

DOKUMENTO NAUDOJIMAS	Dokumentas turi būti skelbiamas Bendrovės internetinėje svetainėje	☐
	Dokumentas skirtas vidiniam naudojimui	☒
	Konfidencialu	☐

PATVIRTINTA
AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos
generalinio direktoriaus
2023 m. [...] d. įsakymu Nr. VE – [...]

VEIKLOS UŽTIKRINIMUI REIKIAMO NEKILNOJAMO TURTO IŠSINUOMOJIMAS

Funkcija	PLP8 Veiklos užtikrinimui reikiamo turto valdymas
Funkcijos šeimininkas	Turto ir veiklos valdymo departamento Bendrųjų reikalų skyriaus vadovas

1. PASKIRTIS IR TAIKYMO SRITIS

- 1.1. Akcinės bendrovės Lietuvos automobilių kelių direkcijos (toliau – Bendrovė) veiklos užtikrinimui reikiamo nekilnojamojo turto išsinuomojimo veiklos vadovas (toliau – Veiklos vadovas) nustato nekilnojamojo turto, reikalingo Bendrovės veiklai užtikrinti, išsinuomojimo iš trečiųjų asmenų principus ir reikalavimus.
- 1.2. Veiklos vadovas taikomas išsinuomojant nekilnojamąjį turtą.
- 1.3. Veiklos vadove nustatyti principai ir reikalavimai taikomi atsakingiems už nekilnojamąjį turtą darbuotojams ir nekilnojamojo turto nuomos komisijai.

2. SĄVOKOS, SUTRUMPINIMAI IR APIBRĖŽIMAI

- 2.1. Veiklos vadove naudojamos sąvokos, sutrumpinimai:

Sąvoka, sutrumpinimas	Apibrėžimas
Bendrovė	Akcinė bendrovė Lietuvos automobilių kelių direkcija.
Komisija	Bendrovės generalinio direktoriaus įsakymu sudaryta AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos nekilnojamojo turto nuomos komisija, kuri pagal jai suteiktus įgaliojimus vykdo nekilnojamojo turto nuomą.
Nekilnojamasis turtas	Bendrovės veiklai užtikrinti reikalingos išsinuomoti patalpos, pastatai, kiti statiniai ir (ar) jų grupės, taip pat atskiros patalpų ir (ar) statinių dalys.
Nuomotojas	Fizinis ar juridinis asmuo, juridinio asmens statuso neturintis subjektas, kita organizacija ar asmuo, sudarę su Bendrove nekilnojamojo turto nuomos sutartį.

3. BENDROJI DALIS

- 3.1. Nekilnojamojo turto išsinuomojimo proceso veiksmų eiga, dalyviai bei jų pagrindinės atsakomybės yra nustatytos proceso standarto „PS-PLP8.03 Veiklos užtikrinimui reikiamo nekilnojamojo turto išsinuomojimas“ aktualioje redakcijoje.

4. NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO, NAUDOJIMO IR DISPONAVIMO JUO PRINCIPAI

- 4.1. Bendrovė vadovaujasi nurodytais nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principais:

4.1.1. **Skaidrumo** – Bendrovė nustato ir patvirtina Bendrovės valdomo nekilnojamojo turto nuomos procedūrą. Bendrovėje vadovaujamas nulinė tolerancija korupcijai, kuri privalomai taikoma nekilnojamojo turto nuomai. Poreikis nuomoti nekilnojamąjį turtą turi būti objektyvus ir skaidrus. Sudaryti nekilnojamojo turto nuomos sandoriai turi būti viešinami Bendrovės interneto svetainėje. Nekilnojamasis turtas negali būti nuomojamas Bendrovės darbuotojams, Bendrovės priežiūros ir valdymo organų nariams ar su jais susijusiems (artimiesiems) asmenims (sutuoktiniams, sugyventiniams, partneriams, kai partnerystė įregistruota teisės aktų nustatyta tvarka, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), broliams (įbroliams), seserims (įseserėms), seneliams, vaikaičiams ir jų sutuoktiniams, sugyventiniams ar partneriams).

4.1.2. **Viešumo** – nuasmenintus nekilnojamojo turto nuomos sandorius Bendrovė skelbia viešai savo interneto svetainėje, užtikrindama komercinės paslapties apsaugą.

4.1.3. **Teisėtumo** – nuomos sandoriai sudaromi laikantis aiškių patvirtintų procedūrų ir sandorių sudarymui taikomų teisės aktų reikalavimų.

4.1.4. **Atitikties rinkos sąlygoms** – Nekilnojamasis turtas išsinuomojamas rinkos sąlygomis, sudarant galimybes nuomos konkurse dalyvauti kuo daugiau asmenų ir užtikrinant sąžiningą konkurenciją.

4.1.5. **Reputacijos valdymo** – išsinuomojant nekilnojamąjį turtą, turi būti siekiama užtikrinti gerą Bendrovės reputaciją, įvertinti turtą išnuomojančios šalies reputaciją ir jos finansines galimybes šį turtą išsinuomoti.

5. PAGRINDINĖS NUOSTATOS IR REIKALAVIMAI

- 5.1. Bendrovė iki nuomos sutarties pasirašymo turi teisę bet kuriuo metu ir dėl bet kokių priežasčių nutraukti visas nekilnojamojo turto nuomos procedūras, apie tai informuodama potencialius nuomininkus ir nuomotojus, jei tokių esama.
- 5.2. Komisijos sprendimu nekilnojamojo turto nuoma gali būti pavesta atlikti tokias paslaugas teikiantiems ūkio subjektams.
- 5.3. Turto vertinimo, eksperto išvados, tarpininkavimo nuomojant nekilnojamąjį turtą ir kitos su turto nuoma susijusios paslaugos perkamos vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka ir Bendrovėje patvirtinta viešųjų pirkimų vykdymo procedūra.
- 5.4. Komisijos narių kvietimu, Komisijos posėdyje gali dalyvauti ir kiti asmenys – nepriklausomas ekspertas, teisininkas, finansininkas, kt., jei tai tiesiogiai ir neatsiejamai reikalinga Komisijos nagrinėjamos užduoties tinkamai atlikti.
- 5.5. Asmenys, priimanys sprendimus dėl nekilnojamojo turto išsinuomojimo, ir kiti nuomos proceso dalyviai yra įpareigoti laikytis Bendrovės vidaus teisės aktų ir Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimų bei nulinės tolerancijos korupcijai principo. Šie asmenys taip pat vadovaujasi viešųjų ir privačių interesų derinimo Bendrovėje politikos nuostatomis ir vidaus dokumentais, reglamentuojančiais viešųjų ir privačių interesų derinimą.
- 5.6. Asmenys, priimanys sprendimus dėl nekilnojamojo turto išsinuomojimo, bei kiti nuomos proceso dalyviai neturi teisės trečiosioms šalims atskleisti konfidencialios, konkurencinį pranašumą nuomos procese galinčios suteikti informacijos, susijusios su atliekamu nekilnojamojo turto nuomos ir išsinuomojimo procesu, išskyrus Lietuvos Respublikos teisės aktuose numatytus atvejus.

6. TURTO IŠSINUOMOJIMO PROCESO ORGANIZAVIMAS

- 6.1. Bendrovės nekilnojamojo turto išsinuomojimo procedūra gali būti vykdoma:
- 6.1.1. Pačios Bendrovės patalpose ar nuotoliniu būdu;
- 6.1.2. Pavedama atlikti tokia veikla užsiimantiems (tokias paslaugas teikiantiems) ūkio subjektams.
- 6.2. Turto išsinuomojimo procesas, atsižvelgiant į konkretų Bendrovės poreikį ir nuomotino Turto pobūdį, organizuojamas šiais būdais:
- 6.2.1. ne viešo konkurso būdu (nekilnojamam turtui iki 100 kv. m. ploto);
- 6.2.2. viešo konkurso būdu (nekilnojamam turtui virš 100 kv. m. ploto);
- 6.2.3. dalyvaujant potencialių nuomotojų (valstybės ir savivaldybių institucijų ar įstaigų, VĮ „Turto bankas“) skelbiamuose nekilnojamojo turto nuomos konkursuose ar aukcionuose.
- 6.2.4. Skelbti viešą konkursą ar dalyvauti skelbiamuose valstybės ar savivaldybių institucijų ar įstaigų konkursuose Bendrovė gali visais atvejais.
- 6.2.5. Dalyvaujant valstybės ar savivaldybių institucijų ar įstaigų nekilnojamojo turto nuomos konkursuose ar aukcionuose, vadovujamasi konkrečiaus konkurso sąlygomis ir tvarka.
- 6.3. Išsinuomojimo procedūra gali būti inicijuojama tik tuomet, kai:
- 6.3.1. gautos statinių (Bendrovės nuosavybės teise valdomų ar jau išsinuomotų) techninės priežiūros išvados, kad turto būklė neatitinka teisės aktų reikalavimų, o atitikties užtikrinimui būtinos ženklios investicijos;
- 6.3.2. per didelis ar per mažas naudojamo turto plotas (Bendrovės nuosavybės teise valdomų ar jau išsinuomotų);
- 6.3.3. didelės esamo turto eksploatavimo išlaidos ir yra duomenų, kad išsinuomojus Turto tokios sąnaudos galėtų sumažėti ir būtų pagrįstos įvertinus galimas investicijas;
- 6.3.4. darbo ir higienos ar paslaugų teikimo sąlygos Bendrovės nuosavybės teise valdomuose ar išsinuomotose patalpose neatitinka teisės aktų reikalavimų;
- 6.3.5. priimtas vadovybės sprendimas dėl veiklos plėtros;
- 6.3.6. baigiasi nuomos sutarties galiojimo terminas ir sutartis nėra pratęsiama esamomis sąlygomis arba sueina maksimalus 10 metų nuomos terminas;
- 6.3.7. atsiranda kitų poreikį pagrindžiančių ir objektyvių aplinkybių.
- 6.4. Maksimalus kiekvieno nuomotino objekto nuomos laikotarpis (nuomos terminas), įskaitant nuomos sutarties pratęsimus, negali viršyti 10 (dešimt) metų. Konkretus nuomos terminas (neviršijantis 10 metų) kiekvienu atveju nustatomas atsižvelgiant į Bendrovės poreikį tam Turtui, jo nešamą naudą Bendrovei, turto pasiūlą ir kitas susijusias aplinkybes.
- 6.5. Tvirtinant išsinuomojimo kainą (skelbiant laimėtoją) turi būti vadovujamasi didžiausios ekonominės naudos Bendrovei principu, išsinuomojimo kaina turi neviršyti rinkoje vyraujančios analogiško turto nuomos kainos ir konkretus nuomos mokestis visais atvejais nustatomas atsižvelgiant į gautus pasiūlymus. Vertinant išsinuomojimo kainą gali būti atsižvelgiama ne tik į grynąjį nuomos mokestį, tačiau įvertinamos visos su nuoma susijusios išlaidos (eksploatavimo, administravimo, valdymo ir kt.).
- 6.6. Bendrovės darbuotojai, vykdydami jiems priskirtas funkcijas išsinuomojimo procese, vadovujasi Bendrovės vidaus tvarkomis, reglamentuojančiomis privačių interesų derinimą. Bendrovės darbuotojai, bendraudami su potencialiais nuomotojais, vadovujasi šiais reikalavimais:
- 6.6.1. skaidrumo, nešališkumo ir geriausio Bendrovei pasiūlymo išsirinkimo;
- 6.6.2. visiems potencialiems nuomotojams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybes ir pateikti vienodą informaciją;
- 6.6.3. su kiekvienu potencialiu nuomotoju komunikuoti atskirai;

 LIETUVOS AUTOMOBILIŲ KELIŲ DIREKCIJA	VEIKLOS UŽTIKRINIMUI REIKIAMO NEKILNOJAMO TURTO IŠSINUOMOJIMO VEIKLOS VADOVAS	VV-PLP8.01 Puslapis 4 iš 4 Leidimas 2.0
---	--	---

6.6.4. be potencialaus nuomotojo sutikimo neatskleisti tretiesiems asmenims (išskyrus išsinuomojimo procese dalyvaujantiems Bendrovės darbuotojams ar kai to reikalauja teisėsaugos ar kitos valstybės institucijos pagal teisės aktų nuostatas) jokios su jo pateiktu pasiūlymu susijusios informacijos.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO IKI 100 KV. M IŠSINUOMOJIMO PROCESAS NE VIEŠO KONKURSO BŪDU

7.1. Nekilnojamojo turto išsinuomojimo procesas taikomas, kai išsinuomojamas iki 100 kvadratinų metrų ploto turtas (patalpos, pastatai, kiti statiniai ir (ar) jų grupės, atskiros patalpų ir (ar) statinių dalys), reikalingos Bendrovės veiklos vykdymui ir užtikrinimui įvairiuose Lietuvos regionuose, taip pat Bendrovės automobilių parkavimui ar kitiems tikslams, susijusiems su Bendrovės veikla.

8. NEKILNOJAMOJO TURTO VIRŠ 100 KV. M IŠSINUOMOJIMO PROCESAS VIEŠO KONKURSO BŪDU

8.1. Nekilnojamojo turto išsinuomojimo procesas taikomas, kai išsinuomojamas virš 100 kvadratinų metrų ploto turtas (patalpos, pastatai, kiti statiniai ir (ar) jų grupės, atskiros patalpų ir (ar) statinių dalys, reikalingos Bendrovės veiklos vykdymui ir užtikrinimui, taip pat Bendrovės automobilių parkavimui ar kitiems tikslams, susijusiems su Bendrovės veikla

9. NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ VIEŠINIMAS

9.1. Turto išsinuomojimo sandorių viešinimas:

9.1.1. informacija apie sudarytus nuomos sandorius viešinama Bendrovės internetinėje svetainėje www.lakd.lt, pateikiant apibendrintą statistinę informaciją (išsinuomotas plotas, adresas, kokia veikla vykdoma);

9.1.2. už informacijos paviešinimą atsakingas Bendrųjų reikalų skyrius..

10. SKUNDŲ, PAREIŠKIMŲ AR PRAŠYMŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

10.1. Skundai dėl Bendrovės priimtų sprendimų, susijusių su nekilnojamojo turto nuomos sandorių sudarymu, pasiūlymų vertinimu, sandorių nutraukimu Komisijos narių veiksmų ar neveikimo, teikiami Bendrovei (el. pašto adresu info@lakd.lt) arba paštu Bendrovės buveinės adresu. Pranešimas apie galimai pastebėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus gali būti pateikti elektroniniu paštu korupcijosprevencija@lakd.lt.

11. DOKUMENTŲ SAUGOJIMAS

11.1. Su Bendrovės nekilnojamojo turto sandorių sudarymu susiję dokumentai (raštai, pranešimai, sprendimai, skelbimai, protokolai ir kiti dokumentai) saugomi Bendrovės vidaus teisės aktų nustatyta tvarka, už visų dokumentų surinkimą ir saugojimą atsakingas už sutarties vykdymo kontrolę atsakingas asmuo.

12. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

12.1. Veiklos vadovą ir jo pakeitimus tvirtina Bendrovės generalinis direktorius.

12.2. Veiklos vadovas peržiūrimas ne rečiau kaip kartą per metus.

12.3. Už veiklos vadovo peržiūrą ir atnaujinimo inicijavimą atsakingas Turto ir veiklos valdymo departamento Bendrųjų reikalų skyriaus vadovas.