



## **KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

### **KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA**

2020 m. balandžio 14 d. Nr. K7 - 2  
Kėdainiai

Auditas atliktas vykdant  
Savivaldybės kontrolierės Zitos Valiauskienės  
2019 m. rugsėjo 16 d. įsakymą Nr.K1-8

Auditą atliko :  
Tarnybos patarėjos  
Rūta Lukoševičienė, Vilma Unikienė,  
vyriausioji specialistė Jurga Volkovaitė

Audito ataskaita skelbiama internete adresu [www.kedainiai.lt](http://www.kedainiai.lt)  
Kontrolės ir audito tarnybos puslapyje.

## TURINYS

SANTRAUKA	3
IŽANGA	7
AUDITO REZULTATAI	
1. SAVIVALDYBĖ NETURI NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO STRATEGIJOS	11
2. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PROBLEMOS	11
2.1. Nėra nekilnojamojo turto duomenų bazės	11
2.2. Esama turto, kurio reikalingumas funkcijoms atlikti abejotinas	12
2.3. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai	12
2.4. Savivaldybė nekilnojamąjį turtą išnuomoja viešojo konkurso būdu ar lengvatinėmis sąlygomis	13
2.5. Savivaldybės būsto fondui priskiriamas nekilnojamasis turtas	14
2.6. Savivaldybė dalį nekilnojamojo turto perduoda panaudos pagrindais kitiems subjektams	15
2.7. Ilgas sprendimų priėmimas dėl bešeimininkio turto likvidavimo	17
PRIEDAI	
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	18
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	19
3 priedas. Savivaldybių funkcijoms vykdyti nenaudojamas nekilnojamasis turtas	22

# SANTRAUKA

## Audito svarba

Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad valstybės ir savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais<sup>1</sup>.

Pasirašius Valstybės kontrolės ir Kėdainių rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimą<sup>2</sup>, atliktas savivaldybės nekilnojamo turto valdymo veiklos auditas. Vertinta, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys valdomas kryptingai ir kompleksiskai, kaip efektyviai jis naudojamas, ar disponavimas turtu užtikrina maksimalią naudą ir tinkamą jo kontrolę.

Savivaldybės nekilnojamasis turtas: pastatai, patalpos ir jų dalys yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. 2019 m. birželio 30 d. duomenimis Kėdainių rajono savivaldybėje buvo 905 savivaldybės nekilnojamojo turto objektai, kuriuos valdė 55 turto valdytojai. Šių objektų plotas 261,5 tūkst. kv. m, likutinė vertė 45 mln. 644,3 tūkst. Eur. Didžiausi pagal vertę yra mokslo, kultūros ir sporto paskirties objektai.

Savivaldybės turto valdytojai ne visada suinteresuoti savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti efektyviai: nevertinama, kiek jo reikia funkcijoms atlikti, kiek jis naudojamas ne šioms funkcijoms atlikti ir kt. Be to nėra informacijos, ar skaičiuojamos šio turto išlaikymo sąnaudos.

Šio audito rezultatai parodė, kad finansinė ir kita informacija neparodo Savivaldybės valdomo turto visumos. Savivaldybės administracija neturi išsamios informacijos apie valdomo ir naudojamo nekilnojamojo turto būklę bei šio turto poreikio analizės.

## Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas - įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamas turtas: pastatai ( tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys valdomas efektyviai.

Audituojamas subjektas – Kėdainių rajono savivaldybė. Duomenis rinkome ir iš kitų įstaigų, įmonių valdančių savivaldybės nekilnojamąjį turtą, ar perdavusių gyvenamosios paskirties objektus valdyti turto administratoriui.

Audituojamas laikotarpis – 2017-2019 m. I pusmetis. Analizuodami tam tikrus pokyčius naudojome ir kitų laikotarpių duomenis.

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

<sup>1</sup>LT 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), 9 str.

<sup>2</sup> 2019-09-13 Valstybės kontrolės ir Kėdainių rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas Nr. BS-51.

## Pagrindiniai audito rezultatai

1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą rengia Savivaldybės administracija metinių finansinių ataskaitų pagrindu, tai nepakankami duomenys Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti: neatskleista informacija apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo, nuomojamo turto apimtis, pajamas, gaunamas iš turto nuomos, išsinuomoto turto apimtis ir kt. Todėl savivaldybėje nėra vizijos, kiek ir kokio šio turto planuojama perduoti valdyti, kiek objektų turi būti ateityje plėtojama, kad duotų naudą savivaldybei, koks turtas yra nereikalingas ir turi būti parduotas.

2. Valdant savivaldybei priklausančią nekilnojamąjį turtą nėra skaičiuojamos visos nekilnojamojo turto naudojimo, išlaikymo ir panašios ūkinės išlaidos bei alternatyvūs naudojimo kaštai, todėl kyla rizika dėl turto optimizavimo ir efektyvaus panaudojimo.

3. Savivaldybė neturi duomenų bazės apie savivaldybės nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą. Administracija nežino, kiek iš viso savivaldybė nuosavybės teise valdo nekilnojamojo turto: pastatų (patalpų) ir jų dalių vienetų ir ploto (kv. m.), bei kiek tiksliai turto išnuomota, perduota valdyti panaudos pagrindais ir valdoma, naudojama ir disponuojama juo patikėjimo teise, nes biudžetinių įstaigų pateikti apskaitos duomenys netikslūs.

4. Nustatyta, kad savivaldybėje dar yra nekilnojamojo turto: pastatų (patalpų) ir jų dalių, dėl kurių nepriimtas sprendimas tolimesniam panaudojimui, dalis nenaudojamų pastatų apleisti, jų būklė prastėja ir ateityje jiems tvarkyti reikės papildomų išlaidų. Audituojamu laikotarpiu šie pastatai nebuvo įtraukti į savivaldybės vykdomus viešuosius aukcionus. Siekiant efektyvaus nekilnojamojo turto: pastatų (patalpų) ir jų dalių valdymo, savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, nenaudojamas turtas turi būti parduodamas įstatymo nustatyta tvarka.

5. Administracija, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytoja, nesilaikė teisės aktų reikalavimų dėl žemės sklypų suformavimo ir nesikreipė į valstybinės žemės patikėtinį, nepateikė prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais. Kai sklypai nesuformuoti, gali būti netaikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl sklype esančių inžinerinių tinklų naudojimo, gamtos, kultūros paveldo apsaugos apribojimų – taip sudaromos sąlygos vykdyti neleistiną veiklą.

6. Nereikalingas savivaldybės funkcijoms vykdyti turtas nuomojamas viešojo nuomos konkurso būdu. Turto valdytojas priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto nuomos. Nustatyta, kad jis netinkamai vykdė išnuomoto NT kontrolę dėl sutarčių vykdymo ( nesudarytos sutartys, jos neįregistruotos, neišregistruotos NTR ir kt.). Savivaldybėje nėra patvirtintos išsinuomoto NT tvarkos, nors įstaigos sudaro patalpų nuomos sutartis .

7. Savivaldybės būsto fondą valdo 11 seniūnijų ir pagal sutartį - UAB „Kėdainių butai“. Savivaldybė pagal sudarytą turto patikėjimo sutartį įsipareigojo užregistruoti ją viešajame registre. Įrašų apie turto patikėjimo sutarties su Savivaldybe sudarymą nei Juridinių asmenų registro, nei Sutarčių registro išrašuose nėra. Todėl UAB „Kėdainių butai“, kaip administratorius, negali atstovauti teismuose dėl turtinės žalos atlyginimo, dėl skolų išieškojimo iš nuomininkų, nuomininkų

iškeldinimo. Šias funkcijas atlieka Administracijos darbuotojai, o tai didina administracinę naštą viešajame sektoriuje.

8. Savivaldybės būsto fonde yra apleistų, prastos būklės butų ir kitų gyvenamosios paskirties objektų, paprastai šie objektai nenaudojami, tokį turtą sunku parduoti, patiriamos išlaikymo sąnaudos. Nepriimant sprendimo dėl nuomojamo ar nenaudojamo turto, kyla rizika dėl savivaldybės turto valdymo efektyvumo užtikrinimo.

9. Nevykdoma kontrolė dėl panaudos sutarčių įregistravimo ir išregistravimo NTR, patalpų draudimo, komunalinių mokesčių mokėjimo. Nustatyta atvejų, kai turto valdytojai neteisėtai leido naudotis pastatais (patalpomis), t. y. nesudarė panaudos sutarčių. Turto valdytojai nevykdo turto priežiūros, kad įsitikinti ar visas perduotas pagal panaudą turtą saugojamas ir naudojamas pagal paskirtį (Keleriškės, Smėlio g.1).

10. Administracija eilę metų nepriima sprendimo dėl nekilnojamojo turto, kuris dar 2008 metais teismo sprendimu buvo pripažintas bešeimininkiu turtu, sutvarkymo (likvidavimo).

## REKOMENDACIJOS

### **Administracijai, įgyvendinančiai savivaldybės nekilnojamojo turto savininko funkcijas:**

Siekiant užtikrinti nekilnojamojo turto: pastatų ( tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių efektyvų ir racionalų administravimą bei kontrolę :

1. Patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, reglamentuojant, papildomos informacijos dėl turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, pateikimą ataskaitoje;
2. Įdiegti kompiuterizuotą nekilnojamojo turto informacinę programą, kuri sistemintų duomenis, kad bet kuriuo metu būtų gaunama tiksli informacija apie nekilnojamąjį turta, sutartis, sutarčių vykdymą, galiojimą ir kt.;
3. Įvertinti ir priimti sprendimus dėl apleisto, nenaudojamo nekilnojamojo turto - kiek tokio turto reikia veiklai ir funkcijoms atlikti; kiek reikia nugriauti arba tiesiog perduoti;
4. Peržiūrėti valstybinės žemės sklypų panaudos sutartis ir teikti prašymus, valstybinės žemės patikėtiniui, perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypus, kurių reikia savivaldybės nuosavybės teise valdomam NT eksploatuoti;
5. Nustatyti tvarką, pagal kurią savivaldybė galėtų išsinuomoti nekilnojamąjį turta;
6. Peržiūrėti UAB „Kėdainių butai“ turto patikėjimo sutartį, priimti sprendimą dėl atitikties teisės aktų reikalavimams.
7. Sugriežtinti nekilnojamojo turto panaudos, nuomos sutarčių vykdymo kontrolę, paskiriant asmenis, atsakingus už konkrečių nekilnojamojo turto panaudos, nuomos sutarčių vykdymą;
8. Priimti sprendimą dėl bešeimininkio turto sutvarkymo pagal teisės aktų nuostatas.

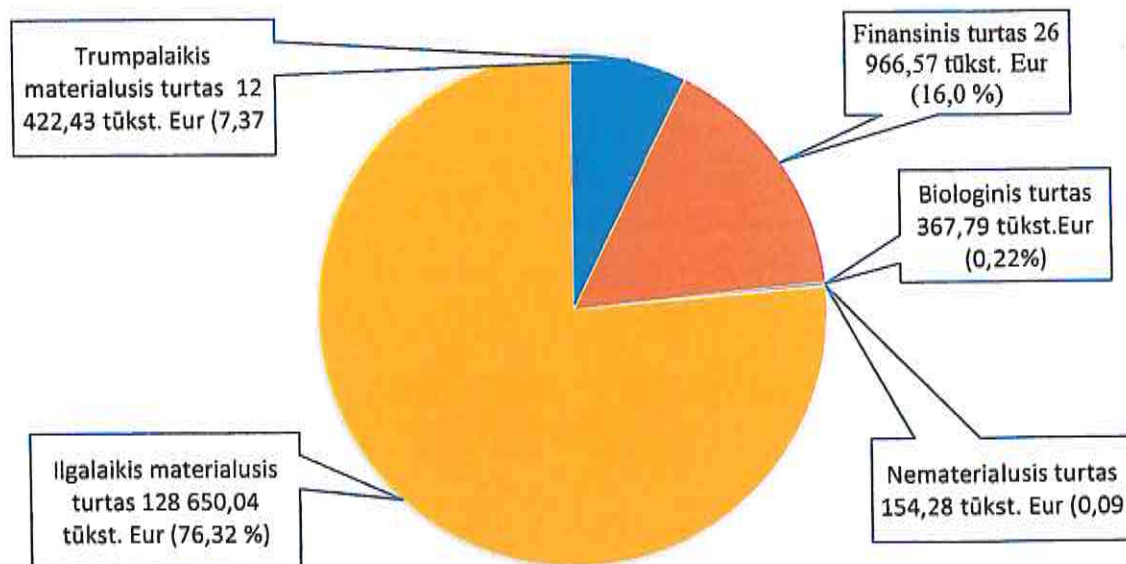
## IŽANGA

Savivaldybių turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių tarybos pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą<sup>3</sup> - įgyvendindamos turto savininko funkcijas. Kitos savivaldybių institucijos, savivaldybių įstaigos ir organizacijos joms patikėjimo teise perduotą savivaldybių turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo įstatymuose bei savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto apskaitą tvarko savivaldybės viešojo sektoriaus subjektai (biudžetinės įstaigos) pagal Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartus ir kitus apskaitos tvarkymą reglamentuojančius teisės aktus. Savivaldybės viešojo sektoriaus subjektai, gavę patikėjimo teise valdyti ir kitais būdais įsigiję turtą, įtraukia jį į apskaitą.

Savivaldybės turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis ir biologinis turtas. 2018 m. pabaigoje jo likutinė vertė sudarė 168 mln. 561,11 tūkst. Eur (žr.1 pav.)

**1 pav. Savivaldybės turto sandara ir jo balansinė vertė**



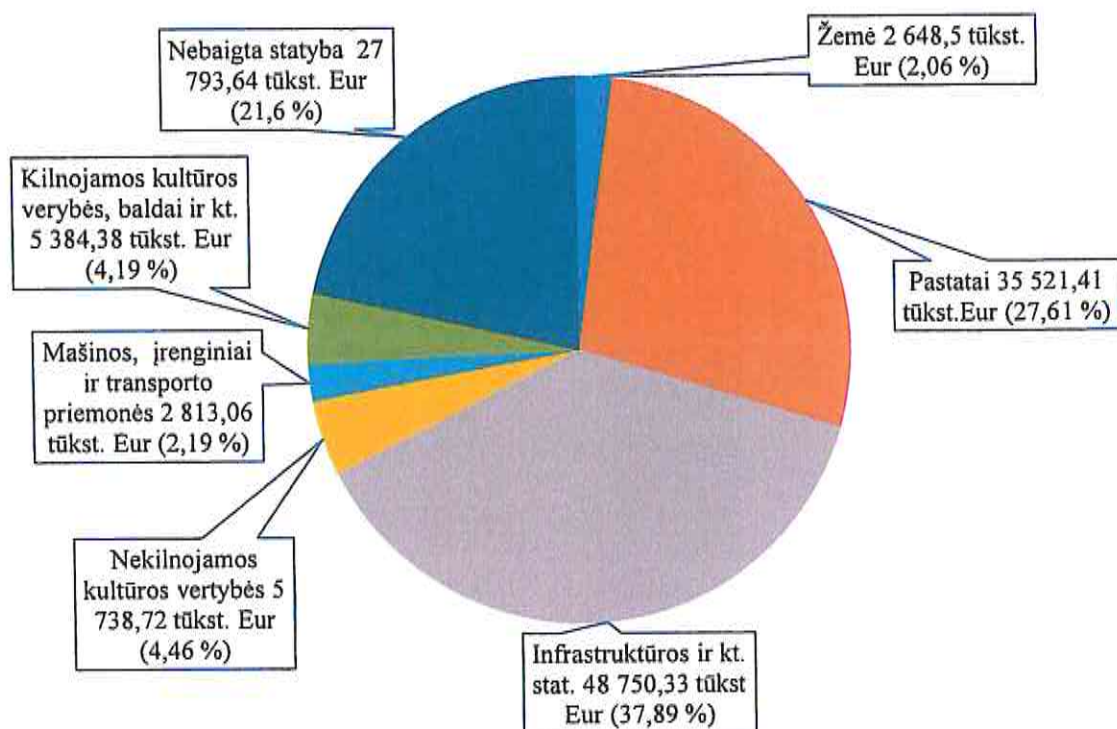
Šaltinis - Kėdainių rajono savivaldybės 2018 m. gruodžio 31d. konsoliduotųjų ataskaitų rinkinys

Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį pagal vertę (76,3 proc.) sudaro ilgalaikis materialusis turtas. Iš jo didžiausia dalis tenka savivaldybės nekilnojamam turtui: statiniams, pastatams ir nekilnojamosioms kultūros vertybėms. (žr.2 pav.)

<sup>3</sup> LR vietos savivaldos 1997m.liepos 7d. įstatymas Nr. 1-533 ( su vėlesniais pakeitimais)

Pagal Valstybės kontrolės ir Tarnybos bendradarbiavimo susitarimą, auditavome savivaldybės nekilnojamąjį turtą: pastatus ( tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpas ir jų dalis.

**2 pav. Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto sandara ir jo balansinė vertė**

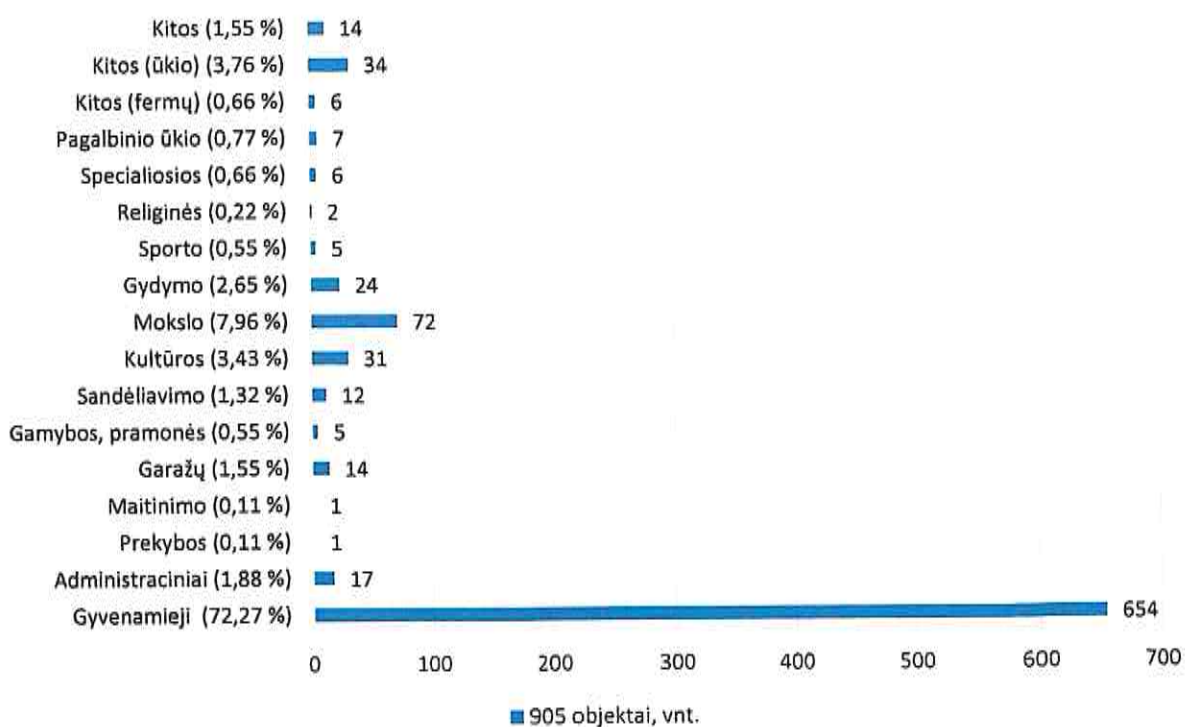
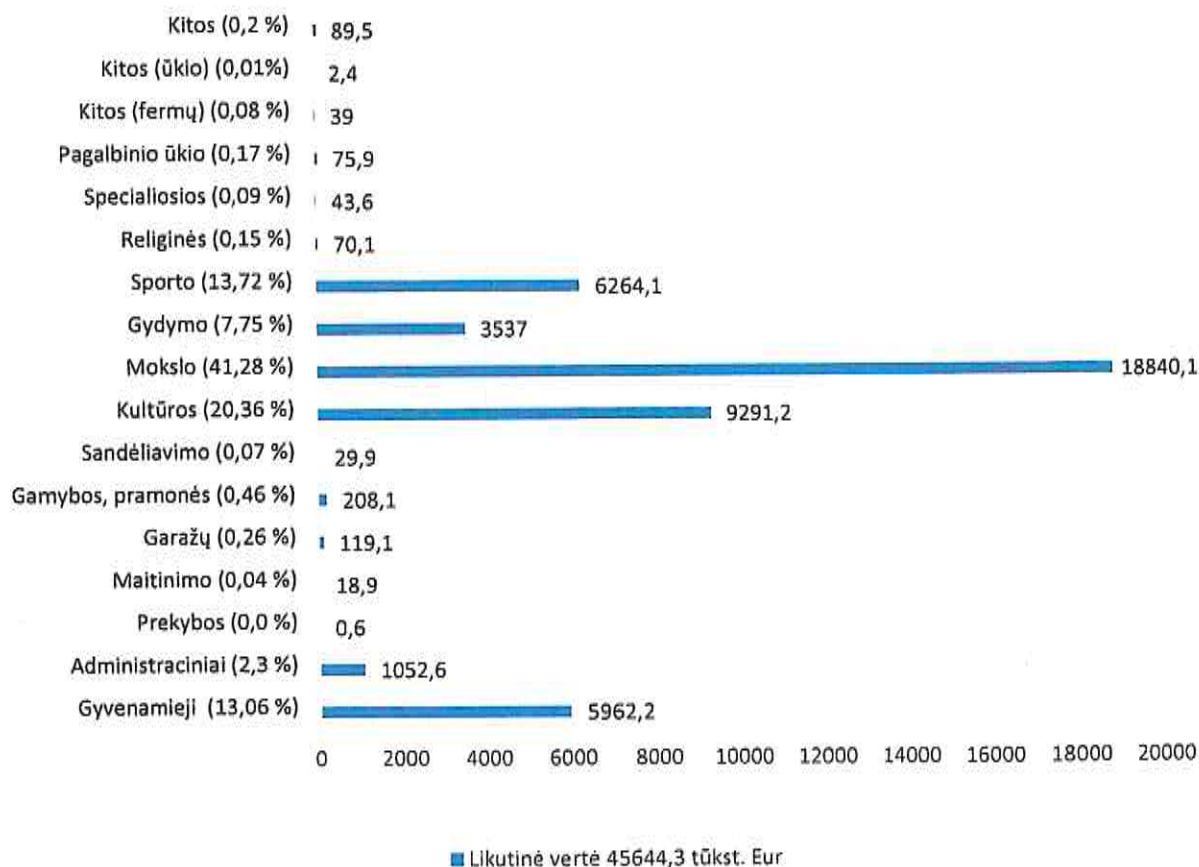


Šaltinis - Kėdainių rajono savivaldybės 2018 m. gruodžio 31d. konsoliduotųjų ataskaitų rinkinys

Audito ataskaitoje rėmėmės surinkta informacija iš savivaldybės viešojo sektoriaus subjektų (biudžetinės įstaigos). Pagal šių įstaigų 2019 m. birželio 30d. duomenis Kėdainių rajono savivaldybėje buvo 905 savivaldybės nekilnojamojo turto objektai, kuriuos valdė 55 turto valdytojai. Šių objektų plotas 261,5 tūkst. kv. m., likutinė vertė - 45 mln. 644,3 tūkst. Eur.

Daugiausia objektų pagal paskirtį sudaro gyvenamieji ( 72,3 proc.) pastatai, bet jų likutinė vertė nedidelė (13 proc.). Didžiausi pagal vertę yra mokslo (41,3 proc.) paskirties, kultūros (20,4 proc.) ir sporto (13,7 proc.) paskirties objektai. (žr.3 pav.).

### 3 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai pagal paskirtį, jų likutinė vertė



Šaltinis – Kėdainių rajono SKAT pagal savivaldybės VSS pateiktus 2019-06-30 duomenis

Suskirstę visus viešojo sektoriaus subjektuose esančius nekilnojamojo turto objektus nustatėme, kad daugiausia savivaldybės nekilnojamojo turto valdo švietimo ir ugdymo įstaigos (žr.1 lentelė).

**1 lentelė. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai ir likutinė jų vertė**

Įstaiga / valdymo sritis	Biudžetinių įstaigų duomenys			
	Įstaigų sk. vnt.	Objektų sk. vnt.	Plotas kv. m.	Likutinė vertė tūkst. Eur.
Švietimas ir ugdymas	29	67	127 504,65	25 910,5
Kultūra	8	22	17 383,07	7 881,9
Socialinės įstaigos	5	8	7 860,08	3 270,2
Priešgaisrinė sauga	1	2	130,04	0,1
Administracija	1	23	25 035,85	947,6
Seniūnijos	11	146	57 368,34	5 435,5
<b>viso:</b>	<b>55</b>	<b>268</b>	<b>23 5282,03</b>	<b>43 445,8</b>
Savivaldybės būsto fondas	x	637	26 224,9	2 198,5
<b>Iš viso:</b>	<b>55</b>	<b>905</b>	<b>261 506,9</b>	<b>45 644,3</b>

Šaltinis - Kėdainių rajono SKAT pagal biudžetinių įstaigų pateiktus duomenis 2019-06-30

Savivaldybėje nėra parengtos turto valdymo strategijos, nevertinama, ar savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus, nevertinamas nekilnojamojo turto poreikis savivaldybės funkcijoms atlikti – tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu.

Savivaldybės administracijoje nėra susistemintų duomenų, kiek savivaldybės nekilnojamojo turto valdo skirtingos įstaigos, kokia šio turto vertė, koks turtas yra nereikalingas ir turi būti parduotas, kiek objektų turi būti ateityje plėtojama ir panašiai. Nėra skaičiuojamos nekilnojamojo turto naudojimo, išlaikymo ir panašios ūkinės išlaidos, todėl neįmanomas ir adekvatus savivaldybei priklausančio nekilnojamojo turto kaštų įvertinimas. Tokia informacija nėra teikiama įstaigų veiklos ataskaitose ar kitose viešose ataskaitose.

Atlikdami auditą vadovavomės nuostata, kad savivaldybės nekilnojamasis turtas: pastatai ( tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys efektyviai valdomi ir naudojami tada, kai:

įstaigų veiklai, savivaldybės funkcijų vykdymui panaudojami visi įstaigų valdomi pastatai ir patalpos;

nustatomas pastatų (patalpų) poreikis; priimti sprendimai dėl nenaudojamų pastatų (patalpų);

įstaigoms nuomojama ar kitaip perduodama naudoti pastatus (patalpas) vadovaujantis teisės aktais.

# AUDITO REZULTATAI

## 1. SAVIVALDYBĖ NETURI NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO STRATEGIJOS

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. Šis turtas nėra savitikslis, jis turi duoti naudą visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas. Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad viešojo sektoriaus subjektai privalo turėti tie turto, kiek pakanka savivaldybės funkcijoms atlikti, o turto, kuris nieko bendra neturi su vykdomomis funkcijomis, turėtų nelikti.

Vienas svarbiausių efektyvesnio turto valdymo siekio motyvų - išlaidų sumažinimas. Tai aktualu, kadangi sumažintos išlaidos savivaldybės nekilnojamajam turtui padėtų taupyti mokesčių mokėtojų pinigus. Savivaldybės turimo nekilnojamojo turto valdymo tikslas - kuo mažesniais kaštais vykdyti prisiimtų viešųjų paslaugų teikimą ir funkcijų vykdymą. Šiam tikslui pasiekti tikslinga šiuolaikinius nekilnojamojo turto valdymo principus pritaikyti turto valdymui, t. y. turto įsigijimui, nuomai, koncesijai, išlaikymui bei atnaujinimui.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą<sup>4</sup> rengia Savivaldybės administracija metinių finansinių ataskaitų pagrindu, tai nepakankami duomenys Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti: neatskleista informacija apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo, nuomojamo turto apimtis, pajamas, gaunamas iš turto nuomos, išsinuomoto turto apimtis ir kt. Valdant savivaldybei priklausančią nekilnojamąjį turtą nėra skaičiuojamos visos nekilnojamojo turto naudojimo, išlaikymo ir panašios ūkinės išlaidos.

Išanalizavę visų 55 biudžetinių įstaigų įvairaus lygio veiklos, strateginius ir kitų šios srities dokumentus, nustatėme, kad savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai savo lygmeniu patys sprendžia, ką su turto darys; kiek jo naudos funkcijoms atlikti, kiek išnuomos, perduos panaudos pagrindais ar panašiai. Be to, valdydami šį turtą turto valdytojai taiko skirtingas praktikas: valdo patys, perduoda panaudos pagrindais ar panašiai.

## 2. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PROBLEMOS

### 2.1. Nėra nekilnojamojo turto duomenų bazės

Duomenų trūkumas ar nepakankami duomenys yra didžiausias stabdantis veiksnys, norint priimti teisingus sprendimus. Neturint išsamių duomenų apie nekilnojamąjį turtą nėra įmanoma apsibrėžti ir norimų keisti bei siektinų parametrų. Dėl šios priežasties savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto duomenų bazė yra būtina efektyvaus nekilnojamojo turto valdymo prielaida.

Duomenų bazėje turėtų būti išskirtina kiekvieno atskiro turimo ar naudojamo nekilnojamojo turto vieneto informacija:

- teisinė (ar nuosavybė, ar nuoma, paskirtis, kas NT objektą valdo, naudoja ir disponuoja juo, priimti sprendimai dėl NR valdymo, naudojimo ir disponavimo juo);
- finansinė (vertė, išlaidos įsigijimui, išlaikymui, naudojimui ir kt., pajamos iš turto);
- fizinė ( adresas, unikalus numeris, plotas, žemėlapiai, nuotraukos ir kt.).

<sup>4</sup> Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius 2015 m. birželio 19 d. įsakymas Nr. AD-1-746 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Administracijos Statybos ir turto skyrius atskirai kaupia duomenis apie išnuomotus pastatus (patalpas) ir jų dalis, apie turta, perduotą valdyti panaudos pagrindais, bei turta, perduotą valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise. Todėl duomenys apie nekilnojamąjį turta buvo surinkti iš biudžetinių įstaigų. Didžioji dalis nekilnojamojo turto neperduota ( nėra perdavimo-priėmimo aktų) įstaigoms valdyti, naudoti ir disponuoti jais patikėjimo teise ( švietimo įstaigos, administracija, seniūnijos ir kt.). Susisteminius biudžetinių įstaigų duomenis ir juos sutikrinus su NTR bei KVR registrais, negalime nustatyti, kiek savivaldybė nuosavybės teise valdo nekilnojamojo turto: pastatų (patalpų) ir jų dalių vienetų ar ploto ( kv. m.) dėl esančių netikslumų:

- savivaldybei nuosavybės teise priklauso pastatas, esantis Pelėdnagių sen. Juciūnų k. Senoji g. 9, apskaitoje neužregistruotas nuo 2010 m. , duomenys gauti iš NTR registro;
- apskaitoje neužpajamuoti 12 savivaldybės nuosavybės teise valdomi pastatai, Vilainių sen. Apytalaukio k. Alkupio g.1;
- faktiškai yra nugriautas pastatas, esantis Gudžiūnai, Tujų g.68. NTR duomenys nepakeisti.

Administracijos Statybos ir turto skyriui nepateikus savivaldybės nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto sąrašo, negalime pareikšti, kad savivaldybė valdo informaciją apie visą savivaldybės nekilnojamąjį turta, kad visas savivaldybės nekilnojamasis turtas yra užregistruotas NTR registre, kad savivaldybėje apskaitytas nekilnojamasis turtas tikrai yra savivaldybės nuosavybė.

Biudžetinių įstaigų pateikti duomenys apie nekilnojamąjį turta pagrįstai leidžia abejoti duomenų tikslumu ir išsamumu.

## *2.2. Esama turto, kurio reikalingumas funkcijoms atlikti abejotinas*

Nekilnojamojo turto turėjimas nėra savivaldybės funkcija. Siekiant efektyvaus nekilnojamojo turto: pastatų (patalpų) ir jų dalių valdymo, savivaldybės funkcijoms įgyvendinti nenaudojamas turtas turi būti parduodamas įstatymo nustatyta tvarka.

Nekilnojamasis turtas tėra priemonė įgyvendinti tiems tikslams ir uždaviniams, kuriuos savivaldybės nusistato kaip jų atliktiną funkciją. Didelė dalis jo yra panaudojama įgyvendinant savivaldybės funkcijas, tačiau dalis jo nenaudojama, apleista. Jį pardavus, pinigus galima panaudoti savivaldybių prioritetiniams planams įgyvendinti.

Audito metu, atlikus nekilnojamojo turto apžiūrą vietoje, aptikome pastatų, kurie nenaudojami ilgą laikotarpį, yra apleisti, visi pastatai yra seniūnijose (žr.1 lentelė, 3 priedas).

Iš 53 nenaudojamų objektų - 41 objektą (8 725,37 kv. m.) valdo Vilainių seniūnija (Apytalaukio k. Alkupio g.1) , 4 objektus (2 496,53 kv. m.) valdo mokymo įstaigos. Audituojamu laikotarpiu šie pastatai nebuvo įtraukti į savivaldybės vykdomus viešuosius aukcionus. Šio turto išlaikymo sąnaudos apskaitoje neužregistruotos. Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas nekilnojamasis turtas buvo inventorizuotas, užregistruotas apskaitoje.

Būtina savivaldybės mastu įvertinti ir priimti sisteminius sprendimus: kiek tokio turto reikia veiklai ir funkcijoms atlikti; kiek reikia nugriauti arba tiesiog parduoti.

## *2.3. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai*

Žemės įstatymas nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų ir parkų

direkcijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ir kt.<sup>5</sup> Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Valstybinės žemės patikėtiniai turi kontroliuoti, kaip jų patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų naudotojai, šią pareigą vykdo<sup>6</sup>. Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti<sup>7</sup>. Atlikdami auditą laikėmės nuomonės, kad visi žemės sklypai yra suformuoti arba jų formavimo procedūros pradėtos.

Audito metu vertinome, ar atrinktiems 159 savivaldybės valdomiems nekilnojamojo turto pastatams eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai, sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys. Nustatyta, kad iš jų 27 (17 proc.) pastatams eksploatuoti žemės sklypai nesuformuoti ir Nekilnojamojo turto registre neįregistruoti, kitiems 31 (19 proc.) pastatams yra suformuoti žemės sklypai, bet nesudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys, ir jie neįregistruoti NTR.

Iš 58 pastatų, kuriems nesutvarkyti valstybinės žemės sklypai, 24 (42 proc.) yra įvairių paskirčių (kultūros, gydymo, garažų, sandėliavimo ir kt.), 21 (36 proc.) - kitos (ūkio), 7 (12 proc.) – mokslo, 6 (10 proc.) – gyvenamosios paskirties pastatai. Iš jų visų 26 (97 proc.) pastatų yra kaimo vietovėse, 3 (11 proc.) pastatai šeimininkis turtas.

Dažniausia žemės sklypų nesuformavimo priežastis – lėšų trūkumas. Kai sklypai nesuformuoti, gali būti netaikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl sklype esančių inžinerinių tinklų naudojimo, gamtos, kultūros paveldo apsaugos apribojimų – taip sudaromos sąlygos vykdyti neleistiną veiklą. Kai naudojami sklypai nesuformuoti, tai nesudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys. Todėl duomenų apie šią panaudą Nekilnojamojo turto registre nėra. Taip iškreipiami valstybinės žemės duomenys.

Administracija, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytoja, nesilaikė teisės aktų reikalavimų - nesikreipė į valstybinės žemės patikėtinį dėl sklypų suformavimo, nepateikė prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais.

#### *2.4. Savivaldybė nekilnojamąjį turtą išnuomoja viešojo konkurso būdu ar lengvatinėmis sąlygomis*

Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka<sup>8</sup>. Nuoma nėra savivaldybės funkcija, ji gali būti tarpinis sprendimas iki nenaudojamas turtas bus parduotas aukcione. Nereikalingas savivaldybės funkcijoms vykdyti turtas nuomojamas viešojo nuomos konkurso būdu. Turto valdytojas priima sprendimą dėl NT nuomos.

Audito metu, peržiūrėję galiojančias turto nuomos sutartis, įvertinę kokiomis sąlygomis išnuomotas NT, ar nuomos sutartys užregistruotos NT registre, ar nėra įsiskolinimų už NT nuomą, ir atlikę išnuomoto turto objektų apžiūrą vietoje, nustatėme, kad didesnė dalis išnuomoto turto buvo švietimo ir ugdymo įstaigose (maitinimo paslaugos, trumpalaikė salių nuoma ir kt.) (žr. 2 lentelė).

<sup>5</sup> LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d.

<sup>6</sup> LR Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (2009-06-10 nutarimo Nr. 629 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2.3 ir 2.4 p.

<sup>7</sup> Ten pat 5 ir 10 p.

<sup>8</sup> Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 27 d. sprendimas Nr. TS-75 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

**2 lentelė. SNT nuomos būdas, išnuomoto turto plotas, gautas nuomos mokestis**

Nuomos būdas	Sutarčių sk. vnt	Plotas kv. m.	Gautas nuomos mokestis eurai
Ne konkurso būdu (maitinimo paslaugos)	11	2 022,12	27 061,07
Viešasis konkursas	27	1 384,88	
Trumpalaikė nuoma (salės, baseinai ir kt.)	52	x	21 222,30
<b>Iš viso:</b>	<b>90</b>	<b>3 407,84</b>	<b>48 283,37</b>

Šaltinis - Kėdainių rajono SKAT pagal savivaldybės VSS pateiktus 2019-06-30 duomenis

Trumpalaikės nuomos atvejai nevertinti, tik surinkta statistinė informacija apie trumpalaikės nuomos objektus, sudarytas sutartis ir savivaldybės gautas pajamas. Audito metu nustatyti, *neefektyvūs nekilnojamojo turto valdymo atvejai*:

- trys įstaigos (Kėdainių rajono Surviliškio, Miegėnų, Truskavos pagrindinės mokyklos) nesudariusios turto nuomos sutarčių su VšĮ „Bruneros“ dėl valgyklų ir pagalbinių patalpų nuomos;
- dvi seniūnijos (Josvainių ir Truskavos) nepratęsė turto nuomos patalpų su AB Lietuvos paštas.

*Taip pat nustatyta, netinkama išnuomoto savivaldybės nekilnojamojo turto kontrolė:*

- nepaskirti asmenys, atsakingi už konkrečių nekilnojamojo turto nuomos sutarčių vykdymą;

- dauguma sudarytų NT nuomos sutarčių neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, pasitaiko atvejų kada neužregistruojami nuomos sutarčių nutraukimai.

Ataskaitiniu laikotarpiu iš privataus sektoriaus trys biudžetinės įstaigos išsinuomojo NT savivaldybės pavestoms funkcijoms vykdyti. 2019 m. birželio 30 d. duomenimis išsinuomoto NT plotas sudarė 367,12 kv. m. Savivaldybės biudžetinės įstaigos daugiausia nuomojosi pagalbines paskirties objektus - garažai, sandėliai. Sudarytos terminuotos nuomos sutartys, nors savivaldybė neturi pasitvirtinusi išsinuomoto turto tvarkos.

**2.5. Savivaldybės būsto fondui priskiriamas nekilnojamasis turtas**

Savivaldybės nekilnojamojo turto struktūroje yra 637 butų ir kitų gyvenamosios paskirties objektų, jų bendras plotas - 26,2 tūkst. kv. m., likutinė vertė - 2 mln.198,5 tūkst. Eur (žr.1 lentelė). Savivaldybės būsto fondą pagal tarybos sprendimu<sup>9</sup> patvirtintus sąrašus sudaro : savivaldybės būstas 374 vnt. bei socialinis būstas 282 vnt. Savivaldybės būsto fondo sąrašai sutikrinti su NT bei KV registrų duomenimis.

Savivaldybės būsto fondą valdo 11 seniūnijų ir UAB „Kėdainių butai“<sup>10</sup>. Savivaldybė pagal sudarytą turto patikėjimo sutartį<sup>9</sup> įsipareigojo užregistruoti ją viešajame registre. Juridinių asmenų registro duomenimis UAB „Kėdainių butai“ teisinė forma nurodyta uždaroji akcinė bendrovė, tai ne savivaldybės įmonė, o kitas juridinis asmuo<sup>11</sup>. Reikalavimai tokiai sutarčiai yra

<sup>9</sup> Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2015-03-27 sprendimas Nr. 71 „Dėl savivaldybės būsto fondo sąrašų patvirtinimo“ ( audituojami laikotarpiu galiojantis 2019-05-31 sprendimas Nr. TS-116);

<sup>10</sup> 2005m spalio 29d. turto patikėjimo sutartis Nr. J-2/795;

<sup>11</sup> LT 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), 12 str. 3 d.;

nustatyti Civiliniame kodekse<sup>12</sup>, kuriame nurodyta, kad nekilnojamojo daikto patikėjimo sutartis turi būti notarinės formos. Prieš trečiuosius asmenis ji gali būti panaudota tik įregistravus ją viešajame registre įstatymų nustatyta tvarka. Nėra duomenų - kad sutartis patvirtinta notariškai, kad būtų įvykdyta įstatyme<sup>11</sup> ir sutartyje<sup>9</sup> nustatyta pareiga sutartį užregistruoti. Įrašų apie turto patikėjimo sutarties su Savivaldybe sudarymą nei Juridinių asmenų registro, nei Sutarčių registro išrašuose nėra. Todėl UAB „Kėdainių butai“, kaip administratorius, negali atstovauti teismuose dėl turtinės žalos atlyginimo, dėl skolų išieškojimo iš nuomininkų, nuomininkų išskeldinimo ir kt.

Audito metu, atlikus savivaldybės būsto fonde esančių būstų atranką (240 objektai) buvo vertinama, ar būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti, ar savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys, ar būsto nuomininkai neturi skolų. Atlikti savivaldybės būsto fonde esančio būsto (10 proc.) nuomos dydžio perskaičiavimai. Šie pavyzdžiai sutikrinti su SPIS sistemos duomenimis dėl savivaldybės būsto fondo būstų eiliškumo, ar nėra neterminuotų sutarčių, ir kt. Savivaldybės būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti.

Nustatyta atvejų, kai ne visi nuomininkai moka nuomos ir kitus komunalinius mokesčius. UAB „Kėdainių butai“ 2018 m. gruodžio 30 d. duomenimis, nuomininkai skolingi 27,8 tūkst. Eur nuomos ir komunalinių mokesčių. Per 2018 metus Administracijos Teisės ir personalo skyriaus darbuotojai teismui pateikė 28 ieškinius už 5 488,54 Eur, dėl skolų išieškojimo, dėl nuomininkų išskeldinimo, tačiau teismo procesai dažnai užsitęsia.

Atlikta dalies savivaldybės būsto fondo objektų (20 proc.) apžiūra vietoje, t. y. mieste, bei keturiose seniūnijoje. Nustatyta, yra apleistų, prastos būklės butų ir kitų gyvenamosios paskirties objektų (žr. pavyzdžius). Paprastai šie objektai nenaudojami, tokį turtą sunku parduoti, patiriamos išlaikymo sąnaudos. Per 2018 metus savivaldybė, dėl nenaudojamo, apleisto savivaldybės būsto fondo išlaikymo, patyrė 11,1 tūkst. Eur sąnaudų.

#### *Apleisto savivaldybės būsto fondo pavyzdžiai:*

##### *1. Socialinis būstas:*

Butas – P. Lukšio g. 2 Nr.205, Kėdainiai, nuo 2017m. rugpjūčio butas tuščias, reikalingas remontas;  
Butas – Sangailų g. 2 Nr.4, Sangailų k., Šėtos sen. Kėdainių r. sav., tuščias 3 m., reikalingas remontas.

##### *2. Savivaldybės būstas:*

Butas – P. Lukšio g. 2 Nr. 526, Kėdainiai, nuo 2018m. liepos butas tuščias, reikalingas remontas.  
Butai – Šėtos g. 91 – Nr.309, Nr.310, Nr.311, Kėdainiai, nuo 2017 m. sausio tušti, bendrabučio tipas, reikalingi remontai.

#### *2.6. Savivaldybė dalį nekilnojamojo turto perduoda panaudos pagrindais kitiems subjektams*

Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka<sup>13</sup> savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros ir paramos fondams ir kt. Iki 2019 m. birželio 30 d. sudarytos 74 panaudos sutartys ir suteikta 40,6 tūkst. kv. m. negyvenamųjų pastatų (patalpų) valdyti ir naudotis panaudos pagrindais. Panaudos gavėjus suskirstę pagal panaudos subjektų

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000-07-18 įstatymas Nr. VIII-1864 (su vėlesniais pakeitimais) 1.74 str. 1d.1p. ir 6.960 str.2d.

<sup>13</sup> Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2015-07-03 sprendimas Nr. TS-180 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas“ (su vėlesniais pakeitimais).

grupės, nustatėme, kad daugiausia savivaldybės nekilnojamojo turto perduota viešosioms įstaigoms (žr.3 lentelė).

### 3. lentelė Panaudos gavėjų grupės ir joms perduoto SNT plotas

Panaudos gavėjų grupė	Gavėjų sk. vnt.	Perduotų objektų sk. vnt.	Plotas	
			kv. m.	proc.
Viešosios įstaigos (ligoninė, PSPC, privačios m-klos, kt.)	8	38	27 766,0	68,4
Biudžetinės įstaigos (biblioteka, kultūros centrai ir kt.)	8	28	3 655,89	9,0
Labdaros ir pramos fondai	x	x	x	x
Asociacijos ( NVO, šaulių, neįgaliųjų ir kt.)	57	57	9 181,0	22,5
Socialinės įmonės	x	x	x	x
Partijos	1	1	30,53	0,1
<b>Iš viso:</b>	<b>74</b>	<b>124</b>	<b>40 633,42</b>	<b>100</b>

Šaltinis – Kėdainių rajono SKAT pagal VSS pateiktas panaudos sutartis.

Audito metu įvertinę, kokie nekilnojamojo turto objektai buvo perduoti panaudos pagrindais, ir atlikę dalies jų apžiūrą vietoje, nustatėme, kad didžioji dalis (daugiau kaip 95 proc.) panaudos pagrindais perduoto turto skirta sveikatos priežiūros įstaigoms, NVO, įvairioms biudžetinėms įstaigoms, t. y. savivaldybės funkcijoms atlikti.

*Tačiau nustatyti neefektyvus nekilnojamojo turto valdymo atvejai:*

- kai kurie savivaldybės turto valdytojai (seniūnijos, kultūros centrai, Šėtos gimnazija) neteisėtai leido naudotis pastatais (patalpomis), t. y. nesudarė panaudos sutarčių su Kėdainių rajono savivaldybės Mikalojaus Daukšos viešosios bibliotekos 34 struktūriniais teritoriniais padaliniais – filialais, bei su Kėdainių PSPC medicinos punktais (16 punktų), Šėtos kultūros centro Pagirių skyriumi;

- Šėtos gimnazijos sudarytose panaudos sutartyse su Pagirių bendruomenės centru neaptarti mokesčių už perduodamų patalpų eksploatavimą, komunalines ir ryšių priemones mokėjimai. Gimnazija apmoka patirtas išlaikymo išlaidas.

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.<sup>10</sup>. Audito metu įvertinę, kaip turto valdytojai kontroliavo 40 iš 74 (54 proc.) panaudos gavėjų nustatėme, kad ši kontrolė kai kuriose institucijose turėjo trūkumų (žr. pavyzdžius).

*Netinkamos kontrolės pavyzdžiai:*

- dauguma panaudos gavėjų nedraudė turto. Draudė tos nevyriausybinės organizacijos ( 12 proc.), kurios įgyvendino įvairius projektus (projektuose numatytas privalomas draudimas);
- dauguma sudarytų panaudos sutarčių užregistruotos Nekilnojamojo turto registre, tačiau pasitaiko atvejų (9 proc.) kada neužregistruojami panaudos sutarčių pratęsimai, nutraukimai;
- asociacija Keleriškių bendruomenės centras pagal sudarytą panaudos sutartį valdo mokslo ir pagalbinio ūkio paskirties nekilnojamojo turto objektus, esančius Smėlio g. Nr.1 (407,93 kv. m.) Keleriškėse. Pastatai nedrausti. Vienas pagalbinio ūkio paskirties pastatas sudegęs, mokslo paskirties pastatas apleistas - užkaltos durys.

*Kontrolės ir audito tarnyba apie turto būklę žodžiu informavo nekilnojamojo turto valdytoją - Kėdainių miesto seniūniją.*

Audito metu nustatėme, kad savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos davėjas nepaskyrė asmens atsakingo už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę. Rajono savivaldybės tarybos sprendimu<sup>14</sup> patvirtintame panaudos tvarkos aprašo pakeitime, neliko prievolės apdrausti gaunamą turtą, tai nustatė Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas<sup>15</sup>.

## *2.7. Ilgas sprendimų priėmimas dėl bešeimininkio turto likvidavimo*

Administracija sprendimus dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT priima vadovaujantis vyriausybės nutarimu<sup>16</sup>. Išanalizavus administracijos apskaitos duomenis, peržiūrėjus 2018 m. inventorizaciją, bei atlikus bešeimininkio turto apžiūrą vietoje - seniūnijose nustatyti *neefektyvus nekilnojamojo turto valdymo atvejai*:

- Truskavos seniūnijoje rasta 3 objektų liekanos, vienas objektas (Pirtis, Petkūnų km.) randasi privačioje žemėje;
- Josvainių seniūnijoje rasta vieno objekto griuvėsiai.

Visi objektai dar 2008 m. buvo pripažinti bešeimininkiu turtu (teismų sprendimai), tačiau tolimesni sprendimai dėl šio turto sutvarkymo nebuvo priimti.

Savivaldybės kontrolierė

Zita Valiauskienė

---

<sup>14</sup> Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2019-10-25 sprendimas Nr. TS-238 „Dėl Kėdainių rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo“

<sup>15</sup> LR 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), 14 str. 5 d.

<sup>16</sup> LR Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

## **SANTRUMPOS IR SĄVOKOS**

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

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

**SNT valdymas** – NT valdymas, naudojimas ir disponavimas juo

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

**SKAT** – savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

**VK** – Valstybės kontrolė

**NTR** – NT kadastras ir registras

**KVR** – kultūros vertybių registras

**SPIS** – socialinės paramos informacinė sistema

**NVO** – nevyriausybinės organizacijos

## **AUDITO APIMTIS IR METODAI**

### **Audito apimtis**

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

Pagrindiniai audito klausimai : ar savivaldybės nekilnojamas turtas ( pastatai, patalpos ar jų dalys) valdomas kryptingai ir kompleksiškai; kaip efektyviai jis naudojamas; ar disponavimas turtu užtikrina maksimalią naudą ir tinkamą jo kontrolę.

Audituojamas subjektas – Kėdainių rajono savivaldybė, jos įstaigos ir įmonės valdančios SNT.

Audituojamas laikotarpis – 2017-2019 m. I pusmetis. Analizuodami tam tikrus pokyčius naudojome ir kitų laikotarpių duomenis.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus<sup>17</sup> ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus<sup>18</sup>.

### **Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai**

---

<sup>17</sup> LR valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“

<sup>18</sup> 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“.

Audito ataskaitos skyrius	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
<p>Savivaldybė neturi nekilnojamojo turto valdymo strategijos</p> <p>Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemos</p>	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Susipažinta su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu susijusiais teisės aktais, savivaldybės strateginiais plėtros iki 2020 m., 2018-2020m. veiklos, bei 2019m. metiniu veiklos planais.</li> <li>- Peržiūrėti savivaldybės tarybos sprendimai, turto patikėjimo sutartys, turto perdavimo- priėmimo aktai dėl savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto perdavimo patikėjimo teise savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams;</li> <li>- Analizuota kokia informacija apie savivaldybės valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai (internetu svetainė, spauda);</li> </ul> <p>Duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surinkti 55 biudžetinių įstaigų duomenys apie jų valdomus objektus ir palyginti su NTR bei KVR duomenimis;</li> <li>- Biudžetinių įstaigų duomenų pagrindu suskirstyta kiek nekilnojamojo turto valdo švietimo ir ugdymo, socialinės, kultūros, administracija su padaliniais bei kitos įstaigos;</li> <li>- Surinkta statistinė informacija kiek laiko nebuvo priimti sprendimai dėl nereikalingo, nenaudojamo (negalimo) naudoti NT;</li> <li>- Rinkti ir analizuoti 268 pastatų duomenys apie suformuotus žemės sklypus, sulygininti su NTR duomenimis,</li> <li>- Įvertinti Nacionalinei žemės tarnybai 159 pateikti prašymai neatlygintinai naudotis valstybine žeme;</li> <li>- Įvertintos 38 nekilnojamojo turto nuomos sutartys;</li> <li>- Surinkta statistinė informacija apie trumpalaikės nuomos 52 objektus ir gautas pajamas;</li> <li>- Surinkti 12 biudžetinių įstaigų duomenys apie jų valdomus savivaldybės būsto fondo 637 objektus ir palyginti su NTR ir KVR duomenimis;</li> <li>- Įvertintos 240 savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos sutartys, atlikti 24 būsto nuomos perskaičiavimai;</li> </ul>	<p>-Nustatyti ar savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius;</p> <p>-Išsiaiškinti, ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą.</p> <p>-Įvertinti, ar visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti;</p> <p>-Nustatyti, ar suformuoti žemės sklypai po savivaldybės valdomais pastatais;</p> <p>-Išsiaiškinti, ar išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų;</p> <p>-Įvertinti, ar savivaldybės būsto fondui priskiriamas SNT, nuomojamas teisės aktų nustatyta tvarka;</p> <p>-Nustatyti, ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka;</p> <p>-Išsiaiškinti, ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Įvertintos 74 nekilnojamojo turto panaudos sutartys;</li> <li>- Įvertinta, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai kontroliavo nuomos, bei panaudos gavėjus;</li> <li>- Atlikta 159 nekilnojamojo turto objektų ir savivaldybės būsto fondo 48 objektų apžiūra vietoje;</li> <li>- Išanalizuoti 55 biudžetinių įstaigų apskaitos registrų duomenys dėl jų apskaitoje užregistruoto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT;</li> <li>- Įvertinta kaip atlikta atrinktų NT objektų inventorizacija;</li> <li>- Analizuoti administracijos sudaryti statinių, kurie neturi savininkų, sąrašai, bei priimti sprendimai dėl NT pripažinimo bešeimininkiu turtu.</li> </ul> <p>Apklaustos ir pokalbiai su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administracijos architektūros ir urbanistikos, statybos ir turto, socialinės paramos, teisės ir personalo, apskaitos skyrių darbuotojais;</li> <li>- 11 seniūnijų darbuotojais;</li> <li>- 55 biudžetinių įstaigų darbuotojais;</li> <li>- Nacionalinės žemės ūkio tarnybos darbuotojais;</li> <li>- UAB „Kėdainių butai“ darbuotojais.</li> </ul>	
--	--	--

1 lentelė. Savivaldybių funkcijoms vykdyti nenaudojamas nekilnojamasis turtas

Eil. Nr.	Nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris	Plotas, kuris nenaudojamas funkcijoms vykdyti (kv. m)	JA pavadinimas, kodas ir pagrindinė veikla	Pastebėjimai
1	2	3	4	5
1.	Vieno aukšto mūrinis pastatas, Ariogalos g.4, Josvainiai, Kėdainių r. sav. 5300-2018-2024	113,07	Kėdainių rajono Josvainių gimnazija, 191018728, švietimas ir ugdymas	Nereikalingas nuo 2018m. rugsėjo
2.	Medinis pastatas, Ariogalos g.4, Josvainiai, Kėdainių r. sav. 5300-2018-2035	97,0	Kėdainių rajono Josvainių gimnazija, 191018728, švietimas ir ugdymas	Nereikalingas nuo 2018m.rugsėjo
3.	Mūrinis dviejų aukštų pastatas, Ariogalos g.4, Josvainiai, Kėdainių r. sav., 5300-2018-2013	373,83	Kėdainių rajono Josvainių gimnazija, 191018728, švietimas ir ugdymas	Nereikalingas nuo 2018m.rugsėjo
4.	Pastatas, Ateities g. 2, Pajieslio k. Krakių sen. Kėdainių r. sav. 5397-0039-4014	1912,63	Kėdainių rajono Krakių Mikalojaus Katkaus gimnazija, 191019634, švietimas ir ugdymas	Dalis pastato, apleistas
5.	Pastatas- vaikų darželis, Liepų g. 23, Skaistgirių k. Josvainių sen. Kėdainių r. sav. 5398-6003-5012	407,77	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Josvainių seniūnija, 288609540, Seniūnijų veikla	Nereikalingas
6	Pastatas, Barkūniškio k. Krakių sen., Kėdainių r. sav. 5396-7024-7013	1 792,94	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Krakių seniūnija, 188624452, Seniūnijų veikla	Dalis pastato, avarinis nuo 2013m.
7.	Pastatas, Dotnuvėlės 5, Gudžiūnai, Kėdainių r. sav. 5398-4010-4012	564,52	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Gudžiūnų seniūnija, 188624648, Seniūnijų veikla	Nereikalingas
8.	Pastatas, Tujų 60, Gudžiūnai, Kėdainių r. sav. 5392-5005-0014:0002	944,02	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Gudžiūnų seniūnija, 188624648, Seniūnijų veikla	Nereikalingas
9.	Pastatas-pradinio ugdymo skyrius, Kaštonų g. 15 Paaluonio k., Kėdainių r.sav. 4400-1475-2748	109,62	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Pernaravos seniūnija, 188624833, Seniūnijų veikla	Nereikalingas
10.	Pastatas- mokykla, Tujų g. 68,Gudžiūnų mstl., Kėdainių r. sav. 5392-0002-7016	212,05	Kėdainių rajono savivaldybės administracija,	Nugriautas pagal 2018-05-25 Nr.TS-120

			188768545, viešųjų paslaugų administravimas	
11.	Pastatas, Šėtos g. 95, Kėdainiai, 5395-5001-802	1072,37	Kėdainių rajono savivaldybės administracija, 188768545, viešųjų paslaugų administravimas	Dalis pastato, apleistas
12.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6620	269,02	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
13.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6230	29,47	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
14.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6118	325,1	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
15.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6152	160,7	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
16.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6163	298,12	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
17.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6069	1285,63	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
18.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6409	351,08	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
19.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6285	11,13	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
20.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6120	240,89	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
21.	Alkupio g. 1, Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6274	51,75	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas

			seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	
22.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6209	192,04	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
23.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6630	2,95	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
24.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6485	36,54	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
25.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6241	15,50	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
26.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6141	104,09	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
27.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6263	11,25	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
28.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6309	14,49	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
29.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6347	179,85	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
30.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6385	17,42	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
31.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6330	21,53	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas
32.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6341	24,0	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnių veikla	Apleistas

33.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6396	168,95	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
34.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6441	56,24	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
35.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6430	7,35	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
36.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6474	25,38	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
37.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6130	105,41	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
38.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6452	66,0	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
39.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6426	259,35	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
40.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6412	50,05	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
41.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6652	31,0	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
42.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6252	280,80	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
43.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6196	157,25	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas

44.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6296	30,52	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
45.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6324	17,22	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
46.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6352	8,21	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
47.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6363	73,08	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
48.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6541	119,68	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
49.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6552	24,92	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
50.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6310	18,48	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
51.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6563	19,80	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
52.	Alkupio g. 1 ,Apytalaukio k. Vilainių sen., Kėdainių r. sav. 5389-8000-6528	17,44	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Vilainių seniūnija, 188609354, Seniūnijų veikla	Apleistas
53.	Kėdainių g. 8, Surviliškio mst., Kėdainių r. sav. 5396-5014-0017	103,47	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Surviliškio seniūnija 188624464, Seniūnijų veikla	Dalis pastato, apleistas

Šaltinis - Kėdainių rajono SKAT pagal biudžetinių įstaigų pateiktus duomenis 2019-06-30 ir apžiūra vietoje