

VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO 2005 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

**Vilnius
2006**

Turinys

Bendra informacija	3
Pagrindinės Registrų centro funkcijos	3
Organizacinė struktūra	5
Darbuotojai	6
Registrų centro paslaugos	8
Informacinės paslaugos	10
Registrų centro patirtis NT paslaugų srityje	11
Nekilnojamojo turto registro paslaugų poreikis ir apimtys	12
Paslaugų kainodara ir įkainiai	14
Registrų centro paslaugų, susijusių su nekilnojamojo turto administravimu, gavėjai	15
Organizacijos misija ir strategija	16
Nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacinė sistema	18
Nekilnojamojo turto kadastro geoinformacinė sistema	19
Nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai ir kadastro tvarkytojo darbai	16
Nekilnojamojo turto rinkos tyrimai ir turto vertinimas	21
Juridinių asmenų registras	26
Adresų registras	32
Naujų technologijų diegimas	33
Registrų centro vykdomi projektai	34
Registrų centro finansai	37

Bendra informacija

Valstybės įmonės Registrų centro steigėjas yra Lietuvos Respublikos Vyriausybė, o steigėjo funkcijų įgyvendinimas perduotas Teisingumo ministerijai.

Valstybės įmonės Registrų centro veikla grindžiama Lietuvos Respublikos suteikta išskirtine teise tvarkyti deleguotus valstybės registrus, kurti bei administruoti elektronines registrų duomenų bazes, siekti jų visiško integralumo ir pigios bei efektyvios valdymo sistemos sukūrimo.

Seniausiai tvarkoma ir labiausiai išplėtotą Registrų centro dalis yra Nekilnojamojo turto kadastras ir Nekilnojamojo turto registras, o sparčiausiai plėtojamomis įmonės veiklos sritimis 2005 m. tapo Juridinių asmenų registras bei Adresų registras.

Ankstesniais metais sukūrus efektyvią, lanksčią ir daugiatikslę elektroninių registrų duomenų bazių valdymo sistemą, pastarųjų metų svarbiausiu tikslu tapo jos išnaudojimas teikiant valstybės deleguotas unikalias paslaugas ir vykdant komercinę veiklą, kuri yra svarbus Registrų centro finansavimo šaltinis. Ypatingas dėmesys skirtas elektroninių paslaugų plėtrai bei nemokamam klientų informaciniam servisui kurti.

Registrų centro ateities vizija siejama su valstybės deleguotų unikalių bei komercinių paslaugų ir registrų informacijos teikimo perkėlimu į interneto erdvę. Toliau įgyvendinamas vieno langelio principas, sukuriamą spausdintinių dokumentų tvarkymo alternatyva ir pašalinama piliečių būtinybė kreiptis tik į Registrų centro klientų aptarnavimo padalinius, o tai sumažina piliečių išlaidas bei padeda išspręsti eilių problemą. Vienu iš prioritetinių uždavinių taip pat turėtų tapti nekilnojamojo turto masinio vertinimo mokesčiams sistemos įdiegimas naudojant nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistemos informaciją.

Kad šie uždaviniai būtų sėkmingai įgyvendinti, nustatyta aiški valstybės pozicija registrų sistemos kūrimo ir jų informacijos panaudojimo atžvilgiu, taip pat aiškiai apibrėžta valdymo ir pavaldumo struktūra. Tačiau be turimų priemonių, atsižvelgiant į Lietuvos elektroninių viešųjų paslaugų plėtros strategiją, reikia sukurti klientams prieinamas paslaugas ir modernizuoti techninę bazę - įdiegti naujas el. technologijas.

Pagrindinės Registrų centro funkcijos

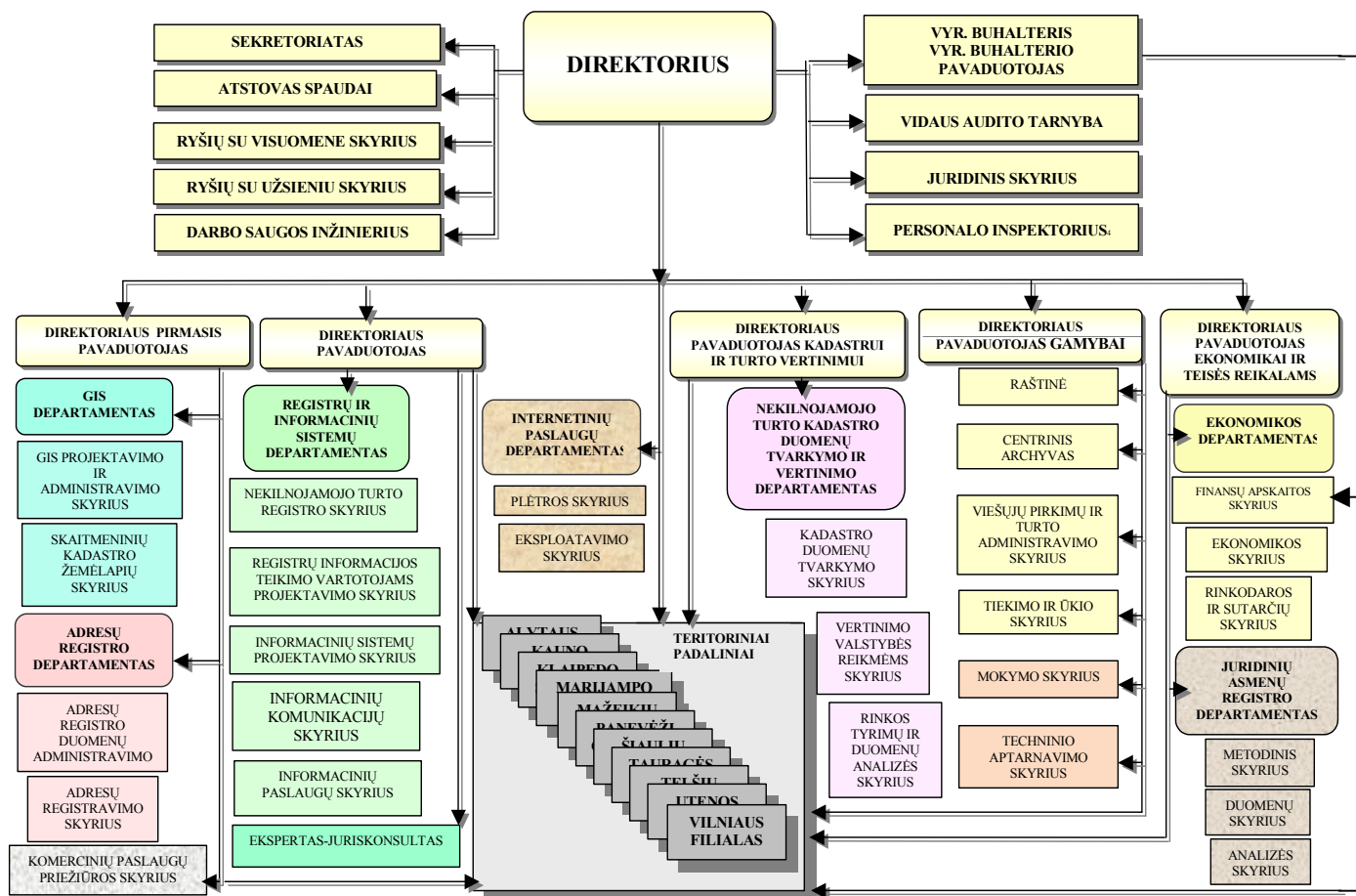
Pagrindinės Registrų centro funkcijos yra tokios:

- tvarkyti Nekilnojamojo turto registrą, t. y. registruoti fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamąjį turtą, nuosavybės bei kitas daiktines teises, šių teisių suvaržymus, įstatymų nustatytus juridinius faktus, teikti oficialią informaciją vartotojams apie Nekilnojamojo turto registre sukauptus duomenis, tarp jų ir geoduomenis;
- tvarkyti Nekilnojamojo turto kadastrą, t. y. kaupti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis ir teikti oficialią informaciją, tarp jų ir geoduomenis, kadastro duomenų vartotojams, įskaitant kitus valstybės registrus;
- tvarkyti Juridinių asmenų registrą, t. y. registruoti juridinius asmenis ir juridinių asmenų finansinės atskaitomybės duomenis bei teikti oficialią informaciją apie juridinius asmenis vartotojams, įskaitant kitus valstybės registrus;
- tvarkyti Adresų registrą, t. y. kaupti ir apdoroti administracinių vienetų, gyvenamųjų vietovių, gatvių, objektų adresų ir jų geografinių koordinatų duomenis bei teikti Adresų registro duomenis vartotojams, įskaitant kitus valstybės registrus.
- atlikti nekilnojamojo turto rinkos tyrimus ir turto vertinimą mokesčiams ir kitiems tikslams, rengti ir publikuoti verčių žemėlapius;
- projektuoti, įgyvendinti, plėtoti ir tvarkyti nekilnojamojo turto, juridinių asmenų, adresų informacines sistemas;
- vykdyti kitas funkcijas, susijusias su Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto kadastro, Juridinių asmenų registro ir Adresų registro tvarkymu, bei teikti paslaugas gyventojams, verslo subjektams ir organizacijoms šių registrų duomenų pagrindu.

- Registrų centro funkcijos apibrėžtos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais bei įmonės įstatais, kuriuos tvirtina Lietuvos Respublikos teisingumo ministras.

Organizacinė struktūra

2005 m. pertvarkyta įmonės valdymo struktūra ir atskirtos viešosios (monopolinės) ir komercinės (nemonopolinės) paslaugos. Registrų centras turi 11 filialų apskrityse ir 39 teritorinius skyrius didžiausių savivaldybių centruose. Registrų centro vadovaujantis personalas, Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro, Juridinių asmenų registro ir Adresų registro centrinis duomenų bankas yra centriname įmonės padalinyje Vilniuje.



1 pav. Registrų centro organizacinė struktūra.

Registrų centro centriname padalinyje tvarkomas centrinis duomenų bankas, atliekami sistemos projektavimo darbai, naujų informacinių technologijų kūrimo bei taikymo analizė ir įgyvendinimas, o filialams ir jų padaliniams pavesta aptarnauti fizinius ir juridinius asmenis, t.y. atlikti funkcijas, susijusias su nekilnojamojo turto kadastru, registravimu, vertinimu bei juridinių asmenų registravimu Juridinių asmenų registre.

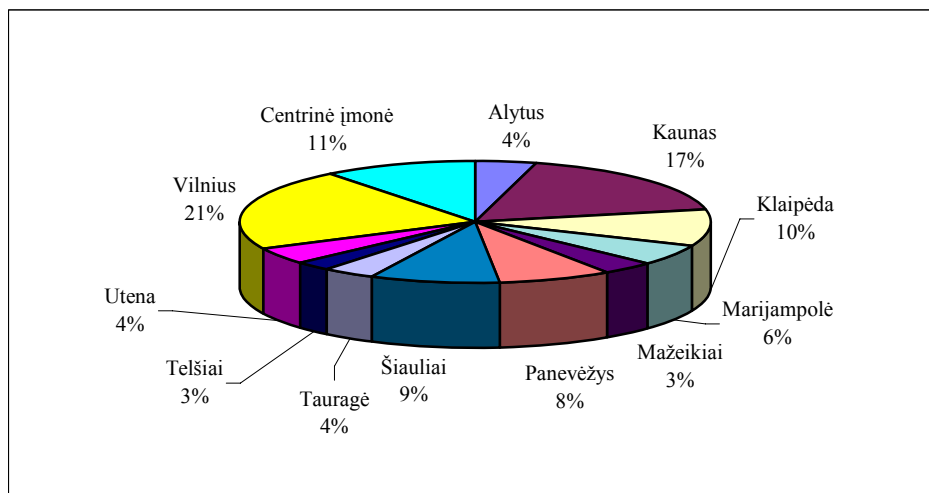
Registrų centro valdyba yra kolegialus Registrų centro valdymo organas, kuris, suderinęs su steigėju, nustato Registrų centro struktūrą, Registrų centro vadovo teikimu derina lėšų skolinimosi klausimus, produkcijos, teikiamų paslaugų kainas, įkainius ir tarifus, tvirtina metinius turto įsigijimo ir skolinimosi

planus, prižiūri įmonės veiklą, analizuoja veikos rezultatus bei vykdo kitas įstatymuose valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas ir priima sprendimus dėl investicijų, įmonės teikiamų paslaugų įkainių, kuriuos teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybei tvirtinti. Valdybą sudaro septyni nariai, kuriuos deleguoja Teisingumo ministerija.

Darbuotojai

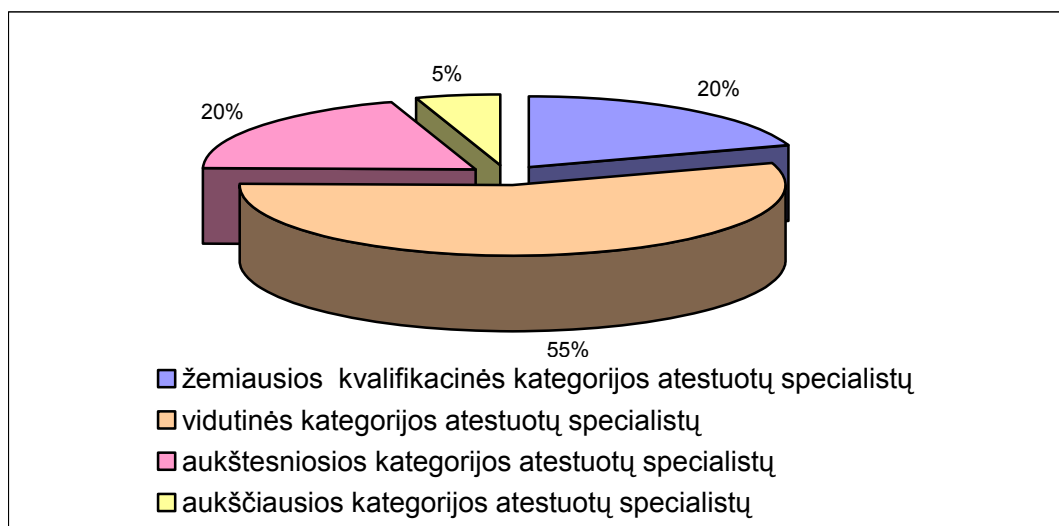
Registrų centre 2005 m. pabaigoje dirbo 1724 darbuotojai. Pagal atskiras veiklos sritis jie pasiskirsto taip:

- registruoja nekilnojamąjį turtą, rengia duomenis sandoriams sudaryti – 614;
- teikia komercinės paslaugas (atlieka kadastrinius matavimus ir individualų turto vertinimą) – 345;
- tvarko Nekilnojamojo turto kadastrą – 238;
- teikia Juridinių asmenų registro paslaugas - 91;
- teikia Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis iš centrinio duomenų banko – 38;
- administruoja Adresų registrą – 9;
- atlieka kitus darbus – 145;
- dirba veiklos padaliniuose – 244.



2 pav. Registrų centro darbuotojų pasiskirstymas pagal filialus 2005 m.

Pagal norminių aktų nustatytus reikalavimus Registrų centro specialistai nuolatos kelia kvalifikaciją. Nekilnojamojo turto ir kadastro registravimo bei archyvo specialistai atestuojami įmonėje. Iki 2006 m. sausio 1 d. atestuota apie 1010 šių specialybių darbuotojų.



3 pav. Įmonės atestuotų darbuotojų pasiskirstymas pagal kvalifikacines kategorijas.

Kitų sričių specialistus, pavyzdžiui, turto vertintojus, matininkus, atestuoja kitos, nepavaldžios Registrų centrui institucijos.

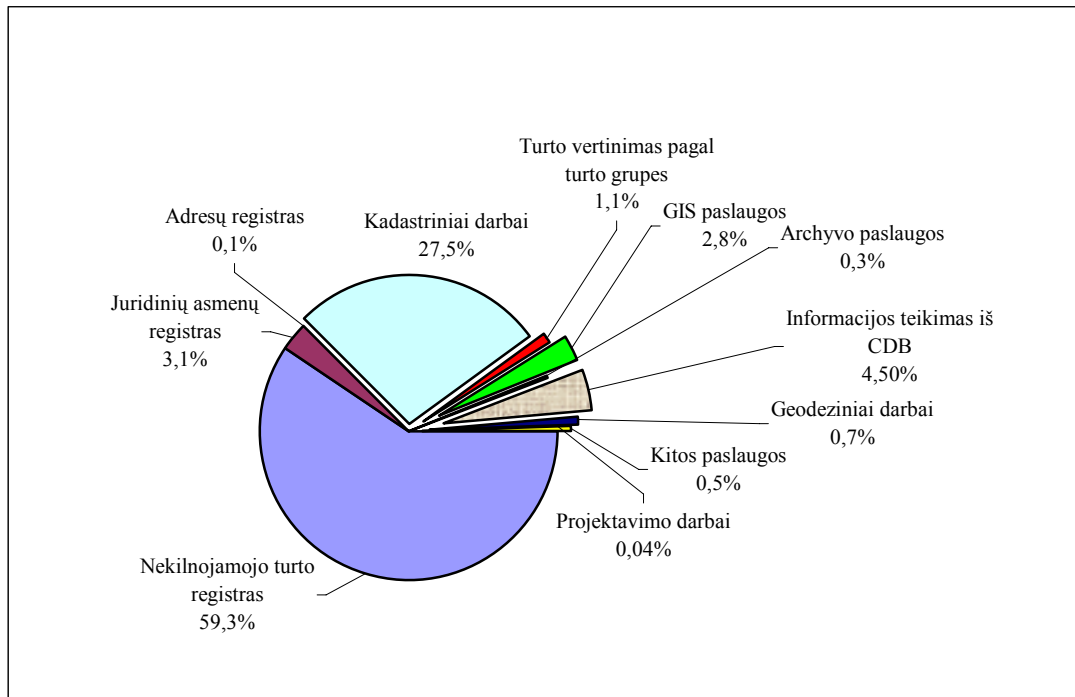
Išorinės vertinimo institucijos daro didelę įtaką šiam procesui ir, reikia manyti, ateityje jos visiškai perims atskirų sričių specialistų parengimą ir vertinimą. Registrų centras, savo ruožtu, netgi skatina tokį procesą, nes parengti pilnaverčius visų reikalingų informacinių technologijų, elektroninių paslaugų diegimo sričių specialistus jis pats nėra pajėgus. Jis pats rengia tik su tiesiogine veikla susijusius darbuotojus, kurių šiandien kvalifikuotai negali parengti kitos institucijos.

Pažymėtina, kad Registrų centre dirba kvalifikuoti darbuotojai, kurių daugiau nei 79 procentai yra atestuoti specialistai, tačiau kadangi nėra biudžetinio finansavimo, trūksta pajėgumų naujoms informacinėms technologijoms bei elektroninėms paslaugoms Lietuvos gyventojams ir verslo subjektams plėsti.

Registrų centro paslaugos

Tiesiogiai su pagrindinių registrų tvarkymu susijusios viešosios paslaugos, kurias įstatymų nustatyta tvarka teikia išimtinai Registrų centras, yra šios:

- fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamojo turto, nuosavybės bei kitų daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus, šių teisių suvaržymų, kadastro duomenų apie nekilnojamąjį turtą, įstatymų nustatytų juridinių faktų registravimas;
- oficialios informacijos (pažymų) apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto kadastro duomenis, kitas nekilnojamojo turto daiktines teises ir šių teisių suvaržymus, nekilnojamojo turto savininkus ar valdytojus teikimas;
- Lietuvos Respublikos juridinių asmenų, šių asmenų finansinės atskaitomybės duomenų, juridinių faktų apie juridinius asmenis bei kitos Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytos informacijos apie juridinius asmenis Juridinių asmenų registre registravimas;
- oficialios informacijos (pažymų) apie Juridinių asmenų registre įregistruotus juridinius asmenis teikimas;
- administracinių vienetų, gyvenamųjų vietovių, gatvių ir adresų, tarp jų ir jų geografinių duomenų, registravimas Adresų registre;
- informacijos apie Adresų registre įregistruotus duomenis teikimas.



4 pav. Registrų centro paslaugų struktūra pagal paslaugų grupes 2005 metais.

Registrų centras pastaraisiais metais įgyvendina naujas elektronines paslaugas¹. Tai viešai teikiamos elektroninės informacinio pobūdžio paslaugos (1 lygio paslaugos) bei aukštesnį interaktyvumo lygį atitinkančios paslaugos (2 lygio paslaugos). Registruotiems vartotojams, su kuriais sudarytos sutartys dėl duomenų teikimo, iš esmės teikiamos šios informacinio pobūdžio paslaugos (1 ir 2 lygiai) :

- išrašas iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko;
- skaitmeninio kadastro žemėlapis ištrauka;
- paieška Juridinių asmenų registre.

Išrašas iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko pateikiama informacija apie turto objektus (žemės sklypą, pastatą, patalpas, butą, inžinerinius įrengimus ir t. t.), priklausinius, nuosavybės pobūdį (nuosavybės teisę, bendrą jungtinę nuosavybę, valdymo teise naudojamą valstybei priklausantį turtą, patikėjimo teisę, nuomą ir t. t.), žymas apie juridinius faktus, kitas daiktines teises į turtą, turto savininko įsipareigojimus, informaciją apie hipoteką, specialiąsias naudojimo sąlygas bei pastabas ir nuorodas registre.

Skaitmeninio kadastro žemėlapis ištraukoje pateikiama informacija apie administracinius vienetų, gyvenamąsias vietas, gatvių ašines linijas, adresų taškus, kadastro vietas, kadastro blokus, nekilnojamojo turto/sklypo ribas, žemės sklypo unikalų ir kadastro numerį, pastato ir inžinerinio įrenginio unikalų numerį, pastatų centro koordinatas, inžinerinių įrenginių ašines linijas, verčių zonas ir t. t.

Per pastaruosius trejus metus Registrų centro pajamų pagal teikiamų paslaugų grupes struktūra turi tendenciją kisti. Prognozuojama, kad pasibaigus žemės reformai, sumažės pajamų iš kadastro veiklos, o pradės augti nekilnojamojo turto, teisių į jį, jų apribojimų bei suvaržymų registracijos elektroninėmis priemonėmis poreikis. Taip pat prognozuojamas elektroninių paslaugų poreikio didėjimas, būdingas daugeliui veiklos sričių, ypač susijusių su informacinėmis paslaugomis. Dinamiškai verslo plėtrai reikalinga operatyvi naujausia ir patikimiausia informacija apie nekilnojamojo turto objektą ir teisinę padėtį, kurią gali užtikrinti tik elektroninės paslaugos. Vartotojų apklausos rodo, kad klientai pageidauja patogių, mažai laiko užimančių, pigių ir kokybiškų paslaugų.

¹ Su visomis Registrų centro teikiamomis elektroninėmis paslaugomis galima susipažinti Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt

Informacinės paslaugos

Atsižvelgiant į piliečių atliekamų nekilnojamojo turto bei teisių į jį registravimo, juridinių asmenų registravimo, jų duomenų bei dokumentų tvarkymo procedūrų sudėtingumą, taip pat į tai, kad piliečiai nėra linkę patirti papildomų išlaidų konsultuodamiesi šiais klausimais su teisines konsultacijas teikiančiais privačiais specialistais ar įmonėmis, Registrų centre buvo sukurta informacinių paslaugų teikimo sistema.

Registrų centro informacinės paslaugos tenkina klientų šių sričių poreikius:

- klientų aptarnavimo padalinių adresai, darbo laikas ir kontaktinė informacija,
- bazinė informacija apie paslaugas, reikiamus dokumentus ir įkainius,
- skundai ir ginčai,
- individualios konsultacijos konkrečiu atveju.

Elementarius klientų poreikius gauti kontaktinius duomenis bei bazinę informaciją apie pagrindines procedūras ir paslaugų įkainius iki šiol tenkino Registrų centro leidžiami leidiniai ir informacija telefonu. Tačiau poreikis gauti konkrečiam unikaliam atvejui reikiamą tikslią metodinę konsultaciją padiktavo elektroninių informacinių paslaugų sukūrimo būtinybė. Per 2004 m. Registrų centro interneto svetainėje buvo sukurtos ir įdiegtos informacinės programos „Ar aš jau savininkas“ (Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro klientams) ir „El. gidas“ (Juridinių asmenų registro klientams). Šios programos sudarė prielaidas ne tik daugelio klientų poreikiams tenkinti vienu metu be papildomų kaštų, bet ir leido efektyviau išnaudoti aukštos kvalifikacijos įmonės specialistų darbą, kuris iki tol buvo neefektyviai išnaudojamas pavieniams piliečiams konsultuoti.

Bepelčiant Registrų centro paslaugų spektrą, vis daugiau paslaugų perkeliant į virtualią interneto erdvę, atsirado poreikis iš pagrindų atnaujinti įmonės interneto svetainę, kurioje turi derėti neatlygintinių registrų paslaugų teikimas, darbų užsakymo el. programos bei informacinės paslaugos, padedančios klientams orientuotis sudėtingose turto ir dokumentų tvarkymo procedūrose.

Registrų centro patirtis nekilnojamojo turto paslaugų srityje

Registrų centras gali savarankiškai vykdyti priskirtas pagrindines funkcijas naudodamas įmonės disponuojamus techninius ir žmogiškuosius resursus, tačiau veiklos dydis verčia pasitelkti ir išorinius pajėgumus. Išorinių resursų ir paslaugų naudojimas yra ekonomiškai pagrįstas, nes jų pasitelkimas paprastai susijęs su trumpalaikių konkrečių uždavinių sprendimu. Dažniausiai pasinaudojama techninio pobūdžio resursais, reikalingais įsisavinant naujas technologijas, o jų nuolatinis išlaikymas įmonėje kainuotų gerokai brangiau. Išoriniai resursai pasiteisina sprendžiant techninio informacinio palaikymo klausimus, standartinių programinių įrangų palaikymą ir techninį aptarnavimą, atskirais atvejais – sistemos plėtros klausimus.

Iš pagrindinių išorinių paslaugų tiekėjų galima išskirti bazinės programinės įrangos tiekėjus, atstovaujančius pasaulinėms šios srities kompanijoms – *Oracle Inc.*, *ESRI Inc.* Šių kompanijų programiniai produktai sudaro nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacinės sistemos pagrindą. Pagrindinės šių produktų panaudojimo sritys yra trys:

- nekilnojamojo turto registro duomenų bazė,
- kadastro duomenų bazė, paremta geoinformacine sistema (GIS),
- nekilnojamojo turto rinkos duomenų informacinė–analitinė sistema (daugiausia skirta nekilnojamojo turto apmokestinimui).

Nekilnojamojo turto duomenų bazė kuriama remiantis kompanijos *Oracle* duomenų bazių valdymo sistema (DBVS), kuri leidžia dirbti su didelėmis duomenų bazėmis. *Oracle* DBVS suteikia struktūrinį sistemos valdymo pagrindą, o atskiros sistemos dalys turi būti išdėstomos pagal konkrečius duomenų bazės reikalavimus. Atsižvelgiant į nuolatos besikeičiančias sąlygas dar nesusiformavusioje veiklos aplinkoje, dažni sistemos pakeitimai reikštų dideles papildomas išlaidas. Registrų centras duomenų bazių sprendimams pritaikyti įmonės viduje savo poreikiams sukūrė didelį technologinių darbų potencialą turintį padalinį ir išsprendė dvi svarbias problemas: padidino atliekamų darbų operatyvumą ir gerokai sumažino darbų kaštus. Faktiškai Registrų centras užsiima duomenų valdymo sistemų projektavimu ir yra sukaupęs didelę panašaus profilio darbų atlikimo patirtį.

Atskirą Registrų centro programinės įrangos panaudojimo sritį sudaro geoinformacinės sistemos (GIS), kurių bazėje tvarkomi Nekilnojamojo turto kadastro duomenys. GIS projektavimui Registrų centras naudoja JAV kompanijos „ESRI Inc.“ universalius technologinius sprendimus. Registrų centro specialistai bazinių GIS sistemų pagrindu savarankiškai programuoja atskiras sistemos dalis ir taikomas aplikacijas. Nekilnojamojo turto kadastro geoduomenys saugomi centriniame lygmenyje ORACLE duomenų bazėje, o jų formavimas atliekamas programine įranga ARCSDE. Įmonės specialistai sukūrė programinę aplikaciją, skirtą preliminarai ir geodeziškai matuotų žemės sklypų riboms įvesti į kadastro žemėlapi, skenuojant ir vektorizuojant žemės sklypų planus, riboms transformuoti iš vietinių koordinatinių sistemų į valstybinę 1994 koordinatinių sistemą, žemės sklypų riboms automatiškai suderinti ir užtikrinti poligoninę topologiją, sklypo ploto kontrolę įvertinant sklypo dydį ir konfigūraciją.

Kuriama programinė įranga, atliekanti įvairius GIS duomenų analizės uždavinius, t. y. duomenų kontrolę, kai GIS duomenys susiejami su Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenimis, klaidų protokolus siunčiant į filialų darbo vietas.

Visa Registrų centro naudojama programinė įranga turi licencijas. Pastaraisiais metais Registrų centras skyrė apie 1,0 mln. litų legaliai programinei įrangai įsigyti.

Registrų centras taip pat turi reikiamus pajėgumus kadastro ir registro duomenims kaupti ir gali atlikti visus darbus – nuo nekilnojamojo turto identifikavimo (pvz., žemės sklypo ar statinio matavimo ir ribų ar žemėlapių parengimo) iki duomenų įvedimo į duomenų bazę. Įmonės struktūroje veikia padaliniai, atsakingi už informacijos surinkimą: kadastro darbų, geodezijos specialistai, matininkai, turto vertintojai, informatikai bei informacinių ryšių specialistai.

Informacinių technologijų srityje Registrų centras vadovaujasi šiais principais:

- pagrindinių registrų ir kadastro duomenims tvarkyti naudojamos pripažintų pasaulinių kompanijų informacinės technologijos ir sprendimai, kurių pagrindu atliekami informacinės sistemos projektavimo, pritaikymo ir diegimo darbai pagal Registrų centro konkrečius poreikius;
- kad galėtų operatyviai prisitaikyti prie besikeičiančių poreikių, atskirus projektavimo ir diegimo darbus Registrų centras atlieka savarankiškai;

- atskiros nekilnojamojo turto duomenų bazės formavimo grandys, nesusijusios su pagrindine Registrų centro veikla, ateityje turėtų būti laipsniškai perduotos išoriniams tvarkytojams.

Nekilnojamojo turto registro paslaugų poreikis ir dydis

Skirtinos 3 pagrindinės nekilnojamojo turto viešosios paslaugos, kurias įstatymų nustatyta tvarka teikia tik Registrų centras:

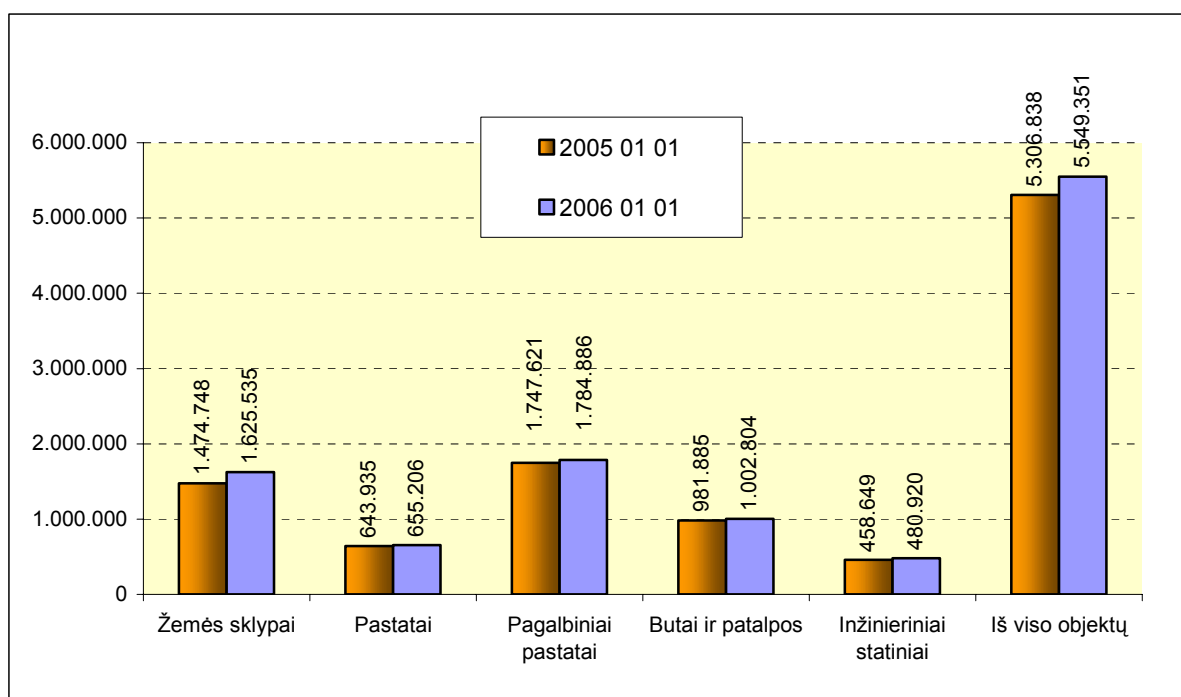
- nekilnojamojo turto objektų (vienetų) registravimas;
- pažymų nekilnojamojo turto sandoriams sudaryti parengimas ir išdavimas;
- registro išrašų teikimas.

Duomenys apie pagrindines Nekilnojamojo turto registro paslaugas per pastaruosius dvejus metus pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė. NTR paslaugų pastarųjų dviejų metų duomenys.

Paslaugos pavadinimas	Suteiktos paslaugos (užsakymų skaičius)	
	2004 m.	2005 m.
Nekilnojamojo turto registravimas	561468	597439
Pažymų nekilnojamojo turto sandoriams rengimas ir išdavimas	331666	391237
Registro išrašų išdavimas	49416	42479

Analizuojant statistinius rodiklius aiškėja ryški pažymų nekilnojamojo turto sandoriams išdavimo ir nekilnojamojo turto juridinių faktų registravimo paslaugos augimo tendencija.



5 pav. Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke įregistruotų nekilnojamojo turto objektų skaičius.

Svarbiausi faktoriai, turintys ir turėsiantys įtakos artimiausius keletą metų naujų nekilnojamojo turto objektų registravimo apimtims, yra šie:

mažėjimui turintys įtakos faktoriai:

- besibaigianti žemės reforma ir nekilnojamojo turto grąžinimo procesas;

didėjimui turintys įtakos faktoriai:

- valstybinės žemės privatizavimas (iš esmės pabaigus nekilnojamojo turto grąžinimo buvusiems savininkams procesą);
- palanki būsto kreditavimo aplinka ir naujų statybų, tarp jų ir individualių statybų, rinkos plėtra;
- teritorijų planavimas ir priemiesčio teritorijų plėtra performuojant žemės naudojimą ir padalijant žemės sklypus;
- valstybinio turto bei valstybinio turto, valdomo patikėjimo teise, inventorizavimas ir įteisinimas.

Galima daryti prielaidą, kad nekilnojamojo turto objektų skaičius dar labiau išaugs. Prognozuojama, kad visiškai užbaigus nekilnojamojo turto grąžinimo procesą bei įgyvendinus valstybinės žemės privatizavimą, Lietuvoje bus suformuota iš viso apie 2,5 mln. žemės sklypų – nekilnojamojo turto vienetų, o pastatų, butų ir kitų statinių skaičius gali pasiekti 4,5 mln. vienetų. Bendras nekilnojamojo turto objektų skaičius gali išaugti iki 8 mln., o šiuo metu įregistruota 5,5 mln. nekilnojamojo turto vienetų.

Tiesiogiai su nekilnojamojo turto sandoriais siejamos pažymų išdavimo bei juridinių faktų registravimo paslaugos. Šios paslaugos turi ryškią augimo tendenciją, kuri siejama su šiais pagrindiniais veiksniais:

- augančia nekilnojamojo turto rinka;
- palankia būsto kreditavimo aplinka;
- realių gyventojų pajamų ir perkamosios galios augimu, tiesiogiai sietinu su šalies ekonomikos augimu;
- Lietuvos įstojimu į Europos Sąjungą ir įsijungimu į bendrą rinką;
- kylančia žemės ūkio paskirties žemės verte (kaina);
- naujų nekilnojamojo turto objektų formavimu.

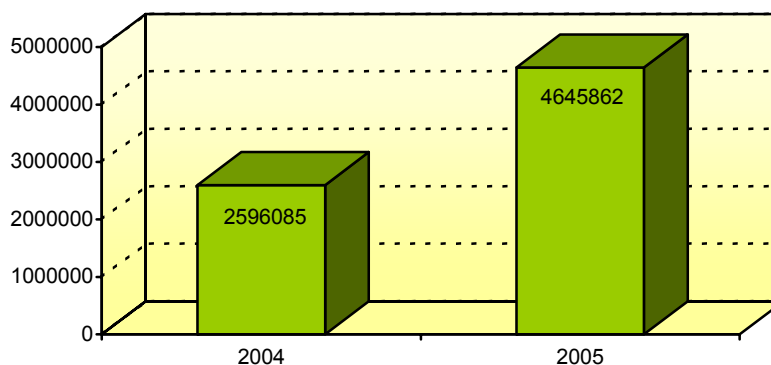
Šių paslaugų poreikį mažinantys veiksniai:

- besibaigianti žemės reforma ir nekilnojamojo turto grąžinimo procesas.

Darytina išvada, kad augimo tendencija išliks dar keletą metų, tačiau augimo tempai palaipsniui mažės ir priartės prie stabilaus rodiklio. Ekonomikos vystymosi tempai bei nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas išliks pagrindiniais faktoriais, turinčiais įtakos šių paslaugų poreikiui.

Be minėtų trijų pagrindinių paslaugų, Registrų centras teikia kitas informacines ar duomenų perdavimo paslaugas, kurių poreikis ir dydis taip pat atspindi pagrindinių nekilnojamojo turto paslaugų poreikį.

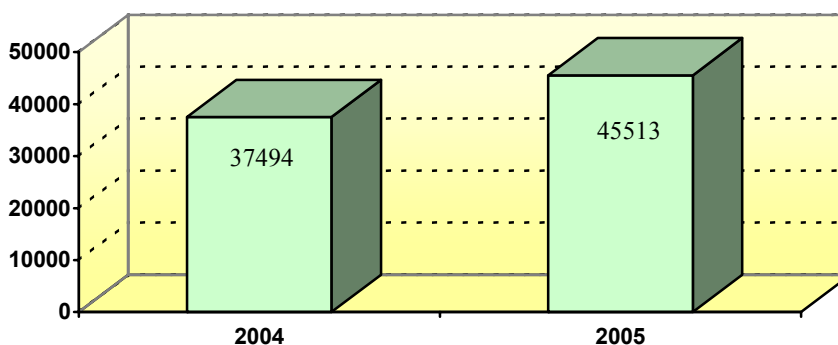
Registrų centras keletą metų teikia viešą informacijos apie nekilnojamojo turto vienetų Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke paieškos paslaugą viešiesiems ir registruotiems vartotojams. Atliktų paieškų internetu skaičius 2005 metais, palyginti su 2004-aisiais, išaugo beveik 2 kartus ir pasiekė 4,6 mln. Šios paslaugos per pastaruosius 2 metus statistika pateikta grafike (6 pav.):



6 pav. Paieškų skaičius Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke internetu (2004-2005).

Statistika pagal vartotojų grupes rodo tokių informacinių paslaugų poreikio nuolatinį augimą. Pažymėtina, kad teisėsaugos institucijos buvo vienos pirmųjų, aktyviai pradėjusių naudotis elektroninės informacijos paieškos paslaugomis, todėl pastebimas didėjantis jų poreikis per pastaruosius dvejus metus. Valstybės institucijų, verslo subjektų ir gyventojų naudojimas šia paslauga nuolat auga. Tokia tendencija, tikėtina, išliks ir artimiausiais metais. Gyventojų ir verslo subjektų aktyvumas sietinas su nekilnojamojo turto rinkos didėjimu, interneto prieigos augimu bei gebėjimu naudotis informacinėmis technologijomis. Pažymėtinas smulkių ir vidutinių įmonių aktyvus naudojimas šiomis paslaugomis ir tai sietina su didėjančia konkurencija bei būtinybe geriau ir operatyviau aptarnauti savo klientus naudojantis nekilnojamojo turto informacija.

Naudojantis internetu per 2004 ir 2005 metus buvo užsakyta atitinkamai 37494 ir 45513 pažymos nekilnojamojo turto sandoriui sudaryti. Dėl vis didesnių galimybių naudotis internetu ir dėl gyventojų gebėjimų naudotis juo poreikis neabejotinai dar labiau augs. Ši paslauga yra sudėtinė kompleksinės nekilnojamojo turto sandorių viešosios paslaugos dalis.



7 pav. Pažymų sandoriui užsakymas internetu.

Paslaugų kainodara ir įkainiai

Siekiant pagerinti teikiamų paslaugų kainodarą ir užtikrinti įkainių pagrįstumą, kartu su UAB „Ernst & Young Baltic“ parengtas ir 2006 metais bus įgyvendintas įmonės teikiamų paslaugų įkainių nustatymo projektas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais ir Europos Parlamento ir Tarybos 2003 m. lapkričio 17 d. direktyvos 2003/97/EB dėl viešosios sektoriaus informacijos pakartotinio naudojimo nuostatomis dėl viešajame sektoriuje sukauptos informacijos pakartotinio naudojimo sąlygų nustatymo, projekte numatyta visus įmonės teikiamų paslaugų įkainius nustatyti atsižvelgiant į įmonės faktines sąnaudas. Iš dalies pasikeitus įmonės ūkininkavimo sąlygoms (panaikintos lengvatos valstybės

institucijoms už teikiamas paslaugas, pakeista įmonės valdymo struktūra), sudaryta galimybė išvengti kryžminio atskirų paslaugų subsidijavimo, t. y. suvienodinti įkainiai už paslaugas visiems vartotojams.

Registrų centro paslaugų, susijusių su nekilnojamojo turto administravimu, gavėjai

Registrų centro paslaugų, susijusių su nekilnojamojo turto administravimu, pagrindiniai gavėjai yra fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teises į nekilnojamąjį turtą Lietuvoje arba siekiantys jas įgyti. Registrų centre sukaupta pagrindinė grafinė ir tekstinė informacija apie nekilnojamąjį turtą Lietuvoje, todėl bet koks tokio turto teisių pokytis įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre.

Ne visi Registrų centro teikiamų duomenų ir informacijos vartotojai yra lygiaverčiai pagal savo aktyvumą. Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų ir informacijos vartotojus galima suskirstyti į dvi pagrindines grupes:

- valstybinis sektorius;
- privatus sektorius (fiziniai asmenys ir verslo įmonės).

Valstybiniam sektoriui dažniausiai atstovauja vykdomoji valdžia, t. y. ministerijos arba joms pavaldžios organizacijos bei žinybos. Žinybų darbui reikalinga informacija pasižymi masiškumu, t. y. vartojama dideliais kiekiais ir nuolat. Prie tokių įstaigų galima priskirti Teisingumo, Žemės ūkio ir Vidaus reikalų ministerijas, kurios kuruoja policijos, prokuratūros, teismų, antstolių, žemės ūkio ir kitų įstaigų darbą ir kurių veiklai betarpiškai reikalinga informacija apie žemę, jos naudojimo pobūdį, kitą turtą, jų savininkus, turto disponavimo apribojimus, sandorius. Finansų ministerija, būdama atsakinga už mokesčių, tarp jų ir nekilnojamojo turto mokesčių, surinkimą, taip pat yra Registro centro teikiamų duomenų didžiausias vartotojas. Kadangi nėra kito informacijos šaltinio, kuriame būtų sukaupiti ir susisteminti išsamūs duomenys apie visą Lietuvos nekilnojamąjį turtą, praktiškai dauguma valstybinių institucijų naudojasi ir ateityje naudosis būtent Registrų centro paslaugomis.

Pagrindinė problema dirbant su šiuo duomenų ir informacijos apie nekilnojamąjį turtą vartotojų grupe yra mokumo klausimas. Registrų centras yra valstybės įmonė, tačiau ji dirba ūkiskaitos pagrindais, todėl visos jo teikiamos paslaugos apmokestinamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Svarbią vietą tarp nekilnojamojo turto duomenų ir informacijos vartotojų užima privatūs asmenys, kurie sudaro didžiausią visų vartotojų dalį ir paprastai valdo smulkų nekilnojamąjį turtą. Vieni šių vartotojų yra pasyvūs, t. y. turtinius klausimus tvarko labai retai, kiti gana dažnai naudojasi Registrų centro paslaugomis, susijusiomis su nekilnojamojo turto pardavimu, padalijimu, sandorių sudarymu, turto įkeitimu.

Kitą privačių vartotojų kategoriją sudaro verslo įmonės, kurios savo veikloje susiduria su nekilnojamojo turto tvarkymu. Aktyviausiai šioje vartotojų kategorijoje veikia bankai (pvz., paskolos išduodamos garantuojant nekilnojamuoju turtu), nekilnojamojo turto agentūros. Atskirą verslo klientų dalį sudaro stambios įmonės, turinčios nekilnojamojo turto visoje šalyje: „Lietuvos telekomas“ (TEO LT, AB), „Lietuvos dujos“, „Lietuvos geležinkelis“. Jie dažniausiai Registrų centro paslaugomis naudojasi, kai reikia atlikti turto kadastrinius matavimus arba projektuoti naujus inžinerinius tinklus.

Iki 2001 metų pagrindinę Nekilnojamojo turto registro duomenų ir informacijos ir paslaugų vartotojų dalį sudarė turto daugiausia žemės, disponuotojai, kurie pageidavo įteisinti faktiškai turimą nekilnojamąjį turtą. Prie šių vartotojų taip pat galima priskirti verslo įmones, disponuojančias nekilnojamuoju turtu. 2001 metais finansinės institucijos pradėjo plačiai skatinti nekilnojamojo turto kreditavimo programas, kurios savo ruožtu paskatino naują vartotojų srauto atsiradimą. Suaktyvėjo tarpinės grandys, dalyvaujančios tvarkant įvairius nekilnojamojo turto sandorius: notariai, turto vertintojai, nekilnojamojo turto agentūros, bankai ir kt. Šios vartotojų grupės ir ateityje išlieka potencialios įmonės paslaugų vartotojos.

Geriausios prielaidos naujiems nekilnojamojo turto duomenų vartotojams atsirasti buvo padidėjusios vidaus ir užsienio investicijos į nekilnojamąjį turtą aktyviau įgyvendinant gyventojų aprūpinimo būstu programas. Reikšmingas vaidmuo šiose programose tenka bankams. Šiandien bankai, be kitų teikiamų paslaugų, savarankiškai užsiima būsto kreditavimu.

2005 metų pradžioje Registrų centras buvo sudaręs per 957 ilgalaikių sutarčių su tiesioginiais Nekilnojamojo turto registro centrinės duomenų bazės vartotojais.

Paslaugų plėtojimas turi tam tikrų ypatumų, kadangi Registrų centro veiklą ir teikiamas paslaugas, tarp jų ir paslaugų kainodarą, griežtai apibrėžia įstatymai ir kiti norminiai aktai. Registrų centro paslaugų prieigos

viėtų skaičius priklauso nuo šalies administracinio suskirstymo, gyventojų ir verslo įmonių išsidėstymo. Filialų ir jų padalinių išsidėstymo geografija turi užtikrinti gerą monopolinių viešųjų paslaugų pasiekiamumą vartotojams visoje šalyje.

Pagrindiniai veiksniai ir faktai, turintys įtakos vartotojų grupių formavimuisi:

- Registrų centras teikia viešąsias (monopolines) paslaugas, todėl vartotojai privalomai naudojami Registrų centro paslaugomis sprenddami nekilnojamojo turto nuosavybės perleidimo, turto teisių disponavimo ir jo valdymo klausimus;
- Registrų centro teikiamos paslaugos apie nekilnojamąjį turtą turi masinį pobūdį, kadangi apima visą Lietuvoje registruotą nekilnojamąjį turtą;
- didžiausią vartotojų dalį sudaro fiziniai asmenys, kurie paslaugomis naudojami individualiai, tačiau aktyviausi duomenų ir informacijos apie turtą vartotojai yra bankai, notariai, turto brokeriai;
- valstybinės institucijos yra viena iš stabiliausių įmonės paslaugų vartotojų kategorijų;
- tarp verslo įmonių dominuoja vartotojai, kurie savo veikloje susiduria su nekilnojamoju turtu, tai dažniausiai kredito įstaigos;
- naujų vartotojų atsiradimas siejamas su vidaus ir užsienio investicijomis, būsto kreditavimo sąlygomis ir kreditų rinkos aktyvumo padidėjimu;
- Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, atsiras naujų ir stambių tarptautinių institucinių vartotojų, pavyzdžiui, „Eurostat“ bei kitos;

Organizacijos misija ir strategija

Misija

Valstybės įmonė Registrų centras, įsteigta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimu Nr. 742, yra viešasis juridinis asmuo. Įmonė, vadovaudamasi teisės aktais, tvarko Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą, Adresų registrą, Juridinių asmenų registrą ir teikia su tvarkomais registrais susijusias viešąsias paslaugas valstybės institucijoms, gyventojams ir ūkio subjektams.

Įmonė savo veiklą grindžia Lietuvos Respublikos Konstitucija, Civiliniu kodeksu, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, Nekilnojamojo turto registro įstatymu, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Juridinių asmenų registro įstatymu, Valstybės registrų įstatymu ir kitais įstatymais, Vyriausybės tvirtinamais Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto kadastro, Juridinių asmenų registro ir Adresų registro nuostatais ir įmonės įstatais. Įmonė turi Lietuvos Respublikos Konstitucijos, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo ir kitų įstatymų bei norminių aktų suteiktą veikimo iniciatyvos bei sprendimų priėmimo laisvę.

Vykdydama savo misiją įmonė teikia viešąsias (monopolines) mokamas paslaugas, kurių įkainius (išskyrus kainas bei tarifus, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė) įsakymu tvirtina teisingumo ministras, suderinęs su Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba (Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. liepos 8 d. įsakymu Nr. 1R-220 „Dėl valstybės įmonės Registrų centro atliekamų monopolinio pobūdžio darbų ir paslaugų kainų bei tarifų nustatymo ir taikymo tvarkos patvirtinimo“ patvirtinta Valstybės įmonės Registrų centro atliekamų monopolinio pobūdžio darbų ir paslaugų kainų bei tarifų nustatymo ir taikymo tvarka) ir komercines paslaugas, kurių kainas bei tarifus įsakymu tvirtina valstybės įmonės Registrų centro direktorius, suderinęs su įmonės valdyba (Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. balandžio 18 d. įsakymu Nr. 1R-118 „Dėl valstybės įmonės Registrų centro atliekamų nemonopolinio pobūdžio darbų ir paslaugų kainų bei tarifų nustatymo ir taikymo tvarkos patvirtinimo“ patvirtinta Valstybės įmonės Registrų centro atliekamų nemonopolinio pobūdžio darbų ir paslaugų kainų bei tarifų nustatymo ir taikymo tvarka). Įkainiai nustatomi vadovaujantis kaštų atsipirkimo principu, užtikrinančiu teikiamų paslaugų kokybę bei efektyvią tvarkomų registrų veiklą.

Strateginiai tikslai 2004-2008 metais

Registų centro strateginiai tikslai susieti su veiklos aplinką formuojančiais veiksniais ir keliama reikalavimais, suderintais su pagrindine Registų centro veiklos misija. Pagrindiniai Registų centro tikslai yra tokie:

- Iki 2007 metų pasiekti 3 pagrindinių valstybės registų – Nekilnojamojo turto, Juridinių asmenų ir Adresų - visiško integralumo ir interoperabilumo;
- Iki 2006 metų užbaigti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro archyvinų duomenų sutvarkymą ir patikslinimą;
- 2004 metais parengti ir įgyvendinti kompiuterizuotą masinio turto vertinimo pagal rinkos vertes sistemą nekilnojajam turtui apmokestinti;
- pasiekti, kad 2004-2005 metais būtų optimizuotas paslaugų kainų nustatymo procesas;
- iki 2008 metų pasiekti, kad dauguma teikiamų viešųjų (monopolinių) paslaugų būtų prieinamos elektroninėmis priemonėmis. Atsižvelgiant į pagrįstumą ir tinkamumą, pasiekti aukštą viešųjų elektroninių paslaugų interaktyvumo lygį (3 ir 4 lygis);
- plėtojant elektronines paslaugas ir jų įvairovę 2004-2008 metais pertvarkyti įmonės valdymo struktūrą, užtikrinančią efektyvų ir kokybišką paslaugų teikimą;
- iki 2007 metų išplėsti technologinę infrastruktūrą, būtiną teikiant elektronines viešąsias paslaugas bei automatizuojant visus procesus, kai tai pagrįsta ir įmanoma;
- iki 2006 metų išplėsti techninės bazės galimybes kompiuterizuojant visas darbo vietas ir gerinant duomenų ryšio spartą;
- 2004-2008 metais išspręsti atskirų filialų aprūpinimo darbui tinkamomis patalpomis problemą.

Strateginio plėtros plano matmenys

Atsižvelgiant į ilgalaikius Registų centro tikslus, pateikiami svarbiausi veiklos perspektyvinio plano uždaviniai:

klientų atžvilgiu:

- panaudoti tvarkomas duomenų bazes besisiekiančių pagal veiklą registų sistemai kurti (Nekilnojamojo turto registras – hipotekos – areštų ir pan.);
- išplėsti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų bazės sistemos panaudojimo galimybes, sukurti informacines – analitines nekilnojamojo turto sistemas bei pritaikyti jas valstybinių ir privačių vartotojų poreikiams, susijusiems su nekilnojamojo turto bei kredito rinkos skatinimu, tenkinti;
- aktyviau ieškoti duomenų vartotojų ir klientų, nepaisant Registų centro išskirtinės padėties rinkoje; tobulinti rinkodarą ir patrauklioms komerciniu atžvilgiu klientų grupėms siūlyti Registų centro paslaugas;
- aktyviai išnaudoti duomenų pardavimą, teikti paslaugas elektroninėmis priemonėmis;
- sutvarkyti kainodarą: mažinti nuostolingų paslaugų skaičių;
- su valstybinėmis įstaigomis galutinai suformuoti komercinius bendradarbiavimo santykius ir atsisakyti nemokamų paslaugų teikimo. Turėtų būti peržiūrėta dabartinė Vyriausybės nuostata nemokamai teikti paslaugas valstybinėms įstaigoms. Kitu atveju turi būti numatytas finansavimo šaltinis iš biudžeto;
- pagerinti jų aptarnavimo kokybę: išplėsti klientų priėmimo patalpas ir iki minimumo sumažinti eiles priėmimo skyriuose, užtikrinti kultūringą, paslaugų ir profesionalų jų aptarnavimą;

organizacinės struktūros ir veiklos krypčių kontekste:

- plėsti ir tobulinti techninę bazę, kuri pagerintų duomenų perdavimo operatyvumą; aprūpinti visus padalinius pakankamo pralaidumo tiesioginio susisiektimo linijomis su centriniu nekilnojamojo turto duomenų banku;
- padedant išorės ekspertams baigti kurti ir įdiegti rinkos duomenų informacinę-analitinę sistemą nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti;

- parengti techninį projektą duomenų bazių plėtrai ir saugumui garantuoti;
- įgyvendinti elektroninių paslaugų diegimo projektą, kuris leistų sparčiau sudaryti nekilnojamojo turto sandorius, sudaryti geresnes sąlygas el. verslui, susijusiam su nekilnojamojo turto;
- išplėsti dabartinę techninę bazę įmonės valdomiems informaciniams srautams ir kiekiams sutvarkyti. Jos atnaujinimui per ateinančius 3 metus reikia investuoti per 45,0 mln. litų;

žmogiškųjų resursų atžvilgiu:

- personalo politikoje laikytis pagrindinės nuostatos: priimti profesinės srities bazinį išsilavinimą turinčius darbuotojus ir nuolat kelti jų kvalifikaciją. Tokia strategija grindžiama Registrų centro veiklos unikalumu ir prielaida, kad jokia mokymo įstaiga nerengia ir artimiausiu metu neplanuoja rengti Registrų centrui reikalingų specifinių specialybių darbuotojų;
- kvalifikaciją kelti dviem kryptimis: spręsti darbuotojų techninio pasirengimo klausimus ir analizuoti klausimus, susijusius su registrų veiklos aplinkos naujovėmis (teisė, tarptautinė praktika ir pan.);
- organizuoti darbuotojų kvalifikacijos sistemą taip, kad ji apimtų mokymo programas pagal atskiras veiklos sritis ir turėtų aiškius kvalifikacijos kėlimo įvertinimo principus, ypatingą dėmesį skirti klientus aptarnaujančių darbuotojų bendravimo normų, žinių ir įgūdžių lavinimui. Įdiegti klientų aptarnavimo standartus ir aptarnavimo kokybės vertinimo sistemą;

finansų srityje:

- išspręsti investiciniams projektams reikalingų lėšų, kurių bendras poreikis artimiausiems 3 metams yra 45,0 mln. litų, gavimo šaltinius;
- užtikrinti, kad įkainiai būtų pagrįsti savikaina;
- mažinti Registrų centro veiklos kaštus, palaipsniui pertvarkyti įmonės valdymo sistemą ir diegti naujas el. paslaugas;
- užtikrinti pajamų už viešąsias (monopolines) ir komercines (nemonopolines) paslaugas atskirą apskaitą;
- užtikrinti ūkiskaitinę veiklą, taikyti pagrįstus paslaugų įkainius ir aiškius jų nustatymo principus ir įvertinti galimą išorinę riziką bei finansinę atsakomybę klientams.

Nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacinė sistema

Nekilnojamojo turto registras – dinamiškai plėtojama naudojant naujausias informacines technologijas sistema.

Nuo 2001 metų Nekilnojamojo turto registro informacinė sistema plėtojama vadovaujantis šiais principais:

- pagrindiniai Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos komponentai (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė, archyvinių bylų judėjimo duomenų bazė, suteiktų paslaugų apskaitos duomenų bazė, elektroninių dokumentų archyvo duomenų bazė) saugomi centrinės įmonės duomenų banke naudojant ORACLE duomenų bazių valdymo sistemą;
- šių komponentų taikomoji programinė įranga kuriama naudojant atviraus standartais paremtą technologiją J2EE (Java 2 Platform, Enterprise Edition).

Ši technologija labai supaprastina sistemos administravimą, nes padarius programinius pakeitimus aplikacijose, nereikia nieko papildomai instaliuoti darbo vietų kompiuteriuose. Centrinės duomenų bazės administravimas naudojant aplikacijų serverius padidina informacinės sistemos saugumą, duomenų atnaujinimo greitį bei patikimumą, žymiai pagreitina nekilnojamojo turto informacijos pateikimą vartotojui, kartu atpigina pačią sistemą, nes nereikia instaliuoti specialios programinės įrangos darbo vietose. Naudojant šią technologiją reikalingi daug mažesni duomenų perdavimo tinklo resursai.

Šiuo metu veikia tokios informacinės sistemos dalys:

- nekilnojamojo turto duomenų tvarkymo aplikacija;

- archyvinių bylų užsakymų ir judėjimo kontrolės aplikacija;
- duomenų vartotojų registravimo ir audito aplikacija;
- nekilnojamojo turto areštų tvarkymo aplikacija.

Šiuo metu projektuojamos tokios informacinės sistemos dalys:

- suteiktų paslaugų apskaitos ir kontrolės aplikacija;
- notaro ir registro darbuotojo kompiuterinė darbo vieta užsakyti iš Nekilnojamojo turto registro pažymą sandoriui, ją parengti ir gauti PDF formate;
- Adresų registro tekstinės ir grafinės informacijos įvedimo ir koregavimo internetinė aplikacija;
- pastatų kadastro duomenų įvedimo į kadastro duomenų bazę internetinė aplikacija.

Nekilnojamojo turto kadastro geoinformacinė sistema

Būtina efektyvaus nekilnojamojo turto administravimo sąlyga – grafinė informacija, kadangi dauguma duomenų yra susiję su objekto geografine padėtimi: nekilnojamojo daikto dislokacijos vieta, konfigūracija, plotu.

Pagal Nekilnojamojo turto kadastro įstatymą prieš įregistruojant žemės sklypą į Nekilnojamojo turto registrą patikrinama, ar žemės sklypų ribos nekerta gretimų ir jau pažymėtų nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje žemės sklypų ribų, ar nekerta administracinių vienetų, kadastro vietovių ir blokų ribų, ar nekerta su šio sklypo ribomis besiribojančių kelių ar hidrografijos objektų ribų. Nenustačius aplinkybių, trukdančių pažymėti nekilnojamąjį daiktą kadastro žemėlapyje, žemės sklypų poligonai, inžinerinių statinių ašinės linijos įvedamos į skaitmeninį kadastro žemėlapi, patikrinami žemės sklypų plotai, jų konfigūracija bei geografinė padėtis gretimų žemės sklypų atžvilgiu.

Anksčiau žemės sklypai, suformuoti žemės reformos pradžioje, atkuriant nuosavybės teises į žemę, buvo registruojami žemės registro informacinėje sistemoje, neįvedus jų į skaitmeninį kadastro žemėlapi ir nepatikrinus jų ribų gretimų žemės sklypų atžvilgiu. Be to, pirmais žemės reformos metais, formuojant žemės sklypus ir rengiant jų planus, buvo naudojamos mažesnio tikslumo kartografinė medžiaga, o ne ortofotografiniu žemėlapiu. Todėl 2002 metais atlikus generalinį kadastro žemėlapio sutvarkymą, t. y. suvedus visų žemės sklypų ribas į kadastro žemėlapi (buvo atrinkti žemės sklypai, kurie yra registro duomenų bazėje, bet nepažymėti kadastro žemėlapyje), atsirado žemės sklypų ribų neatitikimų: gretimų sklypų ribos kirtosi arba liko tarpai tarp jų, žemės sklypų ribos kirtė kelius, neprivatizuotinus hidrografijos objektus, kirtė pastatų kontūrus; buvo atvejų, kai juridinis žemės sklypo plotas neleistinumo ribose neatitiko kadastrinio ploto (t. y. ploto, gauto pagal sklypo ribas) arba sklypas neatitiko geografinės padėties. Šie žemės sklypų ribų neatitikimai yra iki šiol ir sklypų savininkams iškyla daug problemų norint juos parduoti. Kadangi kadastro žemėlapio duomenimis naudojasi ir žemės reformos žemėtvarkos projektų autoriai ir kadastrinius matavimus atliekantys asmenys, kitų registrų ir kadastrų vartotojai, įvairūs fiziniai ir juridiniai asmenys, kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų ribos turi kaip galima tiksliau atitikti jų ribas, pažymėtas žemės sklypo planuose, taip pat gretimų žemės sklypų ribas, ortofotografinio ir georeferencinio pagrindo duomenis. Todėl kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų ribų tikslinimas ir atnaujinimas turi būti atliekamas naudojantis žemės sklypų planais, abraisais, ortofotografiniu žemėlapiu, daugiatikslis kadastro žemėlapis taip pat turi būti suderintas ir su georeferenciniu Lietuvos pagrindu, kurį naudoja kiti registrai ir kadastrai. Šiems darbams būtina numatyti lėšas iš biudžeto.

2004 metais pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos užsakymą buvo atliktas darbas „Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio tikslinimas ir atnaujinimas“. Šiame darbe išanalizuotos kadastro žemėlapyje dažniausiai pasitaikančios (preliminariai matuotų) žemės sklypų klaidos, numatyti jo tikslinimo ir atnaujinimo etapai, pateikti pasiūlymai dėl patikslinimo būdų ir metodų taikymo, pateikta žemėlapio fragmentų su pavyzdžiais.

2005 metais pagal sutartį su Nacionaline žemės tarnyba buvo atliktas darbas „Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio tikslinimas ir atnaujinimas“, kurio užduotis pasirinktuose rajonuose sutvarkyti sklypų ribas, pažymėtas kadastro žemėlapyje 1995-2001 metais. Buvo programiškai atrinkti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje iki 2001 metų pažymėti preliminarai matuoti žemės sklypai, kurie neatitinka arba kerta natūralius vietovės situacijos kontūrus, t. y. kelius, hidrografijos objektus. Išanalizuota ir patikslinta apie 40 tūkstančių žemės sklypų ribų.

2005 metų pradžioje įdiegta nauja kadastro žemėlapių atnaujinimo ir administravimo sistema, kuria remiantis įmonės filialų GIS darbo vietose žemės sklypų ribos įvedamos į kadastro žemėlapių patikrinamos gretimų žemės sklypų atžvilgiu ir perkeliamos į centrinę GIS duomenų bazę. Šiai sistemai valdyti sukurta speciali programa KadaGIS, kuri užtikrina tiesioginį (*on-line*) kompiuterinį ryšį tarp vartotojo ir centrinės GIS duomenų bazės ArcSDE eksportuojant ir importuojant geoduomenis. Naujos sistemos pagrindiniai privalumai:

- patikimesnis ir greitesnis duomenų pakrovimas į ArcSDE, nes įrašomi tik pasikeitimai;
- kadastro žemėlapių redaguoti galima visoje Lietuvos teritorijoje, nesvarbu, kuriame filiale yra darbo vieta;
- tą pačią teritoriją gali redaguoti iš karto keli vartotojai, t. y. vienam vartotojui paėmus kadastro žemėlapių ištrauką iš ArcSDE, kitiems vartotojams neužblokuojamas priėjimas prie duomenų, patenkančių į ištraukos zoną;
- universalus topologijos palaikymas – fiksuojamos iš karto visos topologijos klaidos;
- didesnės ribų braižymo ir redagavimo galimybės;
- patobulintas spausdinimas leidžia spausdinti žymiai didesnes kadastro žemėlapių ištraukas;
- yra galimybė įdiegti lietuvišką vartotojo sąsają.

Įmonėje sukurta ir nuolat tobulinama kadastro žemėlapių teikimo internetu aplikacija, kuri iš centrinės GIS duomenų bazės nusiunčia vartotojui kadastro žemėlapių ištraukos vaizdą pagal pareikalautas užklausas.

Kartu su kuriamomis naujomis informacinėmis sistemomis tarp notarų biurų ir Nekilnojamojo turto registro, buvo sukurta ir speciali internetinė aplikacija kadastro žemėlapių ištraukai suformuoti ir pateikti notarui kartu su pažyma sandoriui.

Įmonė teikia kadastro žemėlapių ištraukas analogine ir skaitmenine forma įvairiems vartotojams: matininkams, projektuotojams, savivaldybėms, žemėtvarkos skyriams, kitų registrų, kadastrų tvarkytojams, privatiems asmenims ir kt. patogiu formatu. Internetu kadastro žemėlapis teikiamas bankams, draudimo kompanijoms, notarų kontoroms, teismams, hipotekos įstaigoms, nekilnojamojo turto agentūroms, valstybės institucijoms, privačioms kompanijoms ir kt.

Siekiant panaudoti Nekilnojamojo turto registro informaciją apie pastatus ir žemės sklypus sudarant kadastro žemėlapius, buvo sukurta programinė aplikacija pastatų centro koordinatėms nustatyti ir įvesti į kadastro duomenų bazę.

Įmonė ir toliau kuria progresyvias programas ir kompiuterines technologijas, leidžiančias operatyviai atnaujinti ir administruoti nekilnojamojo turto kadastro geoinformacinę sistemą panaudojant programines įrangas ArcGIS, ArcIMS, ArcSDE, ArcObjects, AutoCAD ir ORACLE.

Nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai ir kadastro tvarkytojo darbai

Prieš keletą metų suaktyvėjusi nekilnojamojo turto rinka sąlygojo ir šios rinkos dalyvių aptarnavimo sektoriaus siūlomų paslaugų apimčių ir įvairovės didėjimą. Nekilnojamojo turto formavimo srityje Registrų centras stengiasi neatsilikti nuo privačių įmonių. Nors ir prarado galimybę dominuoti šioje paslaugų srityje, tačiau įmonė puikiai suprato, jog konkurencija rinkoje skatins ir įmonės, ir kitų rinkos dalyvių paslaugų kokybės bei efektyvumo didinimą. Teikiamų paslaugų tobulinimas, naujų paslaugų teikimas bei sėkmingas konkuravimas atviroje rinkoje – šiandien vienas svarbiausių įmonės veiklos prioritetų kadastrinių matavimų ir turto vertinimo srityse.

Įmonė pagrindinį dėmesį skiria paslaugų kokybei, rezultatų teisingumui ir patikimumui. Taip pat didelis dėmesys skiriamas pirminių kadastro duomenų surinkimui bei kaupimui – kadastriniams matavimams. Šis darbas yra vienas seniausių įmonėje, todėl jo modernizavimas buvo vienas iš sudėtingesnių ir didesnių pastangų reikalaujantis uždavinys. 2003-2004 m. įmonei teko ieškoti būdų, kaip nuosekliai pereiti nuo istoriškai susiformavusių spausdintinių žemės ir kitų nekilnojamojo turto objektų formavimo bylų prie šiuolaikinėmis priemonėmis formuojamų kompiuterinių nekilnojamojo turto kadastrinių duomenų bylų. Šiandien visi nauji statiniai matuojami, aprašomi ir jų duomenys kaupiami, pasitelkus naujausias kompiuterines technologijas, o surinkta informacija, sėkmingai sujungta su registro informacija, operatyviai pasiekia duomenų vartotojus.

Konkurencijos atsiradimas kadastrinių matavimų srityje skatina visų rinkos dalyvių veiklos efektyvumą, naujų paslaugų formavimąsi bei klientų aptarnavimo gerinimą. Iš kitos pusės, kyla siūlomų paslaugų ir darbų kokybės kontrolės klausimai. Registrų centras, kaip kadastro tvarkytojas, yra pasirengęs užtikrinti

tiesioginės, tiek ir privačių matavimų rengiamų bylų ir juose kaupiamų duomenų teisingumą bei kokybę. Siekdamas efektyviai dirbti ir su įmonėmis, ir su privačiais matavimais, 2004 metais Registrų centras aktyvino kadastro tvarkytojų padalinių veiklą, plėtė jų veiklos sritis. Kad būtų sudarytos palankios ir konkurencingos veiklos sąlygos visiems rinkoje dirbantiems matavimams, kadastro tvarkytojai ne tik padeda užtikrinti, kad kadastro duomenys bus tiksliai parengti ir juos bus galima būti įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą, bet ir rengia archyvinių bylų, registro duomenų bazių duomenis, kurie reikalingi matavimų sėkmingam darbui. Reikia pripažinti, jog kaip ir visi pereinamieji laikotarpiai, taip ir šis buvo sukėlęs tam tikrą įtampą tarp paslaugų teikėjų, tačiau pajutus naujovių privalumus, šią dieną vis mažiau priešpriešos ir daugiau savitarpio supratimo ir konstruktyvaus bendradarbiavimo.

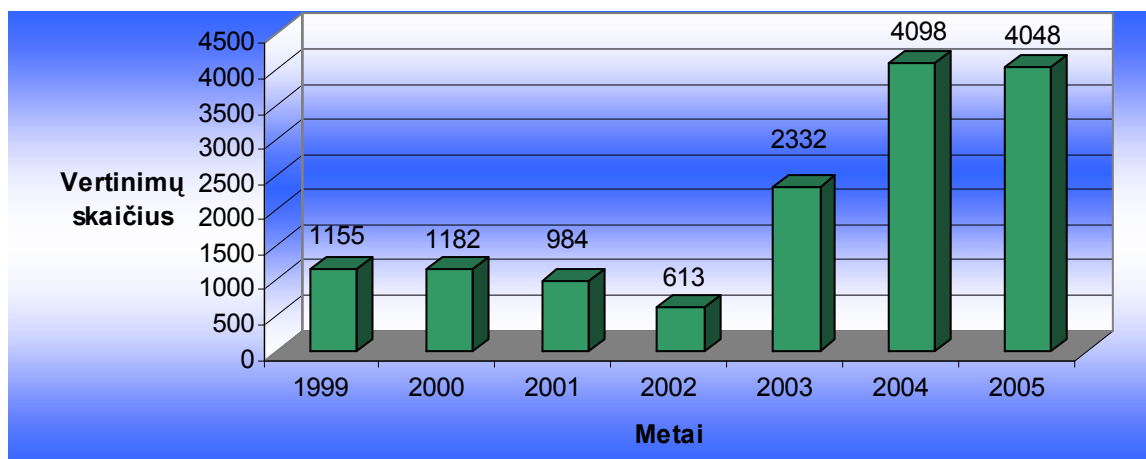
2005 metais statinių kadastro duomenų tikslinimo darbų atlikta: pastatų ir kitų statinių – 15728 už 4798067 Lt; patalpų – 4915 už 777057 Lt; inžinerinių statinių – 395 už 224092 Lt, žemės sklypų kadastrinių matavimų – 18 už 8849 Lt, kitų kadastro darbų (padalijimo, dalių paskaičiavimo projektų ir pan.) – 3689 už 147392 Lt.

Nekilnojamojo turto rinkos tyrimai ir turto vertinimas

Įmonės rinkos tyrimų ir turto vertinimo padalinys, kaip ir ankstesniais metais, atlieka nekilnojamojo turto rinkos tyrimus, individualų turto vertinimą ir nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) masinį vertinimą.

Rinkos tyrimai atliekami sutartiniais pagrindais, gavus užklausas iš bankų, turto vertintojų, nekilnojamojo turto agentūrų ir kitų asmenų ar institucijų. Įmonė kartu su analogiškais Latvijos ir Estijos įmonėmis 2005 metais parengė kasmetinę Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos apžvalgą. Reikėtų išskirti su Lietuvos banku atliekamą būsto kainų pokyčių indekso skaičiavimą, Statistikos departamentui pateiktą valstybinės žemės preliminarų įvertinimą rinkos vertėmis bei banko „Hansabankas“ užsakymu parengtą rinkos priežiūros būsto kreditavimui vertinti sistemą. Taip pat per 2005 metus atlikta apie 1 tūkst. rinkos duomenų analizės užsakymų ir pateikta duomenų įvairioms turto vertinimo agentūroms bei Valstybės turto fondui individualiam vertinimui atlikti.

Per 2004-2005 metus įmonė taip pat plėtė ir individualaus vertinimo mastą, su Lietuvos bankais ir kitomis kredito institucijomis pasirašytos sutartys individualiam vertinimui atlikti. Kaip ir ankstesniais metais, „Hansabankas“ ir bankas *Nord LB Lietuva* (AB DnB NORD) buvo pagrindiniai šių paslaugų užsakovai. Per 2005 metus atlikta per 4000 individualaus vertinimo darbų (žr. 8 pav.) už 965 613 litų.



8 pav. Atliktų nekilnojamojo turto vertinimų skaičius pagal metus.

Kaip minėta, pagrindinė rinkos tyrimų ir vertinimo padalinio veikla 2005 metais buvo masinis nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) vertinimas ir verčių žemėlapių sudarymas. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme masinis turto vertinimas apibrėžtas taip: „Masinis turto vertinimas – toks turto vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos verčių ribos, apimančios vertinamojo turto vertę. Duomenys renkami, analizuojami ir apskaičiavimai atliekami sisteminimo pagrindu. Šiuo vertinimo būdu yra vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų“.

Žemės masinį vertinimą Registrų centras, turintis kompiuterizuotą nekilnojamojo turto duomenų bazę, masiniam vertinimui atlikti tinkamą organizacinę struktūrą ir kvalifikuotus turto vertintojus, atlieka nuo 2002 metų. Sukurta masinio vertinimo sistema leidžia teikti rezultatus vartotojams skaitmenine forma. Žemės masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin. 1999, Nr. 52-1672, 2003, Nr. 38-1673), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 „Dėl turto vertinimo metodikos“ patvirtinta Turto vertinimo metodika (Žin. 1996, Nr. 16-426, 1999, Nr. 106-3081), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėmis ir vėlesniais jų pakeitimais (Žin. 2003, Nr. 5-221; 2004, Nr. 17-512; 2005, Nr. 36-1194), taip pat Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos (International Association of Assessing Officers – IAAO) ir Tarptautinio vertinimo standartų komiteto (International Valuation Standards Committee – IVSC) standartais bei metodiniais nurodymais.

Registų centro specialistai masinio vertinimo žinias daugiausia perėmė iš užsienio šalių dalyvaudami tarptautiniuose projektuose bei seminaruose (išvardyta chronologine tvarka): Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) mokymo programoje, bendruose projektuose su Švedijos žemės tarnyba (Swedsurvey), bendruose projektuose su Suomijos nacionaline žemės tarnyba (Finish National Land Survey). Taip pat bendradarbiaujama su Baltijos šalių giminingomis institucijomis, Linkolno žemės politikos institutu (Lincoln Institute of Land Policy), JAV, Tarptautine turto vertintojų mokesčiams asociacija (International Association of Assessing Officers – IAAO) – įmonė 2003 metais yra gavusi šios organizacijos apdovanojimą už atliktą žemės masinį vertinimą, Mokesčių ir vertinimo institutą (Institute of Rates, Revenue and Valuation), Didžioji Britanija.

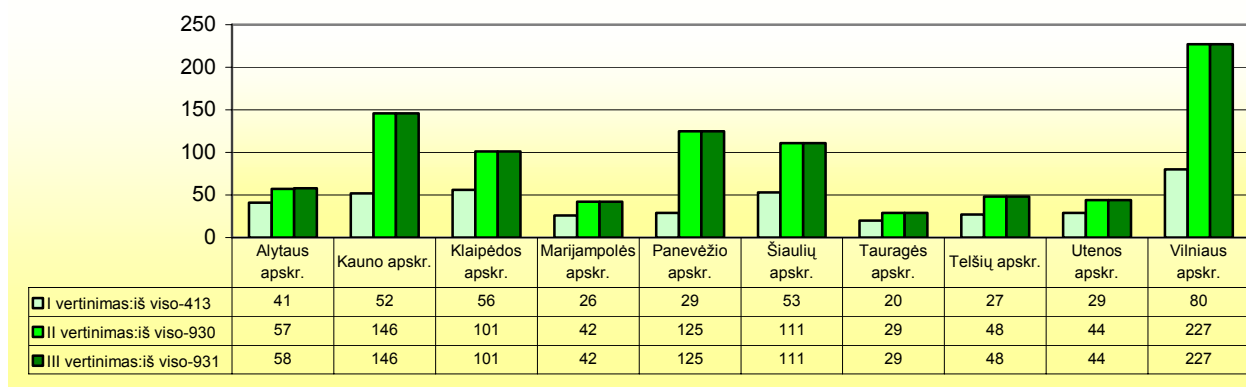
Kuriant žemės masinio vertinimo sistemą Lietuvoje daugiausia metodinės pagalbos suteikė Linkolno žemės politikos instituto konsultantai, tarptautiniu mastu pripažinti nekilnojamojo turto apmokestinimo ir masinio vertinimo ekspertai Richard Almy, buvęs ilgametis Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos vykdomasis direktorius ir daugelio šios srities darbų autorius, Robert Gloudemans, vienas iš kompiuterizuoto masinio vertinimo sistemos (Computer Assisted Mass Appraisal – CAMA) kūrėjų, daugelio mokslinių darbų autorius, John Charman, buvęs Mokesčių ir vertinimo instituto (Didžioji Britanija) prezidentas, daugelio mokslinių darbų autorius, vienas iš Europos ir pasaulinių turto vertinimo standartų kūrėjų, Jane Malme, teisininkė, Linkolno instituto bendradarbė, organizavusi Masačusetso valstijos (JAV) nekilnojamojo turto mokesčių reformą, daugelio mokslinių darbų autorė.

Ir žemės, ir statinių masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis šiais pagrindiniais principais:

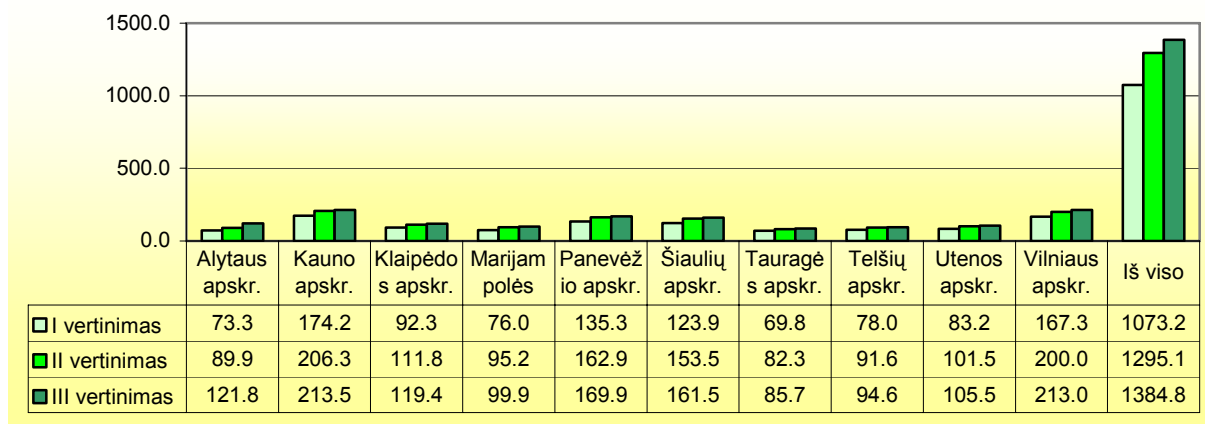
- vertinamas visas turtas;
- taikoma vienoda vertinimo metodologija ir technologija;
- vertinimas atliekamas remiantis rinkos duomenimis ir taikant rinkos vertės nustatymo metodus;
- vertinimas atliekamas neapžiūrint objektų vietoje, o pasinaudojant nekilnojamojo turto ir kitų registų duomenų bazėmis;
- visi vertinimo ir rezultatų pateikimo procesai maksimaliai automatizuojami;
- vertinimas atliekamas per trumpą laiką iki nustatytos datos;
- parengiama bendra vertinimo ataskaita;
- vertinimo rezultatai automatiškai susiejami su registro duomenų bazėje užfiksuotais mokesčio objektu ir turto savininku;
- vieningai vadovaujama vertinimo darbams;
- vertinime dalyvauja aukštos kvalifikacijos įvairių sričių specialistai;
- vertinimo darbai, palyginti su kitais vertinimo būdais, atliekami minimaliais kaštais.

Registų centras pirmą žemės masinį vertinimą atliko 2002-2003 metais pagal 2002 m. sausio 1 d. žemės rinkos situaciją. Antrasis atliktas 2003-2004 metais pagal 2003 m. liepos 1 d. žemės rinkos situaciją, o trečias – 2004-2005 metais pagal 2004 m. spalio 1 d. žemės rinkos situaciją. Vertinimo ataskaitos tvirtinamos Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus įsakymu.

Atlikus žemės masinį vertinimą, parengiami masinio vertinimo dokumentai: žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos ir verčių žemėlapiai. Parengiami kiekvienos savivaldybės teritorijos dokumentai (iš viso 60 ataskaitų). Taip pat parengiama viena visos Lietuvos Respublikos teritorijos žemės masinio vertinimo suvestinė ataskaita. Ataskaitų bei verčių žemėlapių turinį reglamentuoja Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklės. Vertinimo rezultatai pagal apskritis parodyti 9 ir 10 pav.



9 pav. Verčių zonų skaičius pagal apskritis.

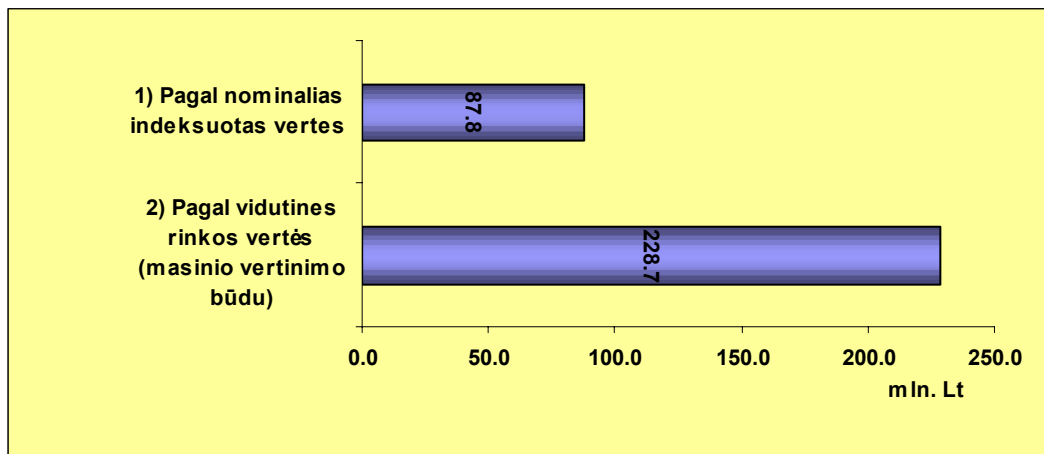


10 pav. Įvertintų žemės sklypų skaičius (tūkst.) pagal apskritis.

Kiekvienais metais atlikto žemės masinio vertinimo rezultatai pateikiami apskričių ir savivaldybių administracijoms ir visuomenei viešam svarstymui, taip pat internete. Į argumentuotas ir rinkos duomenimis pagrįstas pastabas atsižvelgiama taisant zonų ribas, tikslinant vertinimo modelius ir ataskaitų duomenis. Vertintojo tikslas – kuo tiksliau, nenukrypstant nuo vertinimo taisyklių, nustatyti žemės verčių zonas ir verčių apskaičiavimo algoritmus, kad pagal juos apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė būtų kuo artimesnė rinkos vertėms. Tik ištaisius netikslumus, žemės masinio vertinimo ataskaitos ir žemės verčių žemėlapiai teikiami tvirtinti.

Antrasis žemės masinis vertinimas, palyginti su pirmuoju, buvo detalesnis ir tikslesnis, nes jo metu įvertintas svarbiausias nekilnojamojo turto vertės veiksnys – vieta. Žymiai daugiau verčių zonų sudaryta apskrityse, kuriose yra didžiausi miestai, Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio. Tiksliau įvertinti vietą čia būtina dėl aukštos žemės vertės. Tokiose teritorijose netiksliai apibrėžus verčių zonas, verčių paklaidos būtų daug didesnės, palyginti su nepaklausiomis žemos vertės zonomis. Trečio masinio vertinimo ataskaitose, remiantis pastarųjų metų rinkos duomenimis, išskirtos papildomos verčių zonos Alytaus, Klaipėdos, Marijampolės, Panevėžio, Šiaulių ir Vilniaus apskrityse.

Žemės masinis vertinimas padėjo išryškinti skirtumus tarp iki šiol apmokestinamos nominalios vertės ir vidutinės rinkos vertės. 11 pav. matyti potenciali mokesčių suma už Lietuvoje įregistruotą žemę, apskaičiuota pagal nominalias indeksuotas vertes ir vidutinės rinkos vertes



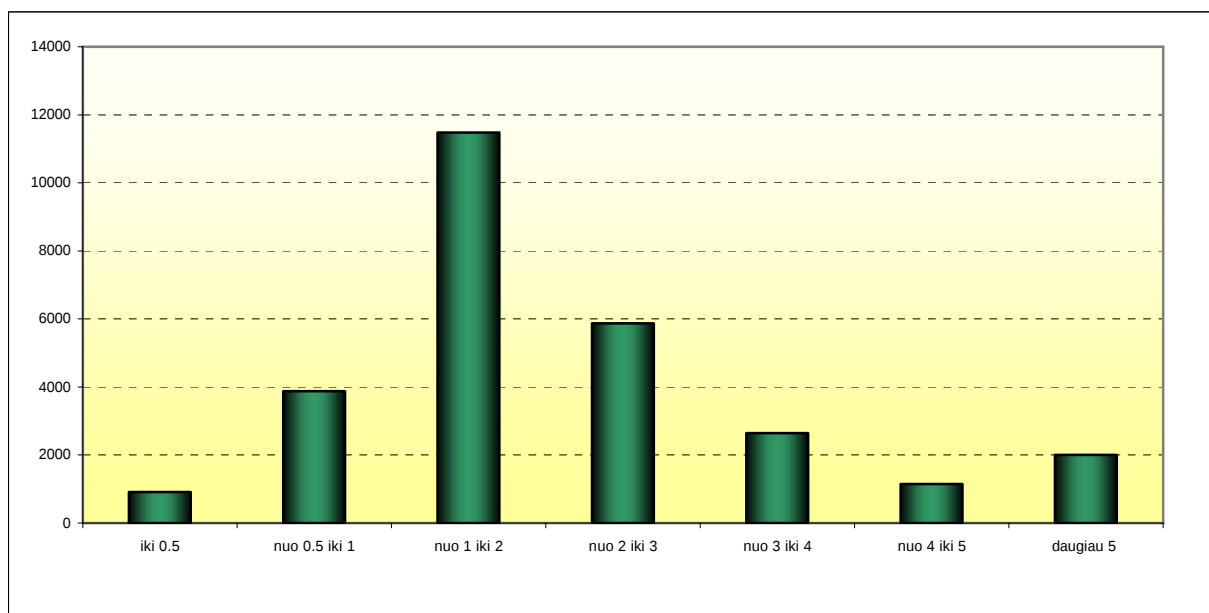
11 pav. Nominalios indeksuotos vertės ir vidutinės rinkos vertės skirtumai.

Žemės mokesčiai, pereinant nuo nominalių indeksuotų verčių prie vidutinių rinkos verčių, keistųsi netolygiai tiek pagal žemės naudojimo paskirtį, tiek teritoriniu požiūriu. Masinio vertinimo rezultatai rodo, jog palyginti su nominaliomis indeksuotomis vertėmis, labiausiai padidėja mėgėjiškų sodų žemės vertė. Taip pat išauga komercinės, gyvenamosios ir pramonės bei sandėliavimo žemės mokestinė vertė. Tik žemės ūkio paskirties žemės mokestinė vertė sumažėja.

Žemės mokestinės vertės ir žemės mokesčiai padidėtų labiau urbanizuotose teritorijose, pirmiausia Lietuvos didžiuosiuose miestuose. O kaimiškose teritorijose, kur didžiąją dalį sklypų sudaro žemės ūkio paskirties žemė, mokestinės vertės turi tendenciją mažėti. Iš 60 savivaldybių mokestinės vertės išaugtų 20, o sumažėtų 40 savivaldybių.

Dėl galutinai neužbaigtos žemės reformos, taip pat dėl žemės sklypų padalijimo bendras šalyje registruojamų žemės sklypų skaičius kiekvienais metais didėja, kartu auga ir vertinimo mastai. 2003 m. masinio vertinimo būdu įvertinta 1,0732 mln., 2004 m. – 1,2951 mln., 2005 m. – 1,3848 mln. žemės sklypų.

2005 m. birželio 17 d. priimtas naujas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas pakeitė statinių mokestinės vertės nustatymo principus. Iki įsigaliojant šiam įstatymui (iki 2006 m. sausio 1 d.) Registrų centras atliko statinių masinį vertinimą. Masiniu būdu įvertinta per tris milijonus nekilnojamojo turto objektų ir nustatyta jų vidutinė rinkos vertė, kuri atitinka mokestinę vertę. 18 savivaldybių mokestinė vertė sumažėjo. O Vilniaus, Kauno, Neringos miestuose mokestinė vertė padidėjo iki 2 ir kiek daugiau kartų.



12 pav. Komercinio naudojimo nekilnojamojo turto objektų skaičiaus pasiskirstymas pagal mokestinių verčių pokyčių intervalus.

Nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje gana dinamiška. Nuolat auga žemės ir statinių rinkos kainos miestuose, o pastaraisiais metais ir kaimiškiose vietovėse. Šie rinkos kainų svyravimai turi atsispindėti nekilnojamojo turto masinio vertinimo rezultatuose. Tobulinti masinį vertinimą skatina besikeičianti nekilnojamojo turto rinka, kylanti specialistų kvalifikacija, gausėjanti skaitmeninė informacija, atsirandanti naujos pažangesnės kompiuterinės technologijos ir didėjantis rinkos duomenų bankas. Lietuva yra viena pirmųjų Rytų ir Centrinės Europos šalių, kuriose beveik visiškai įdiegtas kompiuterizuotas masinis vertinimas.

Juridinių asmenų registras

Juridinių asmenų registras yra vienas iš pagrindinių valstybės registru. Juridinių asmenų registras įsteigtas ir pradėjo veiklą 2004 m. sausio 2 d. Jame centralizuotai registruojami visų 25 teisinių formų juridiniai asmenys. Registruoja Registrų centro filialų Juridinių asmenų registravimo skyriai. Registrui pradėjus veiklą, buvo organizuotas įmonės filialų Juridinių asmenų registravimo skyrių darbas bei darbuotojų mokymai.

Duomenys apie įregistruotų ir išregistruotų juridinių asmenų skaičių 2005 metais pateikiami lentelėse:

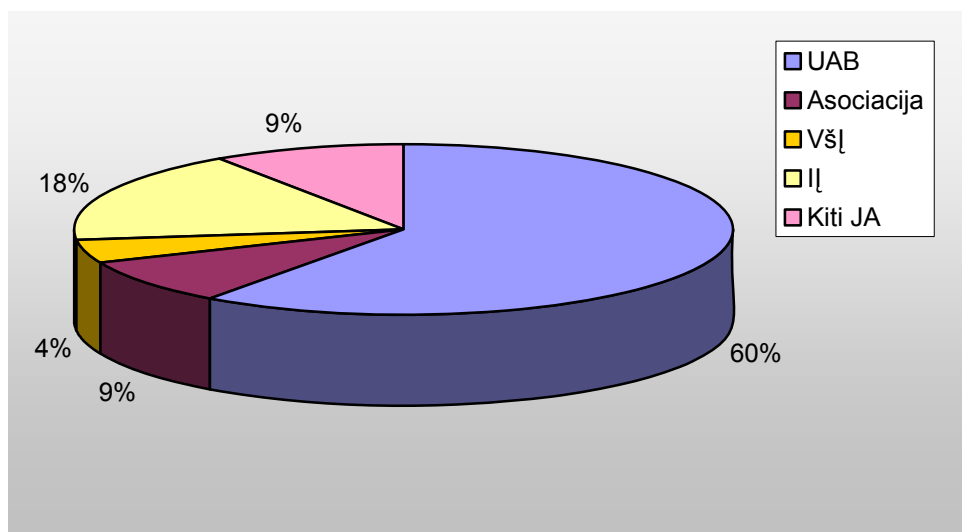
2 lentelė. Įregistruotų naujų juridinių asmenų skaičius pagal teisinę formą.

Nr.	Teisinė forma	Juridinių asmenų skaičius
1.	Tikroji ūkinė bendrija	6
2.	Gyvenamojo namo statybos bendrija	28
3.	Sodininkų bendrija	46
4.	Bendrija	201
5.	Uždaroji akcinė bendrovė	4.438
6.	Uždarnosios akcinės bendrovės filialas	40
7.	Uždarnosios akcinės bendrovės atstovybė	3
8.	Akcinė bendrovė	3
9.	Akcinės bendrovės filialas	1
10.	Žemės ūkio bendrovė	17
11.	Užsienio juridinio asmens ir kitos organizacijos filialas	35
12.	Užsienio juridinio asmens ar kitos organizacijos atstovybė	27
13.	Kredito unija	3
14.	Viešoji įstaiga	317
15.	Viešosios įstaigos filialas	12
16.	Valstybės biudžetinė įstaiga	11
17.	Valstybės biudžetinės įstaigos filialas	2
18.	Asociacija	648
19.	Asociacijos filialas	15
20.	Labdaros ir paramos fondas	74
21.	Labdaros ir paramos fondo filialas	2
22.	Politinės partijos filialas	4
23.	Savivaldybės biudžetinė įstaiga	66
24.	Savivaldybės biudžetinės įstaigos filialas	8
25.	Religinė bendruomenė ar bendrija	3
26.	Tradicinė religinė bendruomenė ar bendrija	12
27.	Kooperatinė bendrovė (kooperatyvas)	15
28.	Šeimyna	1
29.	Profesinė sąjunga ar susivienijimas	48
30.	Profesinės sąjungos filialas	1
31.	Individuali įmonė	1.306
32.	Individualios įmonės filialas	1
33.	Advokatų profesinė bendrija	5
Iš viso:		7.399

3 lentelė. Įregistruotų naujų juridinių asmenų skaičius pagal Registrų centro filialus – registro tvarkytojus:

Nr.	Registro tvarkytojas	Juridinių asmenų skaičius
1.	Alytaus filialas	207
2.	Kauno filialas	1.338
3.	Klaipėdos filialas	925
4.	Marijampolės filialas	190
5.	Panevėžio filialas	389
6.	Šiaulių filialas	503
7.	Tauragės filialas	131
8.	Telšių filialas	223
9.	Utenos filialas	205
10.	Vilniaus filialas	3.288
Iš viso:		7.399

Žemiau pateikiamas naujai įregistruotų juridinių asmenų skaičiaus pasiskirstymas pagal teisinę formą (procentais).



13 pav. Naujai įregistruotų juridinių asmenų skaičiaus pasiskirstymas pagal teisinę formą.

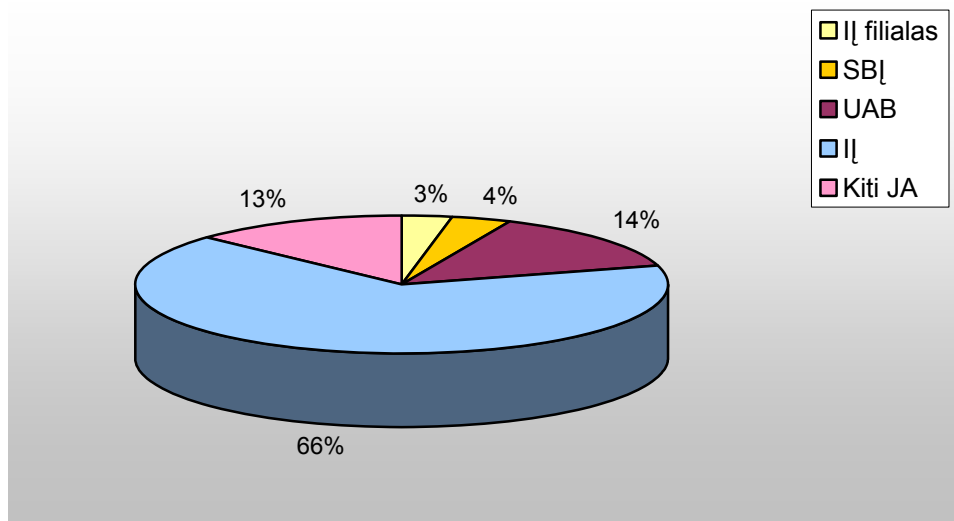
4 lentelė. Išregistruotų juridinių asmenų skaičius pagal teisinę formą:

Nr.	Teisinė forma	Juridinių asmenų skaičius
1.	Akcinės bendrovės atstovybė	3
2.	Akcinės bendrovės filialas	87
3.	Akcinė bendrovė	68
4.	Asociacija	21
5.	Bendrija	5
6.	Gyvenamojo namo statybos bendrija	2
7.	Individuali įmonė	4.204
8.	Individualios įmonės filialas	199
9.	Juridinio asmens filialo atstovybė	1
10.	Komanditinė ūkinė bendrija	14
11.	Kooperatinė bendrovė	26
12.	Kooperatinių bendrovių sąjunga	1
13.	Komanditinės ūkinės bendrijos filialas	1
14.	Labdaros ir paramos fondas	3
15.	Politinė partija	4
16.	Politinės partijos filialas	2
17.	Profesinė sąjunga	8
18.	Savivaldybės biudžetinės įstaigos filialas	45
19.	Savivaldybės biudžetinė įstaiga	226
20.	Savivaldybės įmonė	3
21.	Savivaldybės įmonės filialas	4
22.	Specialios paskirties uždaroji akcinė bendrovė	1
23.	Spec.paskirties viešosios įstaigos filialas	4
24.	Šeimyna	3
25.	Tikroji ūkinė bendrija	40
26.	Tradicinė religinė bendruomenė	2
27.	Tikrosios ūkinės bendrijos filialas	2
28.	Uždarnosios akcinės bendrovės atstovybė	5
29.	Uždarnosios akcinės bendrovės filialas	238
30.	Uždaroji akcinė bendrovė	885
31.	Užsienio juridinio asmens atstovybė	29
32.	Užsienio juridinio asmens filialas	6
33.	Valstybės biudžetinė įstaiga	24
34.	Valstybės biudžetinės įstaigos filialas	16
35.	Valstybės įmonė	4
36.	Valstybės įmonės filialas	44
37.	Valstybinė akcinė įmonė	1
38.	Valstybinės akcinės įmonės filialas	1
39.	Viešoji įstaiga	41
40.	Visuomeninė organizacija (asociacija)	4
41.	Žemės ūkio bendrovė	71
42.	Žemės ūkio bendrovės filialas	1
Iš viso:		6.349

5 lentelė. Išregistruotų juridinių asmenų skaičius pagal Registrų centro filialus – registro tvarkytojus:

Nr.	Registro tvarkytojas	Juridinių asmenų skaičius
1.	Centrinė įmonė	232
2.	Alytaus filialas	374
3.	Kauno filialas	979
4.	Klaipėdos filialas	994
5.	Marijampolės filialas	315
6.	Panevėžio filialas	875
7.	Šiaulių filialas	451
8.	Tauragės filialas	161
9.	Telšių filialas	555
10.	Utenos filialas	345
11.	Vilniaus filialas	1.068
Iš viso:		6.349

Žemiau pateikiamas išregistruotų juridinių asmenų skaičiaus pasiskirstymas pagal teisinę formą (procentais).



14 pav. Išregistruotų juridinių asmenų skaičiaus pasiskirstymas pagal teisinę formą.

2005 metais įregistruota 10818 steigimo dokumentų ir 6724 teisinio statuso įgijimai ar netekimai.

Pagal Labdaros ir paramos įstatymą juridiniams asmenims, šio įstatymo nustatyta tvarka įgijusiems paramos gavėjo statusą, buvo sudaryta galimybė gauti 2 procentus nuo gyventojų sumokėto pajamų mokesčio. Juridinių asmenų registre 2004 metais buvo įregistruoti 5983 paramos gavėjai.

Nuo 2004 m. liepos 1 d. juridiniams asmenims pradėtas teikti 9 skaitmenų kodas, nes jau netolimoje ateityje gali pristigti 7 skaitmenų kodų, be to, tokie patys kodai naudojami ir ūkininkų ūkių registre šiems ūkiams identifikuoti. Per 2005 metus išduoti 34174 registravimo pažymėjimai su naujuoju kodu.

Vykdam Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 12 d. nutarimo Nr. 1407 „Dėl Juridinių asmenų registro įsteigimo ir Juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“ 8 punktą, išregistruota 232 iki Juridinių asmenų registro veiklos pradžios išregistruotų juridinių asmenų filialai ir atstovybės, kai šie filialai ir atstovybės pagal galiojančius teisės aktus nelaikomi juridiniais asmenimis.

Vykdam Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos 2005 m. kovo 21 d. pavedimą Nr. (1.18)-7r-2045 „Dėl asociacijų ir bendrijų“ Juridinių asmenų registre pakeista juridinių asmenų teisinė forma „visuomeninė organizacija“ į teisinę formą „asociacija“ ir Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme išvardytų patalpų savininkų bendrijoms pakeista teisinė forma į „bendriją“.

Nuo 2004 metų sausio pradžios Registrų centrui pateikiami dokumentai su prašyme įregistruoti įrašyta notaro tvirtinimo žyma bei Teisingumo ministerijos išvada, kad juridinį asmenį registruoti (įtraukti) galima,

nes įstatymuose ar steigimo sandoryje nustatytos prievolės įvykdytos ir atsirado juose numatytos aplinkybės. Profesinės sąjungos ir biudžetinės įstaigos dokumentus teikia tiesiogiai Registrų centrui. Registrų centro specialistai registro tvarkytojams, notarams bei kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims teikia konsultacijas juridinių asmenų registravimo klausimais.

Įmonės internetiniame puslapyje sukurtame „E. gide“ teikiama informacija vartotojui apie juridinio asmens įregistravimą ir teiktinus dokumentus, atsižvelgiant į pasirinktą teisinę formą, pasirinktą valdymo bei kitų organų tipą, steigėjų skaičių bei kitą susijusią informaciją. Ši informacija nuolat atnaujinama.

Juridinių asmenų registre 2005 metais įdiegta ir pradėta eksploatuoti nauja Juridinių asmenų registro duomenų tvarkymo programinė įranga, parengti Juridinių asmenų registro klasifikatoriai, šios programinės įrangos vartotojo instrukcijos ir kita metodinė medžiaga darbui su šia įranga.

Juridinių asmenų registro duomenys, registre kaupiami dokumentai ir kita registrui teikiama informacija yra vieša. Visiems asmenims sudaryta galimybė gauti reikiamą informaciją iš Juridinių asmenų registro. Nemokamai informacija apie juridinių asmenų svarbiausius identifikacinius duomenis vartotojai gali naudotis įmonės internetiniame puslapyje patalpinta viešąja paieška Juridinių asmenų registre.

Atlygintinai suteikiama teisė naudotis išsamesniais duomenimis internetu registruotiems vartotojams, sudariusiems duomenų teikimo sutartis. 2005 metais pradėti teikti duomenys iš Juridinių asmenų registro duomenų banko naujais XML ir HTML formatais pagal parengtas ir patvirtintas tipines Juridinių asmenų registro duomenų teikimo XML ir HTML formatu sutartis.

Be to, duomenys apie juridinius asmenis teikiami ir atspausdinus išrašus iš registro. Formuojant išrašus sutikrinami juridinių asmenų duomenys pagal dokumentus, esančius byloje, ir įrašomi į duomenų banką, jei nebuvo įrašyti iki Juridinių asmenų registro veiklos pradžios.

Nuo 2004 metų pradžios juridinio asmens pavadinimas nebėra atskirai registruojamas. Pavadinimas yra registruojamas kartu su juridiniu asmeniu, taip pat numatyta galimybė laikinai (6 mėnesius) įtraukti į registrą pavadinimą iki juridinio asmens įregistravimo. Registro tvarkytojas tik patikrina, ar pavadinimas nesutampa su kitų juridinių asmenų pavadinimais, prekių ar paslaugų ženklais. Registrų centras netikrina, ar pavadinimas panašus į kitų juridinių asmenų pavadinimus, ar atitinka lietuvių kalbos reikalavimus ir kitus įstatymų reikalavimus. Per 2005 metais nagrinėta, tikrinta ir įtraukta apie 6000 pavadinimų.

Juridinių asmenų registro departamentas teikia konsultacijas juridinių asmenų pavadinimų sudarymo klausimais.

Vadovaujantis Administracinių teisės pažeidimų kodekso normomis, parengta ir patvirtinta Administracinių teisės pažeidimų protokolo forma, Administracinio teisės pažeidimo protokolo surašymo taisyklės, Administracinių teisės pažeidimų protokolų registravimo žurnalo forma, paskirti ir apmokyti įgalioti darbuotojai.

Pradėjus veikti Juridinių asmenų registrui, buvo pradėtos taikyti Civilinio kodekso 2.70 straipsnio nuostatos. Pagal šį Civilinio kodekso straipsnį Juridinių asmenų registro tvarkytojui suteikta teisė, esant straipsnyje nurodytiems pagrindams, inicijuoti juridinio asmens likvidavimą. 2005 metais likvidavimo procedūra inicijuota 988 juridiniams asmenims. 2005 metais išsiųsti 1976 pranešimai juridinių asmenų bei jų valdymo organų adresais dėl duomenų bei informacijos patikslinimo. Teismui pateikti 8 ieškiniai, priimti 3 teismo sprendimai likviduoti juridinį asmenį.

Nuo 2004 metų juridiniai asmenys pagal Civilinį kodeksą ir Juridinių asmenų registro nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 12 d. nutarimu Nr. 1407 „Dėl Juridinių asmenų registro įsteigimo ir Juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“, privalo teikti įmonių metinės finansinės atskaitomybės dokumentus Juridinių asmenų registrui. 2004 metų metinės finansinės atskaitomybės dokumentai buvo teikiami spausdintini ant popieriaus ir saugomi juridinių asmenų bylose. Dokumentus pateikė apie 26000 juridinių asmenų, duomenys apie dokumentų gavimą įrašyti į registrą.

Sukurta finansinės atskaitomybės dokumentų elektroninio teikimo ir finansinės atskaitomybės dokumentų popierine forma apdorojimo sistema pagal projektą „Europos pagalba /116325/D/SV/LT-2002/000.601.04.01 techninė pagalba įmonių rejestro paslaugų tobulinimui atsižvelgiant į *Acquis*“. Projekto vykdymo metu parengti finansinės atskaitomybės ataskaitų elektroninio formato rinkiniai, suderinti su Lietuvos Respublikos finansų ministerija, Lietuvos Respublikos apskaitos institutu, Valstybine mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Lietuvos archyvu bei patvirtinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 1R-404 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. spalio 7 d. įsakymo Nr. 1R-318 „Dėl Juridinių asmenų registro tvarkytojui teikiamų finansinės atskaitomybės ataskaitų formų rinkinių patvirtinimo“ pakeitimo“.

Adresų registras

Adresų registras įsteigtas 2004 m. birželio 10 d., reorganizavus Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų, gyvenamųjų vietovių ir gatvių valstybės registrą, kurį jau nuo 1999 m. tvarko Registrų centras.

Registras yra kūrimosi stadijoje - centrinė duomenų bazė bus užpildyta iki 2007 m. sausio 1 d., kai į registrą bus įtraukti egzistuojantys ir naujai suteikti objektų adresai. Adresų registre, be anksčiau kauptų apskričių, savivaldybių, gyvenamųjų vietovių ir gatvių duomenų, jau sukaupiti duomenys apie seniūnijas ir kaupiami duomenys apie pastatų adresus.

Adresų suteikimo objektams ir įregistravimo tikslas ir esmė - užtikrinti adreso unikalumą, kuris pasiekiamas per gatvės pavadinimo unikalumą gyvenamojoje vietovėje, pastato numerio unikalumą gatvėje, patalpos unikalumą pastate, adreso unikalaus kodo suteikimą bei adreso vietos (koordinatų) unikalumą. Todėl nuo registro centrinės duomenų bazės užpildymo dienos nebebus naudojami adresai, pasibaigiantys gyvenamosios vietovės pavadinimu.

Adresų sukaupimas ir unikalumo užtikrinimas leidžia turėti tikslią informaciją, būtiną organizuojant fizinių asmenų gyvenamosios vietos deklaravimą, juridinių asmenų buveines, registruojant nekilnojamąjį turtą ir sprendžiant kitus paslaugų teikimo ar jų gavimo, planavimo klausimus.

Duomenys Adresų registre kaupiami ne tik tekstiniu, bet ir grafiniu pavidalu - registras atsako ne tik į klausimą, ar toks objektas yra, bet ir į klausimą, kur šis objektas yra. Tekstinių registro duomenų susiejimas su geografinėmis koordinatėmis yra bene svarbiausia registro informacinės sistemos plėtos kryptis, padidinanti šių duomenų panaudojimo galimybes. Tai ypač aktualu paslaugų ir prekių logistikos planavimui, operatyvinių ir avarinių tarnybų darbui.

Iki 2006 metų Adresų registre sukaupiti duomenys maždaug apie 400 tūkst. objektų, iš jų:

- 10 apskričių ir jų ribų;
- 60 savivaldybių ir jų ribų;
- > 540 seniūnijų teritorijų ir jų ribų;
- > 24000 gyvenamųjų vietovių;
- > 21800 gatvių ašinių linijų;
- > 300000 pastatų ir žemės sklypų adresų, priskiriant juos gyvenamajai vietai ir gatvei bei nustatant numerį gatvėje.

Planuojamas maksimalus šių adresų skaičius - 700 tūkst.

Į Adresų registrą įvedus apie 1 mln. patalpų adresų, planuojamas registro objektų skaičius sudarys apie 1,75 mln.

2005 metais buvo tobulinama adresų suteikimo aplikacija, pradėtas tekstinių duomenų registravimo aplikacijos pakeitimas, atitinkantis Adresų registro nuostatų reikalavimus, toliau buvo tęsiamas duomenų į registro centrinę duomenų bazę krovimas. Duomenų krovimą planuojama užbaigti iki 2006 metų pabaigos.

2005 metais buvo įsigyta kompiuterinė, programinė ir biuro įranga, reikalinga duomenų kaupimui ir tikslinimui su savivaldybėmis, einamajam registravimui bei duomenų teikimui.

Pagrindiniai 2006 metų uždaviniai:

- esamų adresų sutikslinimas, jų vietos (koordinatų) nustatymas ir įvedimas į Adresų registro centrinę duomenų bazę;
- adresų komponentų registravimo aplikacijos suprojektavimas ir programavimas;
- pasirengimas teikti duomenis iš centrinės duomenų bazės;
- įrangos duomenų kaupimo ir saugos klausimams spręsti įsigijimas.

Naujų technologijų diegimas

XML – plačiai pasaulyje naudojamas duomenų apsikeitimo tarp įvairių informacinių sistemų formatas, kai duomenų bazės yra skirtingos. Šis duomenų formatas tiesiogiai nepriklauso nuo duomenų bazės modelio. Registrų centro informacinėse sistemose XML formatas naudojamas:

- Nekilnojamojo turto registrai atvaizduoti suprojektuotas visas registro išrašo XML dokumentas, kurio pagrindu formuojami specializuoti išrašų dokumentai įvairioms vartotojų grupėms;
- registro būsenai tam tikru momentu išsaugoti;
- teikiant Nekilnojamojo turto registro informaciją vartotojams ir ją naudojant vartotojo informacinėse sistemose;
- Juridinių asmenų registre XML formatu saugoti pavirtintų pakeitimų istoriją.

Duomenų teikimas XML formatu labai sėkmingai naudojamas keičiantis informacija su Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centru.

Kompiuteriniam dokumentų archyvuui kaupti naudojama *SAPERION* dokumentų tvarkymo sistema, sukurta *ORACLE* duomenų bazės pagrindu. Elektroniniame archyve pradėti kaupti šie dokumentai:

- skenuoti iš registro bylų dokumentai (pirkimo-pardavimo sutartys, teismo sprendimai ir kt.) JPG formate;
- pastatų (patalpos) planai DWG formate;
- pastatų (patalpų) planai DWF formate;
- statinių nuotraukos PNG formate.

Ši sistema yra itin prieinama ir patikima:

- du lygiaverčiai *SAPERION* serveriai;
- elektroniniai dokumentai saugomi trijose skirtingose vietose;
- rezervinis kopijavimas į juostas.

Šiuo metu yra realizuota aplikacija, leidžianti vartotojams gauti šiuos elektroninius dokumentus savo darbo vietoje.

Registų centras naudoja globalų duomenų perdavimo tinklą, jungiantį centrinį padalinį, 11 filialų bei 39 filialų padalinius. Visi filialai yra sujungti per du vienodai veikiančius tinklo operatorius „Omnitel“ ir „Bitė“. Filialų padalinius jungia „Lietuvos telekomo“ (TEO LT, AB) teikiama DSL paslauga. Visuose struktūriniuose Registų centro padaliniuose veikia lokalus duomenų perdavimo tinklas. Ryšys su išoriniais vartotojais realizuojamas per IPT „Omnitel“.

Registų centras turi per 1500 kompiuterizuotų darbo vietų.

Klasterinis serveris susideda iš dviejų RISC architektūros *Digital ALFA 5100* su *True64 UNIX 5.1* operacine sistema. Šis klasteris duomenims saugoti naudoja EMC kompanijos duomenų saugyklą *Clariion CX500*. Duomenų valdymo sistemai naudojama programinė įranga *ORACLE 9.2*.

Duomenų bazių ir aplikacijų projektavimui naudojamos *ERWin* ir *Power Designer*, *Eclipse*, *JRun Studio*, *SQL Navigator* ir *JDeveloper* programos. Didelė dalis posistemų kuriama naudojant J2EE (Java 2 Enterprise Edition) technologiją.

Naudojant šias priemones sukurta, įdiegta ar plėtojama:

- Nekilnojamojo turto registro duomenų tvarkymo sistema;
- Juridinių asmenų registro duomenų tvarkymo sistema;
- juridinių asmenų finansinės atskaitomybės dokumentų pateikimo sistema;
- bendra vartotojų sistema;
- internetinių užsakymų sistema;
- vidinių užsakymų sistema (testavimo stadijoje);
- integravimosi į tarptautinį duomenų apsikeitimo tinklą EULIS projektas.

Patalpose, kuriose eksploatuojamos informacinės sistemos tarnybinės stotys, palaikomas specialus mikroklimatas, elektros energija tiekama iš dviejų nepriklausomų pastočių, yra dyzelinė elektros stotis, taip pat įrengtos priešgaisrinės apsaugos sistemos ir įėjimo į patalpas kontrolės sistema.

Visi vidiniai ir išorės vartotojai identifikuojami, o jų veiksmai registruojami audito posistemėje.

Įdiegta duomenų kopijavimo ir atkūrimo sistema, susidedanti iš *Networker* programinės įrangos ir HP juostų bibliotekos. Duomenų kopijos saugomos archyve, kuriame sumontuota speciali įranga.

Vidiniam tinklui apsaugoti nuo išorės grėsmių naudojamos ugniasienės, antivirusinė programinė įranga ir nepageidaujamų laiškų filtravimo sistema. Antivirusinė programinė įranga naudojama ne tik serveriuose, bet ir kiekvienoje kompiuterizuotoje darbo vietoje.

Registų centro vykdomi projektai

Registų centras įgyvendina vidinius ir tarptautinius projektus, susijusius su tiesioginėmis įmonės funkcijomis. Sėkmingas projektų įgyvendinimas aiškiai demonstruoja gebėjimą įgyvendinti sudėtingus ir didelius projektus.

Iš svarbiausių vidinių projektų paminėtini:

- *Nekilnojamojo turto registro informacinė sistema.* Jo metu suprojektuota ir įgyvendinta nekilnojamojo turto duomenų tvarkymo ir teikimo aplikacijos architektūra, naudojant atvirais standartais paremtą technologiją J2EE (Java 2 Platform, Enterprise Edition). Projektas sėkmingai įgyvendintas ir Registų centras savarankiškai toliau prižiūri bei tobulina šią informacinę sistemą.
- *Nekilnojamojo turto kadastro informacinė sistema.* Projekto metu sukurtas ir įgyvendintas naujas Nekilnojamojo turto kadastro geoinformacinės sistemos administravimas, skirtas operatyviam žemės sklypų įvedimui bei koregavimui skaitmeniniame kadastro žemėlapyje, panaudojant šiuolaikines duomenų bazių valdymo sistemas, GIS programines ir interneto įrangas. Registų centras nuolat plėtoja, tobulina ir eksploatuoja šią informacinę sistemą.
- *Juridinių asmenų registro informacinė sistema.* Projektas apėmė informacinės sistemos projektavimą ir įgyvendinimą, duomenų iš įvairių heterogoniškų sistemų bei formatų perkėlimą į bendrą juridinių asmenų duomenų bazę ir paslaugų sukūrimą. Ši sistema buvo plėtojama PHARE projekto rėmuose siekiant suderinti Juridinių asmenų registrą su ES *Acquis* reikalavimais ir įgyvendinti juridinių

asmenų finansinės atskaitomybės duomenų registravimą bei duomenų vartotojams teikimą, tarp jų ir elektroninėmis priemonėmis.

- *Adresų registro informacinė sistema.* Sprendžiami du pagrindiniai uždaviniai: turimos informacinės sistemos papildymas, praplėtimas, centrinės duomenų bazės suprojektavimas, siekiant užtikrinti Adresų registro nuostatų įgyvendinimą, ir centrinės duomenų bazės užpildymas adresų duomenimis, tarp jų ir geografiniais. 2007 metais planuojama užbaigti pildyti Adresų registro centrinę duomenų bazę, kad būtų galima visapusiškai teikti informaciją suinteresuotiems asmenims.

Projektas „Nekilnojamojo turto sandorių viešojo elektroninė paslauga (NETSVEP)“

2005 m. balandžio 29 d. Registrų centras, Informacinės visuomenės plėtros komitetas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir viešojo įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra pasirašė projekto „Nekilnojamojo turto sandorių viešojo elektroninė paslauga (NETSVEP)“ įgyvendinimo sutartį. Projektas finansuojamas iš Europos Sąjungos Struktūrinių fondų pagal Lietuvos 2004-2006 metų Bendrojo programavimo dokumento 3.3 priemonę „Informacinių technologijų paslaugų ir infrastruktūros plėtra“.

Projektas tikslas - sukurti ir įgyvendinti nekilnojamojo turto sandorių viešąją elektroninę paslaugą. Paslaugos esmė - tiesioginis oficialios nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacijos teikimas elektroninėmis priemonėmis notarams ir sandorio dalyviams notaro darbo vietoje, automatizuotas sandorio duomenų ir dokumentų rengimas bei pasikeitusių juridinių faktų ir pačių sandorių registravimas Nekilnojamojo turto registre.

Kad būtų pasiektas projekto tikslas, numatomi tokie darbai:

- išanalizuoti ir parengti elektroninės paslaugos teikimo procesai ir procedūros;
- suprojektuota ir įdiegta viešosios elektroninės paslaugos aptarnavimo ir teikimo informacinė sistema;
- išplėta paslaugos teikimo ir aptarnavimo informacinių technologijų infrastruktūra;
- paviesta nekilnojamojo turto sandorių viešojo elektroninė paslauga suinteresuotiems asmenims: šalies gyventojams, juridiniams asmenims bei notarams.

Pagrindinė projekto ekonominė nauda visuomenei – supaprastinama nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarka: sutaupomas pažymų užsakymo bei atsiėmimo laikas, taupomas sandorių dalyvių - gyventojų laikas, trumpėja sandorių įforminimo ir įregistravimo terminai įteisinant nekilnojamąjį turtą.

Projektas „Juridinio asmens registravimo procedūrų perkėlimas į elektroninę terpę“

2005 m. balandžio mėnesį Informacinės visuomenės plėtros komiteto prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės direktoriaus įsakymu Registrų centrui buvo patvirtintas finansavimas iš ES Struktūrinių fondų projektui „Projekto „Juridinio asmens registravimo procedūrų perkėlimas į elektroninę terpę“ įgyvendinimui reikalingos dokumentacijos parengimas“. Projekto dokumentacijos parengimas finansuojamas iš Lietuvos Respublikos ir ES Struktūrinių fondų pagal Lietuvos 2004-2006 metų Bendrojo programavimo dokumento 3.3 priemonės „Informacinių technologijų paslaugų ir infrastruktūros plėtra“ paskelbtą kvietimą teikti paraiškas konkursui „Parama projektams parengti“.

Šio projekto pagrindinis tikslas – atlikti reikiamas analizes, kurios pateiktų informaciją apie projekto „Juridinio asmens registravimo procedūrų perkėlimas į elektroninę terpę“ tinkamumą finansavimui bei nustatytų priimtinausią įgyvendinimo kelią. Investiciniame projekte (galimybių analizėje) bus analizuojamos galimybės įgyvendinti projektą, kuriuo būtų sukurta elektroninė paslauga, leidžianti įregistruoti juridinį asmenį arba dalį šių procedūrų atlikti internetu.

Projektas „Europos pagalba/116325/D/SV/LT – 2002/000.601.04.01 Techninė pagalba įmonių rejestro paslaugų tobulinimui atsižvelgiant į Acquis“

Projektą įgyvendino konkursą laimėjusi Vengrijos firma *Bull Hungary Ltd.* Sutartis pasirašyta ir projekto įgyvendinimas pradėtas 2004 m. spalio 29 dieną.

Šiuo projektu suteikta techninė pagalba įmonės paslaugų gerinimui pagal *Acquis* Lietuvoje.

Projekto tikslai – sukurti Juridinių asmenų metinės finansinės atskaitomybės duomenų tvarkymo informacinę sistemą, sukurti elektroninių dokumentų valdymo ir archyvavimo sistemą, skirtą juridinių asmenų dokumentų tvarkymui, ir sustiprinti techninę infrastruktūrą: įsigyti greitaigius dokumentų skenerius. Įgyvendinant projektą buvo parengti techniniai sprendimai, sistemos architektūra,

duomenų bazės schema, programinė įranga juridinių asmenų metinės finansinės atskaitomybės formų elektroniniam teikimui, sukurtos šių duomenų teikimo elektroninės formos, atitinkančios patvirtintus verslo apskaitos standartus. Juridinių asmenų registrai teikiamų dokumentų elektroniniam archyvavimui bei atskleidimui pritaikyta (išplėsta) sistema *SAPERION*, parengti dokumentų skenavimo, indeksavimo, saugojimo bei atstatymo technologiniai sprendimai.

Projektas „Konsultacijos ES struktūrinių fondų klausimais ir dokumentacijos parengimas“

Atsižvelgiant į sudėtingą ES struktūrinių fondų valdymą ir stokoiant patirties šioje srityje, buvo kreiptasi į Švedijos agentūrą *Swedesurvey AB* su prašymu atlikti analizę ir parengti siūlymus bei rekomendacijas. Projekto pasiūlymui buvo pritarta ir 2004 m. gruodį projektas, kurį įgyvendino *Swedesurvey AB* ir Registrų centras, pradėtas.

Projekto tikslas – išanalizuoti galimybę gauti ES paramą ir nustatyti sritis, kurios atitinka BPD nustatytus finansuotinus prioritetus bei sritis. Projektas sėkmingai įgyvendintas, jo rezultatas - išanalizuota Registrų centro esama padėtis ir nustatytos sritys, kurias reikia tobulinti, ypatingą dėmesį skiriant paslaugų tiekimo ir klientų aptarnavimo gerinimui.

Seminarai ir konsultacinės paslaugos pagal bendradarbiavimo su Švedijos agentūra *Swedesurvey AB* sutartį

Pagal *Swedesurvey AB* ir Registrų centro pasirašytą bendradarbiavimo sutartį Registrų centro specialistai teikia konsultacines paslaugas *Swedesurvey AB* vykdomuose daugiašaliuose projektuose. Registrų centre kartu su Švedijos ekspertais buvo surengti ir toliau rengiami seminarai Armėnijos, Gruzijos, Kirgizijos, Moldovos, Kroatijos, Ugandos ir kitų šalių žemės administravimo, tvarkymo, kadastro ir registro institucijų, jų padalinių vadovams bei specialistams. Įgyta patirtimi dalijamasi su užsienio šalių partneriais, sudaromos galimybės susipažinti su Lietuvos nekilnojamojo turto administravimo, kadastro ir registro sistema, jos organizavimo bei tvarkymo principais.

Tarptautinis bendradarbiavimas

Nekilnojamojo turto vertinimo klausimais Registrų centras palaiko ryšius su Suomijos nacionaline nekilnojamojo turto tvarkymo agentūra, kuri padėjo kurti Lietuvos žemės verčių žemėlapi. Registrų centro specialistams buvo sudarytos galimybės įgyti praktinės patirties nekilnojamojo turto masinio vertinimo ir žemės verčių zonų nustatymo bei žemėlapių sudarymo srityse. Glaudūs ryšiai Registrų centrą sieja ir su JAV Linkolno žemės ir kito nekilnojamojo turto politikos institutu (Lincoln Institute of Land Policy), kuris prisideda prie nekilnojamojo turto masinio vertinimo mokesčiams sistemos sukūrimo. Kasmet kartu su Baltijos šalių kadastro specialistais leidžiama Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkų apžvalga (Review of Baltic States Real Estate Market). Registrų centro turto vertinimo specialistai savo patirtimi, sukaupia informaciją keičiasi su kitų šalių turto vertintojais. Jau keletą metų bendradarbiaujama su Švedijos, Suomijos, JAV ir Didžiosios Britanijos nekilnojamojo turto rinkos žinovais. Kartu su Švedijos, Suomijos, Norvegijos, Didžiosios Britanijos, Nyderlandų ir Austrijos institucijomis Registrų centras 2001-2004 metais dalyvavo tarptautiniame projekte „Europos nekilnojamojo turto informacinė paslauga“ (EULIS), kurį rėmė Europos Sąjunga. Sėkmingai įgyvendinus šį projektą, buvo nutarta tęsti darbą pagal EULIS Programą. Programos tikslas – sukurti ir įgyvendinti automatizuotą Europos nekilnojamojo turto informacinių paslaugų sistemą, sudaryti sąlygas lengviau gauti atnaujintą ir patikimą informaciją apie nekilnojamąjį turtą kitose Europos šalyse.

Dalyvavimas tarptautinėse organizacijose

Registrų centro specialistai dalyvauja tarptautinių organizacijų, tokių kaip Tarptautinės matininkų federacijos, Jungtinių Tautų Europos ekonominės komisijos Žemės administravimo darbo grupės, Tarptautinės registratorių asociacijos, Europos turto vertintojų asociacijos, Europos geografinės informacijos organizacijos, veikloje.

Orientuodama savo veiklą į Europos Sąjungos šalių patirtį ir plėsdama tarptautinius ryšius, įmonė siekia, kad Lietuvos nekilnojamojo turto administracinė sistema pasiektų Europos šalių lygį ir taptų atvira ne vien Lietuvos, bet ir užsienio vartotojams.

Registų centro finansai

Registų centras yra stabiliai dirbanti valstybės įmonė, savarankiškai vykdanči ūkinę veiklą ir padengianti įmonės veiklos kaštus iš pajamų už paslaugas be valstybės subsidijų. Pagrindinės pajamos gaunamos registruojant nekilnojamąjį turtą ir teises į jį, atliekant turto kadastro matavimus, vertinant turtą mokesčiams ir teikiant nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų bazės eksploatavimo paslaugas. Nedidelę dalį pajamų sudaro pajamos iš kitos ir finansinės bei investicinės veiklos.

6 lentelė. Finansavimo šaltiniai ir pajamos tūkst. litų 2004 – 2005 metais.

Pajamos pagal metus	2004	2005
Iš viso pajamų	73251,1	85121,3
Iš jų:		
pardavimo pajamos	72761,2	84537,2
kitos veiklos pajamos	453,2	522,7
finansinės ir investicinės veiklos pajamos	36,8	61,4
Grynasis pelnas	2576,6	2806,7
Pelningumas, procentais	3,5	3,3

Pagrindiniai įmonės veiklos plėtros finansavimo šaltiniai yra įmonės nuosavos lėšos ir banko paskolos.

Ataskaitiniais metais įprastinės veiklos pelnas, apskaičiuotas pagal verslo apskaitos standartus, – 3680 tūkst. litų. Pagal verslo apskaitos standartus perskaičiuotas 2004 metų veiklos rezultatas – 3228 tūkst. litų pelno

Pelną mažinantys (-), didinantys (+) faktoriai nurodyti 7 lentelėje, o pagrindinės veiklos pajamos – 8 lentelėje.

7 lentelė. Pelną mažinantys ir didinantys faktoriai.

Eil. Nr.	Faktorių pavadinimas	Suma, tūkst. Lt	Pastabos
1.	Pardavimo pajamos	(+) 11776	
2.	Pardavimo savikaina	(-) 8644	
3.	Veiklos sąnaudos	(-) 2944	
4.	Kitos veiklos pajamos	(+) 69	
5.	Kitos veiklos sąnaudos	(+) 116	
6.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	(+) 24	
7.	Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	(+) 55	
8.	Iš viso	(+) 452	

8 lentelė. Registrų centro pagrindinės veiklos pajamos.

Eil. Nr.	Pajamų šaltiniai	2004 m., Lt	2005 m., Lt	Pasikeitimai, palyginti su 2004 m. (+, -)		Pajamų už paslaugas struktūra, procentais	
				Lt	%	2004 m.	2005 m.
	Pardavimo pajamos, iš viso:	72761159	84537193	11776034	16,2	100,0	100,0
	iš jų						
1.	Nekilnojamojo turto registras	41403964	50135374	8731410	21,1	56,9	59,3
2.	statinių ir žemės sklypų kadastriniai matavimai	8204575	7587107	-617468	-7,5	11,3	9,0
3.	Kiti kadastro darbai	6417090	5946608	-470482	-7,3	8,8	7,0
4.	Nekilnojamojo daikto (pastatų ir kitų statinių, patalpų, inžinerinių statinių, žemės sklypo) vidutinės rinkos vertės perskaičiavimas	5875756	7149581	1273825	21,7	8,1	8,5
5.	Nekilnojamojo daikto duomenų paketo parengimas	311054	313763	2709	0,9	0,4	0,4
6.	kadastrinių matavimų bylos patikra ir Suderinimas	2282378	1976644	-305734	-13,4	3,1	2,3
7.	Kiti kadastro tvarkymo darbai	234618	278110	43492	18,5	0,3	0,3
8.	Turto vertinimas pagal turto grupes	968298	965613	-2685	-0,3	1,3	1,1
9.	Juridinių asmenų registras	2218063	2618105	400042	18	3,0	3,1
10.	Archyvo paslaugos	217575	236302	18727	8,6	0,3	0,3
11.	Informacijos teikimas iš CDB, iš viso:	3025065	3807555	782490	25,9	4,2	4,5
	iš jų:					0,0	0,0
11.1.	duomenų teikimas iš NTR	2768311	3341506	573195	20,7	3,8	4,0
11.2.	duomenų teikimas iš JAR	256754	466049	209295	81,5	0,4	0,6
12.	Duomenų teikimas iš Adresų registro	65302	101923	36621	56,1	0,1	0,1
13.	Geodeziniai darbai	335090	615379	280289	83,6	0,5	0,7
14.	Projektavimo darbai	53783	37162	-16621	-30,9	0,1	0,0
15.	GIS paslaugos	542576	2331116	1788540	329,6	0,7	2,8
16.	Kitos paslaugos	605972	436851	-169121	-27,9	0,8	0,5

Registrų centro 2005 m. visų veiklos rūšių pajamos sudarė 85121 tūkst. litų, o sąnaudos 81441 tūkst. litų. Rentabilumas iki apmokestinimo – 4,5 procento. Pajamos, palyginti su 2004 metais, padidėjo 16,2 procento. Paslaugų struktūroje pagrindinę pajamų dalį sudaro nekilnojamojo turto registravimo paslaugos. Jos 2005 metais padidėjo 21,1 procento. Tam įtakos turėjo pabrangęs nekilnojamasis turtas ir smarkiai išaugusi nekilnojamojo turto paklausa. Tai matyti iš užsakymų nuosavybės teisėms į nekilnojamąjį turtą registruoti skaičiaus. Jis 2005 metais, palyginti su 2004-aisiais, išaugo 6,4 procento. Atitinkamai pažymų išduota net 18 procentų daugiau. Padidėjus, NTR ir JAR centrinio duomenų banko duomenimis, besinaudojančių vartotojų skaičiui, padidėjo ir pajamos už šias paslaugas.

9 lentelė. Registrų centro pagrindinės veiklos sąnaudos.

Eil. Nr.	Straipsnių pavadinimas	2004 m., Lt	2005 m., Lt	Pasikeitimai (+,-)	
				Lt	%
1.	Darbo užmokestis (visų įmonės darbuotojų, išskyrus vairuotojus)	37179015	45415500	8236485	22,2
2.	Socialinis draudimas nuo pagrindinio ir papildomo darbo užmokesčio	11608536	14229695	2621159	22,6
3.	Įmokos į garantinį fondą	75162	87004	11842	15,8
4.	Medžiaginės vertybės	2760976	2502688	-258288	-9,4
5.	Komandiruotės	308854	244055	-64799	-21,0
6.	Ryšių patarnavimai	1203522	1231063	27541	2,3
7.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas, iš viso:	3380579	3751475	370896	11,0
	iš to skaičiaus:				
7.1.	materialiojo turto (išskyrus pastatus ir autotransportą)	2854234	3290248	436014	15,3
7.2.	nematerialiojo turto	526345	461227	-65118	-12,4
8.	Patalpų išlaikymo sąnaudos	2434107	2401160	-32947	-1,4
9.	Automatinių išlaikymo sąnaudos	1716262	2056010	339748	19,8
	iš to skaičiaus				
9.1.	vairuotojų darbo užmokestis	349683	423647	73964	21,2
9.2.	soc. draudimas	108203	132110	23907	22,1
9.3.	įmokos į garantinį fondą	793	646	-147	-18,5
10.	atidėjimai atostogų atlyginimui	1716745	984182	-732563	-42,7
11.	Kitos išlaidos, iš viso:	6353508	7422942	1069434	16,8
	iš to skaičiaus:				
11.1.	neatskaitytas PVM	2282233	2183766	-98467	-4,3
11.2.	atsargų nurašymas	27120	7187	-19933	-73,5
11.3.	kelių mokestis	351641	195242	-156399	-44,5
11.4.	turto nuoma	307971	216493	-91478	-29,7
11.5.	programinės įrangos aptarnavimas	869334	934945	65611	7,5
11.6.	kompiuterinės technikos, faksų ir dauginimo aparatų techninis aptarnavimas	249838	315530	65692	26,3
11.7.	banko patarnavimai	316791	225801	-90990	-28,7
11.8.	auditas	103891	247259	143368	138,0
11.9.	kitos sąnaudos:	1844689	3096719	1252030	67,9
12.	Iš viso:	68737266	80325774	11588508	16,9

2005 m. pagrindinės veiklos sąnaudos, palyginti su 2004 metais, padidėjo 11588 tūkst. litų, t. y. 16,9 procento.

2005 metų programos „Nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacinės sistemos plėtra ir eksploatavimas“ sąnaudoms padengti iš valstybės biudžeto skirta 1600 tūkst. litų, tačiau faktiškai šiai programai vykdyti sunaudota 2579,4 tūkst. Litų, iš jų 979,4 tūkst. litų savų lėšų. Tai vienas iš faktorių, turėjusių įtakos sąnaudų padidėjimui.

Įmonė 2005 metais iš savų lėšų, biudžeto ir kitų šaltinių įsigijo ilgalaikio turto už 10395,5 tūkst. litų.

2005 metais bankams grąžinta 760 tūkst. litų ilgalaikių paskolų, sumokėta 646 tūkst. litų paskolų palūkanų. 2005 m. gruodžio 31 d. įmonė buvo skolinga bankams 18435 tūkst. litų. Visos paskolos skirtos įmonės filialų patalpoms įsigyti.

Įmonės savininko kapitalas 2005 m. gruodžio 31 d. – 21747667 litai. Kapitalas per metus sumažėjo 526987 litais. Kapitalo sumažėjimo priežastys paaiškintos finansinės ataskaitos 20 priede.

Detali informacija apie įmonės finansinius rodiklius, turta, nuosavą kapitalą ir įsipareigojimus pateikiama finansinės atsiskaitomybės bloke.

Direktorius

Kęstutis Sabaliauskas