



JONIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Veiklos audito ataskaita

SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

2020 m. birželio 26 d. Nr. KV-7
Joniškis

Su veiklos audito ataskaita galima susipažinti Joniškio rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos interneto svetainėje <http://www.joniskis.lt/lit/Kontroles-ir-audito-tarnyba>

TURINYS

PAGRINDINIAI DUOMENYS	2
-----------------------------	---

AUDITO SVARBA	3
SANTRAUKA	4
Audito tikslas ir apimtis	4
Išvados.....	5
Rekomendacijos	8
ĮŽANGA.....	9
AUDITO REZULTATAI.....	11
1. AR SAVIVALDYBĖJE NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS PLANUOJAMAS SIEKIAN T ENKINTI VISUOMENĖS INTERESUS.....	11
1.1. Ar savivaldybė nekilnojamojo turto valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius?	11
2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMISIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR JUO DISPONUOJAMA LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ	13
2.1. Ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti?.....	14
2.1.1. Ar Savivaldybės būsto fondui priskiriamas turtas, naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka?	15
2.2. Ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT?	17
2.3. Ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai?	19
2.4. Ar SNT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų?	20
2.5. Ar panaudos pagrindais perduotas NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka?	22
2.6. Ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio turto?.....	25
2.7. Ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą?.....	27
2.8. Ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti?	28
3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTA.....	28
3.1. Ar savivaldybė apskaito visą savivaldybės nuosavybėn priskirtą NT?.....	28
3.2. Ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose?	29
3.3. Ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą turta?	31
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS.....	31
PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	35

PAGRINDINIAI DUOMENYS

973

- Tiek buvo tirta Savivaldybės NT objektų

150596 kv.m.

- Toks tiriamų savivaldybės NT objektų bendras plotas

36046,3 tūkst. eur.

- Tokia yra savivaldybės valdomų NT objektų įsigijimo savikaina

25237,3 tūkst. eur

- Tokia yra Savivaldybės NT objektų balansinė vertė

164

- Tiek savivaldybė yra atidavusi objektų pagal panaudą

27681 kv.m

- Toks perduotų pagal panaudą objektų bendras plotas

256

- Tiek Savivaldybės NT objektų yra nenaudojamų

28760 kv.m

- Toks Savivaldybės NT nenaudojamų objektų plotas

AUDITO SVARBA

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybių funkcijoms atlikti ir gyventojų poreikiams tenkinti.

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas ir naudojimas turėtų būti pagrįstas visuomeninės naudos, racionalumo ir viešosios teisės principais:

- visuomeninės naudos (turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą);
- racionalumo (turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas);
- viešosios teisės (sandoriai su turtu turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais) principais.

Savivaldybių nekilnojamasis turtas sudaro didžiausią nacionalinio nekilnojamojo turto dalį — apie 63 proc. Šis turtas yra viena priemonių savivaldybių funkcijoms atlikti, todėl jis turi būti racionaliai tvarkomas, duoti naudą visuomenei ir tenkinti viešuosius interesus.

Valstybės kontrolė atlikusi strateginį tyrimą, nustatė, kad savivaldybėse nevertinama, ar turto valdymas planuojamas, siekiant tenkinti visuomenės interesus, nėra bendros turto valdymo politikos savivaldoje, nerengiamos savivaldybių turto valdymo strategijos, nevertinamas nekilnojamojo turto poreikis savivaldybės funkcijoms atlikti (tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu), dalis turto nenaudojama savivaldybių funkcijoms vykdyti. Žemės sklypai suformuoti ne po visais pastatais.

Savivaldybės nemažą turto dalį perduoda naudoti panaudos pagrindais kitiems subjektams. Valdant savivaldybėms priklausantį turtą, dažnai nėra skaičiuojamos turto išlaikymo ir panašios ūkinės išlaidos. Informacija apie nenaudojamo turto priežiūros išlaidas neteikiama institucijų veiklos ir kitose viešose ataskaitose. Šios nustatytos problemos paskatino Valstybės kontrolę atlikti savivaldybių turto valdymo auditą.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, siekdama dalinimosi profesine patirtimi, gerąją audito praktiką ir bendradarbiavimo išorės auditų klausimais plėtojimo, pasirašė bendradarbiavimo susitarimą su Lietuvos Respublikos Valstybės kontrole dėl savivaldybės turto valdymo audito atlikimo.

SANTRAUKA

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas — įvertinti, ar nekilnojamasis turtas (pastatai, patalpos) Savivaldybėje valdomas efektyviai.

Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo problemoms nustatyti Valstybės kontrolė ir Lietuvos savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos pasirašė susitarimą vykdyti bendrą savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą.

Pagal Valstybės kontrolės sudarytą audito planą ir parengtus standartizuotus darbo dokumentų šablonus atlikome Joniškio rajono savivaldybės 2017—2019 m. I pusmečio nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą.

Audituojamas subjektas - Joniškio rajono savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios savivaldybės nekilnojamąjį turtą - pastatus ir patalpas.

Audituojamas laikotarpis 2017—2019 m. I pusmetis, esant poreikiui – ankstesni laikotarpiai. Buvo vertinami 2018 m. ir 2019 m. metinės inventorizacijos rezultatai.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus¹ ir Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus². Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiai aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi auditui pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Išvados

1. Savivaldybėje nėra patvirtintų NT valdymo kryptių. (Ataskaitos 1.1 d.)
2. Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose, kurie apima audituojamą laikotarpį ar jo dalį, SNT valdymo tikslai ir uždaviniai nenustatyti. (Ataskaitos 1.1 d.)
3. Audituojamu laikotarpiu savivaldybė nesikonsultavo su vietos bendruomene dėl SNT valdymo. (Ataskaitos 1.1 d.)
4. Savivaldybėje nėra sukurtos išsamios NT duomenų bazės. (Ataskaitos 3.1 d.)
5. Iš tirtų 973 NT objektų (pastatų ar jų dalių) Savivaldybės funkcijoms vykdyti buvo nenaudojami 256 (41034 kv.m) arba 27,24 proc. tirtos visumos. Iš jų 12 objektų buvo išnuomota, 94 - perduota panaudos pagrindais ir 150 objektų nenaudojama. Pagrindinė nenaudojimo priežastis yra ta, kad daug pastatų yra morališkai ir funkciškai pasenę, tokio turto remontuoti ekonomiškai neapsimoka, yra laisva tik dalis patalpų ir nėra poreikio jas naudoti savivaldybės funkcijoms. NT Savivaldybės teritorijoje išsinuomoti arba pirkti didelės paklausos nėra. (Ataskaitos 2.1 d.)
6. M. Slančiausko pagrindinė mokykla nesinaudoja pastato dalimi - 832,88 kv.m. Šiomis patalpomis 757,44 kv. m. naudojami "Aušros" gimnazija ir 75,44 kv. m. Joniškio Algimanto Raudonikio meno mokykla. Kokiu pagrindu šios įstaigos naudojami mokyklos patalpomis, dokumentų neradome. Atkreiptinas dėmesys, kad M. Slančiausko mokykla iš jai skirtų asignavimų apmoka už patalpų šildymą, elektrą, komunalinius mokesčius. (Ataskaitos 2.1 d.)
7. Iš pagal panaudą perduotų 25495 kv. m. patalpų, 2728,21 kv.m., arba 10,7 proc. audito metu buvo nenaudojamos. (Ataskaitos 2.1 d.)
8. Dėl 44 (29,3%) nenaudojamų turto objektų yra priimti Savivaldybės tarybos sprendimai įtraukti juos į privatizuojamų objektų sąrašą, dėl kito nenaudojamo turto galimo tolimesnio panaudojimo sprendimų nėra priimta. (Ataskaitos 2.1 d.)
9. Audito tyrimui atlikti buvo atrinkta 189 būstai (50,2 proc. viso turimo būsto fondo): 28 – savivaldybės būstai ir 161 socialinis būstas. Audito metu neišnuomoti buvo 25 savivaldybės būstai ir 14 socialinių būstų, t.y. 20,63 proc. nuo tiriamo pavyzdžių skaičiaus, dėl blogos būklės. Iš tiriamų 28 savivaldybės būstų 2 buvo perduoti visuomeninėms organizacijoms pagal panaudos sutartis (Vilniau g. 2), 14 įtraukta į privatizuojamų objektų sąrašus. (Ataskaitos 2.1.1 d.)
10. Nuo 2017-10-26 Savivaldybės tarybai priėmus sprendimą, kad socialinio būsto nuomos mokesčiai perskaičiuojami, jei pokytis yra daugiau kaip 2 eurai. Savivaldybės administracija nevertino, ar nėra pagrindo perskaičiuoti socialinio būsto nuomos kainą ir neperskaičiavo nuomos mokesčių. Nuomos mokesčiai turėjo būti perskaičiuoti 28 atvejais iš tirtų 124, kadangi nuomos mokesčio kaina yra pasikeitusi daugiau kaip 2 eurai per mėnesį (pokytis svyravo nuo 2,05 iki 9,63 eurų). (Ataskaitos 2.1.1 d.)

¹ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

² 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/page.aspx?id=350>

11. Savivaldybės administracija 2 atvejais iš 2 nepatikslineo socialinio būsto, nuomojamo kaip savivaldybės būsto, nuomos mokesčio dydžio (nuomos mokesčio kainos pokytis sudarė 4,26 ir 10,92 eurų). (Ataskaitos 2.1.1 d.)

12. Audituojamu laikotarpiu buvo 493 atvejai, kai turtas, nenaudojamas veikloje, buvo perduotas kitoms biudžetinėms įstaigoms, perduotas pagal panaudą, perduotas kitiems juridiniams asmenims pagal patikėjimo teisę savivaldybės funkcijoms vykdyti, įtrauktas į privatizuojamo turto sąrašą, nurašytas ar išnuomotas. Sprendimas pripažinti turtą nereikalingu, netinkamu naudoti ir siūlymas turtą nurašyti buvo priimtas tik dėl šeimininkio turto (149 vnt.). Kitais atvejais sprendimai buvo priimti, komisijai neįvertinus ir nepripažinus turto nereikalingu funkcijoms vykdyti, nesant komisijos siūlymo dėl tolimesnio jo panaudojimo. Tai neatitinka Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 27 straipsnio nuostatų. (Ataskaitos 2.2 d.)

13. Sudarytos ne visų sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys:

- Valstybinės žemės panaudos sutartys nesudarytos dėl 121 pastatų iš 291 (vertinta be socialinio būsto). Iš jų po 24 pastatais žemės sklypai suformuoti, tačiau nesikreipta į NŽT dėl žemės panaudos sutarties sudarymo.

- Nesudarytos žemės panaudos sutartys po 89 savivaldybės būstui priklausančiais pastatais (iš tirtų 189). (Ataskaitos 2.3 d.)

14. Nesudarytos Savivaldybės žemės nuomos sutartys su 3 būsto nuomininkais iš 10 tirtų atvejų. (Ataskaitos 2,3 d.)

15. Iš 164 pagal panaudą perduotų pastatų ar patalpų, po kuriais turi būti suformuoti žemės sklypai, po 62 pastatais ar patalpomis, (37,8 proc.) žemės sklypų ribos nėra apibrėžtos, sklypai nesuformuoti. Po likusiais objektais - 102 vnt. žemės sklypai yra suformuoti ir įregistruoti nekilnojamojo turto registre. Iš jų prie 11 objektų (10,8 proc.) yra sudarytos žemės panaudos sutartys su pastato ar patalpos panaudos gavėju. (Ataskaitos 2.3 d.)

16. Audituojamu laikotarpiu Joniškio rajono savivaldybė buvo išnuomavusi 21 pastatą ar patalpą. Nustatėme, jog 5 pastatams ar patalpoms, t.y. 23,8 proc., žemės sklypų ribos nėra apibrėžtos, sklypai nesuformuoti. Po likusiais pastatais ar patalpomis – 16 vnt. žemės sklypai yra suformuoti, tačiau nuomos sutartis nei vienam žemės sklypui, kuris reikalingas išnuomotam pastatui eksploatuoti, nėra sudaryta. (Ataskaitos 2.3 d.)

17. Iš viešųjų registrų negalima gauti patikimos informacijos apie savivaldybės turtą ir daiktines teise į jį:

- Nekilnojamajam turtui 17 atvejų iš tirtų 464 SNT (be savivaldybės būsto) pavyzdžių ir 7 atvejais iš tirtų 189 Savivaldybės būsto pavyzdžių Savivaldybės nuosavybė neįregistruota Nekilnojamojo turto registre.

- NT registruose neįregistruotos 25 iš 164 panaudos sutartys, 11 iš 21 turto nuomos sutarčių, neišregistruotos 7 pasibaigusios panaudos sutartys, nepatikslingos 15 atvejų panaudos sutartys ir 6 atvejais nuomos sutartys, pasikeitus sutarčių sąlygoms.

- Nesudarytos ir neįregistruotos valstybinės žemės panaudos sutartys po 121 iš 291 SNT objektų, 89 iš tirtų 189 savivaldybės būstų.

- 153 atvejais iš 164 savivaldybės turto panaudos gavėjų, 7 atvejais iš 7 kitų juridinių asmenų gavę savivaldybės turtą valdyti patikėjimo teise savivaldybės funkcijoms vykdyti, 21 atveju iš 21 savivaldybės turto nuomininkai, neįteisino ir neįregistravo NT registruose valstybinės žemės naudojimo po naudojamais pastais teisės. (Ataskaitos 3.2 d.)

18. Savivaldybėje nėra reglamentuotos nekilnojamojo turto, kuris neturi savininkų, sąrašo sudarymo, apžiūros organizavimo, apskaitos aktų surašymo bei registravimo, kvietimo atsiliesti savininkus ir turinčius turtinių teisių į NT, kreipimosi į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu, NT perėmimo įsiteisėjus teismo sprendimui, perimto turto registravimo Nekilnojamojo turto registre ir kituose registruose, įtraukimo į apskaitos registrus procedūros. (Ataskaitos 2.6 d.)

19. Savivaldybės taryba priimdama sprendimą nurašyti bešeimininkį turtą, perduotą savivaldybės nuosavybėn, nenustatė jo likvidavimo būdo ir nepaskyrė už turto likvidavimą atsakingų asmenų. (Ataskaitos 2.6 d.)

20. Savivaldybėje neapskaitomas nurašytas, bet nelikviduotas bešeimininkis turtas, atliekant 2019 metų turto inventorizaciją šis turtas neinventorizuotas. (Ataskaitos 3.1 d.)

21. Savivaldybės turto valdymo Tvarkoje nustatyta, kad ne aukciono būdu tarybos nustatyta tvarka ir sąlygomis turtą gali išnuomoti Savivaldybės taryba, tačiau nėra apspręsta, kokiais atvejais, tvarka ir sąlygomis Savivaldybės taryba gali išnuomoti turtą ne aukciono būdu. (Ataskaitos 2.4 d.)

22. Savivaldybės turto valdymo tvarkoje nustatyta, kad nuomojant turtą ne konkurso būdu nuompinigių dydis, ar skelbiant konkursą pardinė nuompinigių kaina nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintomis Nuompinigių už valstybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis, ir mūsų skaičiavimais neatitinka rinkos kainų (pastatui, esančiam miesto centre (pavyzdys paimtas Miesto a. 4 esantis pastatas, nuompinigių dydis svyruotų nuo 0,4 iki 1,03 eurų už 1 kv.m, priklausomai nuo nusidėvėjimo lygio). (Ataskaitos 2.4 d.)

23. Iš audito metu galiojusių 12 nekilnojamojo turto nuomos sutarčių 2 buvo neterminuotos, 8 atvejais (167,19 kv.m.) turtas išnuomotas ne konkurso būdu. (Ataskaitos 2.4 d.)

24. Savivaldybės trumpalaikė patalpų nuoma vykdoma taikant Savivaldybės tarybos patvirtintus įstaigų teikiamų mokamų paslaugų įkainius. Tokia galimybė nėra aptarta Savivaldybės turto valdymo tvarkoje. Dėl taikomų lengvatų sporto salių, kitų patalpų nuomai, mūsų skaičiavimu, savivaldybė audituojamu laikotarpiu negavo 28918,19 eurų pajamų, t.y. sporto klubai paremti 17036,8 eurų, NVŠ teikėjai - 11881,39 eurų. (Ataskaitos 2.4 d.)

~~25. Joniškio miesto švietimo įstaigose yra 12 sporto ir aktų salių, kurios galėtų būti valdomos efektyviau ir naudojamos visuomenės poreikiams tenkinti. 2019 m. spalio mėnesį laisvu nuo tiesioginės veiklos laiku (darbo dienomis nuo 17 iki 21 val.) šios patalpos buvo išnaudojamos 24,46 procentais. (Ataskaitos 2.4 d.)~~

26. Turto ataskaitoje nėra informacijos apie turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, pavyzdžiui, kokia savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto struktūra ir apimtis, objektų išlaikymo sąnaudos, pajamos iš turto nuomos, nenaudojamo turto eksploatacijos kaštai ir kiti turto efektyvumo rodikliai, turto pasiskirstymas pagal paskirtis (pvz. pastatai-švietimui, kultūrai ar administraciniai); kiek turto yra perduota pagal panaudą, išnuomoto, registruoto Nekilnojamojo turto registre, įtraukto į privatizavimo programą, nenaudojamo savivaldybės reikmėms ir pan.; koks patikėjimo teise, pagal panaudą valdyti perduoto turto objektų skaičius, plotas, didžiausi valdytojai ir pan. Mūsų nuomone, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita turėtų pateikti išsamesnę informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą, jo struktūrą, būklę, turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo (sąnaudas turto priežiūrai, pajamas iš turto nuomos ar kitus turto valdymo efektyvumo rodiklius). (Ataskaitos 2.7 d.)

~~27. Savivaldybėje nėra apskaitomi nenaudojamo turto išlaikymo kaštai. (Ataskaitos 3.3 d.)~~

28. Audito metu nustatėme 4 NT objektus, kurie yra nugriauti arba sudegę, bet yra apskaitomi apskaitoje ir viešuosiuose registruose. (ataskaitos 3.1d.)

Rekomendacijos

- 1. Patvirtinti Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis.**
- 2. Savivaldybėje sukurti tikslią NT informacinę duomenų bazę.**
- 3. Išanalizuoti ir parengti priemonių planą dėl viso savivaldybės funkcijoms esamu momentu nenaudojamo nekilnojamojo turto tolimesnio panaudojimo galimybių, realizacijos, nuomos ir pan.**
- 4. Įvertinti ar nėra pagrindo socialinio būsto nuomos kainos perskaičiavimui, o jam esant perskaičiuoti nuomos kainas.**
- 5. Parengti priemonių planą dėl nekilnojamojo turto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo viešuosiuose registruose.**
- 6. Parengti priemonių planą dėl visų žemės sklypų, reikalingų SNT eksploatuoti, panaudos sutarčių sudarymo ir įregistravimo Viešuosiuose registruose.**
- 7. Patikslinti savivaldybės turto valdymo tvarką, apsprendžiant nuompinigių dydžio, pradinės nuompinigių kainos nustatymą, kuris užtikrintų, kad turtas bus nuomojamas ne mažesne kaip rinkos kaina.**
- 8. Patikslinti savivaldybės turto valdymo tvarką, apsprendžiant kokiais atvejais, tvarka ir sąlygomis Savivaldybės taryba gali išnuomoti turtą ne aukciono būdu.**
- 9. Įvertinti Savivaldybės turto valdymo tvarkoje numatytas trumpalaikės nuomos sąlygas ir spręsti dėl teisės aktų suderinimo, kai patalpos nuomojamos pagal įstaigų teikiamų mokamų paslaugų įkainius.**
- 10. Imtis priemonių, kad visas savivaldybės turtas būtų išnuomotas pagal teisės aktų reikalavimus (konkurso būdu, nustatytam terminui).**
- 11. Nustatyti turto pripažinimo bešeimininkiu tvarką, numatant sąrašo sudarymo, apžiūros organizavimo, apskaitos aktų surašymo bei registravimo, kvietimo atsiliepti savininkus ir turinčius turtinių teisių į NT, kreipimosi į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu, NT perėmimo įsiteisėjus teismo sprendimui, perimto turto registravimo Nekilnojamojo turto registre ir kituose registruose, įtraukimo į apskaitos registrus procedūras.**
- 12. Apspręsti nurašyto, bet nelikviduoto turto apskaitos tvarką ir užtikrinti šio turto inventorizavimą.**
- 13. Patikslinti savivaldybės tarybos sprendimus dėl bešeimininkio turto nurašymo, nustatant turto sunaikinimo būdą ir atsakingus asmenis už turto likvidavimą.**
- 14. Įteisinti patalpų perdavimą „Aušros“ gimnazijai ir A.Raudonikio meno mokyklai, Pašvitinio g. 19.**
- 15. Iš apskaitos nurašyti nugriautus arba kitaip sunaikintus NT objektus.**

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (32 psl.)

IŽANGA

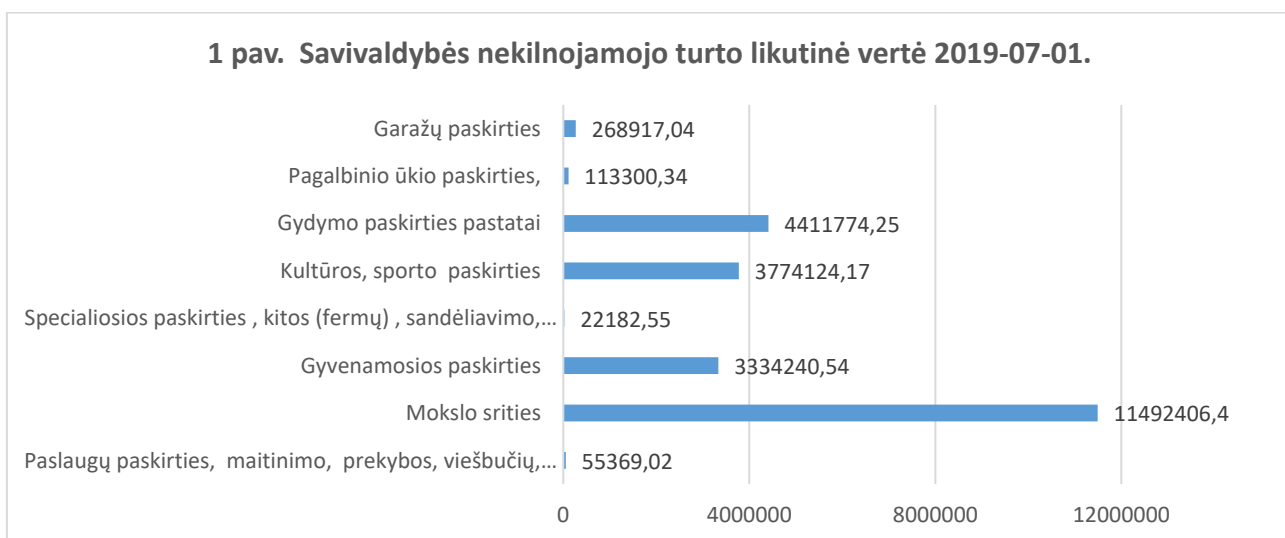
Savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos pagal Vietos savivaldos įstatymą³ - įgyvendindamos turto savininko funkcijas bei savivaldybių institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos - patikėjimo teise. Savivaldybės administracija organizuoja ir kontroliuoja savivaldybės turto valdymą ir naudojimą.

Joniškio rajono savivaldybės (toliau-Savivaldybės) nuosavybės teise priklausantį turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis ir biologinis turtas. 2018 m. gruodžio 31 d. jo balansinė vertė sudarė 60,5 mln. eurų, iš jų investicijos į kontroliuojamas uždariusias akcines bendroves - 5,05 mln. eurų.

Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį pagal vertę sudaro ilgalaikis materialusis turtas (83,9 proc.). Iš jo didžiausia dalis tenka savivaldybės nekilnojamam turtui: gyvenamiesiems ir negyvenamiesiems pastatams (40,1 proc.)⁴.

Savivaldybė audituojamu laikotarpiu valdė, naudojo ir disponavo 973 statiniais, patalpomis, kurių bendras plotas 150596 kv. m, įsigijimo savikaina 36046,3 tūkst. Eur, balansinė vertė 2019 m. liepos 1 d. 25237,3 tūkst. Eur. Savivaldybės turtą patikėjimo teise valdė 25 biudžetinės įstaigos. Biudžetinėms įstaigoms, neįskaitant Administracijos, patikėjimo teise perduota 133 NT objektų, kurių bendras plotas 69,1 tūkst. kv. m, įsigijimo savikaina 20103,1 tūkst. Eur, balansinė vertė 14866,4 tūkst. Eur. Administracija patikėjimo teise valdo (apskaito) 840 Savivaldybės NT objektus, reikalingus Savivaldybės savarankiškosioms ir Savivaldybei valstybės perduotoms valstybinėms funkcijoms vykdyti (įgyvendinti). Administracijos valdomų (apskaitomų) 840 NT objektų bendras plotas 81,5 tūkst. kv. m, įsigijimo savikaina 16741,3 tūkst. Eur, balansinė vertė 10985,7 tūkst. Eur.

Didžiąją NT dalį pagal vertę sudaro mokslo, kultūros, gydymo paskirties pastatai bei gyvenamosios paskirties pastatai. Duomenys apie Savivaldybės NT objektų likutinę vertę 2019 m. liepos 1 d. pateikti 1 pav.

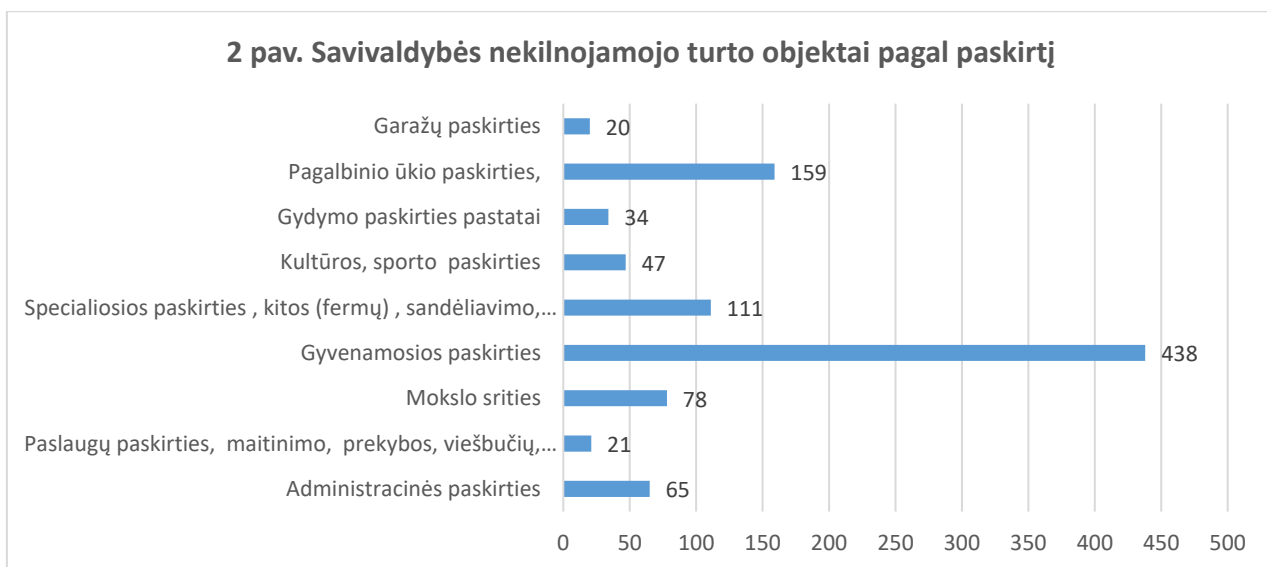


Šaltinis. Joniškio rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba pagal įstaigų pateiktus duomenis

³Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais);

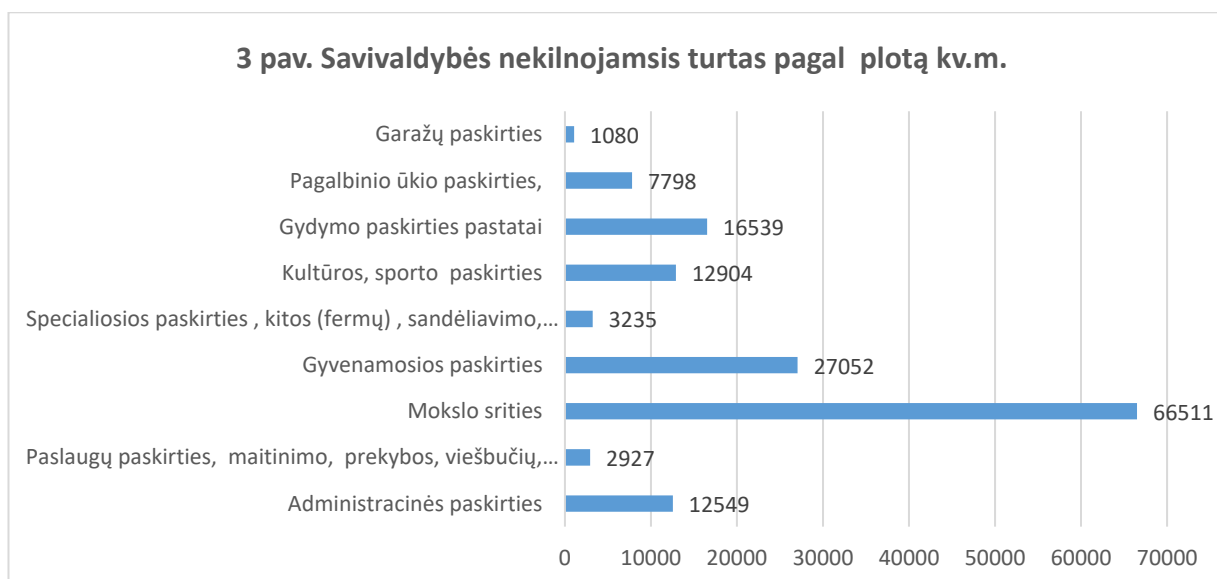
⁴ Savivaldybei nuosavybės teise priklausancio turto ataskaita, pagal 2018 m. gruodžio 31 d. duomenis

Daugiausia objektų pagal jų paskirtį sudaro gyvenamosios paskirties pastatai, tai Savivaldybės būsto fondo pastatai, bendrabučiai. Didelę dalį objektų sudaro pagalbinio ūkio, garažų, gamybos, sandėliavimo paskirties pastatai. Jų balansinė vertė yra maža. Duomenys apie Savivaldybės nekilnojamojo turto objektų pasiskirstymą pagal jų paskirtį pateikti 2 pav.



Šaltinis. Joniškio rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba pagal įstaigų pateiktus duomenis

Pagal bendrą plotą, daugiausia yra mokslo srities, gyvenamosios paskirties ir gydymo paskirties pastatų. Informacija apie patalpų plotus pateikiama 3 pav.



Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad viešojo sektoriaus institucijos privalo turėti tiek turto, kiek pakanka funkcijoms atlikti ir tenkinti visuomenės poreikius, o turto, kuris nieko bendra neturi su vykdomomis funkcijomis, turėtų nelikti.

AUDITO REZULTATAI

1. AR SAVIVALDYBĖJE NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS PLANUOJAMAS SIEKIANT TENKINTI VISUOMENĖS INTERESUS

1.1. Ar savivaldybė nekilnojamojo turto valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius?

Vertindami, ar Savivaldybė nekilnojamojo turto valdymą planuoja kryptingai, laikėmės nuostatos:

- Savivaldybė turi patvirtintas nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, apimančias visus turto valdytojus;
- Visos nekilnojamojo turto valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą;
- Visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, o tikslų pasiekimo vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą;
- Visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, o nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą;
- Savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo;
- Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie Savivaldybės Nekilnojamojo turto valdymo kryptis.

Valstybės kontrolė, atlikusi Valstybės turto valdymo auditą konstatavo, kad valstybėje nėra ilgalaikių gairių, kaip bus valdomas valstybės nekilnojamasis turtas. Remtasi Viešojo turto gero valdymo gairėmis, kurios numato, kad siekiant efektyviai valdyti turta, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios bazės reikia⁵.

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentus - strateginį plėtros planą, atskiros ūkio šakos (sektoriaus) plėtros programą, strateginį veiklos planą, tvirtina savivaldybės taryba. Strateginio planavimo dokumentai rengiami atsižvelgiant į valstybės ir regioninio planavimo dokumentus, taip pat užtikrinant jų tarpusavio suderinamumą ir integralumą⁶.

⁵ Valstybės kontrolės audito „Valstybės nekilnojamojo turto valdymas“ 2018-01-24 ataskaita Nr. VA-2018-P-60-8-1

⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2014 m. gruodžio 15 d. nutarimas Nr. 1435 „Dėl starteginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų patvirtinimo“

Savivaldybės turto pagerinimo ir plėtojimo priemonės yra integruotos kaip uždaviniai ir priemonės į programas, kuriomis įgyvendinami Savivaldybės strateginiame plėtros plane⁷ išskirti tikslai.

Pavyzdžiai:

Įgyvendinant strateginio plėtros plano tikslą „Siekti visapusiško mokymo proceso dalyvių poreikių tenkinimo, organizuojant švietimo sistemą“, strateginio veiklos plano⁸ 01 programoje „Švietimo paslaugų užtikrinimas ir gerinimas“ numatytas 2 uždavinys „Gerinti švietimo įstaigų materialinę bazę ir užtikrinti saugią ugdymo aplinką“.

Įgyvendinant strateginio plėtros plano tikslą „Sudaryti sąlygas turiningam laisvalaikiui“ veiklos plano 2 programoje „Kultūros ir sporto plėtra“ numatytas uždavinys „Gerinti kultūros įstaigų paslaugų kokybę ir užtikrinti jų modernizavimą“.

Plėtros plano tikslo „Mažinti socialinę atskirtį“ įgyvendinimui veiklos plano 3 programoje „Socialinės paramos įgyvendinimas ir sveikatos apsaugos paslaugų gerinimas“ numatytas 2 uždavinys „Plėtoti ir modernizuoti socialinių paslaugų tinklą“.

Savivaldybė nėra pasitvirtinusi nekilnojamojo turto valdymo kryptių, strateginio planavimo dokumentuose nenumatyti nekilnojamojo turto valdymo tikslai, uždaviniai ir jų vertinimo kriterijai.

Norint savivaldybės turtą valdyti efektyviai ir racionaliai, būtų tikslinga parengti nekilnojamojo turto valdymo strategiją, numatant, kiek ir kokio turto ilgalaikėje perspektyvoje reikės funkcijoms atlikti, kiek turto tikslinga išnuomoti, perduoti panaudos pagrindais ar perduoti.

Audito metu negavome informacijos, kad dėl savivaldybės turto valdymo būtų vykdomos konsultacijos su vietos bendruomene.

Pastebėtina, kad Savivaldybės interneto svetainėje <http://www.joniskis.lt/lit/Atviri-duomenys> „Joniškio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantys ir nenaudojami pastatai, patalpos“ pateikiama informacija apie savivaldybės reikmėms nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, tačiau nėra apspręsta ir teikiamų pastabų, kokie savivaldybės planuojami veiksmai dėl šio turto (planuojama nuomoti, perduoti, pritaikyti savivaldybės funkcijoms ir visuomenės poreikiams tenkinti ir panašiai). Audito metu nustatėme, kad į sąrašus įtrauktas ne visas savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamas turtas, (2.1 atsakitos dalis.)

„Nekilnojamojo turto sandoriai“ puslapyje pateikiama informacija apie išnuomotą ir panaudos pagrindais perduotą turtą.

Svetainėje <http://www.joniskis.lt/lit/Bus-parduodama/2> skelbiama informacija su nuotraukomis, kokį turtą ruošiamasi perduoti, informacija apie parduodamą ir perduotą turtą. Skelbiama nepilna informacija, nurodyta Įstatymo pakeitimo įstatymo⁹ 16 str. 6 d. pasakyta, jog informacija apie savivaldybių turto panaudos, nuomos, pirkimo – pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) skelbiama savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos (nuo 2019 m. spalio 1 d.)

⁷ Joniškio rajono savivaldybės 2014-2020 metų strateginis plėtros planas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2014-04-03 sprendimu Nr. T-29

⁸ Joniškio rajono savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2019-02-14 sprendimu Nr. T-22.

⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas

Apie savivaldybės būstą ir savivaldybės socialinį būstą skelbiama informacija <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/19dab140cb2211e9929af1b9eea48566>.

Adresu <http://www.joniskis.lt/nekilnojamas-turtas113515> skelbiama informacija apie bešeimininkiais planuojamus pripažinti pastatus, bešeimininkio turto apskaitos žurnalas, kuriame atsispindi informacija, kokie veiksmai atlikti su bešeimininkiu turto, informacija apie vykdomas bešeimininkio turto pripažinimo procedūras. Savivaldybė rajoninėje spaudoje skelbia informaciją apie rengiamus turto nuomos, pardavimo aukcionus.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą apskaito savivaldybės subjektai, valdantys turtą patikėjimo teise. Savivaldybės administracijoje apskaitomas visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis, neperduotas kitiems subjektams patikėjimo teise valdyti turtas. Savivaldybėje nėra apskaitomas visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausomas turtas, ir daiktinės teisės į jį, tokia informacija nepatalpinta savivaldybės interneto svetainėje.

Audito metu nustatėme atvejų, kai Nekilnojamojo turto registre yra pateikiama netiksli informacija apie panaudos sutartis, neregistruota patikėjimo teisė, neregistruota turto nuosavybė. Neapspręsta ir nėra skelbiama informacija, kokį turtą siūloma išnuomoti, neskelbiama informacija apie patikėjimo teise perduotą turtą.

Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijose¹⁰ nurodyta, kad strateginio planavimo dokumentams rengti taikomas atvirumo principas, t.y. savivaldybės tikslai ir būdai, kaip jų pasiekti, nustatomi konsultuojantis su savivaldybės bendruomene. Audito metu Savivaldybės administracija nepateikė įrodymų, kad būtų planuojamos turto valdymo kryptys, konsultuojamasi su visuomene dėl galimo turto panaudojimo.

Todėl savivaldybei būtų tikslinga parengti nekilnojamojo turto valdymo gaires, kuriose būtų apspręsta:

- kiek ir kokio turto reikia funkcijoms atlikti;
- kiek ir kokį turtą galima perduoti panaudos pagrindais, išnuomoti, išsinuomoti ar parduoti;
- kiek ir kokie objektai ateityje gali būti remontuojami, rekonstruojami ir pan., kad duotų didžiausią naudą;
- koks turtas yra nereikalingas ir turi būti realizuotinas.

Siekiant veiklos tęstinumo, NT valdymo strategija turi būti ilgalaikė, procesui kontroliuoti paskiriant vykdytojus ir numatant atsiskaitymo periodiškumą. Numatyti ir vykdyti konsultacijas su bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo, informaciją skelbti viešai.

Turto valdymo procese su turto valdymu susijęs komunikavimas, informacijos surinkimas ir susistemėjimas yra labai svarbus, nes Savivaldybė turi žinoti ne tik turimo turto rūšį, bet ir jo būklę, būtinas investicijas, galimą turto poreikį ir pan. Tikslios NT informacinės duomenų bazės sukūrimas yra pirmas svarbus žingsnis kuriant veiksmingą turto valdymo sistemą. Išsami duomenų bazė leistų analizuoti ir stebėti turimą turtą, taip pat kurti ir įgyvendinti strateginį planą.

2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMISIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR JUO DISPONUOJAMA LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ

¹⁰ Strateginio planavimo savivaldybėse metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr.1435 4.4 p.

2019 m. liepos 1 d. duomenimis, Joniškio rajono savivaldybėje buvo 973 savivaldybės nekilnojamojo turto objektų (pastatų ir patalpų), kuriuos valdė 25 turto valdytojai. Šių objektų balansinė vertė 25,4 mln. eurų.

2.1. Ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

- Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti;
- Visi subjektai, gavę savivaldybės nekilnojamąjį turtą, naudoja jį savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;
- Visas savivaldybės valdomas turtas yra inventorizuotas.

Iš tikrintų 973 NT objektų audituojamu laikotarpiu (2019-07-01) Joniškio rajono savivaldybėje buvo 288 (bendras plotas 55151 kv.m.) pastatai ar patalpos perduoti pagal panaudą, išnuomoti ar nenaudojami pagal tiesioginę paskirtį. 12 objektų buvo išnuomota, kurių bendras naudojamas plotas 822,06 kv.m., pagal panaudą perduota 126 pastatų ar patalpų, kurių plotas - 25495 kv.m., iš jų 14044 kv.m. buvo perduota savivaldybės funkcijoms vykdyti (sveikatos priežiūros įstaigos, turizmo ir verslo informacijos centras, socialinių paslaugų centras, Joniškio sporto centras ir Žagarės specialioji mokykla), o 11451 kv.m. perduota kaimo bendruomenėms, visuomeninėms organizacijoms. Nenaudojamų pastatų ar patalpų buvo 150 vienetų, kurių bendras plotas - 28760 kv. m.

Pagrindinė nenaudojimo priežastis yra ta, kad daug pastatų yra morališkai ir funkciškai pasenę, tokio turto remontuoti ekonomiškai neapsimoka, yra laisva tik dalis patalpų ir nėra poreikio jas naudoti savivaldybės funkcijoms. NT Savivaldybės teritorijoje išsinuomoti arba pirkti didelės paklausos nėra

Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie nenaudojamą nekilnojamąjį turtą ir patalpas adresu <http://www.joniskis.lt/Elektroniniai-aukcionai732664390>, sąrašė įtrauktas 41 objektas.

Didžiąją dalį nenaudojamo nekilnojamojo turto valdo Savivaldybės administracija. Saulės pagrindinė mokykla nesinaudoja funkcijoms vykdyti pastatu Šilelių g. 2, Plikiškiai, 398,07 kv. m., Kriukų pagrindinė mokykla - pastato dalimi - 961,45 kv. m., M. Slančiausko pagrindinė mokykla - pastato dalimi - 832,88 kv.m. Šiomis patalpomis 757,44 kv. m. naudojasi "Aušros" gimnazija ir 75,44 kv. m. Joniškio Algimanto Raudonikio meno mokykla. Kokių pagrindų šios įstaigos naudojami mokyklos patalpomis, dokumentų neradome. Atkreiptinas dėmesys, kad M. Slančiausko mokykla iš jai skirtų asignavimų apmoka už patalpų šildymą, elektrą, komunalinius mokesčius.

Audito metu nustatėme, jog 2791,27 kv. m. arba 10,9 proc. nuo viso pagal panaudą perduoto turto nebuvo naudojama. Jurdaičių kaimo bendruomenė iš 675,54 kv. m. savo veikloje naudoja 100 kv. m., o likę 575 kv. m. stovi nenaudojami. Ziniūnų kaimo bendruomenė "Obelėlė" nenaudoja savo veikloje 153,3 kv.m. patalpų, VšĮ „Pasaulio vabzdžių galerija“ - 1265,53 kv. M., Daunoravos kaimo bendruomenė - 734,22 kv.m. patalpų. Adresu Vilniaus g. 2, 63,22 kv. m. patalpose įsikūrusios 4 bendruomenės (Joniškio literatų klubas „Audruvė“, Joniškio latvių draugija „Avots“, Lietuvos pensininkų sąjunga „Bočiai“, Joniškio moterų asociacija) gautas patalpas pagal sutartyje nurodytą paskirtį naudoja tik šiltuoju metų laiku, kadangi patalpos nešildomos.

Dėl 44 (29,3%) nenaudojamo turto vienetų priimti Savivaldybės tarybos sprendimai įtraukti į privatizuojamų objektų sąrašą, dėl kito nenaudojamo turto galimo tolimesnio panaudojimo sprendimų nėra priimta.

Patalpos Vilniaus g. 2 (unikalus Nr. 4793-2000-1015), kurios yra priskirtos savivaldybės būsto fondui, bendras plotas 161,16 kv. m., yra panaudos pagrindais perduotos visuomeninėms organizacijoms ir patikėjimo teise Jonišchio istorijos ir kultūros muziejui.

Audituojamu laikotarpiu kitiems juridiniams asmenims pagal patikėjimo sutartis buvo perduoti 7 turto vienetai savivaldybės pavestoms funkcijoms vykdyti. Audito metu nustatyta, kad turtas buvo naudojamas perduotoms funkcijoms vykdyti.

Visas savivaldybei nuosavybės teis priklausantis turtas buvo inventorizuotas.

2.1.1. Ar Savivaldybės būsto fondui priskiriamas turtas, naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka?

Vertindami, mes laikėmės nuostatos, kad:

- Visi nuomojami savivaldybės būstai ir socialiniai būstai yra įtraukti į savivaldybės tarybos patvirtintus atitinkamus sąrašus;
- Visam savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys;
- Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojams asmenims, turintiems teisę jį gauti;
- Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.

2017-01-01 Jonišchio rajono savivaldybės būsto fondą sudarė 40 savivaldybės būstų ir 336 socialiniai būstai, bendras plotas 15752,22 kv.m. 2018-01-01 ir 2019-07-01 - 47 savivaldybės būstai ir 330 socialinių būstų, kurių bendras plotas buvo 17269,64 kv.m. Audito metu savivaldybės būsto sąrašai buvo papildyti 28 būstais¹¹. Audituojamu laikotarpiu savivaldybė įgyvendino investicinį projektą "Socialinio būsto plėtra Jonišchio rajone". Projekto įgyvendinimui skirta 764,7 tūkst. eurų, baigus projektą, įrengti nauji 28 socialiniai būstai. Socialinio būsto remontui ir priežiūrai audituojamu laikotarpiu skirta 112,9 tūkst. eurų (2017 m. skirta 41,9 tūkst. eurų, 2018 m. - 34 tūkst. eurų, 2019 m. - 37 tūkst. Eurų) savivaldybės biudžeto lėšų¹². Socialinio būsto eilėje 2017 metais laukė 135 asmenys, 2018 metais - 149, 2019-07-01 - 129 asmenys. Laukiančių savivaldybės būsto eilės nėra.

Tarybos kompetencijai¹³ priklauso sprendimų dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir t.t.) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priėmimas.

Joniškio rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarka¹⁴ nustato savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų, įtrauktų į Tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto sąrašus, nuomos sąlygas ir tvarką, nustato savivaldybės išsinuomotų būstų, įtrauktų į Tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto sąrašus, nuomos sąlygas ir tvarką, būstų

¹¹Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2019-12-19 Nr. T-268

¹²Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimais patvirtinti 2017, 2018, 2019 metų savivaldybės biudžetai

¹³Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 16 str. 2 d. 31 p.

¹⁴Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 28 d. sprendimas Nr. T-219 „Dėl Jonišchio rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2018 m. rugpjūčio 30 d. sprendimo Nr. T-188 redakcija, su pakeitimais ir papildymais, padarytais 2019 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T-245)

perrašymo iš Savivaldybės būsto sąrašo į Socialinio būsto sąrašą ir būstų perrašymo iš Socialinio būsto sąrašo į Savivaldybės būsto sąrašą tvarką, nustatyti reikalavimai, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Socialinio būsto ir Savivaldybės būsto nuomą, nustatyta Socialinio būsto ir Savivaldybės būsto nuomos kainos apskaičiavimo tvarka, nustatytos sąlygos, kurioms esant asmuo netenka teisės į Socialinio arba Savivaldybės būsto nuomą, nustatyti atvejai, kai Savivaldybės būstas gali būti išnuomojamas asmenims, neįrašytiems į asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašus.

Teisės aktai¹⁵ nustato, kad savivaldybės būsto ir socialinio būsto sąrašus tvirtina savivaldybės taryba. Audituojamu laikotarpiu Savivaldybės būsto ir socialinio būsto sąrašai, buvo patvirtinti Savivaldybės tarybos sprendimais¹⁶ ir skelbiami Joniškio savivaldybės interneto svetainėje.

Teisės aktų nustatyta tvarka iš savivaldybės būsto į socialinį būstą audituojamu laikotarpiu buvo perkelti 2 būstai (sumažėjus nuomininkų pajamoms), iš socialinio būsto į savivaldybės būstą - 7 (dėl to, kad netinkami naudoti).

Dėl socialinio būsto nuomos buvo nutrauktos 78 sutartys, iš jų 7 dėl to, kad nuomininkai pažeidė socialinio būsto nuomos sąlygas (nutraukta teismo sprendimais). Pagal teisės aktų nuostatas nuomininkas, su kuriuo teismo sprendimu nutraukiama nuomos sutartis, 5 metus neįtraukiamas į sąrašus socialiniam būstui išsinuomoti. Patikrinus sąrašus, asmenys, su kuriais nutrauktos sutartys teismo sprendimu, sąrašuose nebuvo įrašyti.

Audito tyrimui atlikti buvo atrinkta 189 būstai (50,2 proc. viso turimo būsto fondo): 28 – savivaldybės būstai ir 161 socialinis būstas. Audito metu neišnuomoti buvo 25 savivaldybės būstai ir 14 socialinių būstų, t.y. 20,63 proc. nuo tiriamo pavyzdžių skaičiaus dėl blogos būklės. Iš tiriamų 28 savivaldybės būstų 2 buvo perduoti visuomeninėms organizacijoms pagal panaudos sutartis (Vilniau g. 2), 14 įtraukta į privatizuojamų objektų sąrašus.

Interneto svetainėje taip pat patalpinta informacija dėl būsto nuomos, laukiančių socialinio būsto sąrašai. Savivaldybės būsto nuomai eilių nebuvo.

Savivaldybė už būsto nuomą audituojamu laikotarpiu priskaičiavo 51777,42 eurų, nuomininkų išskolinimas 2019-07-01 buvo 22431,2 eurų, iš jų pradelsto išskolinimo suma-21004,08 eurų. Už nenaudojamo soc. būsto komunalinius patarnavimus sumokėta 8433,62 eurų, namo kaupiamųjų lėšų savivaldybė sumokėjo 19368,97 eurų.

Nuo 2015 m. sausio 1 d. pasikeitus socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo metodikai¹⁷, Savivaldybės administracija pagal sutartis, sudarytas iki 2015 m. sausio 1 d. perskaičiavo nuomos mokesčius ir patikslino nuomos sutartis. Savivaldybės taryba patvirtino savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčiui apskaičiuoti taikomus koeficientus¹⁸, nuo 2017 m. spalio 26 d. pakeitė taikomus amortizacinių atskaitymų normatyvus¹⁹, nustatydama 80 metų pastatams, kurių

¹⁵Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09, Nr. XII-1215, 4 str.5 d.

¹⁶Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2015-05-21 Nr. T-88(2016-09-29 sprendimo Nr. T-168 redakcija), 2017-12-21 d. Sprendimas Nr. T-289 (su 2018-12-20 T-258 pakeitimu). Sąrašas patikslintas 2019-08-29 sprendimu Nr. T-188.

¹⁷Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-04-25 nutarimas Nr. 472(2014-12-23 aktuali redakcija) „Dėl savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“

¹⁸Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimas Nr. T-42 "Dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo"

¹⁹Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2017-10-26 sprendimas Nr. T-235 "Dėl Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimo Nr. T-42 "Dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo" pakeitimo"

sienos plytų mūro, monolito, gelžbetonio, stambių blokų (buvo 100 vnt.) ir 40 metų rąstiniams pastatams (buvo 60-65 vnt.), taip pat sumažino pataisos koeficientus, rodančius socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto būklę (nusidėvėjimą). Sprendime taip pat nustatyta, kad nuomos mokestis perskaičiuojamas kartą per metus, gavus asmens prašymą, arba savivaldybės administracijos iniciatyva, kai nuomos mokestis kinta 2 eurai.

Savivaldybės administracija nevertino, ar nėra pagrindo perskaičiuoti nuomos mokesčių dėl aukščiau nurodytų rodiklių pasikeitimo, ir nuomos mokesčių neperskaičiavo. Iš tirtų 189 pavyzdžių - nuomos sutarčių, sudarytų iki 2017 m. spalio 26 d. buvo 124 sutartys, arba 65,6 proc.). Atsirinkus ir ištyrus rizikingus objektus (28 vnt.), nustatėme, kad butų, esančių Joniškių mieste mūriniuose daugiabučiuose namuose nuomos kaina nuo paskutinio perskaičiavimo (2016-2017 m.) yra pasikeitusi daugiau kaip 2 eurai (pokytis svyravo nuo 2,05 iki 9,63 eurų) ir turėjo būti perskaičiuota.

Pavyzdžiai:

1. Perskaičiavus keleto kaimo vietovėje esančių socialinių būstų nuomos kainą, nustatėme, kad skirtumas dėl kaimo vietovei nustatyto vietovės paklaidos koeficiento neviršija 2 eurų ir perskaičiuoti nuompinigių nebuvo pagrindo.

2. Būstai esantys Joniškių mieste, mūriniuose namuose su patogumais, kuriems taikomi mažesni vietovės, nusidėvėjimo ir aprūpinimo komunaliniais patogumais koeficientai, yra rizikingi, ir perskaičiavus įsitikinta, kad nuompinigių pokytis nuo nustatytos kainos (2016-2017 metais) viršija 2 eurus (Melioratorių a. 13, Pakluonių g. 58, Vilniaus g. 47c, Spaudos g. 42, „Spaudos g. 40). Perskaičiavus 27 butų, esančių aukščiau nurodytuose namuose, nuomos mokesčius, įsitikinta, kad buvo pagrindas nuomos mokesčiui perskaičiuoti, nuomos mokesčio pokytis svyruoja nuo 2,05 iki 9,63 eurų .

Į atranką pateko 2 socialiniai būstai, kurie audituojamu laikotarpiu viršijus teisės aktais nustatytus pajamų dydžius, nuomininkų prašymu buvo išnuomoti kaip savivaldybės būstai (rinkos kainomis). Sudarant savivaldybės būsto nuomos sutartis, nuomos mokestis buvo apskaičiuotas teisingai (pirmus metus pagal teisės aktų nuostatas socialinį būstą išnuomojus kaip savivaldybės būstą, taikomas nuomos mokesčio kainos apskaičiavimo koeficientas 1,2, kitais metais - 1,5). Savivaldybės administracija, kitais metais abiem atvejais nepatikslino socialinio būsto, nuomojamo kaip savivaldybės būsto, nuomos mokesčio dydžio (nuomos mokesčio kainos pokytis sudarė 4,26 ir 10,92 eurų).

2.2. Ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

- Nereikalingas Savivaldybės nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas yra perduotas teisės aktų nustatyta tvarka;
- Visam netinkamam (negalimam) naudoti Savivaldybės nuosavybės teise valdomam nekilnojam turtui yra pasirašyti nurašymo aktai;
- Visas nurašytas turtas yra išardytas teisės aktų nustatyta tvarka;
- Visas nereikalingas SNT yra inventorizuotas.

Audituojamu laikotarpiu buvo 493 atvejai, kai savivaldybės turtas, kaip nereikalingas funkcijoms vykdyti, buvo nurašytas, perduotas kitoms biudžetinėms įstaigoms, kitiems subjektams, įtrauktas į privatizuojamo turto sąrašus.

Savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai nusidėvi funkciškai, fiziškai, sugenda ar sugadinamas, nereikalingas valstybės ar savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka, kur jį pritaikyti. Savivaldybės biudžetinių įstaigų patikėjimo teise valdomas, perduotas laikinai naudoti pagal panaudos, nuomos arba turto patikėjimo sutartį, pripažįstamas nereikalingu ar netinkamu (negalimu) naudoti valdytojo sudarytos komisijos siūlymu, valdytojo sprendimu ar valdytojo, valdančio savivaldybės turtą patikėjimo teise, vadovo sudarytos komisijos pasiūlymu ir sprendimu.

Vadovaujantis Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos nuostatomis, perduoti turtą kitoms biudžetinėms įstaigoms patikėjimo teise, kitiems juridiniams asmenims pagal patikėjimo sutartis, pagal panaudą, išnuomoti ar nurašyti galima, komisijai įvertinus turto būklę, panaudojimo galimybes funkcijoms vykdyti, pripažinus turtą nereikalingu, netinkamu naudoti ir rekomendavus, kaip tokį turtą tikslingiausia panaudoti. Audituojamu laikotarpiu buvo 493 atvejai, kai turtas, nenaudojamas veikloje, buvo perduotas kitoms biudžetinėms įstaigoms patikėjimo teise, pagal panaudos sutartis, perduotas kitiems juridiniams asmenims pagal patikėjimo teise savivaldybės funkcijoms vykdyti, įtrauktas į privatizuojamo turto sąrašą, nurašytas ar išnuomotas. Komisijos siūlymas ir sprendimas turtą nurašyti buvo priimtas tik dėl bešeimininkio turto (149 vnt.) nurašymo. Kitais atvejais sprendimai buvo priimti be komisijos vertinimo.

Audito ataskaitos aptarimo metu, Savivaldybės administracija informavo, kad nuo 2020 metų visi veiksmai su NT (perdavimas, išnuomavimas, perdavimas pagal panaudos sutartis ar patikėjimo teise bei nurašymas) atliekami komisijai priėmus sprendimą komisijai įvertinus turto būklę, panaudojimo galimybes funkcijoms vykdyti, pripažinus turtą nereikalingu, netinkamu naudoti ir rekomendavus, kaip tokį turtą tikslingiausia panaudoti.

Tvarkoje nurodyta, kad turto likvidavimas įforminamas turto nurašymo ir likvidavimo metu, pagal nustatytą tvarką, sudarytai komisijai surašius turto nurašymo ir likvidavimo aktą. Susidaro situacijų, kai turtas nurašomas ir likviduojamas ne tuo pačiu metu. Audito metu nustatėme, kad nurašius bešeimininkį turtą, iš 149 vienetų likviduoti tik 23. Visas nurašytas turtas, vadovaujantis Turto nurašymo ir likvidavimo aktais, yra išregistruotas iš apskaitos. Kaip paaikšino infrastruktūros skyriaus specialistė, nelikviduoto turto apskaita tvarkoma registruojant turtą Bešeimininkio turto registracijos žurnale.

Audituojamu laikotarpiu priimant sprendimus dėl 149 nekilnojamojo turto vienetų nurašymo, sprendimuose nėra nurodyta kaip panaudoti nurašytą turtą arba kas atsakingas už nurašyto turto likvidavimą. Savivaldybės taryba sprendimuose įpareigojo Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorių informuoti Nacionalinės žemės tarnybos Joniškio skyrių apie sprendime nurodyto turto nurašymą.

Nurašytas, bet nelikviduotas bešeimininkis turtas atliekant 2019 metų inventorizaciją neinventorizuotas.

Atliekant inventorizaciją 2019 metais, nebuvo nustatytas netinkamas naudoti, sunaikintas turtas, nors audito metu nustatėme, kad Bertaučių kaimo bendruomenės "Platonis" 68,00 kv.m. pastato (unikalus Nr. 4789-0005-2026), kuris yra nugriautas ir Jankūnų kaimo bendruomenės 24 kv.m. pastato - daržinės (unikalus Nr. 4796-9008-8020), 25 kv.m. pastato- daržinės (unikalus Nr. 4796-9008-8042), 17 kv.m. pastato -malkinės (unikalus Nr. 4796-9008-8053), kurie yra sudegę.

2.3. Ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

- Sudarytos visų žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys;
- Apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai ribos;
- Valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais.

Savivaldybė audituojamu laikotarpiu nuosavybės teise valdė 294 pastatus (be savivaldybės būsto ir socialinio būsto), prie kurių turėtų būti suformuoti žemės sklypai, reikalingi šiems pastatams eksploatuoti. Patikrinus nustatyta, kad po 194 pastatais, t.y. 65,99 proc. žemės sklypai yra suformuoti ir registruoti nekilnojamojo turto registre. Iš jų 181 pastatas t.y. 93,2 proc. yra pastatyti ant valstybės nuosavybės teise valdomos žemės, 13 pastatų, t.y. 6,7 proc. – ant Savivaldybės nuosavybės teise valdomos žemės. 157 pastatams t.y. 86,74 proc. yra sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys, po 24 pastatais, t.y. 13,26 proc. esantys žemės sklypai, reikalingi pastatams eksploatuoti yra apibrėžti, tačiau į Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos (sutr. NŽT) nėra kreiptasi dėl valstybinės žemės panaudos sutarties sudarymo. 100 pastatų, arba 34,0 proc. žemės sklypų ribos nėra apibrėžtos, sklypai nesuformuoti.

Iš tiriamų 189 savivaldybės ir socialinių būstų, žemės sklypai turėtų būti suformuoti prie 125 (64 pavyzdžiai pateko esantys daugiabučiuose namuose). Iš jų prie 36 būstų (28,8 proc.) žemės sklypai yra suformuoti ir įregistruoti nekilnojamojo turto registre: 10 būstų stovi ant Joniškio rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančios žemės, 25 būstai stovi ant valstybinės žemės sklypų, 1 būstas - ant fiziniui asmeniui priklausančios žemės. Po 89 (71,2 proc.) būstais žemės sklypai yra nesuformuoti.

Iš 10 žemės sklypų, kurie nuosavybės teise priklauso Joniškio rajono savivaldybei, 6 sklypams yra sudarytos žemės nuomos sutartys su būsto nuomininkais, iš jų 2 sutartys įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, o likusios 4 sutartys neįregistruotos. Su 3 būsto nuomininkais žemės nuomos sutartys nesudarytos, 1 būstas yra neišnuomotas. Iš 25 pastatų, stovinčių ant valstybinės žemės, panaudos sutartys tarp savivaldybės ir NŽT sudarytos dėl 21, o po 4 būstais esančiai žemei nėra sudarytos panaudos sutartys. Nuomos sutartys dėl valstybinės žemės nuomos po savivaldybės ir socialiniais būstais nėra sudarytos.

Iš 164 pagal panaudą perduotų pastatų ar patalpų, po kuriais turi būti suformuoti žemės sklypai, 62 pastatų ar patalpų, t.y. 37,8 proc. žemės sklypų ribos nėra apibrėžtos, sklypai nesuformuoti. Po likusiais objektais - 102 vnt. žemės sklypai yra suformuoti ir įregistruoti nekilnojamojo turto registre. Iš jų prie 11 objektų (10,8 proc.) yra sudarytos žemės panaudos sutartys su pastato ar patalpos panaudos gavėju. 10 pastatų Joniškio rajono savivaldybei priklauso nuosavybės teise, po 1 pastatu esanti žemė yra valstybinė ir NŽT pagal panaudą perduota VšĮ Joniškio Švč. Mergelės Marijos parapijos senelių globos namai „Santara“. Po likusiais 91 pastatų suformuotiems žemės sklypams panaudos sutartys su pastatų ar patalpų panaudos gavėjais nėra sudarytos.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 8 straipsnyje numatyta, kad savivaldybėms, savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, bendrijoms, viešosioms įstaigoms, kurios pagal Lietuvos Respublikos viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą laikomos viešojo sektoriaus subjektais, sudarius panaudos sutartis, valstybinę žemę gali laikinai neatlygintinai naudotis.

Valstybinė žemė perduodama neatlyginamai naudotis Vyriausybės nustatyta tvarka. Nurodytieji asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėnesius nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudoti valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams eksploatuoti.

Panaudos sutartis dėl valstybinės žemės naudojimo 156 pastatams eksploatuoti su NŽT yra sudariusi savivaldybė, vieną - VšĮ Joniškio Švč. Mergelės Marijos parapijos senelių globos namai „Santara“. Turto valdytojai, kurie valdo turtą patikėjimo teise arba pagal panaudos sutartis, nėra kreipęsi į NŽT dėl žemės panaudos sutarčių sudarymo. Kai kuriems subjektams savivaldybės administracija yra perdavusi žemės kadastrinių matavimų bylų kopijas, kad subjektas turėtų informaciją apie žemės ribas ir žemės naudojimo sąlygas. Valstybinės žemės sklypai gali būti perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti. Savivaldybės administracija perduodama turtą valdyti panaudos pagrindais nenutraukia žemės panaudos sutarties ir neįpareigoja panaudos gavėją sudaryti valstybinės žemės panaudos sutartį.

Savivaldybė, kaip valstybinės žemės panaudos gavėja, perleisdama pastatą panaudos pagrindais kitiems asmenims tuo pačiu faktiškai perduoda valstybinę žemę neatlygintinai naudotis kitiems asmenims, pvz. kaimo bendruomenėms ar kitoms asociacijoms, kas prieštarauja LR žemės įstatymo nuostatomis. Šiuo metu teisinis reglamentavimas nesudaro galimybių perdavus turtą pagal panaudos sutartis kaimo bendruomenėms, kitoms asociacijoms, viešosioms įstaigoms, kurios pagal Lietuvos Respublikos viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą nėra laikomos viešojo sektoriaus subjektais, ir kurios neatlieka valstybės ar savivaldybių funkcijų, įteisinti valstybinės žemės naudojimą, reikalingą pastatams eksploatuoti. Valstybinės žemės naudotoju lieka savivaldybė.

Audituojamu laikotarpiu Joniškio rajono savivaldybė buvo išnuomavusi 21 pastatą ar patalpą, po kuriais suformuoti žemės sklypai turėjo būti išnuomoti gavėjui. Nustatėme, jog 5 pastatams ar patalpoms, t.y. 23,8 proc., žemės sklypų ribos nėra apibrėžtos, sklypai nesuformuoti. Po likusiais pastatais ar patalpomis – 16 vnt. žemės sklypai yra suformuoti, tačiau nuomos sutartis nei vienam žemės sklypui, kuris reikalingas išnuomotam pastatui eksploatuoti, nėra sudaryta.

Dėl žemės naudojimo po pastatais Valstybinės žemės patikėtinis ir Savivaldybė neturi bendrų koordinuotų kontrolės veiksmų. Perleidus pastatus panaudos ar nuomos pagrindais, panaudos ir nuomos gavėjas privalo kreiptis į Valstybinės žemės patikėtinį, tačiau jam to nepadarius, kontrolės veiksmų niekas neatlieka. Valstybinė žemė - ne savivaldybės turtas, o Nacionalinė žemės tarnyba, kaip kontrolės veiksmus atliekanti institucija, nedisponuoja informacija apie perleistus pastatus.

Savivaldybės pastato panaudos gavėjas ar nuomininkas taip pat negali atlikti prievolės sudaryti žemės panaudos ar nuomos sutarties, kadangi Savivaldybė nesuformavo žemės sklypo ir/ar neatliko veiksmų, kad sklypas būtų užregistruotas Nekilnojamo turto registre. Nesant valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutarčių, kyla rizika teisėtam ir efektyviam valstybinės žemės sklypų naudojimui, prarandamos žemės nuomos mokesčio įplaukos į savivaldybės biudžetą. Dėl nesudarytų panaudos sutarčių, Nekilnojamojo turto registre duomenų nėra ir taip iškreipiami valstybinės žemės duomenys.

2.4. Ar SNT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų?

Vertindami, mes laikėmės nuostatos, kad:

- Visas išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį, savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;

- Visas išsinuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį, saavivaldybės tarybos nustatyta tvarka;
- SNT nuomos sutartyse nustatytas turto nuomos terminas;
- Ne konkurso būdu SNT išnuomotas subjektams, nurodytiems savivaldybės tarybos sprendimuose;
- Ne konkurso būdu SNT išnuomotas už rinkos kainą;
- Lengvatinėmis sąlygomis SNT išnuomotas tik lengvatinės nuomos gavėjams.

Audituojamu laikotarpiu SNT nuomos sutarčių nebuvo sudaryta. Savivaldybėje audituojamu laikotarpiu buvo išnuomotas 21 SNT vnt. pagal 19 nekilnojamojo turto nuomos sutarčių (išnuomotas plotas 3335,22 kv.m.). Sutartys sudarytos 1994-2016 metų laikotarpiu. Iš audito metu galiojusių 12 nekilnojamojo turto nuomos sutarčių 2 buvo neterminuotos, 8 atvejais (167,19 kv.m.) turtas išnuomotas ne konkurso būdu. Visas išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį. Savivaldybė audituojamu laikotarpiu neturėjo išsinuomoto nekilnojamojo turto.

Savivaldybės turto nuomą reglamentuoja Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas. Tvarkoje nustatyta, kad turtas išnuomojamas aukciono būdu, savivaldybės tarybos sprendimu. Ne aukciono būdu tarybos nustatyta tvarka ir sąlygomis turtą gali išnuomoti savivaldybės taryba ir, tvarkoje nustatytais atvejais ne ilgesniam kaip 30 d. laikotarpiui - savivaldybės turto valdytojas. *Tvarkoje nėra apspręsta, kokiais atvejais, tvarka ir sąlygomis Savivaldybės taryba gali išnuomoti turtą ne aukciono būdu.*

Audituojamu laikotarpiu už turto nuomą priskaičiuota 96441,38 eurų. Įsiskolinimas už turto nuomą 2019-01-01 sudarė 31745,22 eurų, iš jų įsisenėję įsiskolinimai 31404,22 eurų. Dėl šių įsiskolinimų buvo kreiptasi į teismą, teismo sprendimai perduoti antstoliams išieškojimui. Nuo 2019 m. liepos 1 d. iki lapkričio 1 d. įsisenėjęs įsiskolinimas nepakito.

Savivaldybės turto valdymo tvarkoje²⁰ nustatyta, kad SNT nuomojant ne konkurso būdu, nuompinigių dydis, ir nuomojant konkurso būdu pradinis nuompinigių dydis nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintomis Nuompinigių už valstybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis.

Išnuomojant patalpas miesto centre, pagal nustatytą tvarką apskaičiuotas pradinis nuompinigių dydis gali būti nustatytas nuo 1,02 euro iki 0,4 eurų už kvadratinį metrą. Išnuomojant patalpas Pašvitinio g. 21 (neatsiradus konkurentų), vienu atveju patalpos išnuomos už pradinį paskaičiuotą nuomos mokestį (VŠĮ K.M.), kitu atveju kaina pakilo 8 eurais, arba 0,01 proc. nuo pradinės nustatytos kainos (VŠĮ D.). Praktiškai, yra rizika, kad nesant konkurentų, kaina nelabai ir pakiltų. *Būtų tikslinga nustatant pradinę nuomos kainą įvesti korekcijos koeficientą, ar kad pradinė nuomos kaina būtų artima rinkos kainoms.*

Apskaičiuota patalpų, esančių miesto centre esančiame pastate (imant paslaugų paskirties pastatą, kurio tūris iki 1000 kub. m.) nuomos kaina gali svyruoti nuo 0,41 euro (naujame pastate, kurio nusidėvėjimas iki 30 proc.) iki 0,16 euro (pastate, kurio nusidėvėjimas daugiau kaip 60 proc.) už kubinį metrą, arba nuo 1,03 iki 0,4 eurų už kvadratinį metrą.

Mūsų nuomone, būtų tikslinga nustatyti tokią nuompinigių apskaičiavimo tvarką, kad nuompinigiai būtų artimi rinkos kainai, o tvarkoje nustatyti atvejus ir sąlygas, kada turtas gali būti išnuomojamas lengvatinėmis sąlygomis.

Sudarytų nuomos sutarčių nuompinigių dydis svyruoja nuo 0,58 euro už kv.m. iki 21,32 eurų už kv.m., vidutiniškai 1,55 euro už 1 kv.m. Patalpos Lietuvos paštui ir UAB TEO išnuomos kaimo

²⁰

teritorijoje, savivaldybei priklausančiuose administraciniuose pastatuose. Nustatyti rinkos kainą būtų sudėtinga, nes šiose vietovėse savivaldybė turto rinkos kainomis nenuomoja. Kitos sutartys dėl patalpų, esančių Joniškyje, sudarytos patalpas išnuomojant viešo konkurso būdu, t.y. nustatyta rinkos kaina.

Savivaldybės turto valdymo tvarkoje nustatyta, kad nuomos laikotarpis nustatomas 10 metų, sutartys gali būti pratęstos, bet ne ilgesniam kaip 20 metų laikotarpiui. *Nenustatyta, ar koreguojamas ir kaip koreguojamas nuompinigių dydis pratęsiant sutartis.*

Trumpalaikė turto nuoma yra reglamentuota Savivaldybės turto valdymo tvarkoje. Tvarkoje nustatytomis sąlygomis trumpalaikių turto nuomos sutarčių audituojamu laikotarpiu nebuvo sudaryta. Savivaldybės biudžetinės įstaigos sporto, aktų sales, kabinetus laisvu nuo pagrindinės veiklos metu nuomoja, taikydamos savivaldybės tarybos sprendimais patvirtintus teikiamų paslaugų įkainius. Tarybos sprendimais yra nustatytos lengvatos: pvz sporto klubai sporto salėmis be komunalinių mokesčių naudojasi nemokamai, neformalaus švietimo paslaugų teikėjams nustatytas simbolinis patalpų mokestis - 0,10 eurų už valandą. Savivaldybės Turto valdymo tvarkoje tokia galimybė nuomoti patalpas ne konkurso būdu neaptarta. Nenumatyta, kokios patalpos gali būti nuomojamos, koks maksimalus sutarties terminas, atvejai, kada nuoma negalima, nenumatyti vertinimo kriterijai, kada taikomi lengvatiniai nuomos mokesčiai arba atleidžiama nuo nuomos mokesčio.

Savivaldybė iš trumpalaikės patalpų nuomos (nuomojant patalpas pagal savivaldybės tarybos patvirtintus įkainius teikiamoms paslaugoms) audituojamu laikotarpiu gavo 15235,41 eurų pajamų. Dėl lengvatų taikymo, mūsų skaičiavimu, savivaldybė audituojamu laikotarpiu negavo 28918,19 eurų pajamų, t.y. sporto klubai paremti 17036,8 eurų, NVŠ teikėjai - 11881,39 eurų.

Savivaldybė nėra nustačiusi tvarkos dėl turto išsinuomavimo ar apsprendusi atvejų ir sąlygų, kurioms esant, savivaldybė nuomotųsi turtą.

2.5. Ar panaudos pagrindais perduotas NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka?

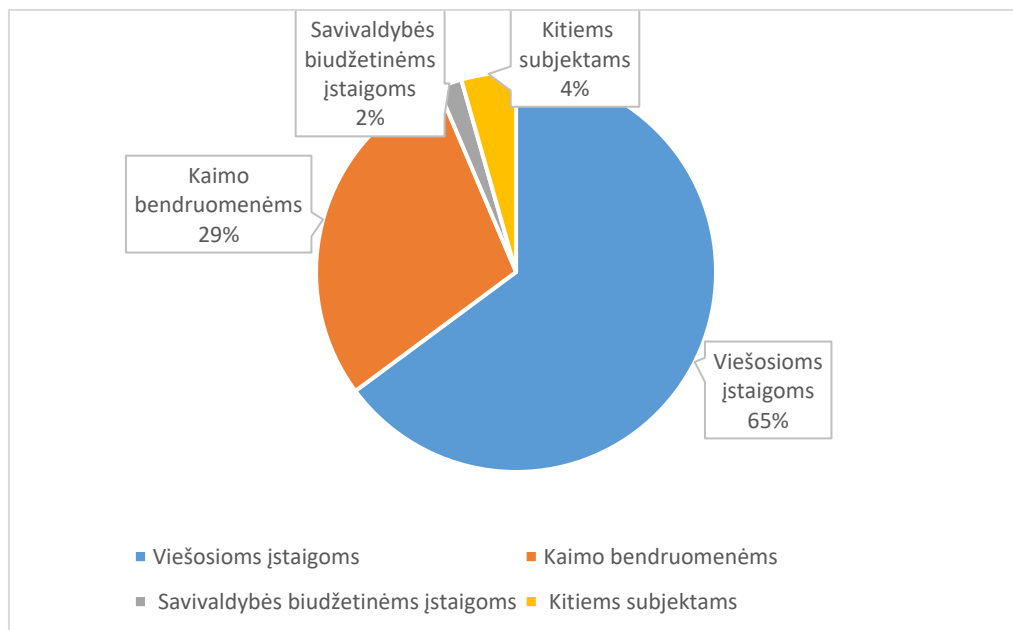
Vertindami, laikėmės nuostatos, kad :

- Visas panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą;
- Visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką;
- Visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį;
- Visi panaudos gavėjai turtą apdraudė.

Savivaldybės turtas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis biudžetinėms įstaigoms, viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros, paramos fondams ir kitiems subjektams.

Pagal panaudos sutartis laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis Jonišio rajono savivaldybėje 2017 metais – 2019 metų 1 pusmetyje buvo perduoti 164 nekilnojamojo turto objektai (pastatai ir patalpos), kurių bendras plotas 27681,84 kv. m. Remdamiesi Jonišio rajono savivaldybės administracijos pateiktais duomenimis, nustatėme, kad audituojamu laikotarpiu panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis buvo perduota 66 subjektams (viešosioms įstaigoms, organizacijoms ir kitiems subjektams) 16,8 proc. viso savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų ir patalpų).

4 pav. Informacija apie perduotą pagal panaudos sutartis turtą 2019-07-01



Šaltinis: Joniškio rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba pagal pateiktus duomenis

Audituojamu laikotarpiu daugiausia savivaldybės nekilnojamojo turto perduota asociacijoms – 99 objektai. Viešosioms įstaigoms perduoti 53 objektai, biudžetinėms įstaigoms ir kitiems subjektams - 12 nekilnojamojo turto objektų. Didžiausia pagal panaudos sutartis perduoto turto dalis 14683,82 kv. m. arba 57,6 proc. – naudojama savivaldybės funkcijoms vykdyti (Viešosioms sveikatos priežiūros įstaigoms perduota 14044,13 kv. m. ir Joniškio verslo ir turizmo informacijos centrai-139,51 kv. m. ir biudžetinėms įstaigoms 500,18 kv.m.).

Kai kuriems subjektams perduoto pagal panaudos sutartis savivaldybės turto tikslingumas yra abejotinas. Pavyzdžiui:

Medžiotojų ir žvejų draugijos Joniškio skyriaus „D“ medžiotojų būreliui 2011 metais pagal panaudos sutartį buvo perduotos 133,21 kv. m. patalpos veiklai vykdyti. Remiantis būrelio įstatais, veiklos pagrindiniai tikslai yra ugdyti taurų medžiotojų ir žvejų požiūrį į gamtą, saugoti ir gausinti laukinių žvėrių, paukščių ir žuvų išteklius, rūpintis populiacijų struktūromis; puoselėti medžioklės ir žūklės kultūrą bei tradicijas, kelti medžiotojų ir žvejų kvalifikaciją. Nuo 2019 m. spalio 1 d. pasikeitus Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymui, 14 str. 2 d. numatyti veiklos tikslai, kurių bent vienas perduodant savivaldybės turtą panaudos pagrindais neatlygintinai valdyti ir naudoti asociacijoms turi būti pagrindinis. Mūsų nuomone, medžiotojų būrelio tikslai neatitinka nei vieno įstatymu numatyto tikslo.

Taip pat nustatėme, jog VšĮ „Placiajuostis internetas“ (perduotos 6 patalpos, 78,62 kv. m. panaudos pagrindais), uždirba iš savo veiklos pajamų. Įstaiga vykdo ūkinę veiklą: organizuoja mokymus, teikia konsultacijas, leidžia informacinius, metodinius leidinius ir iš to gauna pelną. 2018 m. įstaigos gautas pelnas prieš apmokestinimą buvo 279 tūkst. eurų, 2017 metais – 357,9 tūkst. eurų. Mūsų nuomone, savivaldybė tokiu būdu perduodama savivaldybės nekilnojamąjį turtą, remia ūkinę veiklą besiverčiantį subjektą

Savivaldybės turto valdymo tvarkoje numatyta, kas gali būti panaudos gavėjai, kokie reikalavimai turi būti gavėjui nurodyti panaudos sutartyje. Tvarkos aprašo 20 p. nustatyta, jog savivaldybės turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms ne ilgesniam kaip 20 metų terminui, visiems kitiems

ne ilgesniam kaip 10 metų terminui. Tvarkos aprašo 21 p. nustatyta, jog asociacijoms, politinėms partijoms, labdaros ir paramos fondams ir kitiems subjektams, pateikusiems rašytinį išsipareigojimą ir jame nurodžius panaudos laikotarpiu panaudoti lėšas perduotam nekilnojamajam turtui remontuoti (paprastajam ar kapitaliniam remontui), panaudos sutarties terminas gali būti ne ilgesnis kaip 20 metų. 5 kaimo bendruomenėms pagal panaudos sutartis pastatai ar patalpos neatlygintinai valdyti ir naudotis perduotos 20 metų. Panaudos sutartis su Pošupių kaimo bendruomene 2015 metais galėjo būti sudaryta tik pagal to meto galiojančią tarybos nustatytą tvarką, bendruomenei pateikus rašytinį išsipareigojimą dėl panaudos laikotarpiu lėšų panaudojimo perduotam nekilnojamajam turtui remontuoti. Joniškio rajono savivaldybės administracija dėl panaudos sutarties termino nustatymo 20 metų jokių pagrindžiančių dokumentų nepristatė.

Joniškio rajono savivaldybės viešosioms Sveikatos priežiūros įstaigoms - VšĮ Joniškio ligoninei (pagal 10 sutarčių), VšĮ Pirminės sveikatos priežiūros centrui (pagal 6 sutartis) VšĮ Greitosiosji medicinos pagalbos stočiai (pagal 2 sutartis) 2006 metais ir anksčiau buvo perduotos patalpos pagal panaudos sutartis neterminuotai. Iki 2008 metų teisės aktuose sutarčių terminų nebuvo nustatyta, panaudos sutarčių sudarymo tvarka Savivaldybės tarybos nebuvo reglamentuota. Nuo 2008 metų, Tarybos nustatyta tvarka, viešosioms įstaigoms panaudos sutarčių terminas buvo nustatytas ne ilgesnis kaip 10 metų, o nuo 2014 metų - ne ilgesnis kaip 20 metų. Pasikeitus panaudos sutarčių su viešosiomis įstaigomis terminams, Joniškio rajono savivaldybės administracija panaudos sutarčių nepatikslino. *Nuo 2019 m. spalio 1 d. pasikeitus įstatymui, pakeistos perduodamo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros ir paramos fondams sąlygos, visiems subjektams, išskyrus biudžetines įstaigas, panaudos sutarties terminas nustatytas ne ilgesnis kaip 10 metų. Taigi pasikeitus teisės aktams nuo 2019-10-01 panaudos sutartys su visais subjektais gali būti sudarytos ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui, o šių sąlygų neatitinkančios sutartys turi būti nutrauktos teisės aktų nustatyta tvarka arba patikslintos.*

Įstatyme apibrėžta, jog turto naudojimas – tai naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti. Atlikdami auditą vadovavomės nuostata, kad pagal panaudos sutartis neatlygintinai valdyti ir naudotis perduoti pastatai efektyviai valdomi ir naudojami, kai subjektų veikloje naudojami visi perduoti pastatai ir patalpos.

Audito metu nustatėme, jog 2791,27 kv. m. arba 10,3 proc. nuo viso pagal panaudą perduoto turto nebuvo naudojama. Jurdaičių kaimo bendruomenė iš 675,54 kv. m. savo veikloje naudoja 100 kv. m., o likę 575 kv. m. stovi nenaudojami, Ziniūnų kaimo bendruomenė "Obelėlė" nenaudoja savo veikloje 153,3 kv.m. patalpų, Daunoravos kaimo bendruomenė, Senoji g. 4, Daunoriškės k. nenaudoja savo veikloje 734,22 kv.m. patalpų. Vilniaus g. 2, 63,22 kv. m. patalpose įsikūrusios 4 bendruomenės (Joniškio literatų klubas „Audruvė“, Joniškio latvių draugija „Avots“, Lietuvos pensininkų sąjunga „Bočiai“, Joniškio moterų asociacija) gautas patalpas pagal sutartyje nurodytą paskirtį naudoja tik šiltuoju metų laiku, kadangi patalpos nešildomos. Apie VšĮ „Pasaulio vabzdžių galerija“, kuriai perduoti 1265,53 kv. m. pastatai, veiklą informacijos negavome. Audito procedūrų metu nuvykus į vietą, nustatėme, jog veikla nevykdoma, patalpos užrakintos.

Problemų kyla ir dėl panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolės, nes ji ne visuomet vykdoma tinkamai. Turto valdytojas privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas naudoja gautą savivaldybės turtą pagal paskirtį, ar yra jį apdraudęs, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas turtas, ar vykdo visas panaudos sutarties sąlygas ir kt. Nuo 2017 m. panaudos gavėjai buvo įpareigoti ne vėliau kaip per 4 mėn. nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikti turto valdytojui ataskaitą ir joje nurodyti, kaip naudoja turtą, kokią veiklą vykdo, ar atliko

remontą ir kt. Audituojamu laikotarpiu nei vienas panaudos gavėjas nepateikė panaudos davėjui ataskaitų, kaip naudojamas nekilnojamas turtas.

Įvertinus panaudos sutarčių vykdymą, nustatyta, jog iš tikrinamų perduotų pagal panaudos sutartis 164 nekilnojamojo turto objektų apdrausti buvo 46 (28,0 proc.), dėl 25 objektų informacijos nepavyko surinkti. Pareiga panaudos gavėjui apdrausti gautą turtą nenurodyta 28 sutartyse: 4 panaudos sutartys neatitinka tuo metu galiojančios tvarkos, kadangi sutartyse nenumatyta panaudos gavėjo pareiga apdrausti nekilnojamąjį turtą, nors sutarčių sudarymo metu galiojančiose tvarkose toks reikalavimas buvo numatytas; 24 panaudos sutartys atitinka tų sutarčių sudarymo metu galiojančią patvirtintą tvarką, kadangi nei tvarkoje, nei to meto galiojančiame įstatyme tokio reikalavimo nebuvo.

Gavėjo pareiga apdrausti nekilnojamąjį turtą, teikti valdytojui ataskaitą, apie tai, kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialusis turtas, panaikinta nuo 2019 m. spalio 1 d. Panaudos gavėjas už turtą atsako Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Pakeitimo įstatymo²¹ 13 str. 2 p. nustatyta, jog savivaldybių tarybos iki 2019 m. rugsėjo 30 d. turi priimti šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus. Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintas tvarkos aprašas keistas nebuvo.

2.6. Ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio turto?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad :

- Visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis SNT yra inventorizuotas;
- Savivaldybė atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu turtu.

Pagal teisės aktus, savivaldybės vykdomosios institucijos apskaito nerealizuotinus statinius, kurių naudojimo priežiūra priskirta jų kompetencijai Statybos įstatymo 42 straipsnio 1 dalies 3 punktu. Savivaldybės, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui pritarus, gali apskaityti joms reikalingus viešojo naudojimo, administracinius ir gyvenamuosius statinius. Taip savivaldybei tenka pareiga rinkti informaciją apie nekilnojamąjį turtą, kuris neturi šeimininko arba kurio savininkai nežinomi, inicijuoti tokio turto pripažinimą bešeimininkiu, jį apskaityti, prižiūrėti ar likviduoti.

Audituojamu laikotarpiu į nekilnojamojo turto sąrašą, kuris neturi savininko arba kurio savininkai nežinomi buvo įtraukti 174 turto vienetai. Paskelbus informaciją, kad turtas gali būti pripažintas bešeimininkiu, atsirado savininkai į 16 turto vienetų. 158 objektai buvo pripažinti bešeimininkiais ir perduoti Savivaldybės nuosavybėn, iš jų 152 Savivaldybės tarybos sprendimu pripažinti netinkamais ir nurašyti.

Audituojamu laikotarpiu savivaldybė likvidavo bešeimininkiu pripažinto turto 15 objektų, tam panaudodama ES ir VB lėšas. Iš viso panaudota 272,0 tūkst. eurų.

Savivaldybėje nėra reglamentuotos nekilnojamojo turto, kuris neturi savininkų, sąrašo sudarymo, apžiūros organizavimo, apskaitos aktų surašymo bei registravimo, kvietimo atsiliepti savininkus ir turinčius turtinių teisių į NT, kreipimosi į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu, NT perėmimo įsiteisėjus teismo sprendimui, perimto turto registravimo Nekilnojamojo turto registre ir kituose registruose, įtraukimo į apskaitos registrus procedūros. Vykdamas turto pripažinimo bešeimininkiu procedūras Savivaldybė vadovaujasi Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo,

²¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusių galios įstatymas

realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių²² normomis bei finansų ministro įsakymu. Gavęs taisyklių 23.1.2 ir 23.1.3 papunkčiuose nurodytus statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus (jų pakeitimus), centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas per 10 dienų kreipiasi į savivaldybės vykdomąsias institucijas ir Susisiekimo ministerijos įgaliotą organizaciją dėl statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), apžiūros organizavimo ir apskaitos aktų surašymo. Be centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo atstovo, statinių apžiūroje taip pat turi dalyvauti savivaldybių vykdomųjų institucijų, Susisiekimo ministerijos įgaliotų organizacijų (statinių, kurių naudojimo priežiūra priskirta jų kompetencijai), Aplinkos apsaugos departamento prie Aplinkos ministerijos ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos (kai apžiūrimi statiniai yra kultūros paveldo objekto (nekilnojamosios kultūros vertybės) teritorijoje ar jo apsaugos zonoje) atstovai. Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo atstovai nustato, ar viešojo naudojimo, administraciniai ir gyvenamieji statiniai realizuoti, ar nerealizuotini.

Nutarimo 35 p. nustatyta, kad Savivaldybių vykdomosios institucijos ir Susisiekimo ministerijos įgaliotos organizacijos dėl jų apskaitytų statinių pripažinimo bešeimininkiais ir perdavimo savivaldybės ar valstybės nuosavybėn kreipiasi į teismą, pateikdamos jam prašymą (pareiškimą), statinio apskaitos aktą, skelbimus apie statinio savininko paiešką, rašytinį patvirtinimą, kad informacija 6 mėnesius skelbta interneto svetainėje, seniūno raštą, patvirtinantį, kad skelbimas 6 mėnesius skelbtas informaciniame stende (gali būti pridėdama skelbimo fotofiksacija pirmą ir paskutinę paskelbimo dieną), ir kitus dokumentus apie statinį, jeigu institucija jų turi; nerealizuotini statiniai Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.

Kai kurių nutarimo normų praktikoje negalima taikyti, kadangi taisyklės skirtos valstybės institucijoms.

Pavyzdžiui:

Pagal taisykles apžiūros aktą turėtų pasirašyti, statinių apžiūroje be centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo atstovo taip pat turi dalyvauti savivaldybių vykdomųjų institucijų, Susisiekimo ministerijos įgaliotų organizacijų (statinių, kurių naudojimo priežiūra priskirta jų kompetencijai), Aplinkos apsaugos departamento prie Aplinkos ministerijos ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos (kai apžiūrimi statiniai yra kultūros paveldo objekto (nekilnojamosios kultūros vertybės) teritorijoje ar jo apsaugos zonoje) atstovai. Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo atstovai nustato, ar viešojo naudojimo, administraciniai ir gyvenamieji statiniai realizuoti, ar nerealizuotini. Praktikoje, nutarime nurodytos institucijos (centralizuotai valdomo turto valdytojo, mokesčių inspekcijos ir nacionalinės žemės tarnybos atstovai) nedalyvauja primant sprendimą dėl turto apskaitymo, bei nustatymo ar turtas realizuotinas ar ne.

Savivaldybės administracijai pateikus prašymą teismui dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, teismas siūnia užklausas centralizuotai valdomo turto valdytojui ir Valstybinei mokesčių inspekcijai ir gavus jų sutikimus, priima sprendimą pripažinti bešeimininkiu ir perduoti savivaldybei. Savivaldybėje turtą apžiūri, nusprendžia ar jis realizuotinas ar ne, kaip nurodyta pareigybės aprašyme, savivaldybės administracijos Infrastruktūros skyriaus specialistas. Informaciją apie turtą, kuris galimai neturi savininko pateikia seniūnai. Statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) apskaitos aktą surašo ir kainas nustato savivaldybės Infrastruktūros skyriaus specialistas

²²Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės

(statinių priežiūrai). Apžiūros aktą, kuriuo turtas yra įkainojamas ir apsprendžiama, ar turtas realizuotinas ar ne, paprastai pasirašo Infrastruktūros skyriaus specialistas, seniūnijos, kurioje yra bešeimininkis turtas, seniūnas ir ūkvedys. Vidiniuose teisės aktuose nereglamentuota, kas turi pasirašyti nekilnojamojo turto apskaitos aktą.

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė atliko visus teisės aktais numatytus veiksmus su visu bešeimininkiu turtu, apie kurį turėjo informacijos. Nuo turto įtraukimo į neturinčio savininko arba kurio savininkai nežinomi sąrašą iki teismo sprendimu pripažinimo bešeimininkiu, praeina daugiau kaip 2 metai. Pagal teisės aktus, pareiškimą teismui reikėtų paduoti suėjus vieniems metams nuo tos dienos, kai turtas įtrauktas į apskaitą (teismas sprendimą paprastai priima per 3 mėnesius). Savivaldybėje nuo turto įtraukimo į apskaitą iki kreipimosi į teismą užtrunkama nuo 20 iki 23 mėnesių. Neprižiūrimas turtas toliau niokojamas, gadinams ir netenka savo vertės.

Pavyzdžiui:

Audituojamu laikotarpiu apžiūrint turtą, 30 objektų buvo pripažinti realizuotinais. Dėl 10 objektų atsiradus savininkams, 20 tokio turto objektų teismo sprendimais perduota savivaldybės nuosavybėn. Iš 20 objektų, 5 įregistruoti apskaitoje (dvarvietės tvartas Nemeikšių km., gyvenamas namas su ūkiniu pastatu Dvaro g. 3 Lieporų km., ir garažas Parko g.1 Satkūnų km., ūkinis (akmeninis) pastatas Butniūnų kaime), likę 15 pripažinti netinkamais naudoti ir Savivaldybės tarybos sprendimais nurašyti. Į parduodamų objektų sąrašą įtrauktas objektas (stalių dirbtuvės, Satkūnų kaime), kuris apžiūros metu buvo pripažintas nerealizuotinu.

Joniškio rajono savivaldybės administracijoje turto inventORIZACIJA atliekama lapkričio 1 dienos duomenimis. 2018 m. lapkričio 1 d. duomenimis, apskaitoje (nebalansinėje sąskaitoje) buvo apskaitoma 17 bešeimininkio turto vienetų. Atliekant 2018 metų turto inventORIZACIJĄ, apskaitytas nebalansinėje sąskaitoje bešeimininkis turtas inventORIZUOTAS.

2019 m. lapkričio 1 d. Savivaldybės administracijoje nebuvo apskaityta turto, kuris neturi savininkų arba savininkai nežinomi.

2.7. Ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą?

Vertindami, mes laikėmės nuostatos, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita parengta Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Joniškio rajono savivaldybės taryba yra patvirtinusi Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą, kurio 46 p. nustatyta, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaita rengiama vadovaujantis patvirtintu ataskaitos rengimo tvarkos aprašu. Joniškio rajono savivaldybės tarybos reglamente nustatyta, kad Savivaldybės taryba posėdyje išklauso ir tvirtina sprendimu Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą iki spalio 1 d. Ataskaita teikiama kartu su savivaldybės kontrolieriaus išvada. Ataskaitoje pateikiama informacija apie turto likučius ataskaitinio laikotarpio pabaigai likutine verte, buvusį nenaudojamą, per metus įgytą (tame skaičiuje perimtą iš kitų biudžetinių įstaigų), perduotą patikėjimo teise kitoms įstaigoms ir kitiems juridiniams asmenims, sudarytas panaudos sutartis, išnuomotą, per metus perduotą, nuvertintą nekilnojamąjį turtą. Teikdami išvadą dėl 2016 m. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos, Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos ataskaitoje buvome nurodę,

kad 2016 m. turto ataskaitoje nėra informacijos apie turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, pavyzdžiui, kokia savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto struktūra ir apimtis, objektų išlaikymo sąnaudos, pajamos iš turto nuomos, nenaudojamo turto eksploatacijos kaštai ir kiti turto efektyvumo rodikliai, turto pasiskirstymas pagal paskirtis (pvz. pastatai-švietimui, kultūrai ar administraciniai); kiek turto yra perduota pagal panaudą, išnuomoto, registruoto Nekilnojamojo turto registre, įtraukto į privatizavimo programą, nenaudojamo savivaldybės reikmėms ir pan.; koks patikėjimo teise, pagal panaudą valdyti perduoto turto objektų skaičius, plotas, didžiausi valdytojai ir pan. Mūsų nuomone, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita turėtų pateikti išsamesnę informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą, jo struktūrą, būklę, turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo (sąnaudas turto priežiūrai, pajamas iš turto nuomos ar kitus turto valdymo efektyvumo rodiklius). Savivaldybės administracija įsipareigojo patikslinti reikalavimus ataskaitai iki 2018-12-31. Teikiant išvadą dėl 2018 metų ataskaitos nurodytos tos pačios problemos. Administracijos prašymu rekomendacijų įgyvendinimas atidėtas iki 2019-12-31.

Teisės aktuose nėra numatyta turto ataskaitą skelbti interneto svetainėje ir ji nėra skelbiama.

Dalis informacijos apie savivaldybės turtą interneto svetainėje yra skelbiama (ataskaitos 1.3 d.).

2.8. Ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti?

Vertindami, mes laikėmės nuostatos, kad visi SNT valdymo sprendimai priimti remiantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis.

Savivaldybės administracija vadovaudamasi Savivaldybės turto ataskaitos duomenimis į parduodamų objektų sąrašą 2017 metais įtraukė 5 objektus iš turto ataskaitoje nurodyto nenaudojamo turto. Tačiau į parduodamo turto sąrašus buvo įtrauktas ir kitas turtas, kuris kaip nenaudojamas Turto ataskaitoje nebuvo nurodytas. Esant išsamesnei Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos informacijai, ataskaitos duomenimis būtų galima naudotis priimant sprendimus dėl turto valdymo, pardavimo, nuomos ir kitais kausimais, duomenimis vadovautis rengiant strateginius ir kitus dokumentus.

3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

3.1. Ar savivaldybė apskaito visą savivaldybės nuosavybėn priskirtą NT?

Vertindami laikėmės nuostatos, kad visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias nekilnojamas turtas apskaitomas ataskaitoje.

Vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo²³ nuostatomis, savivaldybės administracija įstatymų nustatyta tvarka organizuoja ir kontroliuoja savivaldybės turto valdymą ir naudojimą.

Savivaldybės administracijoje yra apskaitomas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias, kitoms biudžetinėms įstaigoms patikėjimo teise neperduotas valdyti turtas. Kitos biudžetinės įstaigos savo ataskaitoje apskaito joms patikėjimo teise valdyti perduotą savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

²³Vietos savivaldos įstatymo 30 str. 2 d. 3 p

Pagal patikėjimo teisę kitiems juridiniams asmenims perduotas turtas iš Savivaldybės administracijos apskaitos nurašytas, pasirašius turto perdavimo aktus. Savivaldybėje nėra savivaldybės turto vieningo apskaitos registro.

Bertaučių kaimo bendruomenės "Platonis" 68,00 kv.m. pastato (unikalus Nr. 4789-0005-2026), kuris yra nugriautas ir Jankūnų kaimo bendruomenės 24 kv.m. pastato - daržinės (unikalus Nr. 4796-9008-8020), 25 kv.m. pastato- daržinės (unikalus Nr. 4796-9008-8042), 17 kv.m. pastato - malkinės (unikalus Nr. 4796-9008-8053), kurie yra sudegę, nėra išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro ir yra toliau apskaitomi buhalterinėje apskaitoje.

Audito metu radome neatitikimų tarp VšĮ Jonišio ligoninės Pašvitinio g. 21 faktiškai naudojamų ir esančių registruose patalpų unikaliais Nr.: 4797-0002-1046 (įsigijimo savikaina 23582,33 eurai), 4797-0002-1057 (įsigijimo savikaina 487757,18 eurų) ir 4797-0002-1079 (įsigijimo savikaina 2896,20 eurų). Patikrinimo metu nustatėme, jog įstaiga šių pastatų patalpomis nesinaudoja, tačiau jos yra apskaitomos buhalterinėje apskaitoje kaip VšĮ Jonišio ligoninės ir kiekvienais metais yra inventorizuojamos įstaigos, Nekilnojamojo turto registre šiems patalpoms yra įregistruota panaudos sutartis.

Iš apskaitos išregistruota 130 vienetų bešeimininkio turto, priėmus sprendimą juos nurašyti, bet nesant turto lividavimo faktą patvirtinančių dokumentų. Faktiškai likviduoti 23 objektai.

Audito metu nustatėme 3 turto vienetus apskaitytus ne toje sąskaitoje. Objektai įtraukti į nekilnojamųjų kultūros vertybių sąrašą ir turėtų būti apskaityti Nekilnojamųjų kultūros vertybių sąskaitoje, o buvo apskaitomi Negyvenamųjų pastatų sąskaitoje, skaičiuojamas nusidėvėjimas. Audito metu įstaigos informuotos, apskaita patikslinta.

Bešeimininkis turtas, iki teismo sprendimo perduoti jį savivaldybės nuosavybėn, apskaitomas nebalansinėje sąskaitoje.

3.2. Ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose?

Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatyme²⁴ pasakyta, jog Valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas, su šiuo turtu, daiktinėmis teisėmis į jį ir su šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai teisės aktų nustatyta tvarka registruojami viešuosiuose registruose.

Vertindami nekilnojamojo turto, valdomo patikėjimo teise, perduoto pagal panaudos sutartis, išnuomoto turto daiktinių teisių įregistravimą viešuosiuose registruose, nustatėme, jog iš Nekilnojamojo turto registro negalima gauti tikslios informacijos apie savivaldybės turtą ir daiktines teises į jį:

- 17 iš tirtų 464 SNT pavyzdžių Savivaldybės nuosavybė neįregistruota Nekilnojamojo turto registruose, arba 3,7 proc. (priedas).

- Iš 189 Jonišio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų 7 būstams nuosavybės teisė Nekilnojamojo turto registre neregistruota (2 bt. gyv. namas Lazdyniškių k. 8, unikalus Nr. 4793-0011-9014; Dragūnų g. 1-3, Jankūnų km., unikalus Nr. 4797-1013-8012:0008; Miesto a. 11-8, unikalus Nr. 4798-0000-4017; Latveliškių g. 5. Kriukų sen. unikalus Nr. 4788-8000ų0-3010, (registruota privati nuosavybė), dėl 3 būstų yra teismo sprendimas perduoti turtą

²⁴ Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatyme 16 str. 4 d.

savivaldybės nuosavybėn, bet negali įregistruoti, nes nepavyksta pasirašyti susitarimo su bendrasavininkiais (Mokyklos g. 2-8,2-5,2-3).

- Iš 166 panaudos teise perduotų turto vienetų Nekilnojamojo turto registre panaudos sutartys nėra įregistruotos 25 nekilnojamojo turto objektams, neišregistruotos pasibaigusios panaudos sutartys dėl 7 objektų (1-2 priedai).

- Patikslinus panaudos sutartis dėl perduoto panaudos pagrindais naudoti patalpų ploto pasikeitimo, Nekilnojamojo turto registre informacija nepatikslinka 11 objektų (3 priedas).

- Nepatikslinktos Nekilnojamojo turto registre įregistruotos panaudos sutartys dėl 4 objektų, kurie yra sudegę arba nugriauti: Bertaučių kaimo bendruomenės "Platonis" 68,00 kv.m. pastato (unikalus Nr. 4789-0005-2026), kuris yra nugriautas, ir Jankūnų kaimo bendruomenės 24 kv.m. pastato - daržinės (unikalus Nr. 4796-9008-8020), 25 kv.m. pastato- daržinės (unikalus Nr. 4796-9008-8042), 17 kv.m. pastato -malkinės (unikalus Nr. 4796-9008-8053), kurie yra sudegę.

- Iš audituojamu laikotarpiu buvusios sudarytos 21 savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutarties, Nekilnojamojo turto registre įregistruota 10. Pratęsus nuomos sutartis, 6 sutartims informacija registru centre nepatikslinka.

- Nekilnojamojo turto registre nėra registruota žemė, esanti po 121 iš 291 NT objektų be savivaldybės ir socialinių būstų, ir 89 iš 189 tiriamų savivaldybės ir socialinių būstų, kadangi naudojami žemės sklypai po tais pastatais nėra suformuoti ir žemės panaudos sutartys nesudarytos.

- Nekilnojamojo turto registre neįregistruotos 4 iš 6 savivaldybės žemės nuomos sutarčių, sudarytų su socialinio būsto nuomininkais.

- Savivaldybės turto panaudos gavėjai 155 iš 166 atvejų nesudarė Valstybinės žemės panaudos sutarčių ir neįregistravo NT registre. Sutartis sudarė ir įregistravo Senelių globos namai "Santara - 1, Veršių kaimo bendruomenė "Senas Ažuolas" - 6 ir Reibinių kaimo bendruomenė 4 atvejai).

- Perdavus turtą kitiems juridiniams asmenims valdyti pagal patikėjimo sutartis, nei vienu atveju turto gavėjas nesikreipė į NŽT dėl valstybinės žemės, reikalingos pastatams eksploatuoti, nuomos sutarties sudarymo.

Įstatymo pakeitimo įstatymo²⁵ 13 str. 8 d. pasakyta, jog iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos sudarytos ir įsigaliojus šiam įstatymui toliau galiojančios valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos, panaudos ir patikėjimo sutartys privalo būti įregistruotos viešajame registre iki 2021 m. spalio 1 d.

16 str. 6 d. pasakyta, jog informacija apie savivaldybių turto panaudos, nuomos, pirkimo – pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) skelbiama savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos (nuo 2019 m. spalio 1 d.)

²⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas

3.3. Ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą turtą?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad savivaldybės apskaitoje apskaityti faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo SNT objekto kaštai.

Savivaldybėje nėra išskiriamo kiekvieno NT vieneto išlaikymo kaštai, taip pat ir nenaudojamo turto.

Kaip nurodė savivaldybės administracija, buhalterinėje programoje patirtos išlaidos susijusios su NT priskiriamos kiekvienam NT objektui, tuo pačiu ir nenaudojamam. Kiek patirta išlaidų nenaudojamam turtui nuolat neanalizuojama, tačiau savivaldybės administracijos viena iš prioritetinių veiklos sričių- efektyvus NT turto valdymas, siekiant, kad tokios patiriamos išlaidos būtų kuo mažesnės.

Audito metu nustatėme, kad M. Slančiausko progimnazijos patalpomis naudojasi A. Raudonikio meno mokykla ir „Aušros“ gimnazija, nors visos patalpų išlaikymo išlaidos yra apmokamos iš progimnazijai skirtų asignavimų.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas/Priemonės/Komentariai	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
1.	Patvirtinti Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis.	Savivaldybės administracija	Parengtas Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl Joniškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos“, pristatytas Joniškio rajono savivaldybės strateginės plėtros komisijai	2020-12-31
2	Savivaldybėje sukurti tikslią NT informacinę duomenų bazę.	Savivaldybės administracija	NT rankinis duomenų suvedimas į LABBIS programos katalogą „Nekilnojamasis ilgalaikis turtas“	2020-12-31
3	Išanalizuoti ir parengti priemonių planą dėl viso savivaldybės funkcijoms esamu momentu nenaudojamo	Savivaldybės administracija	Parengtas Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl Joniškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto	2020-12-31

	nekilnojamojo turto tolimesnio panaudojimo galimybių, realizacijos, nuomos ir pan.		valdymo strategijos“, parengtas planas	
4	Įvertinti ar nėra pagrindo socialinio būsto nuomos kainos perskaičiavimui, o jam esant perskaičiuoti nuomos kainas.	Savivaldybės administracija	Bus įvertintas socialinio būsto nuomos kainos pokytis ir nuomos kainos perskaičiuotos ir patikslintos soc. būsto nuomos sutartys	Iki 2020-11-01
5	Parengti priemonių planą dėl nekilnojamojo turto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo viešuosiuose registruose.	Savivaldybės administracija	Parengtas veiksmų planas, kuriame numatyti NT įregistravimo terminai	2020-12-31
6	Parengti priemonių planą dėl visų žemės sklypų, reikalingų SNT eksploatuoti, panaudos sutarčių sudarymo ir įregistravimo Viešuosiuose registruose.	Savivaldybės administracija	Parengtas priemonių planas, dėl savalaikio panaudos sutarčių įregistravimo NT registre, ir informacijos (apie registravimą) pateikimo Joniškio rajono savivaldybės administracijai	2020-12-31
7	Patikslinti savivaldybės turto valdymo tvarką, apsprendžiant nuompinigių dydžio, pradinės nuompinigių kainos nustatymą, kuris užtikrintų, kad turtas bus nuomojamas ne mažesne kaip rinkos kaina.	Savivaldybės administracija	Patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, nauja redakcija. (Sprendimo projektas parengtas)	2020-09-01
8	Patikslinti savivaldybės turto valdymo tvarką, apsprendžiant kokiais atvejais, tvarka ir sąlygomis Savivaldybės taryba gali išnuomoti turtą ne aukciono būdu.	Savivaldybės administracija	Patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, nauja redakcija. (Sprendimo projektas parengtas)	2020-09-01
9	Įvertinti Savivaldybės turto valdymo tvarkoje numatytas trumpalaikės nuomos sąlygas ir spręsti	Savivaldybės administracija	Patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos	2020-09-01

	dėl teisės aktų suderinimo, kai patalpos nuomojamos pagal įstaigų teikiamų mokamų paslaugų įkainius.		aprašas, nauja redakcija. (Sprendimo projektas parengtas)	
10	Imtis priemonių, kad visas savivaldybės turtas būtų išnuomotas pagal teisės aktų reikalavimus (konkurso būdu, nustatytam terminui).	Savivaldybės administracija	Patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, nauja redakcija. (Sprendimo projektas jau parengtas). NT nuomininkai raštu informuoti, dėl nuomos sutarties galiojimo termino ir sutarties nutraukimo, naujo NT nuomos konkurso paskelbimo.	2020-12-31
11	Nustatyti turto pripažinimo bešeimininkiu tvarką, numatant sąrašo sudarymo, apžiūros organizavimo, apskaitos aktų surašymo bei registravimo, kvietimo atsiliesti savininkus ir turinčius turtinių teisių į NT, kreipimosi į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu, NT perėmimo įsiteisėjus teismo sprendimui, perimto turto registravimo Nekilnojamojo turto registre ir kituose registruose, įtraukimo į apskaitos registrus procedūras.	Savivaldybės administracija	Parengti bešeimininkio turto nustatymo, apskaitymo, priežiūros organizavimo, pripažinimo statinių bešeimininkiu, perėmimo savivaldybės nuosavybėn, įregistravimo Nekilnojamojo turto registre tvarką.	2020-12-31
12	Apspresti nurašyto, bet nelikviduoto turto apskaitos tvarką ir užtikrinti šio turto inventorizavimą.	Savivaldybės administracija	Savivaldybės tarybos sprendime „Dėl nekilnojamųjų daiktų, pripažintų nereikalingais, netinkamais (negalimais) naudoti, nurašymo, išardymo ir likvidavimo“	2020-12-31

			įtraukti punktą, kad seniūnas, pagal jam priskirtą seniūniją, atsakingas už tokio turto likvidavimą ir punktą, kad nelikviduotas nurašytas bešeimininkis turtas apskaitomas Joniškio rajono savivaldybės administracijos nebalansinėje sąskaitoje.	
13	Patikslinti savivaldybės tarybos sprendimus dėl bešeimininkio turto nurašymo, nustatant turto sunaikinimo būdą ir atsakingus asmenis už turto likvidavimą.	Savivaldybės administracija	Patikslinti savivaldybės tarybos sprendimai	2020-12-31
14	Įteisinti patalpų perdavimą „Aušros“ gimnazijai ir A.Raudonikio meno mokyklai, Pašvitinio g. 19.	Savivaldybės administracija	Patalpos bus įteisintos pagal faktinį naudotoją	2020-09-01
15	Iš apskaitos nurašyti nugriautus arba kitaip sunaikintus NT objektus.	Savivaldybės administracija	Parengti reikiami dokumentai	2020-12-31

Savivaldybės kontrolierė

Alma Žukauskytė

Audita atliko:

Kontrolierė Alma Žukauskytė, Tarnybos vyriausioji specialistė Neringa Valančienė, Tarnybos specialistė Gintarė Vaičekauskienė

Audito ataskaita pateikta: Savivaldybės administracijai, jos kopija - Joniškio rajono merui ir Kontrolės komitetui.

PRIEDŲ SĄRAŠAS

1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	35
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	36
3 priedas.	40
4 priedas.	40
5 priedas.	40
6 priedas	41

Audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

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

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (valstybinės žemės patikėtinis).

NVŠ-Neformalus vaikų švietimas

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

Savivaldybė – Joniškio rajono savivaldybė.

Savivaldybės būsto fondas - socialiniai būstai ir savivaldybės būstai²⁶;

Savivaldybės būstas - savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą²⁷

Savivaldybės turto valdymo tvarka- Joniškio rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos sprendimu

²⁶Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 14 str. 1 d

²⁷ Ten pat 66, 2 str.

Socialinis būstas - savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis²⁸.

Taryba –Joniškio rajono savivaldybės taryba

Tvarka – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo.

Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti.²⁹

Turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinių ir ūkinį poveikį

Turto valdytojas – savivaldybės institucija, savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija ir šio įstatymo 12 straipsnyje nustatytais atvejais kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys savivaldybės turtą ir disponuojantys juo³⁰.

Audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – Įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas efektyviai.

Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo problemoms nustatyti Valstybės kontrolė ir Lietuvos savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos pasirašė susitarimą vykdyti bendrą savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą.

Pagal Valstybės kontrolės sudarytą audito planą ir parengtus standartizuotus darbo dokumentų šablonus atlikome Pakruojo rajono savivaldybės 2017—2019 m. I pusmečio nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą.

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

Audituojamas objektas- Savivaldybės nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas: pastatai(tarp jų pastati, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (SNT) ir žemė po pastatis, kiek tai susiję su žemės įregistravimo po pastatis vertinimu.

²⁸ Ten pat 66, 2 str.

²⁹LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais, 2 str.

³⁰Ten pat 66, 2 str.

Audituojami subjektai - Savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios SNT.

Audituojamas laikotarpis - 2017–2019 m. I pusmetis. Veritnti 2018 ir 2019 metų metinės inventorizacijos rezultatai.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus³¹ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus³².

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius/poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus	<p><i>Dokumentų ir teisės aktų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Susipažinta su Lietuvos teisės aktais, savivaldybės tarybos sprendimais, reglamentuojančiais strateginį planavimą savivaldybėse. Susipažinta su Joniškio rajono savivaldybės 2014-2020 metų strateginio plėtros planu, Joniškio rajono savivaldybės 2017-2019 m., 2018-2020 m., 2019-2021 m. strateginiais veiklos planais. <p><i>Savivaldybės interneto svetainės peržiūra.</i> <i>Pateiktas klausimynas savivaldybės administracijai.</i></p>	Nustatyti, ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas kryptingai, siekiant tenkinti visuomenės interesus.
Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> Susipažinta su Lietuvos Respublikos teisės aktais, savivaldybės tarybos sprendimais, reglamentuojančiais savivaldybės ir socialinio būsto nuomą; sutartys, sudarytos dėl Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos, kiti dokumentai 	Įvertinti, ar savivaldybės ir socialinis būstas savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų
Ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti Ar Savivaldybės būsto fondui priskiriamas turtas, naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka	<p><i>Duomenų analizė:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Surinkti ir analizuoti 189 savivaldybės ir socialinių būstų duomenys, nuomos kainos <p><i>Pokalbiai su Socialinės paramos ir sveikatos skyriaus atsakingais darbuotojais.</i> Tikrinimo, paklausimo, išorės patvirtinimo procedūros.</p>	
Ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT	<p><i>Dokumentų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Susipažinta su Lietuvos Respublikos teisės aktais, savivaldybės tarybos sprendimais, reglamentuojančiais savivaldybės nekilnojamojo turto pripažinimą nereikalingu 	Nustatyti, ar ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT

³¹LR valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“.

³²3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“

	<p>arba netinkamu (negalimu) naudoti, turto nurašymą.</p> <p><i>Duomenų analizė:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • surinkti ir analizuoti 493 savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT vienetų duomenys, sprendimai dėl tokio NT tolimesnio panaudojimo, nurašyti <p><i>Pokalbiai su Infrastruktūros skyriaus atsakingais darbuotojais.</i></p>	
<p><i>Ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai</i></p>	<p><i>Dokumentų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Susipažinta su teisės aktais, reglamentuojančiais žemės valdymą ir naudojimą. <p><i>Duomenų analizė (duomenys tikrinti 100 proc.):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • surinkti ir analizuoti 294 pastatų, 189 savivaldybės ir socialinių būstų duomenys apie suformuotus žemės sklypus, sudarytas panaudos sutartis su NŽT (NTR duomenys). <p><i>Pokalbiai su Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus atsakingais darbuotojais. Paklausimo, analitinės procedūros.</i></p>	<p>Nustatyti, ar po savivaldybės valdomais pastatais yra apibrėžtos ribos ir suformuoti žemės sklypai, ar žemės sklypams, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, yra sudarytos panaudos sutartys.</p>
<p><i>Ar SNT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų</i></p>	<p><i>Dokumentų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Susipažinta su Lietuvos Respublikos teisės aktais, savivaldybės tarybos sprendimais, reglamentuojančiais SNT nuomą <p><i>Duomenų analizė (duomenys tikrinti 100 proc.):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Įvertinta 21 nekilnojamojo turto nuomos sutartis, nuomos kainos, gautos pajamos iš turto nuomos <p><i>Pokalbiai su Infrastruktūros skyriaus atsakingais darbuotojais. Paklausimo, analitinės procedūros.</i></p>	<p>Įvertinti, ar SNT savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų</p>
<p><i>Ar panaudos pagrindais perduotas NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka</i></p>	<p><i>Dokumentų ir teisės aktų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Susipažinta su Lietuvos teisės aktais, savivaldybės tarybos sprendimais reglamentuojančiais NT perdavimą ir naudojimą panaudos pagrindais <p><i>Duomenų analizė (duomenys tikrinti 100 proc.):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Įvertinta 114 nekilnojamojo turto panaudos sutarčių (dėl 164 NT objektų perdavimo); • Įvertinta, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai kontroliavo panaudos gavėjus <p><i>Pokalbiai su Infrastruktūros skyriaus atsakingais darbuotojais. Duomenų tikrinimas su Buhalterinės apskaitos skyriaus darbuotojų duomenimis.</i></p> <p><i>NT apžiūra vietoje.</i></p>	<p>Nustatyti, ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka</p>

<p>Ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio turto</p>	<p><i>Dokumentų ir teisės aktų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Susipažinta su Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojantys bešeimininkio turto valdymą • Peržiūrėti statinio apskaitos aktai, apskaitos aktų registras, savivaldybės interneto svetainė, savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, dėl turto pripažinimo nereikalingu, netinkamu naudoti. <p><i>Duomenų analizė (duomenys tikrinti 100 proc.):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rinkti ir analizuoti 174 NT vienetų, kurie neturi savininko arba savininkai nėra žinomi, duomenys <p><i>Dokumentų peržiūra ir pokalbiai su Infrastruktūros skyriaus atsakingais darbuotojais.</i></p>	<p>Nustatyti, ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT</p>
<p>Ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą; ar turto ataskaitos duomenis naudoja SNT valdymo sprendimams priimti</p>	<p><i>Dokumentų ir teisės aktų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Peržiūrėti savivaldybės tarybos sprendimai dėl Turto ataskaitų patvirtinimo; • Peržiūrėta savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto rengimo ataskaita; • Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos ataskaitos ir išvados dėl 2016 m., 2017 m. ir 2018 m. turto ataskaitų. <p><i>Peržiūrėta savivaldybės interneto svetainė. Pateiktas paklausimas savivaldybės administracijai, ar naudojami Turto ataskaitos duomenys, ir kokiems sprendimas priimti naudojama ataskaitos informacija.</i></p>	<p>Nustatyti, ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą. Nustatyti, ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti.</p>
<p>Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą</p>	<p><i>Tikrinimo ir patvirtinimo procedūros:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Savivaldybės apskaitos registruose esančios informacijos patikrinimas • Nekilnojamojo turto registre esančios informacijos patikrinimas. Kaštai 	<p>Nustatyti, ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT, ar turtas registruotinas viešuosiuose registruose, yra įregistruotas. Ar apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą turtą.</p>

Audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 3 priedas

Nekilnojamojo turto registre neįregistruotos panaudos sutartys

	Panaudos gavėjas	Adresas	Plotas	Unikalus Nr.	Pastabos
1	VšĮ Pirminės sveikatos priežiūros centras	Vilties g. 9, Gaižaičių k	38,27 kv. m	4798-5011-6014	

2		Aušros g. 13, Skaistgirys	133,2 kv. m	4797-0031-4017	
3		Sporto g. 2, Rudiškių k	39,38 kv. m.	4797-9007-8017	
4		Beržų g. 2, Maldenių k	32,53 kv. m.	4798-3010-2010	
5		Miesto a. 39, Žagarė	209,89 kv. m	4798-5001-2019	
6		Mokyklos g. 2, Gataučiai	186,18 kv. m.	4798-6010-0017	
7		K. Donelaičio g. 5, Kriukai,	162,3 kv. m.	4798-7004-8011	
8		Beržų g. 36, Bučiūnų k	39,09 kv. m	4400-0228-1636	
9		Pašvitinio g. 21, Joniškis	122,94 kv. m	4797-0002-1079	
10		Liepų g. 4-9, Mindaugių k	26,91 kv. m	4797-2013-3010:0003	
11		Stupurų k.,	37,17 kv	4797-0027-2016	
12	Žiurių kaimo bendruomenė	Žagarės g. 50, Žiurių k	78,82 kv. m	4798-0009-6010	
13		Žagarės g. 50, Žiurių k	25 kv. m	4798-0009-6021	
14	Sporto klubo „Krepšinio legendos“	Livonijos g. 3, Joniškis	67,29 kv. m	4797-5002-8017	
15	VšĮ „Pasaulio vabzdžių galerija“	Taikos g. 1, Linkaičių k	1108,53 kv. m	4797-0021-1019	
16		Taikos g. 1, Linkaičių k	121 kv. m	4797-0021-1028	
17		Taikos g. 1, Linkaičių k	36 kv. m	4797-0021-1030	
18	Joniškio r. sergančių diabetu klubas „Viltis“	Pašvitinio g. 21, Joniškis	41,29 kv. m	4797-0002-1046	neregistruota sutartis 2018-05-31 (3.41) A6-13
19	Senelių namai „Santara“	Livonijos g. 30, Joniškis	44,32 kv. m	4400-1098-3714	
20	Joniškio r. neįgalųjų klubas	Šiaulių Senoji g. 4, Joniškis	60,57 kv. m	4792-5000-4039:0002	
21	Joniškio soc. Paslaugų ir užimtumo centras	Pašvitinio g. 21B, Joniškis	275,7 kv. m	4797-0002-1035	
22	VšĮ Joniškio Greitoji medicinos pagalbos stotis	Pašvitinio g. 21, Joniškis	18,38 kv. m	4797-0002-1057	
23	VšĮ Joniškio psichikos sveikatos centras	Žemaičių g. 4, Joniškis	27,1 kv. m.	4795-9000-2030	
24	Joniškio turizmo ir verslo informacijos centras	Žemaičių g. 9, Joniškis	139,51 kv.m	4793-8000-4012	
25	Stungių kaimo bendruomenė	Sodų g. 33, Stungių km	109,96 kv.m.	4400-0268-7667	

Audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 4 priedas

Nekilnojamojo turto registre neišregistruotos panaudos sutartys

	Panaudos gavėjas	Adresas	Plotas	Unikalus Nr.	Pastabos
--	------------------	---------	--------	--------------	----------

1	Joniškio rajono kaimo bendruomenių sąjunga	Livonijos g. 4	11,72 kv.m.	4797-2002-2012	Patalpos gražintos 2017-11-03 Nr. TP2-42
2	Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos	Livonijos g. 4	21,44 kv. m	4797-2002-2012	2018 m. balandžio 3 d. nutraukta panaudos sutartis
3		Livonijos g. 4	19,61 kv. m	4797-2002-2026	
4	Reibinių kaimo bendruomenė	M. Slančiausko g. 33, Reibinių k	7 kv. m	4789-0004-1021	2013-04-19 susitarimu (3.41)A6-5 gražinti ir 2013-05-30 tarybos sprendimu Nr. T-93 pripažinti netinkami naudoti ir 2013-11-14 nurašyti
5		M. Slančiausko g. 33, Reibinių k	53 kv.m	4789-0004-1054	
6		M. Slančiausko g. 33, Reibinių k	30 kv.m.	4789-0004-1087	
7		M. Slančiausko g. 33, Reibinių k	52 kv.m	4789-0004-1043	

Audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 5 priedas

Nekilnojamojo turto registre nepatikslintas pastatų ar patalpų, perduotų panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis, plotas

	Panaudos gavėjas	Adresas	Plotas	Unikalus Nr.	Pastabos
1	Daunoravos kaimo bendruomenė	Senoji g. 6, Daunoriškės k.,	530,57 kv. m	4798-4009-0012	Registrų c. duomenimis 557,85 kv.m.(unikalus Nr. 4798-4009-0012 ir 4798-4009-0034)
2			75 kv.m	4798-4009-0034	
3	VšĮ Joniškio ligoninė	Pašvitinio g. 21, Joniškis	5332,78 kv. m	4797-0002-1013	Registrų c. duomenimis 1D5p unikalus Nr.4797-0002-1013 - 5100 kv.m; 8D3p unikalus Nr. 4797-0002-1068 - 3315 kv.m.; 6D3p unikalus Nr. 4797-0002-1046 - 602 kv.m; 7G1p unikalus Nr. 4797-0002-1057 - 91,8 kv.m.).
4			1372,03 kv. m	4797-0002-1024	
5			54 kv. m.	4797-0002-1090	
6			3507,63 kv. m	4797-0002-1068	
7			21 kv. m.	4797-0002-1113	
8			8 kv. m.	4797-0002-1124	
9			24 kv. m	4797-0002-1135	
10			8,15 kv. m	4797-0002-1088	
11	VšĮ Pirminės sveikatos priežiūros centras	Pašvitinio g. 21, Joniškis	1516,28 kv. m	4797-0002-1046	Registrų c. duomenimis 1662,43 kv.m.)

Audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 6 priedas

SNT kuriam neįregistruota nuosavybė Nekilnojamojo turto registre

Turto pavadinimas	
Ūkinis pastatas	Butniūnų k.;
Ūkinis (akmeninis) pastatas	Butniūnų k., Skaistgirio sen., Joniškio r. sav.;
Sodyba	Dilbinų k., Žagarės sen.;

Paaudrovės dvaro sodybos fragmentų antras namas	Girdžiūnų k. 3-4;
Kompleksas: akmeninis statinys (buvęs bravoras) ir veršidė	Girkančių k., Gaižaičių sen.;
Sandėlis	Kaštonų g. Skaistgirys;
Kiaulidžių kompleksas	Lazdyniškių k. ;
Madvilnionių dvaro sodybos fragmentų dvarininko namas	Madvilionių k., Kriukų sen.;
Varyklos- vyninės liekanos kultūros vertybės "Malgūžių (Didžiosios Malgūžės) dvaro sodybos fragmentai" teritorijoje	Malgūžių k., Kriukų sen.;
Buvusios dvarvietės tvartas	Nemeikšių k., Saugėlaukio sen.
Buvusios dvarvietės tvartas	Nemeikšių k., Saugėlaukio sen.
Buvusios dvarvietės ūkinis pastatas	Nemeikšių k., Saugėlaukio sen.
Buvusios dvarvietės ūkinis pastatas	Nemeikšių k., Saugėlaukio sen.
Buvusios dvarvietės ūkinis pastatas	
Ūkinis pastatas	Reibinių km.;
Garažas (negyvenamosios patalpos-boksai), esantis prie Parko g. 1, Satkūnų k., Joniščio r. sav.	Satkūnų k., Joniščio r. sav.;
Medvilionių km negyv. patalpos	;