



MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Biudžetinė įstaiga, Vytauto g. 17, 68299 Marijampolė, tel.: (8 343) 50 828, el. p. juozas.vaiciulis@marijampole.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 193291234

Marijampolės savivaldybės
Tarybos kontrolės komitetui

2023-04-11 Nr. KS-18-(1.5)

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai Marijampolės savivaldybės kontrolės komitetas 2023 m. kovo 24 d. posėdžio protokolo Nr. T1-19 2.2 punktu pavesta patikrinti, ar teisėtai be viešo aukciono buvo parduoti UAB „Marijampolės autobusų parkas“ pastatai.

Nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo reglamentavimas priklauso nuo savivaldybės valdomos įmonės teisinės formos: 1) savivaldybės įmonė nekilnojamąjį turtą valdo patikėjimo teise vadovaudamasi Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu; 2) savivaldybės valdomų uždarytų akcinių bendrovių ir jų kontroliuojamų dukterinių bendrovių (toliau kartu – savivaldybės valdomos bendrovės), skirtingai nei savivaldybės įmonių, nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos specialieji įstatymai nenustato. Savivaldybės valdomų bendrovių nuosavybės teise priklausančias nekilnojamąsias turtas valdomas, naudojamas ir disponuojamas vadovaujantis bendraisiais nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo reguliuojančiais teisės aktais: Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, taip pat bendrovių įstatais bei patvirtintomis bendrovių tvarkomis. Savivaldybės valdomoms bendrovėms nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyti principai nėra privalomi.

Valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyti turto nuomos, pardavimo principai:

- Ilgalakis materialusis turtas išnuomojamas viešo konkurso būdu, išskyrus atvejus, kuriais Vyriausybės nustatyta tvarka ilgalaikį materialųjį turtą išnuomoja be konkurso (Įstatymo 15 str. 2 d.).

- Valstybės ir savivaldybių turtas negali būti perduodamas kitiems juridiniams ar fiziniams asmenims ar kitaip susiejamas su turtu jungtinės veiklos sutarties pagrindu (Įstatymo 20 str. 5 d.).

- Valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančias nekilnojamąsias turtas ir jam priskirtas žemės sklypas (jeigu žemės sklypas yra parduodamas kartu su nekilnojamuoju turtu), taip pat kiti nekilnojamieji daiktai, išskyrus Įstatymo 20 straipsnio 6 ir 7 dalyje nurodytus atvejus, parduodami viešo aukciono būdu, kai neribojamas dalyvių skaičius, o pirkimo–pardavimo sutartis sudaroma su didžiausią kainą pasiūliusiu viešo aukciono dalyviu (Įstatymo 21 str. 1 d.).

- Vienas iš nereikalingo ar netinkamo (negalimo) naudoti valstybės ar savivaldybės nematerialaus, ilgalaikio materialaus ar trumpalaikio turto būdų yra pardavimas viešuose prekių aukcionuose (išskyrus nekilnojamuosius daiktus bei Lietuvos respublikos diplomatinių atstovybių, konsulinių įstaigų ir atstovybių prie tarptautinių organizacijų valdomą turtą) Vyriausybės nustatyta tvarka.

- Jeigu valstybės įmonių patikėjimo teise valdomas valstybės nekilnojamasis turtas nenaudojamas valstybės įmonės veikloje arba yra pripažintas nereikalingu ar netinkamu (negalimu)

naudoti, toks nekilnojamasis turtas gali būti perduodamas centralizuotai valdyti (Įstatymo 19 str. 2 d.).

Tačiau savivaldybės valdomoms uždarosioms akcinėms bendrovėms priklausančio turto nuomai, pardavimui, pardavimui nenustatyti tokie pat arba panašūs reikalavimai į anksčiau paminėtus valstybės ar savivaldybės turto valdymui, naudojimui ar disponavimui juo: savivaldybės valdomos bendrovės turto pardavimas aukcione yra tik vienas iš būdų, nes turtas gali būti parduodamas organizuojant konkursą ar derybas, turtas gali būti perduodamas kitiems juridiniams ar fiziniams asmenims ar kitaip susiejamas su turtu jungtinės veiklos sutarties pagrindu; net ir nenaudojamas bendrovės veikloje nekilnojamasis turtas negali būti perduodamas centralizuotai valdyti. Taigi nors savivaldybės valdomos bendrovės priklauso savivaldybei ta dalimi, kiek savivaldybė valdo jų akcijų, tačiau savivaldybės valdomų bendrovių turto valdymui, naudojimui ir disponavimui juo keliama reikalavimai skiriasi nuo savivaldybės turtui nustatytų reikalavimų ir principų. Civilinėje teisėje besąlygiškai pripažįstamas juridinio asmens ir jo dalyvio turto atskirumo principas (CK 2.50 str.), kuris reiškia, kad akcininko, kuris nuosavybės teise valdo akcijas, ir akcinės bendrovės turtas atskirtas. Iš to išplaukia ir skirtingų teisinių režimų taikymas: vienoks taikomas savivaldybės turtui ir kitoks – savivaldybės valdomos bendrovės turtui.

Nekilnojamojo turto pardavimas yra viena iš nekilnojamojo turto valdymo veiklos sričių, kuriai turėtų būti keliami ir įgyvendinami itin aukšti skaidrumo ir atsparumo korupcijai reikalavimai. Neskaidriai pardavus nekilnojamąjį turtą jo savininkui gali būti padaryti ne tik finansiniai nuostoliai, bet ir pakenkta reputacijai. Nekilnojamąjį turtą bendrovės gali parduoti šiais būdais:

- Aukciono – nekilnojamasis turtas parduodamas viešai konkuruojant dalyvių siūlomoms parduodamo nekilnojamojo turto pirkimo kainoms, o pirkimo–pardavimo sutartis sudaroma su tuo aukciono dalyviu, kuris pasiūlė didžiausią kainą už parduodamą nekilnojamąjį turtą.

- Konkurso – pasiūlymus pirkti parduodamą nekilnojamąjį turtą gali teikti visi suinteresuoti asmenys. Apie rengiamą konkursą paskelbiama viešai, o konkurso dalyviai gali teikti savo pasiūlymus įsigyti turtą iki nurodyto termino, kuriam pasibaigus sudaroma gautų pasiūlymų eilė, paprastai pagal didžiausią pasiūlytą įsigijimo kainą, tačiau galimi ir kiti kriterijai. Pirkimo–pardavimo sutartį siūloma sudaryti su labiausiai pardavimo kriterijų atitikusį pasiūlymą pateikusių asmeniu.

- Tiesioginių derybų – su pasirinktu dalyviu deramasi dėl parduodamo nekilnojamojo turto kainos, atsiskaitymo tvarkos bei kitų pardavimo sąlygų.

Tačiau kurį būdą rinktis, sprendžia bendrovės vadovas.

Teisės aktai nenustato pareigos savivaldybės valdomai bendrovei patvirtinti nekilnojamojo ar kito turto pardavimo taisykles. Tuo pačiu nėra teisinio įpareigojimo savivaldybės valdomai bendrovei iki sandorio sudarymo atlikti parduodamo turto vertinimą bei informuoti apie parduodamą turtą bendrovės akcininką (-us). Įpareigojimą bendrovės vadovui nustatyti tokius reikalavimus ir jų paisyti sudarant bendrovės vardu sandorius galėtų generuoti kurios nors savivaldybės institucijos priimtas teisės aktas. Tačiau kaip jau buvo minėta, tokio teisės akto nei Marijampolės savivaldybės taryba, nei savivaldybės administracijos direktorius nėra priėmę.

UAB „Marijampolės autobusų parkas“ sudarydamas 2021 m. gegužės 6 d. nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį, notarinio registro Nr. 5391 (parduotas turtas: Pastatas-Plovykla-garažas, unikalus Nr. 1898-2004-6037; Pastatas-Garažas-plovykla, unikalus Nr. 1898-2004-6059, Pastatas-Remonto dirbtuvės, unikalus Nr. 4400-1505-6452, Kiti inžineriniai statiniai-Kiemo aikštelė, unikalus Nr. 4400-4121-6293, Kiti inžineriniai statiniai-Tvora, unikalus Nr. 4400-4121-6306, esantys Vasaros g 6, Marijampolė) ir 2022 m. birželio 15 d. pirkimo pardavimo sutartį, notarinio registro Nr. 2604 (parduotas turtas: Negyvenamoji patalpa – Administracinės patalpos, unikalus Nr. 4400-5658-8726:1632, Kiti inžineriniai statiniai-Kiemo statiniai 1111/g stoginė, unikalus Nr. 4400-1452-1105, Kiti inžineriniai statiniai-Kiemo aikštelė, unikalus Nr.4400-4156-0845, Kiti inžineriniai statiniai-Kiemo aikštelė, unikalus Nr.4400-4156-0856, Kiti inžineriniai statiniai-Kiemo aikštelė, unikalus Nr.4400-5693-2400, 36/100 dalis Kiti inžineriniai statiniai-Kiemo

aikštelė, unikalus Nr.4400-4121-6317, esantys Gamyklų g.9, Marijampolė), neprivalėjo informuoti gretimų žemės sklypų savininkų apie sudaromus sandorius, nes pirkimo pardavimo objektas buvo ne žemė, o statiniai, kurie nebuvo valdomi bendrosios nuosavybės teise ir joks kitas asmuo neturėjo pirmumo teisės juos įsigyti.

Taip pat prieš sudarydamas minėtus sandorius UAB „Marijampolės autobusų parkas“ neprivalėjo informuoti savo akcininko. Pažymėtina, kad pagal Akcinių bendrovių įstatymo 34 straipsnio 4 dalies 3 punktą bendrovės valdyba priima sprendimus dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, investavimo, perleidimo, nuomos (skaičiuojama atskirai kiekvienai sandorio rūšiai), jeigu įstatuose nenurodyta kitokia vertė. Tačiau UAB „Marijampolės autobusų parkas“ tokio organo kaip valdyba neturi¹. Kai bendrovės valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrovės vadovas (žr. Akcinių bendrovių įstatymo 19 straipsnio 4 dalis).

Civilinio kodekso 6.156 straipsnis įtvirtina sutarties laisvės principą, pagal kurį šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, taip pat sudaryti ir šio kodekso nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams. Sutarties sąlygas šalys nustato savo nuožiūra, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas nustato imperatyviosios teisės normos.

Taigi sutarties laisvės principas apima ir šalių teisę sutartyje įtvirtinti nuostatas dėl konfidencialumo pareigos nustatymo.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad valstybės ir savivaldybių, kaip valstybės įmonių, savivaldybės įmonių, akcinių bendrovių, uždarytų akcinių bendrovių, viešųjų įstaigų ir kitos teisinės formos juridinių asmenų dalyvio, turtines ir neturtines teises ir pareigas įgyvendina Vyriausybės įgalios institucijos ir atitinkamai savivaldybių vykdomosios institucijos Vyriausybės nustatyta tvarka. Taigi Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius kaip savivaldybės vykdomoji institucija, remdamasis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 23 straipsnio 1 dalimi, turėjo įstatymo priskirtą kompetenciją UAB „Marijampolės autobusų parkas“ atžvilgiu įgyvendinti Marijampolės savivaldybės, kaip UAB „Marijampolės autobusų parkas“ dalyvio, turtines ir neturtines teises ir pareigas.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 29 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad jeigu bendrovės visų akcijų savininkas yra vienas asmuo, jo raštiški sprendimai prilyginami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimams. Marijampolės savivaldybė yra vienintelis UAB „Marijampolės autobusų parkas“ akcininkas ir tai reiškia, kad Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai yra prilyginami UAB „Marijampolės autobusų parkas“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimams.

Bendrovės vadovas yra bendrovės valdymo organas (ABĮ 19 straipsnio 1 dalis, 37 straipsnio 1 dalis). Bendrovės vadovas vadovauja įmonei organizuodamas kasdieninę jos veiklą, įstatyminio atstovavimo pagrindu veikdamas jos vardu santykiuose su trečiaisiais asmenimis ir vykdydamas kitas funkcijas, veikdamas bendrovės ir jos akcininkų naudai. Nuo vadovo kompetencijos, veiklos ir jos rezultatų priklauso visos įmonės veiklos efektyvumas. Bendrovės vadovui suteikiami platūs įgaliojimai veikti bendrovės vardu, savo veiksmais bendrovei sukurti teises ir pareigas, tam tikra apimtimi disponuoti bendrovės turtu. Dėl tokios vadovo pareigybės reikšmės būtinas renkančio vadovą bendrovės organo pasitikėjimas juo. Bendrovės valdybai ar kitam vadovą išrinkusiam organui praradus pasitikėjimą vadovu ar nusprendus operatyviai koreguoti įmonės valdymą bei konstatavus, kad kito asmens gebėjimai valdyti įmonę didesni ir tai suteiks įmonei daugiau naudos, įstatymas suteikia teisę atšaukti vadovą iš pareigų. Tokie valdymo organų teisiniai santykiai, kurių

¹ Marijampolės savivaldybės 2020 m. lapkričio 20 d. įsakymas Nr. DV-1706 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės autobusų parkas“ valdybos narių atšaukimo, valdybos panaikinimo“

pagrindinis tikslas – veikti bendrovės naudai yra specifiniai, o tų santykių ypatumai lemia kitokius bendrovės vadovo darbo sutarties pasibaigimo pagrindus nei numatyta Darbo kodekse.

Savivaldybės kontrolierius

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juozas Vaičiulis', with a horizontal line extending from the end.

Juozas Vaičiulis