



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

A T A S K A I T A

DĖL KLAIPĖDOS MIESTO ŽEMĖTVARKOS SKYRIUJE 2001 M. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS FONDO VALSTYBINĖS APSKAITOS TEISINGUMO IR ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBĖS KONTROLĖS VERTINIMO

2002 m. lapkričio 11 d. Nr. 2030-4

Vilnius

IŽANGA

Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės Veiklos audito 3-ojo departamento valstybinis auditorius V.Norkus, vykdydamas Veiklos audito valdymo departamento direktoriaus K.Širvaičio 2002-04-17 pavedimą Nr.2030-4, atliko Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriuje Lietuvos Respublikos žemės fondo valstybės apskaitos teisingumo ir žemės naudojimo valstybės kontrolės auditą.

AUDITUOJAMAS SUBJEKTAS

Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus (toliau tekste Žemėtvarkos skyrius) adresas: Liepų g.4/6, 5800 Klaipėda. Identifikavimo kodas - 8870951. Steigėjas - Klaipėdos apskrities viršininko administracija. Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius 1998-01-21 įregistruotas Statistikos departamente prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, registravimo Nr.BD-98-47. Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus turtą 2002-01-01 sudarė 389,4 tūkst. Lt, 2002-07-01 - 389,4 tūkst. Lt.

Audituojamu laikotarpiu dirbo ir buvo atsakingi asmenys:

iki 2000-12-14 Klaipėdos apskrities viršininkas L.Kavaliauskas, nuo 2000-12-15 - V.Lukošienė, iki 2000-03-02 Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja R.Gružienė, nuo 2000-03-03 – S.Mačiulskis, nuo 1992-09-21 vyriausioji buhalterė – B.Lenkauskaitė.

AUDITO MASTAS

Audito tikslas - Lietuvos Respublikos žemės fondo 2001m. valstybės apskaitos teisingumo ir žemės naudojimo vertinimas Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriuje.

Auditas pradėtas - 2002-04-17, baigtas - 2002-011-11. Audituojamas laikotarpis – 2001 metai, dalis klausimų apėmė 1997-2002 metus.

Audito tikslui pasiekti numatytos šios užduotys:

- valstybinės žemės apskaitos vertinimas,
- ne žemės ūkio paskirties valstybinės žemės pardavimo vertinimas,
- ne žemės ūkio paskirties valstybinės žemės nuomos vertinimas.

AUDITO ĮRODYMAI

Audito išvados grindžiamos:

- teisės aktais, reglamentuojančiais žemės valdymo ir naudojimo santykius Lietuvoje,
- nagrinėtais Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus dokumentais ir duomenimis, bei atlikta jų analize,
- nagrinėtais dokumentais ir duomenimis gautais iš trečiųjų asmenų,
- pokalbiais su darbuotojais.

AUDITO REZULTATAI

1. Valstybinės žemės apskaita

Audituojamas laikotarpis 2001 metai

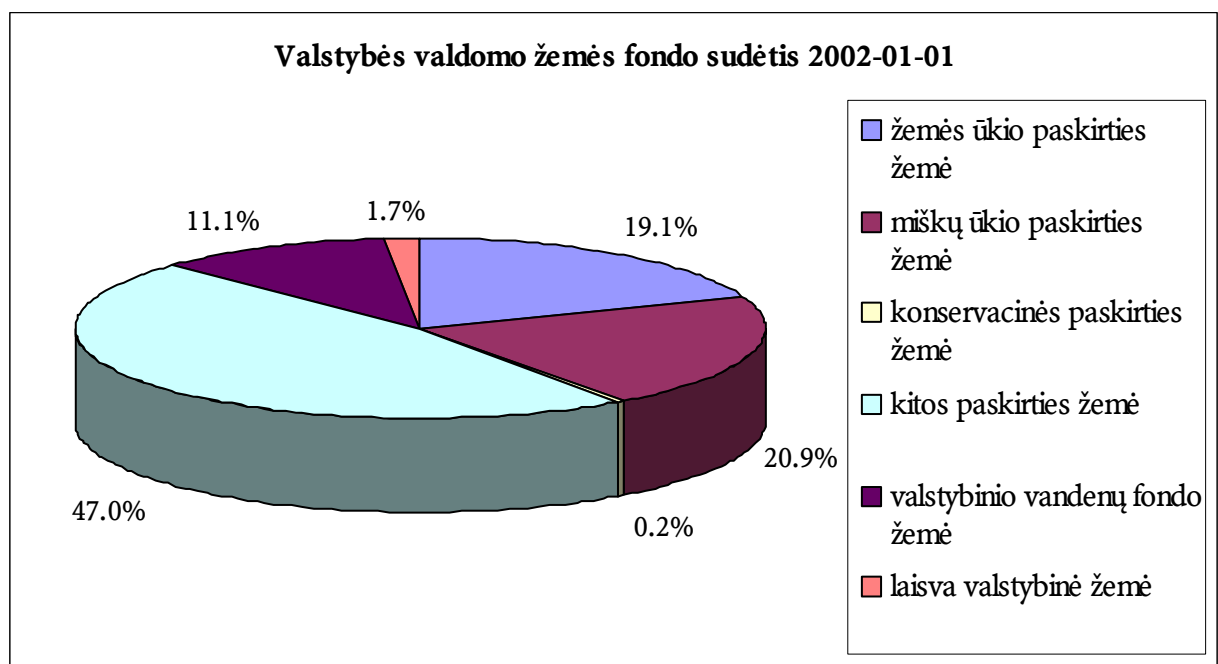
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 1998-11-03 įsakymu Nr.231 patvirtino Valstybinio žemės kadastro suvestinių duomenų parengimo metodiką. Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius, vadovaudamasis minėta metodika, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Klaipėdos filialui kiekvienų metų sausio mėnesį turi pateikti duomenis apie valstybės valdomus žemės sklypus, neįregistruotus Nekilnojamojo turto (žemės sklypų) registre. Žemėtvarkos skyrius duomenis pateikia vadovaudamasis metodikos 1 priedo forma, kurioje duomenys turi būti pateikti pagal žemės fondo kategorijas ir valstybinio žemės kadastro rodiklius. Žemėtvarkos skyrius taip pat renka ir teikia duomenis apie gyventojų asmeninio ūkio neprivatizuotą žemę, valstybės įmonių, žemės ūkio bendrovių ir jų narių naudojamą žemę, nesuteiktą naudotis ir neišnuomotą žemės ūkio paskirties žemę, privačių namų valdų žemės sklypus, valstybinio vandens fondo žemę, laisvos valstybinės žemės fondo žemę.

Pagal pateiktus Žemėtvarkos skyriaus duomenis Klaipėdos miesto bendrą žemės fondą 2002-01-01 sudarė 9826 ha, iš jo - 9231,0 ha arba 94 procentai valstybės valdoma žemė. Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Klaipėdos miesto valstybės valdomą žemės fondą sudaro:

- 1760,15 ha – žemės ūkio paskirties žemė,
- 1925 ha - miškų ūkio paskirties žemė,
- 21,34 ha - konservacinės paskirties žemė,
- 4339,63 ha - kitos paskirties žemė,
- 1028 - valstybinio vandenu fondo žemė,
- 157,8 ha - laisva valstybinė žemė.

Neatlikti laisvos valstybinės žemės ir vandenu plotų skaičiavimus kartografiniu būdu bei geodeziškai nėra išmatuoti.

2002–01-01 laisvos valstybinės žemės sumažėjo 1,72 ha arba 1,07 proc., palyginti su 2000-01-01. Sumažėjimą sąlygojo žemės nuoma ir pardavimai.



Išvada:

Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Klaipėdos filialui Žemėtvarkos skyriaus teikiami duomenys apie laisvą žemės ir vandenu fondą nėra tikslūs.

2. Valstybinės žemės ne žemės ūkio paskirčiai pardavimas

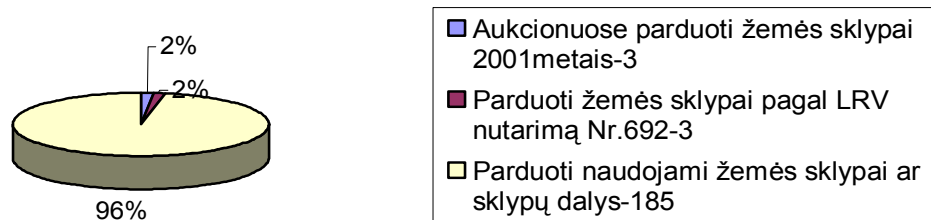
Naudojamų ir naujų valstybinės žemės sklypų pardavimą ne žemės ūkio paskirčiai reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1999-03-09 nutarimu Nr.260 “Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” ir 1999-06-02

nutarimu Nr.692 "Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" bei šiais nutarimais patvirtintos tvarkos.

Klaipėdos mieste 2001 metais ne žemės ūkio paskirčiai buvo parduotas 191 valstybinės žemės sklypas, iš jų:

- 3 nauji žemės sklypai aukcionuose,
- 3 žemės sklypų dalys parduotos prijungiant juos prie turimų žemės sklypų,
- 185 naudojami žemės sklypai.

Naudojami ir aukcionuose parduoti žemės sklypai 2001 metais



Įvertinus tai, kad 2001 metais Klaipėdos mieste naudojamų žemės sklypų ar jų dalių pardavimas sudarė 96 procentus visų parduotų žemės sklypų, atrankos būdu (įvertinus jų vietą bei plotą) nagrinėti 26 naudojamų žemės sklypų ar jų dalių pardavimai. Audito metu nustatyta, kad pil. V.Petkūnui parduoto valstybinės žemės sklypo ne žemės ūkio paskirčiai buvo neteisingai paskaičiuota kaina.

2.1 Valstybinės žemės ne žemės ūkio paskirčiai pardavimas V.Petkūnui

Audituojamas laikotarpis 1997-2002 metai

Pagal 1997-08-15 pirkimo-pardavimo sutartis pil. V.Petkūnas iš pil. O.Bartkaus nupirko dvejus gyvenamųjų namų pamatus, esančius Rokiškio g. Nr.24 ir Rokiškio g. Nr.22, Klaipėdoje. Minėtų sutarčių pagrindu pil. V.Petkūnas įsigytą nekilnojamą turtą 1997-09-23 įregistravo Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Klaipėdos filiale.

Pil. V.Petkūnas 1997-10-15 kreipėsi į Klaipėdos miesto žemėtvarkos ir geodezijos tarnybą su prašymais dėl žemės sklypų, esančių Rokiškio g. Nr.22 ir Nr.24, kuriuose įsigijo nekilnojamą turtą, pirkimo. Prašyme dėl žemės sklypo, esančio Rokiškio g.Nr.24, pirkimo nurodė, kad už perkamą žemės sklypą atsiskaitys pil. V.Strelkauskas (pirmojo žemės sklypo savininko) sumokėtomis 1992-08-24 vienkartinėmis išmokomis, o prašyme dėl žemės sklypo, esančio Rokiškio g. Nr.22, pirkimo nurodė, kad už perkamą žemės sklypą atsiskaitys pil. A. Fontaine (pirmojo žemės sklypo savininko) sumokėtomis 1992-08-25 vienkartinėmis išmokomis. Pil. V.Strelkauskas ir A. Fontaine parašė prašymus dėl 30,60 Lt (3060 rb. vertės antros indeksacijos valstybės vienkartinės išmokos) įmokų V.Petkūnui užskaitymo. Pil. V.Strelkauskui ir A.Fontaine minėti sklypai buvo parduoti, taikant jiems 40 procentų žemės sklypo kainos nuolaidą.

Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjas S.Mačiulskis, atstovaudamas Klaipėdos apskrities viršininę V.Lukošienę, ir pil. V.Petkūnas 2001-02-12 pasirašė sutartį Nr.P21/2001-0025 dėl 0,040 ha žemės sklypo, esančio Rokiškio g. Nr.24, ir sutartį Nr.P21/2001-0024 dėl 0,040 ha žemės sklypo, esančio Rokiškio g. Nr.22, pirkimo – pardavimo. Minėtose sutartyse nurodyta, kad perkamų žemės sklypų kaina 3641,40 Lt (už kiekvieną) ir kad už juos sumokėta 30,60 Lt dydžio antros indeksacijos valstybės vienkartinėmis išmokomis (2.1-2.10 priedai).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.260 patvirtintos Naudojamų žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 20 p. numatyta, kad parduodant vienam asmeniui kelis namų valdų ar sodų žemės sklypus, kainos nuolaida (šiuo atveju 40 proc.) taikoma tik vienam žemės sklypui (nepriklausomai nuo žemės sklypų buvimo vietos). Pil V.Petkūnui du žemės sklypai, esantys Rokiškio g. Nr.22 ir Rokiškio g.Nr.24, buvo parduoti taikius jiems 40 procentų žemės sklypo kainos nuolaidą, tuo buvo pažeistas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.260 patvirtintos naudojamų žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 21 punktas. Minėtų žemės sklypų pardavimo dokumentus ruošė Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vyr.inžinierė-žemėtvarkininkė V.Baltušienė (2.11-2.20 priedai).

V.Petkūnas 2002-10-10 audito metu sumokėjo 2330,5 Lt skirtumą, susidariusį dėl neteisingai paskaičiuotos kainos už parduodamą žemės sklypą.

3. Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai

Valstybinės žemės sklypų nuomą ne žemės ūkio paskirčiai reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1999-03-09 nutarimu Nr.260 patvirtinta Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarka ir 1999-06-02 nutarimu Nr.692 patvirtinta Naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) patvirtinta tvarka.

Klaipėdos mieste 2001 metais ne žemės ūkio paskirčiai buvo išnuomoti 157 valstybinės žemės sklypai, iš jų:

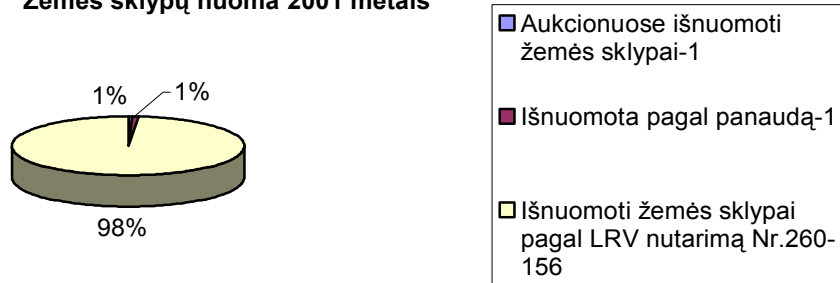
- 1 naujas žemės sklypas aukcione,
- 156 naudojami žemės sklypai.

Vienas valstybinės žemės sklypas suteiktas pagal panaudos sutartį.

Klaipėdos mieste 2001 metais 94 procentai sudarytų nuomos sutarčių nuomos terminas nustatytas ilgesnis nei 90 metų. Nuomos terminai nustatomi neįvertinus nuomojamuose žemės sklypuose esančių pastatų ir statinių eksploatavimo naudojimo terminų, veiklos pobūdžio. Pavyzdžiui, Valstybinio žemės sklypo, esančio H.Manto g.7/ M.Mažvydo al.2, Klaipėdoje, sutartyje nustatytas 98 metų nuomos terminas neįvertinus nuomojamame žemės sklype esančio pastato

būklės. Nors sutartyje numatyta, kad pastatas rekonstruotinas, tačiau nenumatyta rekonstrukcijos darbų pradžia.

Žemės sklypų nuoma 2001 metais



3.1. Valstybinės žemės sklypo, esančio H.Manto g.7/M.Mažvydo al.2 nuoma ne žemės ūkio paskirčiai

Audituojamas laikotarpis 2000-2002 metai

Klaipėdos apskrities viršininkas L.Kavaliauskas (nuomotojas), atstovaujamas Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjos R.Gružienės, ir UAB “Armi Lizingas”, atstovaujama direktoriaus A.Miežansko (nuomininkas), 2000-03-03 sudarė nuomos sutartį Nr.N21/2000-0038 dėl 0,3908 ha valstybinės žemės sklypo, esančio H.Manto g.7/ M.Mažvydo al.2, Klaipėdoje, nuomos. Minėtas žemės sklypas išnuomotas 99 metams. Sutarties 3 punkte nustatyta, kad išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis ir veiklos pobūdis – kitos paskirties žemė, gyvenamiesiems namams eksploatuoti. Sutarties 6.2 punkte numatyti architektūriniai - urbanistiniai apribojimai, tai yra pastatas trijų aukštų (pastatas randasi centrinėje miesto dalyje) su mansarda rekonstruotinas, didinant aukštį iki 7 aukštų. Po pastatu ir M.Mažvydo alėjos dalimi numatyta įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, rekonstruojant esamas inžinerines komunikacijas.

UAB “Armi lizingas” 2001-10-18 pardavė minėtą pastatą UAB “Audros rūmai”, kuri 2001-10-26 prašymu kreipėsi į Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrių dėl valstybinės žemės sklypo, esančio H.Manto g.7/M.Mažvydo al.2, nuomos sutarties sudarymo. Pateiktame prašyme nenurodytas pageidaujamas nuomos terminas, nors Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.260 patvirtintos naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 32.1 punkte nustatyta, kad asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti jų naudojamus žemės sklypus be aukciono, atitinkamos (pagal žemės sklypo buvimo vietą) savivaldybės valdybai arba žemėtvarkos skyriui pateikia prašymą, nurodydami pageidaujamą nuomos terminą.

Klaipėdos apskrities viršininkė, V.Lukošienė, atstovaujama Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo S.Mačiulskio, ir UAB “Audros rūmai”, atstovaujama direktoriaus A. Miežansko,

2001-11-09 sudarė sutartį dėl 0,3908 ha valstybinės žemės sklypo, esančio H.Manto g.7/ M.Mažvydo al.2, Klaipėdoje, valstybinės žemės nuomos. Minėtas sklypas išnuomotas 98 metams. Minėtos sutarties 6.2 punkte numatyti tie patys architektūriniai apribojimai kaip ir buvusioje sutartyje, sudarytoje su UAB "Armi lizingas".

Audito metu nustatyta, kad pastatas trijų aukštų su mansarda nerekonstruojamas, po pastatu ir M.Mažvydo alėjos dalimi nerengiama požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, nerekonstruojamos esamos inžinerinės komunikacijos.

Išvada:

Valstybinio žemės sklypo, esančio H.Manto g.7/ M.Mažvydo al.2, Klaipėdoje, nuomos sutartyje nustatytas 98 metų nuomos terminas, neįvertinus nuomojamame žemės sklype esančio pastato eksploatavimo naudojimo termino, sutartyje neaptarta rekonstrukcijos darbų pradžia.

3.2 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio paskirčiai UAB "Šiaulių titanas"

Audituojamas laotarpis 2001-2002 metai

Valstybės įmonė Valstybės turto fondas, atstovaujama generalinio direktoriaus P.Milašausko (pardavėjas), ir UAB "Šiaulių titanas" (pirkėjas) 2001-06-27 pasirašė sutartį Nr.208-01 dėl administracinio pastato (pastatas vieno aukšto), esančio Liepų g.24, Klaipėdos mieste, pirkimo-pardavimo. Minėtos sutarties 2-ame punkte nurodyta, kad privatizavimo objektui priskirtas 0,0741 ha valstybinės žemės sklypas neregistruotas.

Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė, atstovaujama Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo S.Mačiulskio, ir UAB "Šiaulių titanas" 2001-09-07 sudarė sutartį Nr.21/2001-0099 dėl valstybinio žemės sklypo, esančio Liepų g.24, Klaipėdoje nuomos. Minėtoje sutartyje nurodyta, kad išnuomojamas žemės sklypas gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai. Sutarties 6.2 punkte nustatyti architektūriniai-urbanistiniai apribojimai, tai yra pastato aukštis – iki 3 aukštų, užstatymo tankis – 35 proc., esamas pastatas rekonstruojamas, didinant aukštingumą ir užstatymo plotą.

Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba 2001-12-13 sprendimu Nr.608 patvirtino žemės sklypo, esančio Liepų g.24, detalų planą, kuriame numatyta vietoje esamo pastato sklype statyti šešių aukštų gyvenamąjį namą su požemine automobilių stovėjimo aikštele.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 11 punkte numatyta, kad nuo detaliojo plano įsigaliojimo dienos suplanuotoje teritorijoje netenka galios visi anksčiau priimti sprendimai dėl žemės naudojimo, užstatymo sąlygų, veiklos plėtojimo pobūdžio ir ribojimų, o to paties straipsnio 12 dalyje numatyta, kad apskrities viršininkas vadovaudamasis įsigaliojusiu detaliojo planu ne vėliau kaip per vieną mėnesį pateikia Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui dokumentus ir duomenis žemės sklypų duomenims nekilnojamojo turto kadastre pakeisti, papildyti, pripažinti netekusiais galios.

Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė, vadovaudamasi minėto įstatymo nuostatomis, iki 2002-01-13 turėjo pateikti Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui dokumentus ir duomenis dėl žemės sklypo, esančio Liepų g.24, duomenims turto kadastrė pakeisti, papildyti, pripažinti netekusiais galios. Minėti dokumentai ir duomenys nustatytu terminu nepateikti.

Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė Valstybės kontrolei 2002-06-26 rašte Nr.09-04-02-14-1070 pažymėjo, kad Klaipėdos miesto savivaldybė neinformavo apie 2001-12-13 patvirtinto žemės sklypo, esančio Liepų g.24, detalų planą, todėl ir nebuvo priimti prieš tai buvusių sprendimų pakeitimai, kaip to reikalauja Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 11 dalis.

Klaipėdos miesto savivaldybės Paminklotvarkos skyrius 2002-11-07 raštu Nr.25-1-27 informavo Valstybės kontrolę, kad Klaipėdos apskriviai neteikdavo patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų, o dokumentus pateikdavo Vyriausybės atstovui Klaipėdos apskrityje. Minėtame rašte Paminklotvarkos skyrius įsipareigojo pateikti Klaipėdos apskrities viršininko administracijai apie 2001-2002 metais patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus bei ateityje apie šių dokumentų patvirtinimą skelbti spaudoje.

Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus specialistas žemės tvarkymo klausimams V.Nausėda, vyr.inžinierė - žemėtvarkininkė A.Truncienė ir Valstybės kontrolės valstybinis auditorius V.Norkus 2002-06-27 apžiūrėję žemės sklypą, esantį Liepų g. 24, nustatė, kad buvęs pastatas yra nugriautas, rengiami nauji pastato pamatai.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnyje bei Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo 20 straipsnio 3 punkte nurodyta, kad Apskrities viršininkas apskrities teritorijoje įstatymų nustatyta tvarka nustato žemės servitutus ir atlieka žemės naudojimo valstybinį reguliavimą bei vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę.

Apskrities viršininkas 1997-12-01 įsakymu patvirtintų Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus nuostatų 2.19 dalyje nustatė, kad skyrius organizuoja ir vykdo žemės naudojimo kontrolę..

Klaipėdos apskrities viršininkės pavaduotojas A.Michailov 2002-07-25 įsakymo Nr.2169 3p.įsakė įregistruoti Žemės ir kito nekilnojamo turto kadastro ir registro valstybės įmonėje Klaipėdos filiale žemės minėto duomenų pasikeitimus.

Išvada:

Apskrities viršininkė V.Lukošienė ir Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius viršininkas S.Mačiulskis nesiėmė pakankamų priemonių, užtikrinančių žemės naudojimo kontrolę žemės sklype Liepų g. 24.

REKOMENDACIJOS

- 1 Numatyti valstybinės žemės nuomos sutartyse žemės sklypo nuomos terminus, įvertinus pastatų ir statinių eksploatavimo naudojimo terminus. Jeigu sutartyse numatyta pastatų ir statinių statyba ar rekonstrukcija, nustatyti jų pradžią.
- 2 Atlikti laisvos valstybinės žemės ir vandenų plotų skaičiavimus kartografiniu būdu.

Veiklos audito 3-ojo departamento direktorė

R.Masiulionienė

Veiklos audito 3-ojo departamento auditorius

V.Norkus

Su ataskaita susipažinau:

Klaipėdos apskrities viršininkė

V.Lukošienė

Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjas

S.Mačiulskis