu aspektu nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumai, kai teisės aktai neįpareigoja aukciono organizatoriaus apie parduodamą nekilojamąjį turtą paskelbti turto buvimo vietoje, o organizatoriui suteikta diskrecija savo nuožiūra nustatyti registravimo mokestį, kuris praktikoje galimai nustatomas pernelyg didelis, todėl gali mažinti susidomėjimą aukcionais. STT įvertino LR FM pažymą[13] dėl antikorupcinio vertinimo išvadoje pateiktų pastabų ir pasiūlymų įgyvendinimo. Į

[9]Prieiga internete: https://www.stt.lt/data/public/uploads/2024/01/tyrimo_pristatymas_lietuvos_korupcijos_zemelapis_2022.pdf
[10]Prieiga internete: https://www.stt.lt/analitine-antikorupcine-zvalgyba/lietuvos-korupcijos-zemelapis/7437
[11]LR STT Analitinės antikorupcinės žvalgybos valdybos patikrinimo pažyma Nr. AAŽP-013-24
[12]Prieiga internete: https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/be0f9ec0556411ef9b12efafbf020f14?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=0cb7b3b8-deff-48eb-9283-d54f323f48c1
[13]Prieiga internete: https://eseimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/87ee77e1ed2511efaaf7b71596f7c8a4?jfwid=vo2q9gv17

dalį kritinių ar kitų antikorupcinių pastabų nebuvo pilnai atsižvelgta (planuojama atsižvelgti iš dalies) todėl pastabų ir pasiūlymų stebėsena tęsiama[14].

Atsižvelgiant į aukcionų reikšmę savivaldybių biudžetams, esamo teisinio reglamentavimo ir praktinio jų vykdymo galimus trūkumus, išryškėja būtinybė papildomai analizuoti šiuos procesus antikorupciniu aspektu.

[14] Prieiga internete: https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/87ee77e1ed2511efaaf7b71596f7c8a4?jfwid=-txjh8wsfe

2. KORUPCIJOS RIZIKOS DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖJE, KĖDAINIŲ, ŠALČININKŲ IR ŠAKIŲ RAJ. SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PARDAVIMO ELEKTRONINIŲ AUKCIONŲ ORGANIZAVIMO IR VYKDYMO PROCESUOSE

Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178[15] patvirtintame Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos apraše (toliau – Aukciono tvarkos aprašas) reglamentuojami viešo aukciono, kurio metu parduodami valstybei ir savivaldybėms priklausantys NT objektai, organizavimo bei vykdymo procesai: *žemės sklypo, priskirto NT, ploto ir naudojimo nustatymas; aukciono inicijavimas; aukciono sąlygų nustatymas ir aukciono skelbimas; aukciono komisijos sudarymas; aukciono dalyvių registravimas; aukciono vykdymas; aukcione parduoto NT pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymas; atsiskaitymas už aukcione įsigytą turtą ir jo perdavimą laimėtojui; aukciono laimėtojo sumokėtų lėšų paskirstymas.*

Taip pat, el. aukcionų vykdymas detaliau reglamentuojamas VĮ Turto bankas generalinio direktoriaus 2021 m. vasario 24 d. įsakymu Nr. P1-67 patvirtintu Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų elektroninio aukciono vykdymo valstybės informacinėje sistemoje procedūrų aprašu[16] (toliau – Procedūrų aprašas), kuris numato tvarką aukcioną vykdant informacinių technologijų priemonėmis, naudojantis valstybės informacine sistema eaukcionai.lt.

Apibendrinus korupcijos rizikos analizės metu gautą informaciją bei išanalizavus savivaldybių aprašus, matyti, kad aukciono organizavimo procesas savivaldybėse pradedamas nuo NT pripažinimo nereikalingu/netinkamu – toks turtas įprastai savivaldybės tarybos sprendimu yra įtraukiamas į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą. Jei turtas yra parduodamas su žemės sklypu – kreipiamasi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos (toliau – NŽT) dėl sklypo formavimo (kadastro duomenų patvirtinimo), servitutų nustatymo. Siekiant nustatyti parduodamo objekto kainą, aukciono organizatorius kreipiasi į turto vertinimo įmonę, kuri atlieka individualų turto vertinimą, parengtą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus reikalavimus. Savivaldybėje administracijos direktorius arba meras patvirtina aukciono sąlygas, o už aukcionų organizavimą atsakingi savivaldybės darbuotojai patalpina skelbimą internetinėje svetainėje eaukcionai.lt ir paskelbus registracijos pradžią, parduodamu objektu susidomėję asmenys gali pradėti registraciją tapti aukciono dalyviu.

Kaip matyti, el. aukciono organizavimo proceso eigoje yra vykdomos procedūros, susijusios su išorinėmis institucijomis (pavyzdžiui, NŽT – dėl žemės sklypų formavimo ar kreipimasis į turto vertinimo paslaugas teikiančius asmenis ar įstaigas) todėl itin svarbu užtikrinti viešųjų ir privačių

[15]Prieiga internete: https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/2bf1544060e911e4b240c0fa7489cd0e/asr
[16] Prieiga internete: https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/apraso-2021-02-24-redakcija1.pdf

interesų derinimą bei nustatyti aiškią aukcionų komisijų ar jų funkcijas atliekančių savivaldybės padalinių atsakomybę.

3.1. Neužtikrinamas elektroninių aukcionų organizavimo ir vykdymo skaidrumas savivaldybėse *(kritinė antikorupcinė pastaba)*

Analizuojamose savivaldybėse (išskyrus Šakių raj. savivaldybę[17]) analizuojamu laikotarpiu galiojantys vidiniai teisės aktai, kurie reglamentuoja aukcionų organizavimo procesus, nėra atnaujinti – juose neapibrėžti būtent el. aukcionų organizavimo bei vykdymo procesai, susiję su informacinių technologijų naudojimu, daug neaiškių ar dviprasmiškų sąvokų. Taip pat savivaldybių aprašuose ne visuomet aiškiai nustatyta, kam priskirtos funkcijos, susijusios su elektroninių aukcionų organizavimu. Be to, dažnai nagrinėjant savivaldybių teisės aktus nėra aišku, kokių aukcionų – organizuojamų gyvai ar elektroninių, organizavimo procesai yra reglamentuojami.

Kėdainių raj. savivaldybėje analizuojamu laikotarpiu vykdyti 83 el. aukcionai. Savivaldybės atstovas raštu nurodė, kad nuo 2023 m. balandžio 4 d., pasikeitus Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatoms, savivaldybėje aukciono sąlygas tvirtina savivaldybės meras, tačiau Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. AD-1-116 patvirtinto Kėdainių raj. savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu organizavimo tvarkos aprašo (toliau – Kėdainių raj. savivaldybės aprašas Nr. AD-1-116) 10 p. numato, kad sąlygas patvirtina Kėdainių raj. savivaldybės administracijos direktorius, todėl nėra teisiškai pagrįsta, kokiu pagrindu aukcionų sąlygas tvirtina savivaldybės meras. Taip pat subjektas nurodė, kad informacija apie parduodamus NT objektus perduodama seniūnijoms, tačiau šis veiksmas apraše nėra numatytas. Įvertinus minėtą aprašą nustatyta, kad jame apskritai nėra informacijos apie el. aukciono organizavimą, apraše neįtvirtinta, kokiam savivaldybės skyriui/padaliniui ar specialistui yra pavesta organizuoti el. aukcionus.

Analizuojant Kėdainių raj. savivaldybės aprašo Nr. AD-1-116 12 punktą, kuriame nurodyta: *„Aukcionui (išskyrus el. aukcionus) organizuoti ir vykdyti Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu sudaro viešo aukciono komisiją.“* Ši nuostata aiškiai apibrėžia komisijos veiklos ribas – tiesioginio aukciono organizavimo procese. Tačiau nei komisijos nuostatuose, nei apraše, ar kituose teisės aktuose Kėdainių raj. savivaldybėje nėra numatoma kam pavesta funkcija organizuoti el. aukcionus. Kėdainių rajono savivaldybės interneto svetainės skiltyje

[17]Šakių raj. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AG-82 patvirtintos Šakių raj. savivaldybės administracijos organizuojamų viešų aukcionų, kuriuose parduodamas savivaldybės nekilnojamasis turtas ir kiti nekilnojamieji daiktai, vykdymo informacinių technologijų priemonėmis taisyklės https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/8b8e88408cb611e7a3c4a5eb10f04386

„Turto valdymas“ pateiktoje informacijoje matyti, kad viena iš skyriaus vyr. specialisčių yra atsakinga už savivaldybės turto valdymą (kadastrinius matavimus, teisinę registraciją, pardavimą ir pirkimą), o STT subjekto pateiktame rašte nurodoma, kad ši specialistė tiesiogiai dalyvauja el. aukcionų organizavime ir turi prieigą prie informacinės sistemos eaukcionai.lt. Iš pateiktų Kėdainių raj. savivaldybės atsakymų ir išanalizavus teisės aktus, darytina išvada, kad el. aukcionų organizavimo procesų teisinis reglamentavimas – tobulintinas. Savivaldybėje galiojančiuose teisės aktuose nėra nustatyta, kam pavestos el. aukcionų organizavimo funkcijos, todėl šiuo metu el. aukcionų procesai vykdomi be aiškaus funkcijų paskirstymo, kas kelia teisinio neapibrėžtumo ir skaidrumo riziką.

Druskininkų savivaldybėje nėra teisės akto, detalizuojančio būtent aukcionų organizavimą. Nors savivaldybėje analizuojamu laikotarpiu buvo suorganizuota 18 el. aukcionų, iki šiol savivaldybė vadovaujasi Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione sąlygų tvirtinimo tvarkos aprašu[18], kuris savo turiniu yra nukreiptas vien tik į organizuojamo aukciono sąlygų parengimą ir jų tvirtinimą, bei komisijos darbo reglamentu, kuriame numatytos tik bendrinės funkcijos bei komisijos darbo organizavimo tvarka. Minėti vidiniai teisės aktai neapibrėžia aukciono procesų organizavimo, vykdymo ir užbaigimo procedūrų.

Šalčininkų raj. savivaldybėje analizuotu laikotarpiu viešo aukciono būdu buvo pardavinėjami 23 objektai, suorganizuotas 41 el. aukcionas. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 15 d. įsakymu Nr. DĮV-1322 patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono organizavimo ir vykdymo komisijos darbo reglamentas, kuriuo apibrėžiama tik aukciono komisijos veikla, tačiau jame nenumatyti ir neišskirti konkretūs el. aukciono vykdymo etapai (viešinimo, aukciono sąlygų įvykdymo patikrinimo, dalyvių patvirtinimo/atmetimo ir kt.) todėl tarnybos vertinimu toks reglamentavimo turinys yra per siauras ir neužtikrina skaidraus praktinio įgyvendinimo, reguliuoja tik komisijos darbo organizavimą, o ne visą el. aukcionų procedūrų vykdymą dėl ko didžioji dalis el. aukcionų procedūrų praktikoje gali būti vykdomos individualiai interpretuojant procedūras.

Atkreiptinas dėmesys ir į gerąją praktiką – Šakių raj. savivaldybėje el. aukcionuose minėtu laikotarpiu buvo pardavinėjami 32 objektai. Aukcionų organizavimo bei vykdymo procesai reglamentuoti Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. AT-255 patvirtintame Šakių rajono savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos apraše, kuriame aiškiai ir paeiliui įvardinti aukciono organizavimo etapai, žemės sklypų

[18]Prieiga internete: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/1e07a4c02a3711efbdaea558de59136c

dokumentų rengimo proceso eiga, nustatyta viešo aukciono inicijavimo, organizavimo ir vykdymo tvarka, apibrėžiamas sutarčių sudarymas ir numatyta kontrolės funkcija. Aiškiai nurodyta, kad už aukciono inicijavimą, organizavimą ir vykdymą yra atsakingas Šakių raj. savivaldybės Biudžeto ir turto skyrius. Papildomai yra reglamentuotas ir el. aukcionų vykdymo procesas – Šakių raj. savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 25 d. įsakymu Nr. AG-82 patvirtintos Šakių rajono savivaldybės administracijos organizuojamų viešų aukcionų, kuriuose parduodamas savivaldybės nekilnojamasis turtas ir kiti nekilnojamieji daiktai, vykdymo informacinių technologijų priemonėmis taisyklės[19] (galiojo analizuojamu laikotarpiu), kuriose aprašoma el. aukciono vykdymo eiga: el. aukciono skelbimas, el. aukciono dalyvių registravimas, el. aukciono vykdymas, sutarties pasirašymas. Pažymėtina, kad analizės atlikimo laikotarpiu Šakių raj. savivaldybės direktoriaus 2025 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. AG-18 patvirtintas naujas Šakių rajono savivaldybės administracijos organizuojamų elektroninių aukcionų vykdymo informacinių technologijų priemonėmis tvarkos aprašas[20].

Siekiant detaliau įvertinti el. aukcionų organizavimo ir vykdymo veiklą papildomai teirautasi analizuojamų savivaldybių atstovų apie analizuojamu laikotarpiu atliktus veiklos auditus ar kitas kontrolės/vertinimo priemones savivaldybės turto valdymo srityje, įskaitant el. aukcionų organizavimo bei vykdymo procesą. Nustatyta, kad ši sritis nebuvo audituojama. Taip pat peržiūrėjus analizuojamų savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų strateginius veiklos planus, 2025 m. nėra numatyta atlikti aukcionų organizavimo ir vykdymo procesų veiklos audito. Kaip matyti, nei Aukciono tvarkos apraše, nei savivaldybių vidiniame reglamentavime, nėra numatyta jokių vidinių ar išorinių kontrolės priemonių darbuotojų veiksmų teisėtumui ir pagrįstumui kontroliuoti. Atkreiptinas dėmesys, kad pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą ir savivaldybėje taikomą praktiką egzistuoja rizika, jog savivaldybės atlikti veiksmai organizuojant aukcionus nėra ir galimai nebus pakankamai kontroliuojami. Tokiu atveju netinkamai atlikti veiksmai – pavyzdžiui, nepagrįstas atsisakymas patvirtinti tam tikrą asmenį, asmens patvirtinimas, nors jis neatitinka dalyviui keliamų reikalavimų, nepagrįstai didelio dalyvavimo mokesčio nustatymas, netinkamas informacijos apie aukcioną viešinimas ir kt. – gali likti neidentifikuoti bei neįvertinti, o tai sudaro sąlygas skaidrumo ir korupcijos rizikoms.

Išvada: Druskininkų savivaldybėje, Kėdainių ir Šalčininkų rajonų savivaldybėse el. aukcionų organizavimo ir vykdymo tvarka nėra detaliai reglamentuota – teisės aktai neatnaujinti, fragmentiški, nėra konkrečiai priskirtos atsakomybės darbuotojams. Kartu, nesant vidinių ar išorinių

[19]Prieiga internete: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/8b8e88408cb611e7a3c4a5eb10f04386
[20]Prieiga internete: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/47eb9ef00b1811f08e9f87c0d053bf09

kontrolės mechanizmų, kurie užtikrintų el. aukcionų organizavimo ir vykdymo procesų teisėtumą ir skaidrumą, kyla piktnaudžiavimo ir neteisėtų susitarimų rizikos.

Pasiūlymai:

Druskininkų savivaldybei, Kėdainių ir Šalčininkų raj. savivaldybėms teisės aktais detaliau reglamentuoti vidines el. aukcionų vykdymo ir organizavimo procedūras.

Druskininkų savivaldybės ir Kėdainių, Šalčininkų ir Šakių raj. savivaldybių Centralizuoto vidaus audito skyriams rekomenduojame įtraukti aukcionų organizavimo ir vykdymo procesų stebėseną į kontrolės ir audito planus bei užtikrinti jų atlikimą ir / ar vidaus reglamentavime nustatyti kontrolės procedūras ir už juos atsakingus asmenis.

3.2. Antikorupciniu požiūriu ydingas komisijų, atsakingų už aukcionų vykdymą, funkcijų reglamentavimas ir sudarymas *(kritinė antikorupcinė pastaba)*

Aukciono tvarkos aprašo 28 p. numatyta, kad aukciono komisijos funkcijas savivaldybės administracijos nustatyta tvarka gali atlikti administracijos padalinys, kuriam vienas iš taikomų reikalavimų – *patvirtintas komisijos darbo reglamentas*. Įvertinus analizuojamų savivaldybių teisės aktus, dėl dalies jų nustatyta, kad savivaldybių aukcionų komisijų darbo reglamentuose numatytos funkcijos itin abstrakčiai aprašytos, dėl to komisijoms suteikiama plati diskrecija, kurios pasekmė – galimai nepakankamai objektyvūs sprendimai bei taikoma skirtinga praktika.

Druskininkų savivaldybėje aukcionų organizavimo funkcija komisijai numatyta savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintame Nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione komisijos darbo reglamente[21]. Tačiau įvertinus komisijos veiklą reglamentuojantį dokumentą, jame pasigendama sąvokų ir tam tikrų procesų, susijusių su el. aukcionais. Pavyzdžiui, jame nenumatytas detalus komisijos veiklos organizavimo procesas, o tik abstrakčiai įvardijamos dvi bendrinės komisijos funkcijos: *„priima sprendimus, susijusius su Savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešųjų aukcionų vykdymu“, „organizuoja bei vykdo Aukcionus;“;* reglamente visiškai neužsiminta apie funkcijas, susijusias su el. aukciono rengimo procesais.

Taip pat, atsižvelgiant į tai, kad aukciono organizavimo procesas apima kelis etapus (kreipimąsi į NŽT, turto vertinimo paslaugų užsakymą, aukciono inicijavimą, sąlygų nustatymą, viešą paskelbimą ir kt.), komisijos veiklos reglamentavimas turėtų būti aiškiai atskirtas ir išsamiai aprašytos jos vykdomos funkcijos. Ypač svarbu detaliai reglamentuoti funkcijas, susijusias su paslaugų gavimu, t. y. kreipimasis į išorines įstaigas bei turto vertintojų paslaugų pirkimą viešojo pirkimo būdu procesą

[21]Prieiga internete: https://teisineinformacija.lt/druskininkai/document/41779

ir už jas atsakingus savivaldybės specialistus, siekiant išvengti nenuoseklios praktikos, subjektyvių sprendimų ir valdyti kitas, galinčias kilti korupcijos rizikas. Reglamente apibrėžta komisijos darbo organizavimo tvarka, pagrindine darbo forma įvardijant posėdžius, kuriuos organizuoja ir jiems vadovauja komisijos pirmininkas – Turto ir žemės valdymo skyriaus vedėjas. Visi komisijos nariai yra to paties skyriaus darbuotojai ir tiesiogiai pavaldūs komisijos pirmininkui, o tai antikorupcine prasme vertintina neigiamai – komisijos narių tiesioginis pavaldumas komisijos pirmininkui kelia riziką priimti šališkus sprendimus, egzistuoja tikimybė, kad komisija veikia formaliai, o pavaldūs darbuotojai gali vengti prieštarauti vadovo nuomonei ar pranešti apie galimus procedūrinius komisijos veiklos pažeidimus, nes nuo jo priklauso jų veiklos vertinimas.

Taip pat komisijos reglamente nėra aiškiai įvardytos komisijos pirmininko funkcijos, susijusios su el. aukcionų organizavimu. Dėl to kyla abejonių dėl komisijos steigimo tikslingumo, nes komisijos funkcijos iš esmės sutampa su Turto ir žemės valdymo skyriaus nuostatuose numatytomis atsakomybėmis. Druskininkų savivaldybė nurodė, kad aukciono komisijos funkcijas iki Turto ir žemės valdymo skyriaus įsteigimo atliko Investicijų ir turto valdymo skyrius[22].Vertinant komisijos reglamentą, darytina išvada, kad komisija galimai sudaryta deklaratyviai, o realiai visus veiksmus vykdo Druskininkų savivaldybės administracijos Turto ir žemės valdymo skyrius kaip dalį savo įprastų darbinių funkcijų. Tarnybos nuomone, siekiant užtikrinti skaidrų sprendimų priėmimą ir profesionalų praktinių procedūrų įgyvendinimą, savivaldybių komisijas turėtų sudaryti skirtingų skyrių atstovai, tiesiogiai nepavaldūs komisijos pirmininkui, kuriam būtų numatytas rotacijos laikotarpis.

Kai kuriose savivaldybėse nenustatyta, kam pavesta organizuoti el. aukcionus. Pavyzdžiui, Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. AD-1-115 sudaryta Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo *viešo aukciono* būdu komisija. Taip pat patvirtintas šios komisijos darbo reglamentas, kuriame nurodyta viena iš pagrindinių funkcijų – *viešame aukcione* parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų daiktų pardavimo organizavimas bei vykdymas. Dokumentas, kaip matyti, skirtas tiesioginio aukciono komisijos darbo proceso nustatymui, nes pastarojo 5 p. numatyta, jog: *„komisijai vadovauja aukciono vedėjas, kuris nustato aukciono vykdymo laiką ir vietą“.* Komisijos sudėtis: savivaldybės administracijos direktorius, Turto valdymo skyriaus du vyriausieji specialistai, Biudžeto ir finansų skyriaus vedėja bei Teisės ir personalo skyriaus vyriausiasis specialistas. Antikorupciniu požiūriu neigiamai vertintina tai, kad komisijai vadovauja Kėdainių raj. savivaldybės administracijos direktorius, o visi komisijos nariai yra pagal subordinaciją susiję su administracijos

[22]Turto ir valdymo skyriui atlikti Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione komisijos funkcijas pavesta 2024 m. birželio 14 d. https://teisineinformacija.lt/druskininkai/document/41779

direktoriumi. Tokios situacijos vertinamos kritiškai, gali kelti abejones dėl priimtų sprendimų objektyvumo.

Šalčininkų raj. savivaldybės aukciono organizavimo ir vykdymo komisijos reglamente[23] numatytos dvi komisijos funkcijos – svarstyti ir teikti savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti aukciono sąlygas; organizuoti ir vykdyti NT ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą viešo aukcionu būdu bei vykdyti kitas funkcijas. Tarnybos nuomone, pernelyg plačiai apibrėžtos funkcijos, kai nėra detaliai reglamentuoti konkretūs veiksmai (pavyzdžiui, nenurodyta, kas kreipiasi į NŽT dėl žemės sklypo formavimo, kas ir kokiu būdu organizuoja turto vertinimą, kas skelbia informaciją apie parduodamą objektą, kas turi prieigą prie informacinės sistemos eaukcionai.lt ir atsako už elektroninio aukciono vykdymą ir kt.), nors šie veiksmai yra itin reikšmingi organizuojant ir įgyvendinant procesą, kelia atsakomybės išvengimo, subjektyvių sprendimų riziką. Tokia situacija sudaro prielaidas darbuotojams perkelti atsakomybę vieni kitiems arba jos visai išvengti, o neapibrėžtos funkcijos apsunkina vidinės kontrolės vykdymą.

Išvada: savivaldybėse trūksta aiškaus komisijų veiklos reglamentavimo, komisijos sudaromos iš subordinaciniais ryšiais susijusių darbuotojų, o tai gali įtakoti priimamų sprendimų objektyvumą ir kelti piktnaudžiavimo rizikas.

Pasiūlymas:

Druskininkų savivaldybei, Kėdainių ir Šalčininkų raj. savivaldybėms detalizuoti komisijos funkcijas, aiškiai įvardijant kuris komisijos ar atsakingo padalinio specialistas atsakingas už atskirus el. aukciono organizavimo ir vykdymo veiksmus.

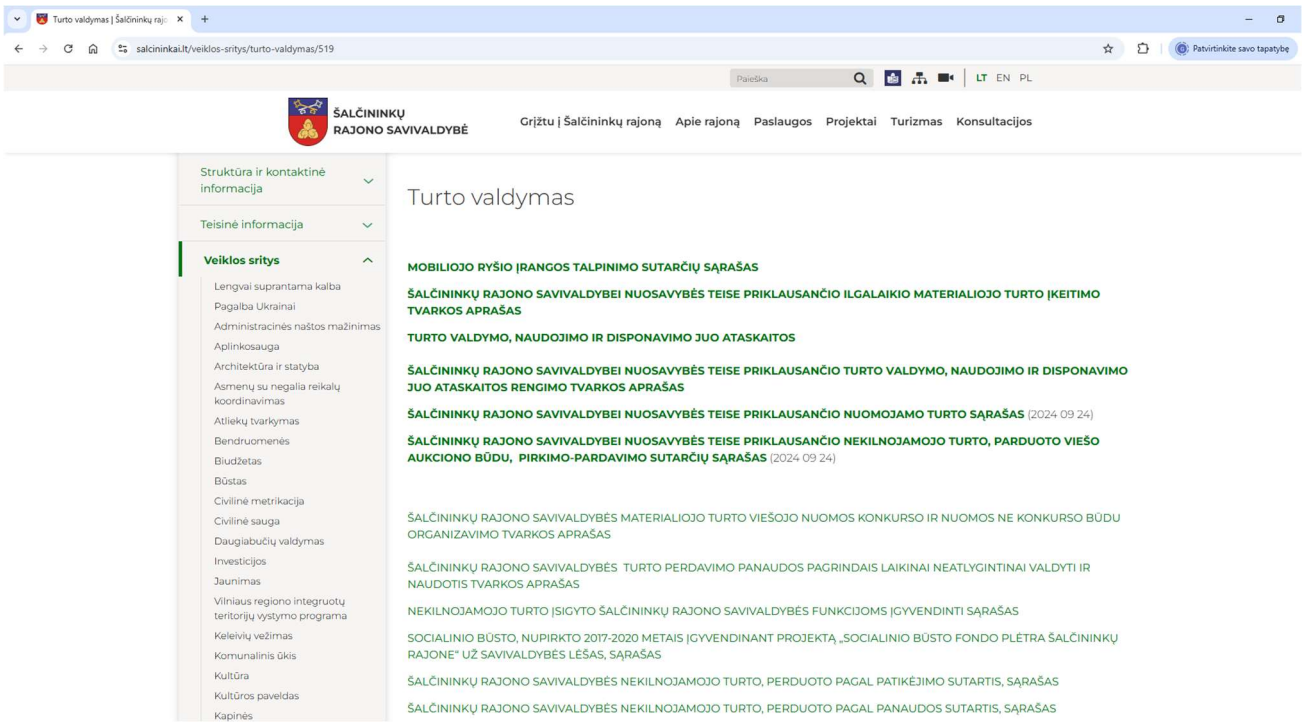
LR finansų ministerijai peržiūrėti reglamentavimą (Nutarimą Nr. 1178), kuriame būtų nustatyta aiški komisijų sudarymo tvarka bei būtų užtikrinamas komisijos narių nepriklausomumas: papildyti nuostata, kad komisijos nariai negalėtų būti tiesiogiai ar netiesiogiai pavaldūs komisijos pirmininkui pagal tarnybinius santykius (pvz.: nariai neturėtų būti to paties padalinio darbuotojai, ar darbuotojai, kuriems pirmininkas gali daryti įtaką per kasdienę veiklą, vertinimus ar pan.).

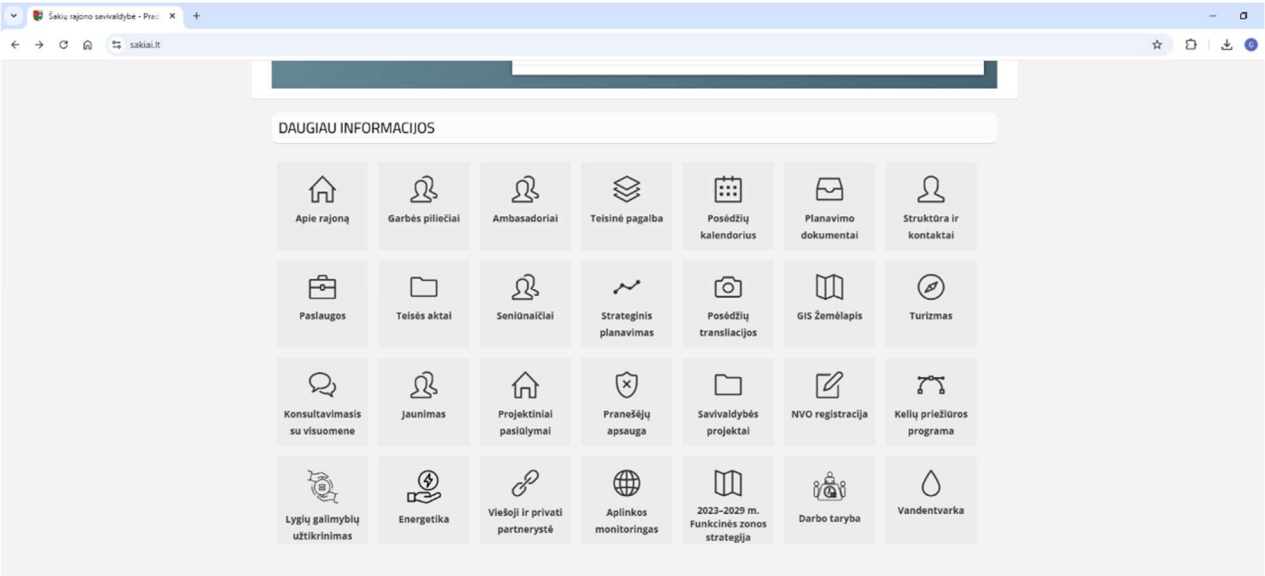
3.3. Atskirais atvejais parduodamo turto aprašymas neinformatyvus, gali kilti neteisėtų susitarimų rizikos *(kita antikorupcinė pastaba)*

Savivaldybių interneto svetainėse salcininkai.lt ir sakiai.lt analizės atlikimo metu siekiant peržiūrėti skelbimus apie rengiamus aukcionus (žiūrėta 2025-12-05), informacijos paieška buvo

[23]Šalčininkų raj. savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 15 d., įsakymas Nr. DĮV-1322 „Dėl Šalčininkų raj. savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono organizavimo ir vykdymo komisijos sudarymo ir jos reglamento patvirtinimo“

apsunkinta dėl aiškios svetainės struktūros stokos: apie vykdomus aukcionus pirmuose svetainių puslapiuose ar tarp pagrindinių naujienų nepateikta net minimali informacija. Informacija buvo rasta tik pasinaudojus paieškos funkcija, todėl darytina išvada, kad tokios informacijos atsitiktiniai ir suinteresuoti asmenys, apsilankę savivaldybių interneto svetainėse, nepamato. Pavyzdžiui, Šalčininkų raj. savivaldybės interneto svetainėje, skiltyje „Veiklos sritys“, pasirinkus Turto valdymo sritį, pateikiama tik informacija apie teisinį reglamentavimą, ataskaitas, nuomojamo turto sąrašą bei sudarytas turto pirkimo – pardavimo sutartis. Tačiau šiuo metu aktualios informacijos apie skelbiamus aukcionus šioje skiltyje nėra – jos tenka papildomai ieškoti naudojantis paieškos funkcija. Šakių raj. savivaldybės interneto svetainėje peržiūrėjus veiklos sritis, nematyti atskiros srities, susijusios su turto valdymu. Dėl to kyla neaiškumas, kur ieškoti informacijos apie savivaldybėje parduodamą turtą. Žemiau pateikta Šalčininkų ir Šakių raj. internetinių tinklapių vaizdo fiksacijos:





Peržiūrint savivaldybių paskelbtus skelbimus portale eaukcionai.lt atkreiptas dėmesys, jog ne visais atvejais pateikiama išsami informacija apie parduodamus NT objektus. Dėl to gali sumažėti susidomėjimas parduodamu turtu arba apsunkinamas potencialių pirkėjų apsisprendimas – jiems tenka papildomai kreiptis į savivaldybę, norint gauti daugiau techninės informacijos. Pavyzdžiui, dažnu atveju trūksta detalesnės informacijos apie parduodamame objekte esamas komunikacijas: patalpų šildymo būdus, vandentiekio, kanalizacijos būklę, energinio naudingumo klasę, artimiausią infrastruktūrą, ne visuomet nurodomas pastato tipas. Tokios informacijos trūkumas objektyviai neatskleidžia parduodamo objekto vertės, potencialiam pirkėjui sunku įsivertinti ar pateikta informacija objektyvi, todėl siekiant suteikti kuo daugiau informacijos pirminiame etape bei išvengti ginčų po aukciono (pavyzdžiui, dėl nenurodytų defektų, neteisingos informacijos) aukciono organizatoriams derėtų keliant skelbimą apie parduodamą NT informacinėje sistemoje eaukcionai.lt įkelti NT vertinimo ataskaitą.

Pavyzdžiui, Šakių raj. savivaldybės organizuojamo NT objekto el. aukciono Nr. 284781 skelbimas apie parduodamą butą[24]. Skelbimo aprašyme nurodoma: *Butas yra daugiabučiame gyvenamajame name, kurio statybos darbų baigtumas - 100 proc. Bendra buto fizinė būklė yra bloga, buto patalpų eksploatacija galima pagal pagrindinę paskirtį (gyvenamoji)*. Parduodamas butas yra daugiabučiame name, tačiau nenurodoma kelintame aukšte, nepaminėta koks pastato tipas – plytinis, blokinis, medinis ar kt., nenurodomas šildymo tipas, ar yra vandentiekis, kanalizacija. Analogiški trūkumai nustatyti el. aukcionuose Nr. 284780[25]; Nr. 284782. Sveikintina, jog dalį informacijos

[24]Prieiga internete: https://www.evarzytynes.lt/evs/pages/auction.do?id=302868&number=284781
[25]Prieiga internete: https://www.evarzytynes.lt/evs/pages/auction.do?id=302866&number=284780

galima pamatyti iš pateiktų foto nuotraukų ar iš pateiktų papildomų dokumentų, tačiau pats turto aprašymas gali būti išsamesnis[26].

Pažymėtina, jog analizės metu Druskininkų savivaldybėje ir Kėdainių raj. savivaldybėje nustatyta ir pavyzdžių[27], kai skelbimuose pateikta išsami informacija, įskaitant duomenis apie statinio technines charakteristikas bei žemės sklypo rodiklius.

Išvada: Informacijos apie nekilnojamojo turto aukcionus prieinamumas ir skaidrumas savivaldybių interneto svetainėse nėra užtikrinamas tinkamai – informacija nėra aiškiai struktūruota ir lengvai pasiekiama, todėl gali būti ribojamas visuomenės informuotumas. Be to, dažnai pateikiama nepakankama techninė informacija apie parduodamus objektus. Tokia praktika mažina viešųjų aukcionų patrauklumą ir objektyvų konkurencijos lygį, bei kelia neteisėtų susitarimų rizikas kuomet išsami informacija gali būti pateikiama tik tam tikriems asmenims.

Pasiūlymas:

Šalčininkų ir Šakių rajonų savivaldybėms struktūriškai integruoti informaciją apie vykdomus aukcionus į savivaldybės svetainės pagrindinius puslapius ar aiškiai matomas veiklos sritis.

Šakių rajono savivaldybei rengiant skelbimus apie el. aukcionuose parduodamus objektus, rekomenduojama pateikti išsamesnius turto aprašymus, kuriuose būtų nurodyta visa potencialiems el. aukciono dalyviams aktuali informacija.

3.4. Korupcijos rizika nustatant aukciono dalyvio mokestį *(kritinė antikorupcinė pastaba)*

Viena pagrindinių privalomų aukciono sąlygų, kurią turi įvykdyti aukciono dalyvis – sumokėti registracijos mokestį. Aukciono organizatorius parduodamo objekto skelbime nurodo aukciono dalyvio mokestį, kuris nėra įskaitomas į parduodamo turto kainą, mokestis turi būti sumokėtas iki tam tikro termino, ir nėra grąžinamas. Lietuvos Respublikos nacionalinio lygmens teisės aktai, reglamentuojantys nekilnojamųjų daiktų pardavimo procesus aukciono būdu, nenumato aukciono dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo proceso, taip pat neįpareigoja aukciono organizatoriaus nustatyti tokios tvarkos. Tai reiškia, kad aukciono organizatorius (šiuo atveju savivaldybės) turi absoliučią diskreciją aukciono dalyvio mokesčio dydžio nustatymui. Aukciono tvarkos apraše numatyta, kad dalyvio mokestis nėra grąžinamas ir neįskaitomas į nekilnojamojo turto

[26] Pavyzdžiui, https://www.evarzytynes.lt/evs/pages/auction.do?id=310765&number=298656
[27] Prieiga internete: https://www.evarzytynes.lt/evs/pages/auction.do?id=303116&number=285591; https://www.evarzytynes.lt/evs/pages/auction.do?id=304211&number=287030; https://www.evarzytynes.lt/evs/pages/auction.do?id=304213&number=287027

pardavimo kainą. Šiuo atveju, analizuotose savivaldybėse egzistuoja skirtingos tvarkos ir taikoma skirtinga praktika.

Pavyzdžiui, Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione sąlygų tvirtinimo tvarkos apraše nėra reglamentuota dalyvio mokesčio nustatymo tvarka. Druskininkų savivaldybės atstovas nurodė: *„Savivaldybėje nėra nustatytos tvarkos dėl registracijos mokesčio, sprendimą dėl registracijos mokesčio dydžio priima savivaldybės administracijos direktorius* ***atsižvelgęs į parduodamo turto ypatybes bei paslaugas****, kurias aukciono organizatorius įsipareigoja suteikti užsiregistravusiems aukciono dalyviams, t. y. kiekvienu konkrečiu atveju vertinama individualiai kokio dydžio registracijos mokestis turėtų būti, tačiau dažniausiai registracijos mokestis būna iki 1 proc. turto vertės“.* Tikslinimo metu savivaldybės atstovas nurodė, kad ***paslaugos***, pavyzdžiui, gali būti veiklos vertinimo procedūros (angl. *due dilligence*), kuomet parduodant turtą pirkėjui sutartyje yra numatytas įpareigojimas tęsti tame objekte iki pardavimo vykdytas veiklas, todėl tokiais atvejais pirkėjui reikia įsivertinti ne tik turto būklę, bet ir veiklos modelį, kitas tam reikšmingas aplinkybes. Savivaldybės atstovas nurodė, kad pagal aukciono sąlygas ši informacija teikiama tik užsiregistravusiems dalyviams. Ši praktika nėra pagrįsta jokiu nacionalinio lygio teisės aktu. Iš pateiktos informacijos matyti jog kiekvieną kartą prieš tvirtinant aukciono sąlygas, savivaldybės administracijos direktorius įvertina savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione komisijos pateiktą projektą dėl aukciono sąlygų tvirtinimo ir kiekvieną kartą individualiai priima sprendimą.

Peržiūrėjus Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione sąlygų tvirtinimo tvarkos aprašą[28] bei Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V35-416 patvirtintą reglamentą „Dėl pavedimo atlikti Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione komisijos funkcijas ir darbo reglamento patvirtinimo“[29], matyti, kad jame nėra išvardinta jokių kriterijų, kuriais remiantis komisija ar savivaldybės administracijos direktorius nustatytų aukciono dalyvio mokesčio dydį. Be to, informacija, dėl ko parenkamas vienoks ar kitoks dalyvio mokesčio dydis, niekaip neatsispindi jokiuose dokumentuose, t. y. negalima atsekti kas sudaro šį mokestį – turto tvarkymo, vertinimo, paruošimo pardavimui ar kt. kaštai. Taip pat minėtuose aprašuose nėra įtvirtintos nuostatos, kad mokesčio dydis turėtų būti iki 1 proc. turto vertės. Vertinant šių aplinkybių visumą, darytina išvada, kad aukciono dalyvio mokesčio nustatymo procesas Druskininkų savivaldybėje neapibrėžtas, nesant kriterijų suteikia neribotą diskreciją nustatyti dalyvio mokestį, kuris gali būti neparemtas objektyviais

[28]Prieiga internete: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/1e07a4c02a3711efbdaea558de59136c
[29]Prieiga internete: https://teisineinformacija.lt/druskininkai/document/41779

kriterijais, pernelyg didelis, dėl ko gali mažinti domėjimąsi aukcionu ir kelti neteisėtų susitarimų rizikas. Apie taikomą skirtingą dalyvio mokesčio dydį patvirtina keletas pavyzdžių:

Parduodamas objektas	***Pradinė kaina***	***Dalyvio mokestis***	***Procentinis dydis***
"Gydykla“, 1085.77 kv. m Druskininkų sav. Druskininkų m. Sausoji g. 1"	399.999,00 Eur	**500** Eur	**0.125 %**
"Siuvimo cechas, 794.79 kv. m, Ūkinis pastatas, 40. kv. m, Kiemo statiniai, Žemės sklypas, 38.65 a. Druskininkų sav. Neravų k. Darželio g. 5"	56.809,00 Eur	**200** Eur	**0.352 %**
"Žemės sklypas, 5. a., Butas 2 kamb., 27.18 kv. m, Butas 2 kamb., 20.11 kv. m, Butas 2 kamb., 39.83 kv. m, Butas 2 kamb., 15,57 kv. m Druskininkų sav. Druskininkų m. Druskininkų g. 39, Druskininkų sav. Druskininkų m. Druskininkų g. 39-1, Druskininkų sav. Druskininkų m. Druskininkų g. 39-2, Druskininkų sav. Druskininkų m. Druskininkų g. 39-3, Druskininkų sav. Druskininkų m. Druskininkų g. 39-4"	58.983,00 Eur	**150** Eur	**0.254 %**
Gyvenamasis namas, 160.08 kv. m, Ūkinis pastatas, 45. kv. m, Žemės sklypas, 9.25 a. Druskininkų sav. Druskininkų m. M. K. Čiurlionio g. 17	108.583,00 Eur	**150** Eur	**0.138 %**
Kultūros namai, 249.91 kv. m, Žemės sklypas, 20.5 a. Druskininkų sav. Ricielių k. Ilgoji g. 19	12 500 Eur	**125** Eur	**1 %**
Uždara slidinėjimo trasa, 32143.54 kv. m Žemės sklypas, 800. a. Druskininkų sav. Mizarų k. Nemuno kel. 2;	9,7 mln. Eur	**5 000** Eur	**0.0515 %**
Sanatorija, 1328.45 kv. m, Sanatorija, 1520.44 kv. m, Sanatorija, 16558.23 kv. m, Žemes sklypas, 215.13 a. Druskininkų sav. Druskininkų m. Liepų g. 1	2,59 mln. Eur	**500** Eur	**0.019 %**

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintame Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu organizavimo tvarkos apraše dalyvio mokesčio nustatymo tvarka nenustatyta. Savivaldybės vyr. specialistė nurodė, kad atskiros aukciono dalyvio mokesčio nustatymo tvarkos nėra – mokestis tvirtinamas kiekvieną kartą organizuojant aukcioną kartu su aukciono sąlygomis. Informacijos

tikslinimo metu savivaldybės vyr. specialistė paaiškino, kad Turto valdymo skyrius rengdamas aukciono sąlygų projektą įprastai nustato 100 eurų registracijos mokestį. Tačiau jis gali būti sumažintas iki 50 eurų, jei parduodamo turto pradinė kaina mažinama dėl mažos paklausos ir nesėkmingų ankstesnių aukcionų. Vis dėlto ši tvarka nėra reglamentuota savivaldybės teisės aktuose, o aiškių mokesčio nustatymo kriterijų nėra. Aukciono sąlygų projektas teikiamas savivaldybės merui tvirtinti, po patvirtinimo jis grąžinamas Turto valdymo skyriui[30].

Susipažinus su Šalčininkų raj. savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 15 d. įsakymu Nr. DĮV-1322 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono organizavimo ir vykdymo komisijos sudarymo ir jos reglamento patvirtinimo“, nustatyta, kad aukciono dalyvio mokesčio dydis – 30 Eur, nepriklausomai nuo parduodamo objekto vertės.

Šakių rajono savivaldybėje aukcionų organizavimo tvarka reglamentuojama Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintu nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašu. Tačiau šis aprašas nenumato aukciono dalyvio mokesčio nustatymo tvarkos, o Subjektas nurodė, kad savivaldybėje nėra atskirai nustatytos aukciono dalyvio mokesčio nustatymo tvarkos, mokestis nustatomas kaskart tvirtinant aukciono sąlygas, tačiau visiems objektams mokestis vienodas – 60 Eur. Vis dėlto, peržiūrėjus Šakių rajono savivaldybės teisės aktus, nenustatyta nuostatų, kurios reglamentuotų tokį mokesčio dydį, neapibrėžta kuo vadovaujantis nustatytas toks mokestis. Reglamentavimo nebuvimas leidžia daryti prielaidą, kad turima diskrecija nustatyti ir kitokį mokesčio dydį, o tai kelia neteisėtų susitarimų rizikas.

Subjektams, reglamentavime nenustačiusiems fiksuoto dalyvio mokesčio dydžio, turint plačią diskreciją, kyla rizikos sąmoningai nustatyti ne visai objektyvų mokesčio dydį, kuris gali būti ne visiems priimtinas, tokiu būdu galimai siekiant apriboti aukciono dalyvių skaičių arba atvirkščiai – sudaryti palankesnes sąlygas konkrečiais atvejais, pavyzdžiui, kai parduodamas turtas, dėl kurio pardavimo aukciono metu objektyviai buvo patirta papildomų išlaidų. Svarbu pažymėti tai, kad VĮ „Registrų centras“ yra numatęs vienodą įkainį visiems aukcionams (vieno el. aukciono paskelbimo kaina 47,47 Eur[31]), nepriklausomai nuo aukcione parduodamo turto vertės – tai galėtų būti atskaitos tašku nustatant el. aukcionų dalyvio mokesčio dydį. Tuo tarpu nereglamentuotas dalyvio mokesčio nustatymas gali kelti piktnaudžiavimo ir neteisėtų susitarimų rizikas, be to, savivaldybės tokiu būdu

[30] Pagal Kėdainių raj. savivaldybės pateiktą informaciją, savivaldybės NT pardavimo viešo aukciono sąlygas iki 2023 m. balandžio 4 d. tvirtino Kėdainių raj. savivaldybės administracijos direktorius. Nuo 2023 m. balandžio 4 d., pasikeitus Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatoms, tvirtina Vykdomoji institucija, t. y. savivaldybės meras.
[31] Prieiga internete: https://www.registrucentras.lt/p/1554

gali siekti gauti papildomos finansinės naudos iš aukciono dalyvių ir nebūtinai stengtis pirminio aukciono metu parduoti objektą.

Išvada: Vertinant skirtingas aukcionų dalyvio mokesčio nustatymo tvarkas matyti, kad dėl aukštesnės galios teisės aktuose nenustatytų imperatyvių reikalavimų savivaldybės turi neribotą diskreciją spręsti dėl dalyvio mokesčio dydžio nustatymo. Tokia teisinio reglamentavimo spraga sudaro prielaidas galimai neskaidriam mokesčio nustatymui, kai nesant aiškių kriterijų kiekvienu atveju mokestis gali būti nustatomas individualiai, neparemtas objektyviais skaičiavimais, o tai kelia piktnaudžiavimo ir neteisėtų susitarimų rizikas.

Pasiūlymas:

LR finansų ministerijai pakartotinai svarstyti antikorupcinio vertinimo išvadoje teiktą rekomendaciją Nutarime Nr. 1178 atsisakyti aukciono dalyvio mokesčio (analogiškas pasiūlymas pateiktas atlikus antikorupcinį vertinimą), arba nustatyti kriterijus, kuriais privalėtų vadovautis aukcionų organizatoriai, įpareigoti aukciono organizatorių patvirtinti vidinę tvarką, kuri nustatytų dalyvio mokesčio sudarymo kertinius principus (remiantis garantinio įnašo dydžio nustatymo pavyzdžiu[32]).

Druskininkų savivaldybei, Šakių ir Kėdainių rajono savivaldybėms vidiniuose teisės aktuose įtvirtinti objektyvią dalyvio registracijos mokesčio dydžio nustatymo tvarką.

[32] *„22.4. p. aukciono dalyvio garantinio įnašo dydis, kuris turi būti ne didesnis kaip 10 procentų pradinės bendros nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo pardavimo kainos ar pradinės nekilnojamojo daikto ar nekilnojamojo turto pardavimo kainos“*

4. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS)

Išanalizavus Druskininkų savivaldybės, Kėdainių, Šalčininkų ir Šakių rajonų savivaldybių veiklą el. aukcionų organizavimo ir vykdymo procesuose, darytina išvada, kad šioje srityje yra korupcijos rizika dėl šių korupcijos rizikos veiksnių:

4.1. Kritinės antikorupcinės pastabos:

4.1.1. Druskininkų savivaldybėje, Kėdainių ir Šalčininkų savivaldybėse el. aukcionų organizavimo ir vykdymo tvarka nėra detaliai reglamentuota – teisės aktai neatnaujinti, fragmentiški, nėra konkrečiai priskirtos atsakomybės. Kartu, nesant jokių vidinių ar išorinių kontrolės mechanizmų, kurie užtikrintų el. aukcionų organizavimo ir vykdymo procesų teisėtumą ir skaidrumą, kyla piktnaudžiavimo ir neteisėtų susitarimų rizikos (motyvai išdėstyti 3.1. skirsnyje).

4.1.2. Savivaldybėse trūksta aiškaus komisijų veiklos reglamentavimo, komisijos sudaromos iš subordinaciniais ryšiais susijusių darbuotojų, o tai gali įtakoti priimamų sprendimų objektyvumą ir kelti piktnaudžiavimo rizikas (motyvai išdėstyti 3.2. skirsnyje).

4.1.3. Vertinant skirtingas aukcionų dalyvio mokesčio nustatymo tvarkas matyti, kad dėl aukštesnės galios teisės aktuose nenustatytų imperatyvių reikalavimų savivaldybės turi neribotą diskreciją spręsti dėl dalyvio mokesčio dydžio nustatymo. Tokia teisinio reglamentavimo spraga sudaro prielaidas neskaidriam mokesčio nustatymui, kai nesant aiškių kriterijų kiekvienu atveju mokestis gali būti nustatomas individualiai, neparemtas objektyviais skaičiavimais, o tai kelia piktnaudžiavimo ir neteisėtų susitarimų rizikas (motyvai išdėstyti 3.4. skirsnyje).

4.2. Kitos antikorupcinės pastabos:

4.2.1. Informacijos apie nekilnojamojo turto aukcionus prieinamumas ir skaidrumas savivaldybių interneto svetainėse nėra užtikrinamas tinkamai – informacija nėra aiškiai struktūruota ir lengvai pasiekiama, todėl ribojamas visuomenės informuotumas. Be to, dažnai pateikiama nepakankama techninė informacija apie parduodamus objektus. Tokia praktika mažina viešųjų aukcionų patrauklumą ir objektyvų konkurencijos lygį, bei kelia neteisėtų susitarimų rizikas kai išsami informacija gali būti pateikiama tik tam tikriems asmenims (motyvai išdėstyti 3.3. skirsnyje).

5. REKOMENDCINIO POBŪDŽIO PASIŪLYMAI

Siekdami sumažinti korupcijos rizikos veiksnių įtaką analizuotose savivaldybių veiklos srityse, susijusiose su el. aukcionų organizavimo ir vykdymo procesu, teikiame įgyvendinti šiuos pasiūlymus pagal kompetenciją:

5.1. Pasiūlymai, atsižvelgiant į kritines antikorupcines pastabas:

5.2.1.Druskininkų savivaldybei, Kėdainių ir Šalčininkų rajonų savivaldybėms teisės aktais reglamentuoti vidines el. aukcionų vykdymo ir organizavimo procedūras (4.1.1. pastaba).

5.2.2. Druskininkų savivaldybės ir Kėdainių, Šalčininkų ir Šakių rajonų savivaldybių Centralizuoto audito skyriams rekomenduojame įtraukti aukcionų organizavimo ir vykdymo procesų stebėseną į strateginius kontrolės ir audito planus bei užtikrinti jų reguliarų vertinimą ir / ar vidaus reglamentavime nustatyti kontrolės procedūras ir už juos atsakingus asmenis (4.1.1. pastaba).

5.1.1. Druskininkų savivaldybei, Kėdainių ir Šalčininkų raj. savivaldybėms detalizuoti komisijos funkcijas, aiškiai įvardijant kuris komisijos ar atsakingo padalinio specialistas atsakingas už atskirus el. aukciono organizavimo ir vykdymo veiksmus (4.1.2. pastaba).

5.1.2. LR finansų ministerijai peržiūrėti reglamentavimą (Nutarimą Nr. 1178), kuriame būtų nustatyta aiški komisijų sudarymo tvarka bei būtų užtikrinamas komisijos narių nepriklausomumas: papildyti nuostata, kad komisijos nariai negalėtų būti tiesiogiai ar netiesiogiai pavaldūs komisijos pirmininkui pagal tarnybinius santykius (pvz.: nariai neturėtų būti to paties padalinio darbuotojai, ar darbuotojai, kuriems pirmininkas gali daryti įtaką per kasdienę veiklą ar, vertinimus ar pan.). (4.1.2. pastaba).

5.1.5. LR finansų ministerijai pakartotinai svarstyti antikorupcinio vertinimo išvadoje teiktą rekomendaciją Nutarime Nr. 1178 atsisakyti aukciono dalyvio mokesčio (analogiškas pasiūlymas pateiktas atlikus antikorupcinį vertinimą), arba nustatyti kriterijus, kuriais privalėtų vadovautis aukcionų organizatoriai, įpareigoti aukciono organizatorių patvirtinti vidinę tvarką, kuri nustatytų dalyvio mokesčio sudarymo kertinius principus (remiantis garantinio įnašo dydžio nustatymo pavyzdžiu[33]) (4.1.3. pastaba).

[33] *„22.4. p. aukciono dalyvio garantinio įnašo dydis, kuris turi būti ne didesnis kaip 10 procentų pradinės bendros nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo pardavimo kainos ar pradinės nekilnojamojo daikto ar nekilnojamojo turto pardavimo kainos“*

5.1.6. Druskininkų savivaldybei, Šakių ir Kėdainių rajono savivaldybėms vidiniuose teisės aktuose įtvirtinti objektyvią dalyvio registracijos mokesčio nustatymo tvarką (4.1.3. pastaba).

5.2. Pasiūlymai, atsižvelgiant į kitas antikorupcines pastabas:

5.2.1. Šalčininkų ir Šakių rajonų savivaldybėms struktūriškai integruoti informaciją apie vykdomus aukcionus į savivaldybės svetainės pagrindinius puslapius ar aiškiai matomas veiklos sritis (4.2.1. pastaba).

5.2.2. Šakių rajono savivaldybei, rengiant skelbimus apie el. aukcionuose parduodamus objektus, rekomenduojama pateikti išsamesnius turto aprašymus, kuriuose būtų nurodyta visa potencialiems el. aukciono dalyviams aktuali informacija (4.2.1. pastaba).

Direktoriaus pavaduotojas Elanas Jablonskas

Greta Damasickienė, tel. 0 706 68 191, mob. +37065300744, el. p. greta.damasickiene@stt.lt

Rengėjos tiesioginis vadovas Domantas Lukauskas, Korupcijos prevencijos valdybos Korupcijos rizikos skyriaus viršininkas, tel. 0 706 63 378, mob. +370 656 60 933, el. p. domantas.lukauskas@stt.lt

ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ĮVERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA

I. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI TEISĖS AKTAI

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija https://www.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija20220522.htm
2. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas
3. https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.D5496D69DF98/asr ;Lietuvos Respublikos biudžeto sandaros įstatymas https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.428/asr;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“ https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/2bf1544060e911e4b240c0fa7489cd0e/asr ;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1179 „Dėl viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/80858d0060e911e4b240c0fa7489cd0e/asr
6. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5884/asr ;
7. VĮ Turto bankas generalinio direktoriaus 2021 m. vasario 24 d. įsakymų Nr. P1-67 patvirtintas Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų elektroninio aukciono vykdymo valstybės informacinėje sistemoje procedūrų aprašas https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/apraso-2021-02-24-redakcija1.pdf
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 9 d. nutarimas „Dėl nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti valstybės ir savivaldybių turto pardavimo viešuose prekių aukcionuose tvarkos aprašo patvirtinimo“ https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.132472/asr
9. Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 25 d., įsakymas Nr. AG-82 „Dėl Šakių rajono savivaldybės administracijos organizuojamų viešų aukcionų, kuriuose parduodamas savivaldybės nekilnojamasis turtas ir kiti nekilnojamieji daiktai, vykdymo informacinių technologijų priemonėmis taisyklių patvirtinimo“ https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/8b8e88408cb611e7a3c4a5eb10f04386

10. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 28 d. įsakymas Nr. AD-1-115 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento tvirtinimo“.
11. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 28 d., įsakymas Nr. AD-1-116 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu organizavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“.
12. Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 25 d. sprendimas Nr. TS-237 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“. https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/d697c8b0fa5011e99681cd81dcdca52c/asr
13. Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. V35-419 „Dėl Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione sąlygų tvirtinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/1e07a4c02a3711efbdaea558de59136c
14. Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. V35-416 „Dėl pavedimo atlikti Druskininkų savivaldybės nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione komisijos funkcijas ir darbo reglamento patvirtinimo“. https://teisineinformacija.lt/druskininkai/document/41779
15. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 15 d. įsakymu Nr. DĮV-1322 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono organizavimo ir vykdymo komisijos sudarymo ir jos reglamento patvirtinimo“.

II. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI IR VERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA

1. Privačių interesų registro (https://pinreg.vtek.lt/app/) informacija.
2. KRA atlikimo metu elektroninio pašto adresu greta.damasickiene@stt.lt iš institucijų gauta informacija ir paaiškinimai.
3. Interneto svetainėse www.druskininkusavivaldybe.lt, www.kedainiai.lt, www.sakiai.lt, www.salcininkai.lt, www.eaukcionai.lt skelbiama vieša informacija.