



**JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO
TARNYBA**

Kodas 188612293 Žeimių g. 13 LT-55158 Jonava Telefonas (349) 61386 Faksas (349) 61386
El. paštas kontrolieriaus.tarnyba@jonava.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188612293

AUDITO ATASKAITA

**JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO
VALDYMAS**

2020 m. balandžio 20 d. Nr. 5K-02

Su audito ataskaita galima susipažinti Jonavos rajono savivaldybės administracijos interneto puslapyje www.jonava.lt (Struktūra ir kontaktai – Kontrolės ir audito tarnyba)

TURINYS

SANTRAUKA	3
ĮŽANGA.....	7
AUDITO REZULTATAI.....	9
1. Savivaldybės NT valdymo, tenkinant visuomenės interesus, apžvalga.....	9
2. Savivaldybės valdomas nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti. 10	
3. Nepakankamai skiriama dėmesio Savivaldybės valdomo turto registracijai, apskaitai ir inventurizacijai.....	10
4. 4,6 proc. savivaldybės nekilnojamo turto nenaudojama funkcijoms vykdyti.....	12
5. Apie 4 proc. savivaldybės nekilnojamo turto ploto yra nuomojama	13
6. Apie 73 proc. savivaldybės nekilnojamo turto priskiriama būsto fondui	15
7. Apie 16 proc. savivaldybės nekilnojamojo turto perduota naudotis neatlygintinai.....	17
8. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai ir nesudarytos jų panaudos sutartys	18
9. Nepriimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT	19
10. Ataskaitų duomenis nenaudojami savivaldybės nekilnojamo turto valdymo sprendimams priimti.....	19
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	20
PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	25

SANTRAUKA

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. 2019 m. birželio 30 d. duomenimis Jonavos rajone buvo 1308 savivaldybės nekilnojamojo turto objektų, kuriuos valdė 36 turto valdytojai. Šių objektų plotas – 224,2 tūkst. kv. m. Didžioji dalis objektų pagal jų paskirtį yra gyvenamieji pastatai. Didžiausi pagal vertę yra mokslo, kultūros ir gydymo paskirties objektai.

Šis turtas turi duoti naudą visuomenei ir turi būti naudojamas tik siekiant tenkinti visuomenės interesus. Turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais¹. Savivaldybės turto savininko funkcijas įgyvendina Savivaldybės taryba pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą².

Auditas atliktas vykdant Jonavos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019 m. veiklos planą, Valstybės kontrolės ir Jonavos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019 m. rugsėjo 12 d. bendradarbiavimo susitarimą Nr. BS-9 ir savivaldybės kontrolierės 2019 m. rugsėjo 16 d. pavedimą Nr. 8K-07.

Audito tikslas - įvertinti ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai.

Pagrindiniai audito klausimai: ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus; ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų; ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą.

Auditą atlikome Jonavos rajono savivaldybėje, jos institucijose, įmonėse, įstaigose ir organizacijose, valdančiose SNT.

Audituojamas laikotarpis - 2017 - 2019 m. I pusmetis. Analizuojant nustatytas klaidas, tendencijas ir pokyčius gali būti panaudoti ankstesni laikotarpiai. Visiems tikrinamiems klausimams bus taikomas šis laikotarpis, išskyrus metinę inventorizaciją: buvo vertinami 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos rezultatai.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (žr. 26 psl.). Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi mums pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikiame audito išvadas ir rekomendacijas.

Išvados

1. Patvirtinto dokumento, numatančio NT valdymo Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje kryptis, nėra. Bendruomenė viešai (per spaudą, interneto svetainėje, socialiniuose tinkluose) informuojama apie planuojamus įgyvendinti, vykdomus ir įvykdytus projektus, susijusius su SNT atnaujinimu ir modernizavimu, butų pirkimus, nenaudojamą turtą, vykdomus turto pardavimo aukcionus. Savivaldybė, vadovaujantis teisės aktais, viešai skelbia visą privalomą skelbti informaciją apie NT (1 skyrius).

2. 1305 SNT patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo perduotas Savivaldybės administracijai ir 33 biudžetinėms įstaigoms. 3 NT objektai perduoti pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti dviem savivaldybės kontroliuojamiems subjektams (2 skyrius).

¹ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 9 str.

² LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 8 str. 1 d.

3. Nepakankamai skiriama dėmesio Savivaldybės valdomo turto registracijai viešuosiuose registruose, t. y. neišregistruojami nugriauti pastatai, klaidingai įregistruota NT vienetų nuosavybė, neįregistruota turto patikėjimo teisė (3 skyrius).
4. Apskaitant SNT, iš dalies nesivadovaujama VSAFAS ir kitų teisės aktų nuostatomis. Pasitaiko atvejų, kai vienoje ilgalaikio materialiojo turto apskaitos kortelėje yra apskaityti keli turto vienetai arba nenurodyta pastatų sudedamosios dalys; tinkamai neišforminus nurašomas turtas, neteisingai apskaitomas parduodamas turtas (3 skyrius).
5. Jonavos rajono savivaldybės administracijos, jos padalinių ir visų biudžetinių įstaigų, ilgalaikio materialiojo turto, iš esmės jį pagerinus ar naujai sukūrus, įtraukimo į savivaldybės apskaitą taisyklės neatitinka šiuo metu galiojančių teisės aktų nuostatų (3 skyrius).
6. Pastatų inventorizacijos atliekamos formaliai (3 skyrius).
7. Turto apžiūros metu nustatyta, kad 8 pastatai ir 5 pastatų didžioji dalis ploto yra nenaudojama. Inventorizavimo aprašuose informacija apie šį nenaudojamą turtą nepateikiama (4 skyrius, 4 priedas).
8. Įstaigos, nuomodamos patalpas, ne visada vadovaujasi Jonavos rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu. Nuomotojai nevykdo išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolės. Ne visais sprendimais išnuomoti patalpas ne konkurso būdu ar suteikti jas neatlygintinai buvo siekiama maksimaliausios naudos visuomenei bei laikomasi viešosios teisės ir efektyvumo principų (5 skyrius).
9. Savivaldybė valdo 949 vnt. savivaldybės būstų. Savivaldybės būstų plėtra įgyvendinama vykdant projektus ir panaudojant lėšas, gautas už parduotą savivaldybės būstą. 2019 m. birželio 30 d. būsto nuomos laukė 289 asmenų (šeimų) . Būsto nuomos mieste vidutiniškai tenka laukti 5-6 m. bendrame sąrašė esantiems asmenims (šeimoms), o Ruklos mstl. - iki metų. Nuomos sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę atlieka būstų administratorius ir Savivaldybės administracija (6 skyrius).
10. Visas panaudos pagrindais perduotas NT tik tiems asmenims, kurie pagal Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašą turi teisę tokiu būdu gauti turtą, išskyrus tris religines bendruomenes. Daugiausia SNT pagal panaudą perduota viešosioms įstaigoms. Panaudos davėjai ne visais atvejais kontroliuoja, kad visi panaudos gavėjai vykdytų turto panaudos sutarties sąlygas (7 skyrius).
11. Žemės sklypai nesuformuoti ir NTR neįregistruoti 4 eksploatuojamiems pastatams. 10 eksploatuojamų pastatų nesudarytos žemės sklypų panaudos sutartys. Audito atlikimo metu vienam žemės sklypui, kuris yra suformuotas ir kurio ribos apibrėžtos, yra pateiktas prašymas NŽT perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu, kurio reikia 4 pastatams eksploatuoti (8 skyrius).
12. Audituojamuoju laikotarpiu savivaldybė nebuvo priėmusi jokių sprendimų dėl NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi) (9 skyrius).
13. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys nenaudojami savivaldybės nekilnojamo turto valdymo sprendimams priimti (10 skyrius).

Rekomendacijos

Jonavos rajono savivaldybės administracijai rekomenduojame:

1. Apsvarstyti dokumento apie NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis poreikį; numaćius, kad toks poreikis būtinas, pasitvirtinti NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis (1 išvada).
2. Priimti sprendimus dėl biudžetinių įstaigų turto patikėjimo teisės įregistravimo (3 išvada).

3. Priimti sprendimus dėl savivaldybės būstų, adresu Dariaus ir Girėno g. 1A (64 butai), Kulviečio 18 (30 butų) apskaitos (4 išvada).

4. Patikslinti Jonavos rajono savivaldybės administracijos, jos padalinių ir visų biudžetinių įstaigų, ilgalaikio materialiojo turto, iš esmės jį pagerinus ar naujai sukūrus, įtraukimo į savivaldybės apskaitą taisykles, išbraukiant nuostatas apie naujo sukurto turto įtraukimą į apskaitą (5 išvada).

5. Inventorizavimo aprašuose nurodyti informaciją apie kiekvieną turto vienetą ir jo dalis, netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktus; įvertinti, ar yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs ir kt. (6, 7 išvada)

6. Priimti sprendimus dėl turto apžiūros metu nustatytų nenaudojamų pastatų/jų dalių reikalingumo ir tolimesnio naudojimo (7 išvada).

7. Priimti sprendimus dėl:

- turto nuomos sutarčių su AB Telia Lietuva, kurių galiojimo terminas pasibaigęs, sudarymo, pratęsimo ar nutraukimo;

- UAB Jonavos paslaugos suteiktų keturių patalpų įmokų/mokesčių priėmimui sutarčių sudarymo;

- atsakingų asmenų paskyrimo už išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolę. (8 išvada)

8. Sustiprinti turto nuomos sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę. Laiku atlikti asmenų/šeimų pajamų (socialinio būsto nuomos atveju) vertinimą (9 išvada).

9. Sustiprinti turto panaudos sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę (10 išvada).

10. Kreiptis į:

- NŽT dėl dviejų žemės sklypų (4625-0001-0026 ir 4620-0004-0256) panaudos sutarčių sudarymo;

- RC dėl išvardintų žemės sklypų (4610-0005-0118, 4610-0009-0148, 4610-0012-0095, 4610-0018-0092), kurių panaudos gavėjas Jonavos rajono savivaldybės taryba, panaudos gavėjo patikslinimo, bei sutikrinti visus RC duomenis apie žemės sklypų panaudos gavėją (11 išvada).

11. Sudaryti savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi) sąrašus ir imtis teisės aktais nustatytų veiksmų dėl savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi) (12 išvada).

12. Peržiūrėti ir patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, numatant ataskaitoje pateikti informaciją, kuri atskleistų NT išlaikymo sąnaudas, jų palyginimą tarp įstaigų, informaciją apie NT sandorius ir jų būklę (13 išvada).

Biudžetinėms įstaigoms³ rekomenduojame:

1. Kreiptis į Jonavos rajono savivaldybės administraciją dėl turto patikėjimo teisės įregistravimo (3 išvada).

³ Jonavos rajono savivaldybės kultūros centras, Jonavos kūno kultūros ir sporto centras, Jonavos Senamiesčio gimnazija, Jonavos Raimundo Samulevičiaus progimnazija, Jonavos Justino Vareikio progimnazija, Jonavos Jeronimo Ralio gimnazija, Jonavos Janinos Miščiukaitės meno mokykla, Jonavos „Neries“ pagrindinė mokykla, Jonavos r. Ruklos Jono Stanislausko mokykla-daugiafunkcis centras, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Bitutė“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Žilvitis“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Lakštingalėlė“, Jonavos „Lietavos“ pagrindinė mokykla, Jonavos globos namai, Jonavos r. Žeimių mokykla-daugiafunkcis centras, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Dobilas“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Pakalnutė“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Saulutė“, Jonavos vaiko ir šeimos gerovės centras, Jonavos r. Bukonių mokykla - daugiafunkcis centras, Jonavos priešgaisrinė tarnyba, Jonavos Panerio pradinė mokykla, Jonavos r. Kulvos Abraomo Kulviečio mokykla, Jonavos pradinė mokykla, Jonavos rajono neįgaliųjų veiklos centras, Jonavos nakvynės namai, Jonavos r. Batėgalos universalus daugiafunkcis centras, Jonavos rajono savivaldybės viešoji biblioteka

2. Patikslinti pastatų apskaitos korteles, nurodant tikslų turto adresą, unikalų numerį, turto sudedamąsias dalis ir kt. (4 išvada).

3. Inventorizavimo aprašuose nurodyti informaciją apie kiekvieną turto vienetą ir jo dalis, netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktus; įvertinti, ar yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs ir kt.(5 išvada).

4. Jonavos „Lietavos“ pagrindinei mokyklai, Jonavos rajono savivaldybės kultūros centrui kreiptis į Jonavos rajono savivaldybės administraciją dėl nenaudojamų pastatų nurašymo, likvidavimo ar pan.(6 išvada).

5. Nuomojant pastatus/patalpas ir sudarant turto nuomos sutartis, vadovautis Jonavos rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu ir patvirtinta pavyzdine nuomos sutarties forma. Vadovautis nuomos sutarčių sąlygomis dėl nuomos mokesčio sąskaitų išrašymo už einamąjį mėnesį ir delspinigių skaičiavimo. Paskirti atsakingus asmenis už išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolę (7 išvada).

6. Jonavos kūno kultūros ir sporto centrui, Jonavos rajono kultūros centrui, gavusiems pastatus/patalpas pagal panaudą, įregistruoti panaudos sutartis NTR (10 išvada).

IŽANGA

Savivaldybės turta sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis ir biologinis turtas. 2018 m. pabaigoje jo balansinė vertė sudarė 116300,24 tūkst. Eur (žr. 1 lentelę).

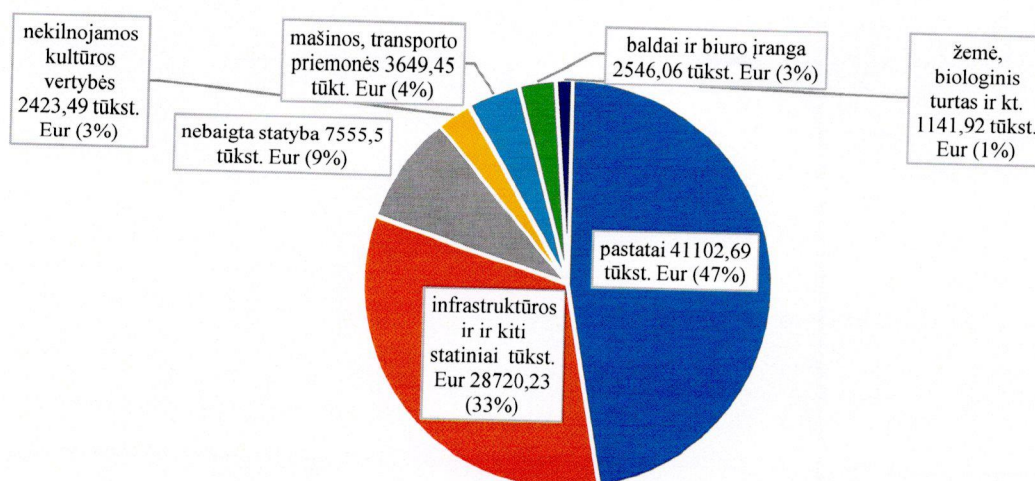
1 lentelė. Savivaldybės turto sandara ir jo balansinė vertė, tūkst. Eur

• nematerialusis turtas	• ilgalaikis materialusis	• finansinis turtas	• biologinis turtas	• trumpalaikis turtas
350,07	87056,26	19912,57	83,08	8898,25
0,3%	74,85%	17,12%	0,07%	7,65%

Šaltinis – Tarnyba pagal Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio 2018-12-31 duomenis

Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį pagal vertę (74,85 proc.) sudaro ilgalaikis materialusis turtas. Didžiausia jo dalis (47 proc.) tenka pastatams (žr. 1 pav.).

1 pav. Ilgalaikio materialaus turto sandara ir jo balansinė vertė



Šaltinis – Tarnyba pagal Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio 2018-12-31 duomenis

2019 m. birželio 30 d. duomenimis, Jonavos rajone buvo 1308 savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų/patalpų) objektų, kuriuos valdė 36 turto valdytojai. Šių objektų plotas – 224,2 tūkst. kv. m. Pastatų likutinė vertė – 41102,69 tūkst. Eur (2018-12-31 duomenimis)

Pagal paskirtį didžiausią dalį sudaro gyvenamieji pastatai/patalpos. Didžiausi pagal likutinę vertę ir plotą yra mokslo paskirties objektai (žr. 3 priedas.).

Savivaldybė nekilnojamajam turtui išlaikyti 2018 m. patyrė 1161,44 tūkst. Eur išlaidų⁴ (2017 m. 1168,63 tūkst. Eur).

Suskirstę visus nekilnojamojo turto objektus nustatėme, kad daugiausia savivaldybės nekilnojamojo turto pagal objektų skaičių valdo Savivaldybės administracija 1201 pastatus (97,86 tūkst. kv. m).

⁴ Šildymo, elektros energijos, šalto vandens ir nuotekų, karšto vandens bei šiukšlių išvežimo išlaidos

AUDITO REZULTATAI

1. Savivaldybės NT valdymo, tenkinant visuomenės interesus, apžvalga

Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir disponuojama juo vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Šių principų laikymasis pasireiškia tuo, kad savivaldybės turtas negali būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo taip, kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai ir šis turtas netarnautų viešajam interesui.⁵ Minėtais principais turi būti vadovaujamosi, priimant visus sprendimus dėl savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo⁶.

Savivaldybės NT savininko funkcijas įgyvendina Taryba pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą. Savivaldybės institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos – patikėjimo teise; kiti juridiniai asmenys – pagal turto patikėjimo sutartis⁷. Savivaldybės administracijos direktorius administruoja savivaldybės turtą⁸.

Viešojo turto gero valdymo gairės numato, kad siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios turto bazės reikia⁹. Dokumento, numatančio NT valdymo Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje kryptis, nėra. Tačiau neradome ir teisės akto, įpareigojančio Savivaldybę turėti patvirtintas NT valdymo kryptis. Pokalbio metu su Savivaldybės administracijos turto ir aplinkos apsaugos skyriaus vedėja išsiaiškinta, kad nors atskiro dokumento, išskiriančio tik NT pastatų valdymo kryptis Savivaldybėje nėra patvirtinta, tačiau tai nereiškia, kad NT pastatai savivaldybėje valdomi nekryptingai.

Pateikiame Turto ir aplinkos apsaugos skyriaus vedėjos nuomonę apie rajono NT valdymą:

„Savivaldybė centralizuotai ir kompleksiskai sprendžia visų jai nuosavybės teise priklausančių pastatų draudimo klausimus, yra sudarytos ilgalaikės NT pastatų kadastrinių matavimų bei inventorizavimo, taip pat NT pastatų vertinimo paslaugų sutartys, kas leidžia operatyviai veikti atnaujinant turto duomenis, įteisinant vis dar pasitaikantį bešeimininkį turtą, patvirtintos turto pripažinimo nereikalingu, negalimu naudoti bei pardavimo aukcione tvarkos. Sudaryta ilgalaikė elektroninių aukcionų vykdymo sutartis. NT pastatų valdymo kryptis taip pat apibrėžia ir turto perdavimo patikėjimo, panaudos teise bei turto nuomos tvarkos aprašai. Daug dėmesio skiriama savivaldybės būsto fondo tinkamam naudojimui, priežiūrai ir remontui. Vykdomos socialinio būsto įsigijimo, taip pat būsto įsigijimo pabėgėliams programos. Paskirtas savivaldybės būsto administratorius, rengiamos turto valdymo ataskaitos ir t. t. Pagrindinės NT pastatų valdymo bendrosios kryptys yra: 1) Turto įsigijimas vertinant poreikį ir jo pagrįstumą; 2) Tinkamas turto naudojimas ir turto būklės užtikrinimas bei išsaugojimas; 3) Savivaldybei nereikalingo, netinkamo naudoti turto identifikavimas ir efektyvus tolesnis jo panaudojimas ar likvidavimas; 4) Tinkamos turto apskaitos užtikrinimas.“

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybėje nebuvo vykdoma naujų SNT statybos projektų. Bendruomenė viešai (per spaudą, interneto svetainėje, socialiniuose tinkluose) informuojama apie planuojamus įgyvendinti, vykdomus ir įvykdytus projektus, susijusius su SNT atnaujinimu ir modernizavimu, butų pirkimus, nenaudojamą turtą, vykdomus turto pardavimo aukcionus.

Vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, kiekvienų metų pradžioje Savivaldybės interneto svetainėje skelbiamas Savivaldybės tarybos patvirtintas savivaldybės būsto fondo sąrašas, Asmenų ir

⁵ Konstitucinio teismo 2003-09-30, 2005-07-08, 2007-07-05 nutarimai.

⁶ Apeliacinio teismo sprendimai: 2014-05-06 civilinė byla Nr. 2A-675/2014; 2015-12-03 civilinė byla Nr. 2A-708-241/2015

⁷ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8 str. 1 d.

⁸ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas 29 str. 8 d. 5 p.

⁹ INTOSAI GOV 9160 standartas. Viešojo turto gero valdymo skatinimo gairės, 2016 m. Prieiga per internetą https://proxyspare.crushus.com/www.issai.org/en_us/site-issai/issai-framework/intosai-gov.htm.

šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas¹⁰; apie būsimą NT nuomos konkursą turto valdytojai skelbia savo interneto svetainėse ir vietinėje visuomenės informavimo priemonėje¹¹; viešai skelbiama informacija apie parduodamą SNT¹².

Valdymui reikalinga informacija apie savivaldybės turtą (koks turtas, kokia jo vertė, kas jį naudoja, kokia jo būklė, kokios išlaikymo sąnaudos, kokios jo naudojimo ir išlaikymo perspektyvos ir kt.) nesisteminama vienoje vietoje. Savivaldybė neturi kompiuterinės programos, susijusios su nekilnojamo turto moduliu, todėl audito metu buvo sunku gauti aktualią ir susistemintą informaciją apie NT.

2. Savivaldybės valdomas nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamosi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo perduodamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Savivaldybių turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių institucijos, įstaigos ir organizacijos, savivaldybių įmonės pagal įstatymus savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka¹³.

Audito metu nustatėme, kad:

- SNT patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo perduoti tik toms savivaldybės įstaigoms ir organizacijoms bei kitiems JA, kurie pagal įstatymą gali vykdyti savivaldybių funkcijas. 1305 NT objektus valdo, naudoja ir disponuoja jais Savivaldybės administracija ir 33 biudžetinės įstaigos.

- 3 NT objektai perduoti pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti dviem savivaldybės kontroliuojamiems subjektams¹⁴.

3. Nepakankamai skiriama dėmesio Savivaldybės valdomo turto registracijai, apskaitai ir inventorizacijai

Valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas turi būti teisės aktų nustatyta tvarka registruojamas viešuosiuose registruose¹⁵. Turto patikėjimo teisė į nekilnojamąjį daiktą registruojama NTR¹⁶.

Audito metu nustatėme, kad:

- iš 231 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio registruotino turto¹⁷ atrankai buvo atrinkta 144 vienetai, iš kurių viešuosiuose registruose neužregistruoti 2 pastatai - tai teismo sprendimais pripažinti bešeimininkiu turtu ir apskaityti buhalterinėje apskaitoje. 12 NT objektų užregistruoti Kultūros vertybių registre;

¹⁰ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 14 str. 2 p., 24 str. 3 p.

¹¹ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimas Nr. 1 TS – 0387 „Dėl Jonavos rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ 15 p.

¹² Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašas, 25 p.

¹³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 12 str. 1, 2 p.

¹⁴ UAB Jonavos paslaugos, UAB Jonavos šilumos tinklai

¹⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 str. 4 p.

¹⁶ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 1 d. 2 p.

¹⁷ Be savivaldybės būsto ir socialinio būsto objektų

- NTR užregistruoti 32 pastatai/patalpos Savivaldybės nuosavybės teise, kurie nėra apskaityti Savivaldybės administracijos buhalterinėje apskaitoje, iš kurių 12 pastatų jau yra nugriauti ir neišregistruoti. Audito atlikimo metu 7 nugriauti pastatai buvo išregistruoti iš NTR;

- 19 NT vienetų nuosavybė įregistruota Jonavos rajono savivaldybės tarybos vardu ar rajono seniūnijų vardu;

- 33 rajono biudžetinės įstaigos patikėjimo teise valdo 107 pastatus/patalpas, iš kurių 2019 m. birželio 30 d. duomenimis turto patikėjimo teise įregistruota 30 pastatų/patalpų¹⁸. Audito atlikimo metu Savivaldybės tarybos sprendimais turto patikėjimo teise buvo įregistruota dar trims pastatams, tačiau neįgyvendintas tarybos sprendimas¹⁹ dėl 2 pastatų daiktinės teisės registravimo.

- 2016-2019 m., vykdamas biudžetinių įstaigų reorganizaciją prijungimo būdu, reorganizavimo sąlygų apraše buvo numatyta, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ir reorganizuojamų įstaigų patikėjimo teise valdomas turtas perduodamas reorganizavime dalyvaujančiai įstaigai valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise²⁰, tačiau nei vienas turto valdytojas nesikreipė į Savivaldybės administraciją dėl šios teisės įregistravimo.

- dviejų biudžetinių įstaigų²¹ NT patikėjimo teise buvo įregistruota Savivaldybės administracijos vardu, tačiau NT nebuvo perduotas Savivaldybės administracijai (turtas perduotas tik 2020 m. sausio 28 d.).

Pagal 12-ojo VSAFAS²² nuostatas ilgalaikio materialiojo turto apskaita turi būti tvarkoma pagal turto vienetus. Atliekdami auditą, pastebėjome, kad pasitaiko atvejų, kai vienoje ilgalaikio materialiojo turto apskaitos kortelėje yra apskaityti keli turto vienetai (gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai arba pastatas susideda iš kelių korpusų), nors RC jie užregistruoti atskiru unikaliu numeriu. Atliekant metinę tokių turto vienetų inventorizaciją, jie nėra apžiūrimi ir neįvertinta jų būklė ir buvimas.

pvz.: Alyvų g.1, Mimalių k., Žemių sen., Jonavos r. gyvenamasis namas ir 4 pagalbinio ūkio paskirties pastatai; Plento g.10, Mimalių k., Žemių sen., Jonavos r. gyvenamasis namas ir 7 pagalbinio ūkio paskirties pastatai; Mačionių g. 4, Petrašiūnų k., Bukonių sen., Jonavos r. gyvenamasis namas ir 6 pagalbinio ūkio paskirties pastatai ir t.t. ;

Savivaldybės socialiniai būstai, esantys adresu Dariaus ir Girėno g. 1A (64 butai), Kulviečio 18 (30 butų);

Jonavos J. Ralio gimnazijos pastatas, adresu Žemių g. 20, Jonava apskaitytas vienu turtiniu vienetu, nenurodant jo sudedamųjų dalių ir nesusiejant RC nurodyta informacija. Pastatas RC užregistruotas 5 skirtingais unikaliais numeriais; Jonavos vaikų lopšelis darželis „Bitutė“, adresu Gėlių g. 29A, Jonava – 2 atskiri korpusai su skirtingais unikaliais numeriais ir netikslia paskirtimi; Jonavos vaikų lopšelis darželis „Dobilas“ adresu Chemikų g. 33, Jonava - 4 atskiri korpusai su skirtingais unikaliais numeriais ir t.t.

Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašas²³ numato, kad turtas nurašomas įforminus pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nematerialiojo ir ilgalaikio materialiojo turto nurašymo ir likvidavimo aktą. Audituojamuoju laikotarpiu du pastatai (klubas Mokyklos g.2 ir ūkinis pastatas Panerio g.7 Jonava) buvo likviduoti ir nurašyti neatlikus šiame tvarkos apraše minimų procedūrų (pripažinimo netinkamu naudoti, siūlymo likviduoti nugriaunant ir nurašyti, nurašymo akto įforminimo).

¹⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 1 d. 2 p.

¹⁹ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 7 d. sprendimas Nr. ITS-20

²⁰ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 30 d. sprendimas Nr. ITS-197, 2016 m. birželio 30 d. Nr. ITS-198, 2017 m. rugsėjo 28 d. Nr. ITS-229, 2018 m. gegužės 3 d. Nr. ITS-116, 2019 m. liepos 4 d. Nr. ITS-147, 2019 m. liepos 4 d. Nr. 148

²¹ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 20 d. sprendimas Nr. ITS-240 (Jonavos rajono Užusalių mokykla – daugiavfunkcis centras ir Jonavos rajono Šveicarijos progimnazija)

²² Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gegužės 8 d. įsakymas Nr. 1K-174, 11 p.

²³ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimas Nr. 1 TS - 0386

Pagal 8-ojo VSAFAS²⁴ nuostatas į „Ilgalaikis materialusis ir biologinis turtas, skirtas parduoti“ turto grupę perkeliamas ilgalaikis materialusis ir biologinis turtas, kurį priimtas sprendimas parduoti. Nustatyta, kad pastatai, adresu Saulės g. 5A, Užusalių k., Užusalių sen., Jonavos r. sav., patikėjimo teise valdomi Jonavos rajono Užusalių mokyklos – daugiafunkcio centro, įtraukus į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą²⁵, nuo 2017 m. nebuvo išskelti iš buhalterinės sąskaitos „Pastatai“ ir apskaityti sąskaitoje „Ilgalaikis materialusis turtas skirtas parduoti“.

Nustatėme, kad Jonavos rajono savivaldybės administracijos, jos padalinių ir visų biudžetinių įstaigų, ilgalaikio materialiojo turto, iš esmės jį pagerinus ar naujai sukūrus, įtraukimo į savivaldybės apskaitą taisyklės²⁶ dėl naujai sukurto/gauto turto perdavimo tvarkos neatitinka Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau tekste – Įstatymo) ir Jonavos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo²⁷ nuostatų.

vykdant Užusalių pagrindinės mokyklos katilinės rekonstravimo, biokuro katilinės, sandėlio, elektros ir šilumos tinklų naują statybą, NTR, vadovaujantis 2011-03-28 Statybos užbaigimo aktu Nr. SUA-592, buvo įregistruoti du pastatai - Konteinerinė katilinė ir Biokuro sandėlis-konteineris. Savivaldybės tarybos sprendimo dėl naujų pastatų perdavimo įstaigai valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise nėra. Analogiška situacija yra su pastatu - garažu, adresu Mokyklos g. 6, Jonava, pagalbinio ūkio pastatu Mokyklos g.1, Žeimiai, Jonavos r., pastatai katilinė ir kuro sandėlis Rodžių g. 12, Batėgalos km. Kulvos sen., Jonavos r.

Pastatų inventorizacija atliekama formaliai, nes nesivadovaujama Inventorizacijos taisyklėmis²⁸. Inventorizavimo aprašuose nėra informacijos apie kiekvieną turto vienetą ir jo dalis, netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktus; neįvertinta, ar yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs ir kt. Didžiojoje dalyje biudžetinių įstaigų inventorizacijos aprašuose nenurodyti NT adresai, unikalūs numeriai, sudedamosios dalys.

4. 4,6 proc. savivaldybės nekilnojamo turto nenaudojama funkcijoms vykdyti

Vertinant ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT, nustatėme, kad SNT, kuris audito atlikimo laikotarpiu buvo pripažintas netinkamu (negalimu) naudoti ar apžiūros vietoje buvo nustatyta, kad nenaudojamas veikloje, sudaro 4,6 proc. viso SNT ploto (žr. 2 lentelė):

2 lentelė. Savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT apimtys

Turto valdytojas	Plotas, m ²	Turto objektų skaičius	Iš jų
Savivaldybės administracija	9824,25	67	46 - įtraukta į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą ²⁹ (5344,33 m ²)
			10 - turto apžiūros metu nustatyta, kad pastatas ar jo dalis nenaudojama (4128,4 m ²). Inventorizavimo aprašuose informacija apie šį nenaudojamą turtą nepateikta.

²⁴ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. birželio 20 d. įsakymas Nr. 1K-220 7.5 p.

²⁵ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 30 d. sprendimas Nr. 1TS-271

²⁶ Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-04-21 Nr. 13B-490

²⁷ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 21 d. sprendimo Nr. 1TS-240

²⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 3 d. nutarimas Nr. 719

²⁹ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. kovo 28 d. sprendimas Nr. 1TS-61

			9 – nuspręsta nurašyti ir likviduoti ³⁰ (351,52 m ²)
			2 – į apskaitą įtrauktas teismo sprendimu pripažintas bešeimininkis turtas
Kitos biudžetinės įstaigos	563,05	8	5 - įtraukta į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą ³¹ (196,05m ²)
			3 - turto apžiūros metu nustatyta, kad pastatas ar jo dalis nenaudojama (367,0 m ²). Inventorizavimo aprašuose informacija apie šį nenaudojamą turą nepateikta

Šaltinis – Tarnyba pagal apskaitos registrų ir turto apžiūros 2019-06-30 duomenis

Audituojamuoju laikotarpiu viešajame aukcione buvo parduotas tik vienas pastatas³² (Klaipėdos g. 15, Jonava).

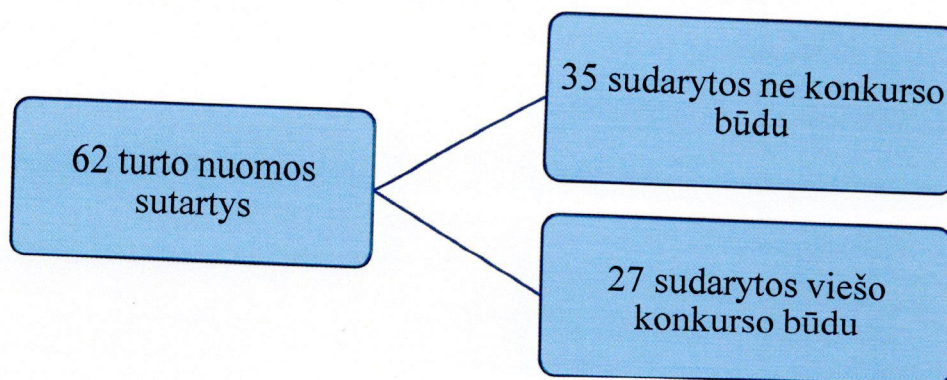
Turto apžiūros metu nustatėme, kad yra pastatų, kurių didžioji dalis ploto yra nenaudojama (žr. 4 priedą). Atliekant turto (pastatų) metines inventorizacijas, informacija apie nenaudojamą pastatų plotą, nėra pateikiama. Sąnaudos nenaudojamam turtui išlaikyti atskirai kiekvienam turto vienetui nėra apskaitomos.

Savivaldybės nekilnojamojo turto sudėtyje yra 5 pirtys³³, jų bendras plotas – 689,98 kv. m, likutinė vertė – 38933,56 Eur. Šio turto reikalingumas savivaldybės funkcijoms atlikti abejotinas. Pirtis, esanti adresu S. G. Ilgūno g.16, Jonava, pagal patikėjimo sutartį perduota UAB Jonavos paslaugos³⁴.

5. Apie 4 proc. savivaldybės nekilnojamo turto ploto yra nuomojama

Vertinant, ar NT savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų, nustatėme, kad savivaldybė nuomoja 3,7 proc. viso SNT ploto, be savivaldybės būsto. Audituojamuoju laikotarpiu buvo išnuomoti 36 nekilnojamojo turto objektai ir sudarytos 62 savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartys dėl negyvenamųjų pastatų ar patalpų nuomos (žr. 2 pav.).

2 pav. Detali informacija apie negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomą



Šaltinis. Tarnybos audito metu surinkti duomenys 2019-06-30

³⁰ Pastatai ar jų dalys Dienovidžio g. 45, Keičionys, Jonavos raj.; Aido g. 9, Šafarkos km., Užusalių sen., Jonavos raj.; Naujokų g. 5, Žeimių sen., Jonavos raj.; Alyvų g. 2, Mimalių km., Žeimių sen., Jonavos raj. (5 objektai), Beržų g. 2C, Šilų km., Jonavos raj.

³¹ Ten pat

³² Duomenys be parduotų Savivaldybės būstų

³³ pirtis, Mokyklos g. 7, Žeimių sen.; pirtis, Samanynės g.30, Aklojo Ežero k.; pirtis Piliakalnio g.15, Šilų k.; pirtis, Bažnyčios g.3, Panoterių mstl.; pirtis Pirties g.3, Liepių k.

³⁴ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 30 d. sprendimas Nr. 1TS-218

Savivaldybė gavo pajamų už pastatų/ patalpų nuomą (žr. 3 lentelę)

3 lentelė. Pajamos gautos už SNT nuomą, tūkst. Eur

Rodikliai	Metai		
	2017 m.	2018 m.	2019 m. I pusm.
Nuomos pajamos, iš viso	170,45	191,60	96,24
Iš jų trumpalaikės nuomos pajamos	8,24	8,86	5,04

Šaltinis. Tarnyba audito metu surinkti duomenys

Atliekant Ilgalaikio turto nuomos sutarčių vertinimą nustatėme, kad:

- maitinimo paslaugą perkančios švietimo įstaigos, išnuomodamos Paslaugos teikėjui valgyklų patalpas (su įrengimais), nesivadovavo Jonavos rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu (toliau – Aprašas) ir Apraše nurodytos nuomos sutarties pagrindinių sąlygų, t. y. jas papildė, panaikino bei pakeitė kai kuriuos nuomos sutarties punktus, pritaikė nuomos sutartį Paslaugos teikėjui, teikiančiam maitinimo paslaugą. Dar 2017 m., atliekant Vaikų maitinimo organizavimo Jonavos rajono ikimokyklinio ugdymo ir socialinės globos įstaigose vertinimą³⁵, buvo rekomenduota patvirtinti Ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarties formą, pritaikytą maitinimo paslaugų teikimui. Rekomendacija liko neįgyvendinta.

- Jonavos r. Ruklos Jono Stanislausko mokykla-daugiafunkcis centras, Jonavos Panerio pradinė mokykla, Jonavos „Lietavos“ pagrindinė mokykla nebuvo pasirašiusios patalpų nuomos sutarčių. Tai prieštarauja Jonavos rajono savivaldybės biudžetinių ugdymo įstaigų patalpų, skirtų maisto ruošimui, nuomos, eksploatavimo ir patiekalų gamybos išlaidų apmokėjimo tvarkai³⁶.

- biudžetinės įstaigos, nuomodamos patalpas ir sudarydamos turto nuomos sutartis, ne tik kad nesivadovauja Aprašo reikalavimais, bet pasirašo nuomininkų (UAB Greeners, UAB Euroautomatai ir kt.) pateiktas sutartis.

- pavyzdinės nuomos sutarties 6 p. nustatyta, kad „nuomininkas moka nuompinigius prieš prasidedant sutarties 4 punkte nurodytam periodui (mėnesiui/ketvirčiui) bet ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 10 (dešimtos) dienos arba einamojo ketvirčio pirmojo mėnesio 10 (dešimtos) dienos (jeigu tai ne darbo diena, – iki kitos po jos einančios darbo dienos) pagal nuomotojo pateiktą sąskaitą.“ Savivaldybės turto nuomotojai, išskyrus Savivaldybės administraciją ir Jonavos rajono savivaldybės kultūros centrą, nesilaiko nuomos sutarčių sąlygų pateikti nuomos mokesčio sąskaitą už einamąjį mėnesį prieš jam prasidedant ir apskaičiuoti delspinigius už kiekvieną pavėluotą dieną, nes nuomininkams išrašo sąskaitą už praėjusio mėnesio turto nuomą ir neskaičiuoja delspinigių.

Nuomotojas nevykdo išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolės, nes:

- aprašo 42 p. numatyta, kad turto nuomininkas per 5 darbo dienas privalo užregistruoti nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registre, nepriklausomai nuo nuomos būdo, išskyrus nuomą Apraše numatytoms reikmėms. Analogiška nuostata numatyta Pavyzdinės nuomos sutarties 11.1. p. Nustatyta, kas iš 45 privalomų registruoti nuomos sutarčių įregistruotos NTR tik 11;

- pavyzdinės nuomos sutarties 12 p. numatyta, kad nuomininkas privalo mokėti nuomotojui 0,05 procento dydžio delspinigius nuo visos nesumokėtos sumos už kiekvieną pavėluotą dieną, tačiau nuomotojas neskaičiuoja delspinigių ir nesiima veiksmų, kad būtų vykdomi sutartiniai įsipareigojimai (Jonavos kūno kultūros ir sporto centras, Jonavos „Neries“ pagrindinė mokykla);

- keturių nuomos sutarčių su AB Telia Lietuva galiojimo terminas pasibaigęs (sutartys sudarytos 2002 m. vienerių metų laikotarpiui);

³⁵ 2017-11-28 audito ataskaita Nr. 5K-06

³⁶ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 1TS-285 5 p.

Pastebėjome, kad ne visais sprendimais išnuomoti patalpas ne konkurso būdu ar suteikti jas neatlygintinai siekiama maksimaliausios naudos visuomenei, nesilaikoma viešosios teisės ir efektyvumo principų, pvz.:

- mokyklos ne konkurso būdu išnuomojusios UAB Greeners patalpas, skirtas mokinių daiktų saugojimo spintelėms pastatyti³⁷. Sudarant patalpų nuomos sutartis, įvertintas tik spintelėmis užstatytas grindų plotas, tačiau neįvertintas užstatytas sienų plotas;

- Jonavos Justino Vareikio progimnazija ne konkurso būdu išnuomojusi patalpas (16,73 m² už 30 Eur/mėn) ūkinei – komercinei veiklai (prekybai kanceliariinėmis prekėmis, geriamuoju vandeniu, sveikais maisto produktais);

- Jonavos rajono savivaldybės kultūros centras, pratęsdamas patalpų nuomos sutartis, vienam nuomininkui nustatė 4 kartus didesnę nuomos kainą 15,38 Eur/m² nei prieš tai buvo, o kitų patalpų nuomininkui paliko galioti buvusią kainą- už 0,695 Eur/m²;

- Aprašas numato savivaldybės turto nuomą ne konkurso būdu, kai turtas išnuomojamas kavos, vandens ar maisto aparatams pastatyti³⁸. Savivaldybės administracija, paskelbusi viešą patalpų nuomos konkursą, patalpas šių aparatų pastatymui nuomoja už 30 -113 Eur/m², o biudžetinės įstaigos - už 0,5 -10 Eur/m²;

- mokyklos nuomoja patalpas (su įrengimais, įranga) maitinimo paslaugos teikėjui vienoda kaina – 0,4 Eur/m², neatsižvelgiant į perduotų patalpų bei įrengimų (įrangos) būklę, kiekį ir t.t.;

- Jonavos suaugusiųjų ir jaunimo mokymo centras (toliau – Centras), patalpas gavęs pagal panaudos sutartį iš Savivaldybės administracijos. Sporto salės patalpos (161,65 m²), laisvu nuo pagrindinės veiklos metu, audituojamuoju laikotarpiu buvo suteikiamos sporto klubams „Faiteris“ ir „Kumite“ neatlygintinai. Šiuo atveju Centras pažeidė Įstatymo nuostatas ir sudarytos panaudos sutarties sąlygas. Sprendimus dėl savivaldybės turto neatlygintino suteikimo (panaudos) trečiosioms šalims gali priimti tik savivaldybės vykdomoji institucija, o atsižvelgiant į tai, kad Centras nuosavų patalpų neturi, o patys panaudos teise naudoja savivaldybės pastatą, tai net ir dėl trumpalaikės nuomos jų pastate sprendimus turėtų priimti Savivaldybės administracijos direktorius. Audito metu sporto klubui „Faiteris“ išnuomos patalpos, numatant valandinį nuomos įkainį³⁹;

- patalpos suteiktos neatlygintinai ir nesudarytos patalpų nuomos sutartys su UAB Jonavos paslaugos dėl keturių patalpų įmokų/mokesčių priėmimui, išskyrus vieną patalpą adresu Laumės g. 4, Rukla.

Audituojamuoju laikotarpiu VŠĮ Jonavos pirminės sveikatos priežiūros centras buvo išsinuomojęs patalpas, adresu A. Kulviečio g. 8, Jonava įstatuose numatyta veiklai vykdyti.

6. Apie 73 proc. savivaldybės nekilnojamo turto priskiriama būsto fondui

Savivaldybės būsto fondo sąrašas tvirtinamas Savivaldybės tarybos sprendimu vieną kartą metuose, iki einamųjų metų kovo 1 dienos. Kartu su savivaldybės būsto fondo sąrašu tvirtinamas socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašas⁴⁰. Audito atlikimo metu

³⁷ Jonavos Raimundo Samulevičiaus progimnazija nuomoja 6,75 m² patalpų ploto ir nuomos kaina nustatyta 0,5 Eur/m², atitinkamai Jonavos Justino Vareikio progimnazija nuomoja 15 m² ir nuomos kaina 1,45 Eur/m², Jonavos „Lietavos“ pagrindinė mokykla nuomoja 2,4 m² patalpų ploto ir nuomos kaina 1,45 Eur/m², Jonavos „Neries“ pagrindinė mokykla nuomoja 16,2 m² patalpų ploto ir nuomos kaina 0,5 Eur/m².

³⁸ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimas Nr. 1 TS – 0387 p. 35.4

³⁹ Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 24 d. įsakymas Nr. 13B-98

⁴⁰ Jonavos rajono savivaldybės tarybos sprendimai 2017 m. kovo 30 d. Nr. 1TS-94; 2018 m. vasario 8 d. Nr. 1 TS-17; 2019 m. vasario 7d. Nr.1TS-14;

savivaldybė valdė 949 vnt. savivaldybės būsto⁴¹ (žr. 4 lentelė) 40,33 tūkst. kv. m. ploto, kurių likutinė vertė 5454,06 tūkst. Eur.

4 lentelė. Duomenys apie savivaldybės būstą, vnt.

Socialinio būsto ⁴²			Savivaldybės būsto ⁴³			Iš viso		
2017 m.	2018 m.	2019 m. I pusr.	2017 m.	2018 m.	2019 m. I pusr.	2017 m.	2018 m.	2019 m. I pusr.
535	547	549	414	400	400	949	947	949

Šaltinis – Tarnyba pagal tarybos sprendimais patvirtintus Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto sąrašus

Savivaldybės būstų plėtra įgyvendinama pagal projektus:

- „Socialinio būsto plėtra Jonavos rajono savivaldybėje“. Vykdam šį projektą, 2016–2021 metais socialinio būsto fondo plėtrai numatyta skirti iki 900,39 tūkst. Eur Europos regioninės plėtros fondo lėšų, įsigyjant 80 socialinių būstų Jonavos m. ir Ruklos mstl., iš jų 9 pritaikant neįgaliųjų poreikiams. Audituojamuoju laikotarpiu nupirkta 19 socialinių būstų už 336,02 tūkst. Eur;

- „Pabėgėlių integracijos skatinimas“. Vykdam šį projektą, 2017–2020 metais numatyta skirti iki 600 tūkst. Eur per MRF (Migrant and Refugee Fund). Projekte numatytos vykdyti veiklos: Ruklos kultūros centro renovacija ir reikalingos įrangos bei baldų pirkimas; butų pirkimas pabėgėliams ir būtinoms/reikalingoms įrangos, baldų pirkimas. Audituojamuoju laikotarpiu nupirkti 2 savivaldybės būstai už 74,77 tūkst. Eur;

- Savivaldybė prie projektų įgyvendinimo prisideda gautomis lėšomis, pardavus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nurodytas sąlygas⁴⁴. Savivaldybės būstai, pripažinti nereikalingais (netinkamais) naudoti, parduodami viešojo aukciono būdu. Audituojamuoju laikotarpiu savivaldybė pardavė 28 būstus už 155,55 tūkst. Eur, iš kurių 10 būstų viešojo aukciono būdu.

2019 m. birželio 30 d. būsto nuomos laukė 289 asmenų (šeimų)⁴⁵. Pagal savivaldybės administracijos pateiktą informaciją būsto nuomos mieste vidutiniškai tenka laukti 5-6 m. bendrame sąraše esantiems asmenims (šeimoms), o Ruklos mstl. - iki metų.

Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 22 str. numatyta, kad „Asmenys ir šeimos, įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, ir (ar) asmenys ir šeimos, gaunantys paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti, privalo <...> kasmet iki iki einamųjų metų gegužės 1 dienos arba dėl šiame įstatyme nurodytų svarbių priežasčių iki einamųjų metų birželio 1 dienos savivaldybės administracijai pateikti užpildytą socialinės apsaugos ir darbo ministro patvirtintos formos prašymo priedą, jame nurodydami Gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka deklaruotas pajamas“. Atlikus 273 būsto nuomos sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolės vertinimą, nustatėme, kad savivaldybės administracija 2019 m. neatliko 17 asmenų/šeimų pajamų (socialinio būsto nuomos atveju) už 2018 m. vertinimo.

Savivaldybės būsto patikras vietoje atlieka Savivaldybės tarybos paskirtas gyvenamųjų patalpų administratorius⁴⁶ ir Savivaldybės administracijos specialistai. Nustačius, kad asmenys pažeidė būsto nuomos sutarties sąlygas, audituojamuoju laikotarpiu nutrauktos 26 socialinio būsto nuomos sutartys.

⁴¹ Pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 str. 1d. Savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

⁴² Pateikiami periodo pabaigos duomenys (2017-12-31, 2018-12-31 ir 2019-06-30)

⁴³ Pateikiami periodo pabaigos duomenys (2017-12-31, 2018-12-31 ir 2019-06-30)

⁴⁴ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str.

⁴⁵ 2017-12-31 būsto nuomos laukė 262 asmenų (šeimų), 2018-12-31 - 252 asmenų (šeimų)

⁴⁶ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2016 m. balandžio 28 d. sprendimas Nr. ITS-135

2019 m. birželio 30 d. rajone buvo 20 tuščių savivaldybės būstų, iš kurių 7 įtraukti į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą. Savivaldybė kasmet skiria lėšų savivaldybės tuščių būstų išlaikymui⁴⁷ 2017 m. – 2019 m. I pusm. panaudota 30,1 tūkst. Eur.

7. Apie 16 proc. savivaldybės nekilnojamojo turto perduota naudotis neatlygintinai

Valstybės ir savivaldybių turtas Vyriausybės arba savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis biudžetinėms įstaigoms, viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros, paramos fondams ir kitiems subjektams⁴⁸. Audito atlikimo laikotarpiu galiojo Savivaldybės tarybos patvirtintas Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas⁴⁹ (toliau tekste – Aprašas)⁴⁸.

Savivaldybėje nėra taikoma geroji praktika. Nuo 2016 m. spalio 11 d. pasikeitus Įstatymo⁵⁰ nuostatomis, kad „panaudos gavėjas panaudos sutarties galiojimo laikotarpiu ne vėliau kaip per keturis mėnesius nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikia šio turto valdytojui ataskaitą, kurioje nurodoma, kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialusis turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus savo lėšomis atlikti nekilnojamojo daikto einamąjį ar statinio kapitalinį remontą arba kito ilgalaikio materialiojo turto remontą, ar vykdomos kitos panaudos sutarties sąlygos“. Ši nuostata įteisinta tik 2019 m. gruodžio mėn.⁵¹

Audito metu nustatėme, kad 62 objektų (pastatų), kurie sudaro 16,28 proc. (36476,942 m² iš 224001,773 m²) viso savivaldybės nekilnojamojo turto ploto, buvo perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti 47 įstaigoms, organizacijoms ir kitiems subjektams. Panaudos gavėjus suskirstė pagal panaudos subjektų grupes, nustatėme, kad daugiausia savivaldybės nekilnojamojo turto perduota viešosioms įstaigoms (žr. 5 lentelę).

5 lentelė. Panaudos gavėjų grupės ir joms perduoto valstybės nekilnojamojo turto plotas

Panaudos gavėjų grupė	Gavėjų skaičius	Sutarčių skaičius	Plotas	
			m ²	proc.
Viešosios įstaigos, pvz.: sveikatos priežiūros įstaigos, mokykla ir kt.	6	35	21371,98	58,59
Biudžetinės įstaigos, pvz.: socialinių paslaugų, kultūros įstaigos, darbo birža ir kt.	12	58	12139,56	33,28
Asociacijos, pvz.: šaulių, neįgaliųjų, bendruomenės ir kt.	25	25	2574,19	7,06
Labdaros ir paramos fondai, pvz.: jaunimo	1	1	69,79	0,19
Religinės bendruomenės	3	3	321,42	0,88

Šaltinis. Tarybos audito metu surinkti duomenys 2019-06-30

⁴⁷ komunalinių paslaugų, asmenų iškeldinimo vykdymo išlaidos

⁴⁸ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 1 p.

⁴⁹ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 8 d. sprendimas Nr. ITS-256

⁵⁰ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 9 p.

⁵¹ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimas Nr. ITS-264

Audito metu įvertinę, kokie nekilnojamojo turto objektai buvo perduoti panaudos pagrindais, ir atlikę dalies jų apžiūrą vietoje, nustatėme, kad didžioji dalis (daugiau kaip 90 proc.) panaudos pagrindais perduodamo turto skiriama sveikatos priežiūros įstaigoms, įvairioms biudžetinėms įstaigoms, t. y. valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti.

Visas panaudos pagrindais perduotas NT tik tiems asmenims, kurie pagal Savivaldybės tarybos patvirtintą Aprašą turi teisę tokiu būdu gauti turta, išskyrus tris religines bendruomenes (Ruklos Šventosios dvasios parapija, Jonavos Šv. Apaštalo Jono parapija, Paskutiškių sentikių religinė bendruomenė).

Aprašo 15 p. numatyta, kad panaudos davėjas privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas naudoja gautą Savivaldybės turta pagal paskirtį, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas Savivaldybės turtas, ar vykdo visas Savivaldybės turto panaudos sutartyje nustatytas sąlygas, ar panaudos gavėjui, turinčiam socialinės įmonės statusą, šis statusas nepanaikintas. Panaudos davėjai nekontroliavo, kad visi panaudos gavėjai vykdytų turto panaudos sutarties sąlygas:

- Savivaldybės administracija centralizuotai draudžia NT. Tačiau iš 54 NT atrankos pavyzdžių 10 NT audituojamuoju laikotarpiu centralizuotai nebuvo drausti. Panaudos gavėjai savarankiškai Sutarties galiojimo laikotarpiui taip pat neapdraudė šio NT, nes panaudos davėjui nebuvo pateikti draudimo liudijimai (polisai);

- 17 panaudos gavėjų neįregistravo turto panaudos sutarčių NTR;

- sudarant patalpų panaudos ar nuomos sutartis, nurodomas netikslus patalpų plotas, kadangi sutartyse nurodytas plotas viršija bendrą pastato plotą (pvz. pastatai - Chemikų g. 136, Žeimių g. 19).

Apraše numatyti terminai, kuriam laikotarpiui gali būti perduodamas turtas panaudos pagrindais, tačiau yra sudarytos neterminuotos panaudos sutartys. Iš 108 atrinktų panaudos sutarčių 7 panaudos sutartys sudarytos neterminuotai (VŠĮ Jonavos ligoninė 5 sutartys ir VŠĮ Jonavos pirminės sveikatos priežiūros centras 2 sutartys, kurios sudarytos nuo 1998-10-20).

8. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai ir nesudarytos jų panaudos sutartys

Žemės įstatymas nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų ir parkų direkcijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ir kt.⁵² Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.⁵³

Audito metu vertiname, ar atrinktiems 128 savivaldybės valdomiems nekilnojamojo turto pastatams eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai, ar sudarytos žemės sklypo panaudos sutartys. Nustatėme, kad iš jų:

- 4 pastatams eksploatuoti žemės sklypai nesuformuoti ir Nekilnojamojo turto registre neregistruoti, iš kurių 2 pastatai pripažinti teismo sprendimu kaip šeimininkis turtas ir įtraukti į apskaitą; garažas Gėlių g. 2, Upninkai; pastatui kalvei Pievų g. 28 A, Mitėniškiai, Žeimių sen. Audito atlikimo metu pastatui kalvei pradėti žemės sklypo formavimo darbai;

- 10 pastatų eksploatuoti nesudarytos žemės sklypų panaudos sutartys, iš kurių 4 pastatai įtraukti į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą; 1 pastato žemės sklypo panaudos sutartis

⁵² Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 8 str. 1 d.

⁵³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“

sudaryta su Pabėgėlių priėmimo centru. Audito atlikimo metu vienam žemės sklypui, kuris yra suformuotas ir kurio ribos apibrėžtos, yra pateiktas prašymas NŽT perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu, kurio reikia 4 pastatams eksploatuoti (Saulės g. 5A, Užusalių km.);

- pagal NTR duomenis 4 žemės sklypų panaudos gavėjas yra Jonavos rajono savivaldybės taryba.

9. Nepriimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT

Jonavos rajono savivaldybės taryba nėra nustačiusi tvarkos dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais. Audituojamuoju laikotarpiu Savivaldybės administracija neturėjo NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi) sąrašų ir neatliko teisės aktais nustatytų veiksmų dėl savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi).

Pagal rajono seniūnų pateiktą informaciją, 2019 m. birželio 30 d. rajone buvo 69 NT vienetai, dėl kurių galėtų būti atliekami teisės aktais nustatyti veiksmai dėl NT pripažinimo neturinčiais savininkų (ar kurių savininkai nežinomi).

10. Ataskaitų duomenis nenaudojami savivaldybės nekilnojamo turto valdymo sprendimams priimti

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą (toliau tekste – Ataskaita) rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka⁵⁴. Savivaldybės taryba patvirtino Jonavos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą⁵⁵, o Savivaldybės administracijos direktorius - Jonavos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimui reikalingų duomenų pateikimo tvarkos aprašą⁵⁶. Pateikta biudžetinių įstaigų informacija apie jų valdomą, naudojamą turtą, nėra tikrinama, sisteminama. Ataskaita rengiama kasmet ir informaciją apie jos duomenis pateikiama Savivaldybės tarybai. Ataskaitos duomenys nėra informatyvūs - pateikti duomenys apie NT apimtis, pokyčius (įsigijimas, nusidėvėjimas), tačiau nėra duomenų apie turto išlaikymo⁵⁷, valdymo efektyvumo rodiklius ir palyginimą tarp įstaigų bei informacijos apie NT būklę. SNT valdymo sprendimai nėra priimami remiantis šių ataskaitų duomenimis.

⁵⁴ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 str. 3 p

⁵⁵ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 26 d. sprendimas Nr. ITS-0160

⁵⁶ Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. lapkričio 27 d. įsakymas Nr. 13B-1753

⁵⁷ Komunalinės, remonto, eksploatavimo ir kitos pastatų išlaikymo sąnaudos

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Jonavos rajono savivaldybės administracijai

Eil. Nr.	Rekomendacija	Priimti veiksmai / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas
1	2	3	4
1.	Apsvarstyti dokumento apie NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis poreikį; numačius, kad toks poreikis būtinas, pasitvirtinti NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis.	Visi pokyčiai savivaldybės turto valdyme priklauso nuo savivaldybės vykdomų kitų veiklų ir funkcijų plėtros, pokyčių bei poreikių. Prognozuoti juos visus turto valdymo aspektu būtų didelių sąnaudų reikalaujantis darbas, kurio efektyvumas abejotinas. Turto valdymas savivaldybėje yra labiau vykdomų funkcijų poreikius, o pats savaime nėra savivaldybės funkcija, todėl strateginio valdymo įvedimas į tokio pobūdžio veiklą būtų perteklinis ir efektyvumo kriterijų neatitinkantis proceso biurokratizavimas.	Atsisakoma tokio dokumento rengimo
2.	Priimti sprendimus dėl biudžetinių įstaigų turto patikėjimo teisės įregistravimo.	Bus parengti dokumentai dėl biudžetinių įstaigų turto patikėjimo teisės įregistravimo	2020-12-31
3.	Priimti sprendimus dėl savivaldybės būstų, adresu Dariaus ir Girėno g. 1A (64 butai), Kulviečio 18 (30 butų) apskaitos.	Apskaitoje bus išskirti atskiri turto vienetai, sukurtos atskiros turto kortelės kiekvienam butui	2020-09-01
4.	Patikslinti Jonavos rajono savivaldybės administracijos, jos padalinių ir visų biudžetinių įstaigų, ilgalaikio materialiojo turto, iš esmės jį pagerinus ar naujai sukūrus, įtraukimo į savivaldybės apskaitą taisyklės, išbraukiant nuostatas apie naujo sukurtu turto įtraukimą į apskaitą.	Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-04-21 įsakymas nr. 13B-490 bus pripažintas netekusiu galios, atnaujinus apskaitos politikos dalį „Ilgalaikis materialusis turtas“	2020-06-30
5.	Inventorizavimo aprašuose nurodyti informaciją apie kiekvieną turto vienetą ir jo dalis, netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktus; įvertinti, ar yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs ir kt.	Inventorizavimo aprašai bus patikslinti įvedant papildomus laukus apie nuvertėjimo požymius, netinkamumą (negalimumą) naudoti	2020-12-31

6.	Priimti sprendimus dėl turto apžiūros metu nustatytų nenaudojamų pastatų/jų dalių reikalingumo ir tolimesnio naudojimo.		2020-12-31
7.	Priimti sprendimus dėl: - turto nuomos sutarčių su AB Telia Lietuva, kurių galiojimo terminas pasibaigęs, sudarymo, pratesimo ar nutraukimo; - UAB Jonavos paslaugos suteiktų keturių patalpų įmokų/mokesčių priėmimui sutarčių sudarymo; - atsakingų asmenų paskyrimo už išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolę.	Skelbiami konkursai patalpų nuomai su numatomos veiklos sąlyga	2020-09-01
8.	Sustiprinti turto nuomos sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę. Laiku atlikti asmenų/šeimų pajamų (socialinio būsto nuomos atveju) vertinimą.	Rekomendacija vykdoma	Nuolat
9.	Sustiprinti turto panaudos sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę.	Rekomendacija vykdoma	Nuolat
10.	Kreiptis į: - NZT dėl dviejų žemės sklypų (4625-0001-0026 ir 4620-0004-0256) panaudos sutarčių sudarymo; - RC dėl išvardintų žemės sklypų (4610-0005-0118, 4610-0009-0148, 4610-0012-0095, 4610-0018-0092), kurių panaudos gavėjas Jonavos rajono savivaldybės taryba, panaudos gavėjo patikslinimo, bei sutikrinti visus RC duomenis apie žemės sklypų panaudos gavėją.	Kreiptis ir pateikti prašymus dėl panaudos sutarčių sudarymo, patikslinimo	2020-12-31
11.	Sudaryti savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi) sąrašus ir imtis teisės aktais nustatytų veiksmų dėl savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi).	Rengiama ir bus pateikta tvirtinimui bešeimininkio turto nustatymo bei apskaitymo tvarka	2020-12-31
12.	Peržiūrėti ir patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, numatant ataskaitoje pateikti informaciją, kuri atskleistų NT išlaikymo sąnaudas, jų	Rekomendacija bus įgyvendinta	2020-12-31

	palyginimą tarp įstaigų, informaciją apie NT sandorius ir jų būklę		
<p>Jonavos rajono savivaldybės administracijos atstovai, atsakingi už Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais: Už 3, 4 ir 5 rekomendacijų įgyvendinimą atsakinga Centralizuotos buhalterijos vedėja Už 1, 2, 6-12 rekomendacijų įgyvendinimą atsakinga Turto ir aplinkos apsaugos skyriaus vedėja</p>			

Plano sudarymo paaiškinimas:

1-2 lentelės stulpelius užpildo Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos darbuotojai, atlikę auditą;
 3-4 lenteles stulpelius užpildo subjekto, kuriam pateikta rekomendacija, atsakingas atstovas.

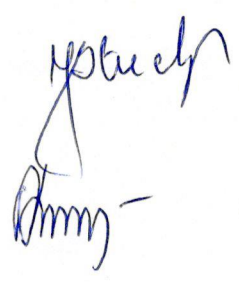
Jonavos rajono biudžetinėms įstaigoms⁵⁸

Eil. Nr.	Rekomendacija	Priimti veiksmai / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas
1	2	3	4
1.	Kreiptis į Jonavos rajono savivaldybės administraciją dėl turto patikėjimo teisės įregistravimo.	Rekomendacija bus įgyvendinama Savivaldybės administracijai parengus dokumentus dėl turto patikėjimo teisės įregistravimo	2020-12-31
2.	Patikslinti pastatų apskaitos korteles, nurodant tikslų turto adresą, unikalų numerį, turto sudedamąsias dalis ir kt.	Su rekomendacija supažintas biudžetinių įstaigų buhalterinę apskaitą tvarkantis skyrius. Pastatų apskaitos kortelės tikslinamos	Nuolat
3.	Inventorizavimo aprašuose nurodyti informaciją apie kiekvieną turto vienetą ir jo dalis, netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktus; įvertinti, ar yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs ir kt.	Informuoti atsakingi asmenys	Atliekant 2020 m. turto inventorizaciją
4.	Jonavos „Lietavos“ pagrindinei mokyklai, Jonavos rajono savivaldybės kultūros centrui kreiptis į Jonavos rajono savivaldybės administraciją dėl nenaudojamų pastatų nurašymo, likvidavimo ar pan.	Įgyvendinama	2020-12-31
5.	Nuomojant pastatus/patalpas ir sudarant turto nuomos sutartis, vadovautis Jonavos rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu ir patvirtinta pavyzdine nuomos sutarties forma. Vadovautis nuomos sutarčių sąlygomis dėl nuomos mokesčio sąskaitų išrašymo už einamąjį mėnesį ir delspinigių skaičiavimo. Paskirti atsakingus asmenis už išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolę.	Paskirti atsakingus asmenis už išnuomoto turto ir nuomos sutarčių kontrolę Su rekomendacija supažintas biudžetinių įstaigų buhalterinę apskaitą tvarkantis skyrius, sąskaitos dėl nuomos mokesčio bus išrašomos vadovaujantis aprašo reikalavimais	Nuolat

⁵⁸ Jonavos rajono savivaldybės kultūros centras, Jonavos kūno kultūros ir sporto centras, Jonavos Senamiesčio gimnazija, Jonavos Raimundo Samulevičiaus progimnazija, Jonavos Justino Vareikio progimnazija, Jonavos Jeronimo Ralio gimnazija, Jonavos Janinos Miščiukaitės meno mokykla, Jonavos „Neries“ pagrindinė mokykla, Jonavos r. Ruklos Jono Stanislausko mokykla-daugiafunkcis centras, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Bitutė“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Žilvitis“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Lakštingalėlė“, Jonavos „Lietavos“ pagrindinė mokykla, Jonavos globos namai, Jonavos r. Žeimių mokykla-daugiafunkcis centras, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Dobilas“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Pakalnutė“, Jonavos vaikų lopšelis darželis „Saulutė“, Jonavos vaiko ir šeimos gerovės centras, Jonavos r. Bukonių mokykla - daugiafunkcis centras, Jonavos priešgaisrinė tarnyba, Jonavos Panerio pradinė mokykla, Jonavos r. Kulvos Abraomo Kulviečio mokykla, Jonavos pradinė mokykla, Jonavos rajono neįgaliųjų veiklos centras, Jonavos nakvynės namai, Jonavos r. Batėgalos universalus daugiafunkcis centras, Jonavos rajono savivaldybės viešoji biblioteka

6.	Jonavos kūno kultūros ir sporto centrui, Jonavos rajono kultūros centrui, gavusiems pastatus/patalpas pagal panaudą, įregistruoti panaudos sutartis NTR.	Įgyvendinama	2020-12-31
Biudžetinės įstaigos atstovas, atsakingi už Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais: Nurodytų biudžetinių įstaigų vadovai			

Savivaldybės kontrolierė



Jolanta Stuckaitė

Vyr. specialistė

Asta Komičienė

Audita atliko:

Jolanta Stuckaitė (grupės vadovas), Asta Komičienė

Audito ataskaita pateikta: Jonavos rajono savivaldybės merui, Kontrolės komitetui, Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriui, biudžetinių įstaigų vadovams

PRIEDŲ SĄRAŠAS

1 priedas	Santrumpos ir sąvokos	24
2 priedas	Audito apimtys ir metodai	26
3 priedas	Savivaldybės pastatų/patalpų struktūra	29
4 priedas	Apžiūros metu nustatyto, nenaudojamo turto pavyzdžiai	31

Santrumpos ir sąvokos

Disponavimas turtu – teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę⁵⁹.

NT – nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys

NTR – NT kadastras ir registras

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos, valstybinės žemės patikėtinis

RC – VĮ Registrų centras

Savivaldybė – Jonavos rajono savivaldybė

SNT - savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys

SNT valdymo efektyvumas – sprendimai, susiję su SNT valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, grindžiami visuomeninės naudos (SNT turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą), racionalumo (SNT turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas) ir viešosios teisės (sandoriai dėl SNT turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais) principais

Taryba – Jonavos rajono savivaldybės taryba

Tarnyba – Jonavos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

Turto valdymas – turto valdymas, naudojimas ir disponavimo juo.

Turto patikėjimo teisė – valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos banko, valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos teisė savo įstatuose (nuostatuose), taip pat valstybės ar savivaldybės įmonių, įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis valdyti, naudoti valstybės ar savivaldybių perduotą turtą ir disponuoti juo nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų. Kiti juridiniai asmenys valstybės ar savivaldybės jiems patikėjimo teise perduotą turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo tiek ir tokia tvarka bei sąlygomis, kaip nustatyta šio įstatymo 10 ar 12 str. ir turto patikėjimo sutartyje⁶⁰.

Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti⁶¹.

⁵⁹ Ten pat, 2 str. 1 p.

⁶⁰ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 2 str. 10 p.

⁶¹ Ten pat, 2 str. 8 p

Turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį⁶².

Turto valdytojas – valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos bankas, valstybės ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija ir šio įstatymo 10 ar 12 straipsnyje nustatytais atvejais kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys valstybės ar savivaldybės turtą ir disponuojantys juo⁶³.

VSAFAS - viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas

⁶² Ten pat, 2 str. 11 p

⁶³ Ten pat, 2 str. 12 p.

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas - įvertinti ar savivaldybės nekilnojamasis turtas (toliau – SNT) valdomas efektyviai. Pagrindiniai audito klausimai: ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus; ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų; ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą.

Auditą atlikome Jonavos rajono savivaldybėje, jos institucijose, įmonėse, įstaigose ir organizacijose, valdančiose SNT.

Audituojamas laikotarpis - 2017 - 2019 m. I pusmetis. Analizuojant nustatytas klaidas, tendencijas ir pokyčius gali būti panaudoti ankstesni laikotarpiai. Visiems tikrinamiems klausimams bus taikomas šis laikotarpis, išskyrus metinę inventorizaciją: buvo vertinami 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos rezultatai.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

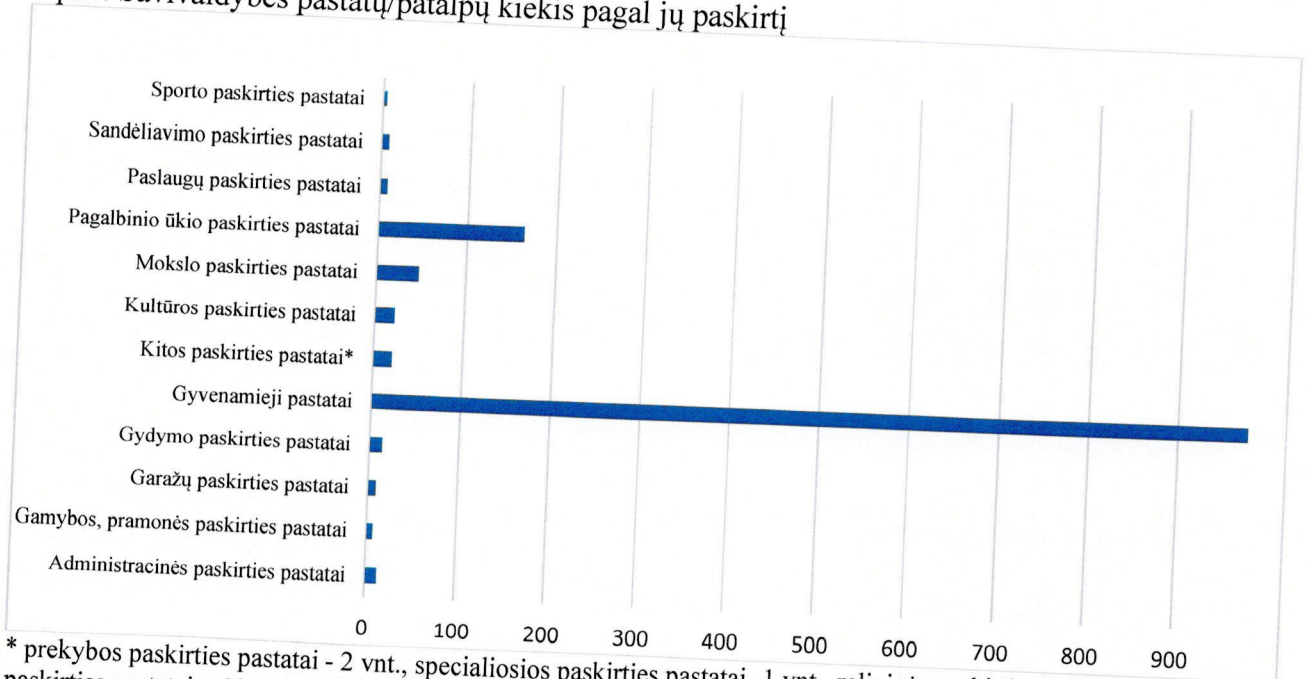
Eil. Nr.	Metodai	Tikslai
1.	<p>Dokumentų peržiūra</p> <p>1. Savivaldybės strateginius plėtros, veiklos dokumentus, metinius veiklos planus, savivaldybės tarybos sprendimus dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo.</p> <p>2. Savivaldybės tarybos sprendimus, turto patikėjimo sutartis, turto perdavimo-priėmimo aktus dėl savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto perdavimo patikėjimo teise savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams</p> <p>3. Savivaldybės tarybos sprendimus, apskaitos ir kitus dokumentus dėl nereikalingo, netinkamo (negalimo) naudoti NT.</p> <p>4. Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, savivaldybės tarybos sprendimai dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto sąrašų patvirtinimo, dėl būsto išnuomojimo, naudojimo</p> <p>5. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, savivaldybės tarybos sprendimai, administracijos direktoriaus įsakymai dėl SNT nuomos ir panaudos</p> <p>6. Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo,</p>	<p>1. Ar savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius?</p> <p>2. Ar SNT naudojamas tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti?</p> <p>3. Ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT?</p> <p>4. Ar Savivaldybės būsto fondui priskiriamas SNT, nuomojamas teisės aktų nustatyta tarka? Ar nuomojamas socialinis būstas, savivaldybės būstas įtrauktas į socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto sąrašus?</p> <p>5. Ar NT savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų? ar panaudos gavėjai turi teisę gauti NT panaudos pagrindais, ar panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką?</p> <p>6. Ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT?</p>

<p>saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekoms taisyklių patvirtinimo“ 7. Žemės įstatymas, Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428</p>	<p>7. Ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai?</p>
<p>Savivaldybės interneto svetainių peržiūra-nagrinėjome skelbiamą informaciją apie SNT valdymo kryptis</p>	<p>Vertinome, kaip savivaldybės administracija įtraukia vietos bendruomenę į NT valdymo strateginį planavimą; kokia informacija apie savivaldybės NT valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai.</p>
<p>2. Pokalbiai su: -savivaldybės administracijos skyrių darbuotojais ir seniūnijų seniūnais; biudžetinių įstaigų vadovais</p>	<p>Išsiaiškinti, kaip SNT valdomas, kokia konkrečiau SNT objekto tolesnė naudojimo paskirtis, kaip SNT apskaitomas, nurašomas</p>
<p>3. Duomenų analizė: 1. 36 turto valdytojų NT inventorizavimo-sitikrinimo aprašų duomenų analizė; 2. NTR duomenų analizė 3. Žemės panaudos sutarčių, apskaitos registru duomenų analizė 4. Statistinės informacijos analizė 5. Turto nuomos sutarčių, apskaitos registru duomenų analizė 6. Būstų nuomos sutarčių, apskaitos registru duomenų analizė 7. Turto panaudos sutarčių, apskaitos registru duomenų analizė 8. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita 9. Apskaitos registru duomenų analizė</p>	<p>1. Analizavome, ar savivaldybės valdomas NT, ar nereikalingas arba netinkamas (negalimas) naudoti ir nenaudojamas NT yra inventorizuotas 2018 ir 2019 m. 2. surinkome duomenis apie nuosavybės teise priklausančio registruotą SNT, žemės panaudos, turto nuomos ir panaudos sutarčių registraciją viešuosiuose registruose. 3. Iš 192 pastatų, po kuriais turi būti suformuoti žemės sklypai atsirinkome 128 sklypus ir vertinome ar suformuoti perduoto turto žemės sklypai, ar pateikti prašymai Nacionalinei žemės tarnybai naudotis valstybine žeme, ar sudarytos žemės panaudos sutartys. 4. Rinkome statistinę informaciją, kiek laiko nebuvo priimti sprendimai dėl nereikalingo, netinkamo (negalimo) naudoti NT; kiek savivaldybė išnuomojo ir išsinuomojo NT; kiek savivaldybės NT yra perduota naudoti panaudos pagrindais. 5. Atsirinkome 36 turto objektus, kuriuose turtas yra nuomojamas ir vertinome, kiek NT yra nuomojama ir kiek išsinuomota funkcijų vykdymui, ar pagrįstai NT išnuomotas be konkurso ir lengvatinėmis sąlygomis. Nagrinėjome, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių. 6. Iš 939 būstų atsirinkome 273 būstus ir vertinome ar Socialinis būstas ir Savivaldybės būstas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų; ar Savivaldybės būsto fondui priskirtas NT apskaitytas apskaitoje ir įregistruotas viešuosiuose registruose 7. Iš 62 panaudos sutarčių atsirinkome 54 panaudos sutartis ir vertinome ar panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką; koks yra panaudos terminas; ar šis turtas yra apdraustas, sutarčių vykdymą 8. ar yra parengtos ir savivaldybės tarybai pateiktos bei apsvarstytos nuosavybės teise savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos; ar jos duomenys įvertinti, panaudoti SNT valdymo sprendimams priimti. 9. nagrinėjome, ar apskaitos registruose yra apskaitytas valstybės NT, kurį savivaldybė valdo patikėjimo teise bei savivaldybės nuosavybės teise priklausančias NT; ar</p>

		apskaityti SNT eksploatacijos, remonto ir kiti kaštai, siekiant įsitikinti, ar kaštai gali būti priskirti konkrečiam savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam SNT objektui.
	Turto apžiūra vietoje	Įsitikinti ar NT egzistuoja, ar jis ar jo dalis naudojamas savivaldybės funkcijoms atlikti; nenaudojamo, bešeimininkio turto apžiūra, ar turtas naudojamas pagal sutartyse nurodytą paskirtį

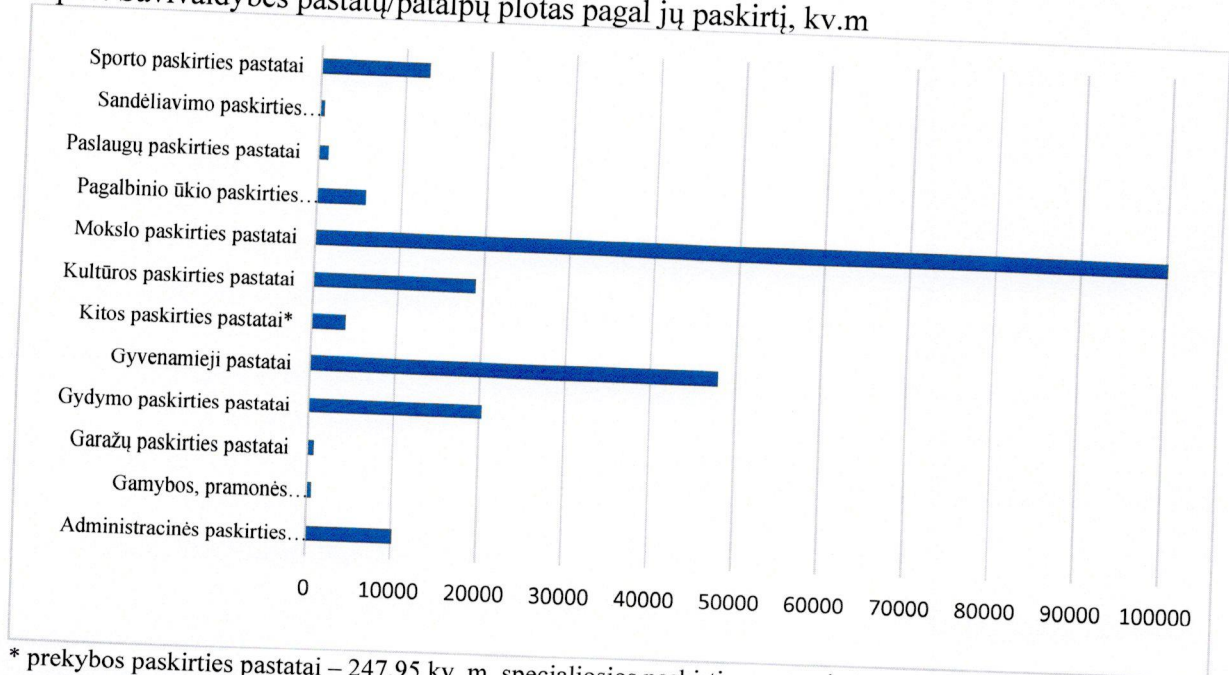
Savivaldybės turto struktūra

2 pav. Savivaldybės pastatų/patalpų kiekis pagal jų paskirtį



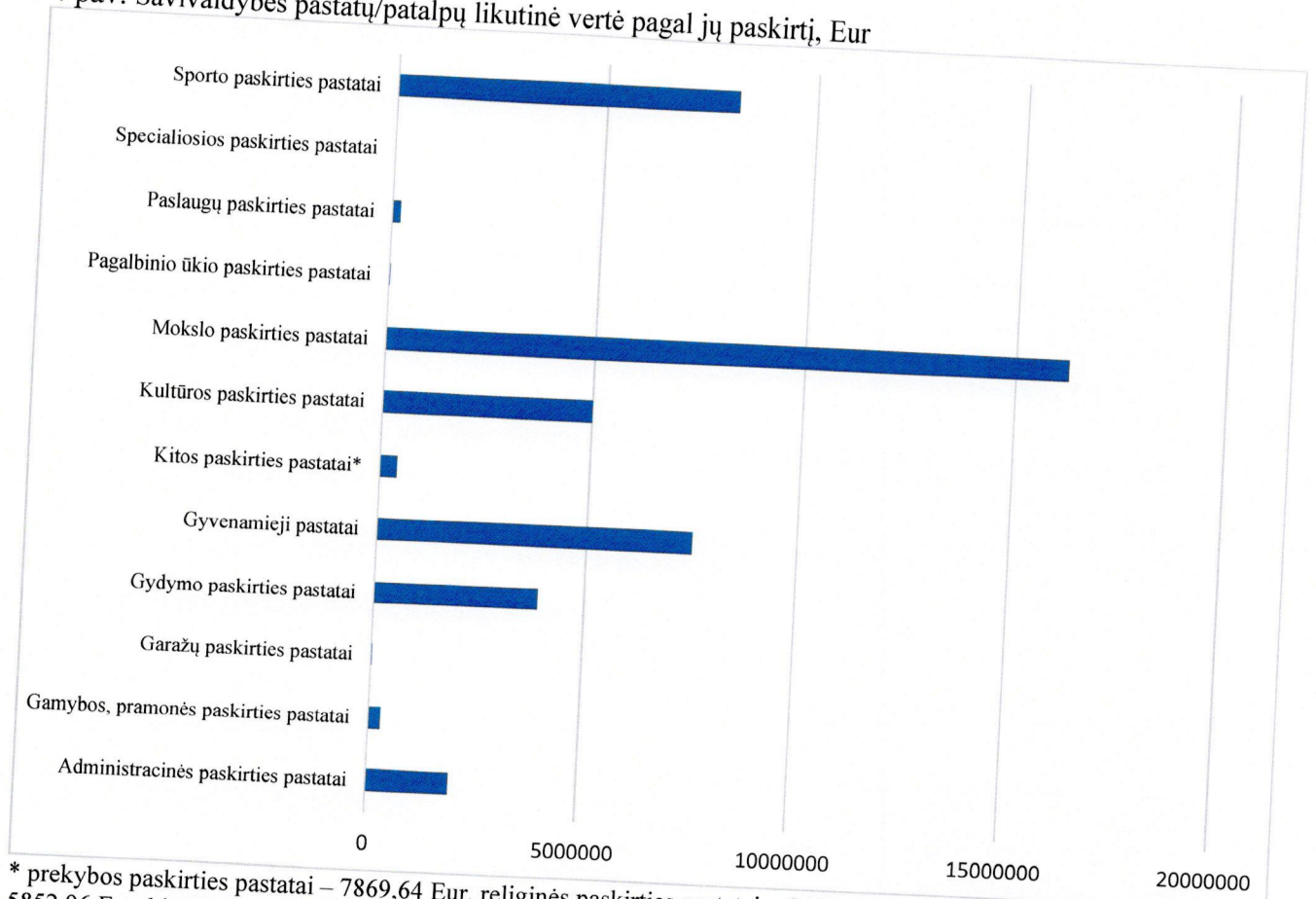
* prekybos paskirties pastatai - 2 vnt., specialiosios paskirties pastatai - 1 vnt., religinės paskirties pastatai - 1 vnt., kitos paskirties pastatai - 18 vnt.
Šaltinis - Tarnyba pagal NTR duomenis

3 pav. Savivaldybės pastatų/patalpų plotas pagal jų paskirtį, kv.m



* prekybos paskirties pastatai - 247,95 kv. m, specialiosios paskirties pastatai - 136,77 kv. m, religinės paskirties pastatai - 11,57 kv. m, kitos paskirties pastatai - 3623,98 kv. m,
Šaltinis - Tarnyba pagal NTR duomenis

4 pav. Savivaldybės pastatų/patalpų likutinė vertė pagal jų paskirtį, Eur



* prekybos paskirties pastatai – 7869,64 Eur, religinės paskirties pastatai – 5400 Eur, sandėliavimo paskirties pastatai – 5852,96 Eur, kitos paskirties pastatai – 406831,57 Eur
 Šaltinis – Tarnyba pagal buhalterinės apskaitos 2019-06-30 duomenis

Apžiūros metu nustatyto nenaudojamo turto pavyzdžiai

Fotofiksacija

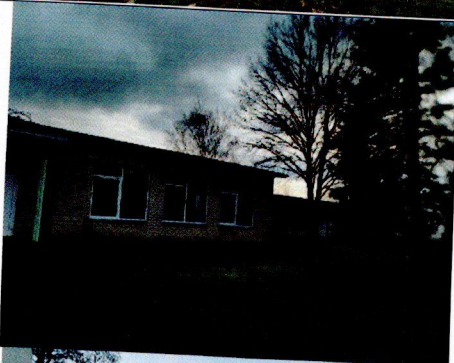
Duomenys apie objektą



Taikos g. 27, Užusalių k., Jonavos r. 4696-8005-9011; 294,85 kv. m administracinės paskirties pastatas, kuriame AB Lietuvos pašto veiklai vykdyti išnuomoti tik 67,52 kv. m.



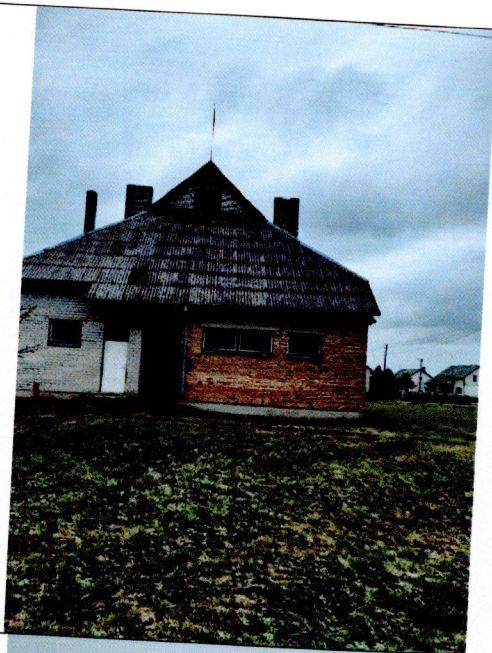
Gėlių g.2, Upninkų k., Jonavos r. 4400-0164-3610; 26,4 kv. m garažas, kuris „susitarimo“ būdu atiduotas naudotis kaimo bendruomenei.



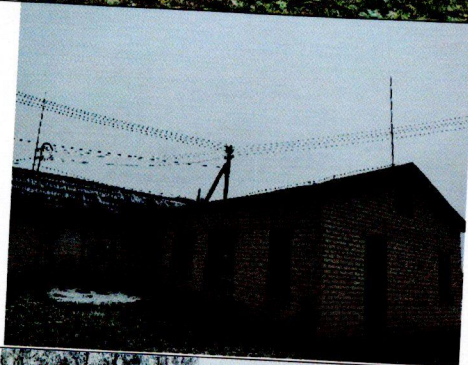
Pergalės g.1, Kuigalių k., Žeimių sen., Jonavos r. 4696-9007-1014; 493,89 kv. m mokslo paskirties pastatas, kurio 146,74 kv. m perduota pagal panaudą VšĮ Jonavos pirminės sveikatos priežiūros centrui ir Jonavos rajono savivaldybės viešajai bibliotekai.
4696-9007-1028; 29 kv. m. pagalbinių ūkio paskirties pastatas



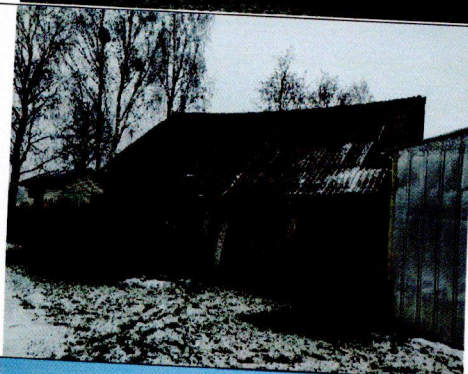
Kauno g. 28, Kulva, Jonavos r. 4693-8004-1015; pastatas – gyvenamasis namas, statybos darbų likę 39 proc.



Pirties g.3, Liepių k., Bukonių sen., Jonavos r.
4698-6017-0011; 139,99 kv. m.; pastatas - pirtis



Šventosios g. 7, Upninkai, Jonavos r. 4697-
8011-9025; 114,94 kv.m mokslo paskirties
pastatas, kuris pagal skyriaus vedėjo
paaiškinimus yra avarinės būklės



Šventosios g. 7, Upninkai, Jonavos r. 4697-
8011-9047; 98,32 kv. m pagalbinio ūkio
paskirties pastatas, kuris pagal skyriaus vedėjo
paaiškinimus yra avarinės būklės



Jaunystės g.8, Upninkų k., Jonavos r. 4699-
0003-1026; 1659,7 kv. m. kultūros paskirties
pastatas nenaudojamas visas
Jaunystės g.8, Upninkų k., Jonavos r. 4699-
0003-1015, 1131,14 kv. m. administracinės
paskirties pastatas, kurio 263 kv. m. naudoja
seniūnija bendruomenės poreikiams, 189,32
perduota pagal panaudą Jonavos kultūros
centru



Jaunystės g.7, Upninkai, Jonavos r. 4697-7012-2014; 1101,84 kv. m. buvęs vaikų lopšelis/darželis, kuriame įsikūrusi Upninkų seniūnija 336,78 kv. m; pagal panaudą perduota 285,65 kv. m. VšĮ Jonavos pirminės sveikatos priežiūros centrui ir Jonavos rajono savivaldybės viešajai bibliotekai.

Jonavos g.5, Juškonių k., Žeimių sen., Jonavos r. 4698-9008-7018; 622,27 kv. m. mokslo ir kultūros paskirties pastatas, kuriame įrengti du savivaldybės būstai (154,55 kv. m.)

Stanislovo Gedimino Ilgūno g. 18, Jonava 4698-4015-1038, 153,76 kv. m. pastatas - priešgaisrinis rezervuaras