



KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖSKONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA

KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

2020 m. gegužės 14 Nr. SĮ-5
Kazlų Rūda

Auditas atliktas, vykdant
Savivaldybės kontrolierės Ingos Kaminskienės
2019-09-16 pavedimą Nr. KĮ-9

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolierė Inga Kaminskienė (grupės vadovas)
Vyriausioji specialistė Edita Guogienė

Auditas pradėtas: 2019-09-16
Auditas baigtas: 2020-04-01

Su audito ataskaita galima susipažinti
Kazlų Rūdos savivaldybės interneto puslapyje
adresu www.kazluruda.lt

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI.....	3
SANTRAUKA.....	3
IŽANGA.....	13
AUDITO REZULTATAI.....	14
1. Savivaldybės nekilnojamasis turtas nėra valdomas kryptingai.....	14
2. Turto apskaita ir įregistravimas viešuosiuose registruose.....	15
2.1. Ne visas Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų.....	16
2.2. Viešame aukcione parduodamo turto sąraše esantiems objektams aukciono procedūros nebuvo organizuotos.....	17
2.3. Savivaldybėje yra laisvų ir nenaudojamų ar subjektams neperduotų bendro naudojimo patalpų.....	18
2.4. Turto perdavimo procese subjektams pagal panaudos sutartis nustatyti neatitikimai.....	21
2.5. Nuomos sutarčių vykdyme nustatyti kontrolės trūkumai.....	23
2.6. Sudarytose panaudos ir nuomos sutartyse nustatyti neatitikimai su Registrų centre įregistruotais duomenimis.....	25
2.7. Nėra priimti sprendimai dėl nereikalingo, netinkamo naudoti ir bešeimininkio turto.....	26
2.8. Ne visiems pastatams eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai.....	27
3. Turto ataskaitos duomenys nėra naudojami Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.....	28
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS.....	29
PRIEDAI.....	32
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos.....	32
2 priedas. Audito apimtis ir metodai.....	34
3 priedas. Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašas.....	36

PAGRINDINIAI FAKTAI

Pagal 2019 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų rinkinio duomenis, Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos balanse apskaitomas Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas sudaro:

- ilgalaikis turtas 25975,11 tūkst. Eur arba 97,6 proc. viso turto, iš jo:
- ilgalaikis materialusis turtas 23043,69 tūkst. Eur arba 88,7 proc. ilgalaikio turto;

Pastatai sudaro 11065,67 tūkst. Eur arba 48,0 proc. ilgalaikio materialaus turto, iš jų:

- gyvenamieji pastatai 10537,01 tūkst. Eur arba 95,2 proc. visų pastatų;
- negyvenamieji pastatai 528,66 tūkst. Eur arba 4,8 proc. visų pastatų.

Kultūros vertybės sudaro 3776,23 tūkst. Eur arba proc. 1,6 ilgalaikio materialaus turto.

Pagal Valstybinės įmonės Registrų centras duomenis, Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklauso 268 vnt. nekilnojamojo turto, kuriam suteikti atskiri unikalūs numeriai.

SANTRAUKA

Audito svarba

Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir disponuojama juo vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Šių principų laikymasis pasireiškia tuo, kad savivaldybės turtas negali būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo taip, kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai ir šis turtas netarnautų viešajam interesui¹. Minėtais principais turi būti vadovujamasi, priimant visus sprendimus dėl savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo².

Viena iš savarankiškų savivaldybės funkcijų – jai nuosavybės teise priklausančio turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo³. Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka nustatyta įstatymuose, Vyriausybės nutarimuose ir Savivaldybės tarybos sprendimuose.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas⁴ reglamentuoja:

¹Konstitucinio teismo 2003-09-30 nutarimas.

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

³Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 punktas (Valstybės žinios, 1994-07-20, Nr. 55-1049).

⁴Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492).

- 12 str. 1 d. – 1. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamosi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias turtas patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo perduodamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;

- 14 str. 4 d. – sprendimą dėl savivaldybės turto perdavimo pagal panaudos sutartį šio straipsnio 1 dalyje nurodytiems subjektams priima savivaldybės taryba ar jos įgaliota institucija. Valstybės ir savivaldybių ilgalaikis materialusis turtas šio straipsnio 1 dalies 2-6 punktuose nurodytiems subjektams gali būti perduotas panaudos teise ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui, jeigu įstatymai nenustato kitaip. Sprendime turi būti nurodytas panaudos sutarties terminas ir turto panaudojimo paskirtis, taip pat gali būti nurodytos kitos panaudos sąlygos. Šios sąlygos privalo būti įrašytos į panaudos sutartį. Valstybės ar savivaldybės turto panaudos sutartį su panaudos subjektais sudaro valstybės ar savivaldybės turto valdytojas.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 str. 2 d. 26 p. nustatyta, kad išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija yra sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar juo pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose.

Išankstinį tyrimą atliko Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės auditoriai. Išankstinio tyrimo metu buvo suformuluotos šios **audito problemos**:

- nevertinama, ar SNT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- nėra bendros turto valdymo politikos savivaldoje, nerengiamos konkrečių savivaldybių turto valdymo strategijos ir nevertinamas NT poreikis savivaldybės funkcijoms atlikti (tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu);
- SNT valdytojų skaičius didelis, jie valdo daug NT, tačiau dalis turto yra nenaudojama funkcijoms atlikti;
- valstybės NT perdavus savivaldybių nuosavybės funkcijoms vykdyti, dalis šio turto yra nenaudojama funkcijų vykdymui, o parduodama, todėl valstybės biudžetas netenka dalies galimų pajamų;
- žemės sklypai suformuoti ne po visais pastatais;
- savivaldybės nemažą NT dalį perduoda panaudos pagrindais kitiems subjektams, tačiau dalis panaudos gavėjų gautą turtą išnuomojo ir gauna turto naudojimo pajamas. Kai kuriais atvejais SNT perduotas tiems panaudos gavėjams, kurie neturi teisės gauti turto pagal panaudą;
- savivaldybės NT išnuomoja neribotam laikotarpiui, kai kuriais atvejais nuomoja turtą lengvatinėmis sąlygomis, todėl neišnaudoja galimybių gauti pajamų;

- savivaldybės nepakankamai kontroliuoja sudarytų panaudos/nuomos sutarčių vykdymą (kaip nuomininkas vykdo įsipareigojimus, ar panaudai perduotas NT naudojamas tik panaudos tikslais, ar vykdomi sutartiniai ir teisės aktais nustatyti įsipareigojimai), neturi tikslios informacijos apie visas sudarytas sutartis, ypač jei sutartis sudarė jų biudžetinės įstaigos;
- valdant savivaldybėms priklausančią NT dažnai nėra skaičiuojamos NT naudojimo, išlaikymo ir panašios ūkinės išlaidos, todėl neįmanomas ir adekvatus savivaldybėms priklausančio NT alternatyviųjų kaštų įvertinimas. Tokia informacija nėra teikiama institucijų veiklos ataskaitose ar kitose viešose ataskaitose;
- savivaldybės neturi tikslios informacijos apie visą jų valdomą NT, nes vis nustatoma NTR neregistruotų pastatų, patalpų – buvusių žemės ūkio bendrovių statinių, pagalbinės paskirties pastatų, kt. Dėl šios priežasties savivaldybės nedisponuoja pilnos apimties informacija, reikalinga NT valdymo sprendimams priimti.

Audito tikslas ir apimtis

Auditas atliktas vadovaujantis Kazlų Rūdos savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos (toliau tekste – Kontrolės ir audito tarnyba) 2019 metų veiklos planu ir vykdant Kazlų Rūdos savivaldybės kontrolierės (toliau tekste – Savivaldybės kontrolierė) 2019-09-16 pavedimą Nr. KĮ-9. Auditą atliko Savivaldybės kontrolierė Inga Kaminskienė (grupės vadovas) ir vyriausioji specialistė Edita Guogienė.

Audito tikslas: įvertinti, ar Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas efektyviai.

Audituojamas laikotarpis: 2017–2019 m. I pusmetis, esant poreikiui – ankstesni laikotarpiai. Visiems tikrinamiems klausimams buvo taikomas šis laikotarpis, išskyrus metinę inventORIZACIJĄ: buvo vertinami 2018 m. ir 2019 m. inventORIZACIJOS rezultatai.

Audito objektas: Kazlų Rūdos savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (SNT) ir žemė po pastatais, kiek tai susiję su audito klausimais.

Audituojami subjektai: Kazlų Rūdos savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios SNT.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Nėra parengta ilgalaikė Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, kurioje būtų patvirtintos NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, apimančios visus turto valdytojus.

2. Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančias nekilnojamas turtas – gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai ir statiniai bei nekilnojamosios kultūros vertybės –

subjektams valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise audituojamuoju laikotarpiu perduotas nebuvo.

3. Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausantis visas nekilnojamas turtas (gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai ir statiniai bei nekilnojamosios kultūros vertybės, 268 vnt.) yra įregistruotas viešuosiuose registruose ir yra apskaitomas Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos buhalterinėje apskaitoje.

Tačiau audito procedūrų atlikimą labai apsunkino tai, kad turto objektų pavadinimai skiriasi buhalterinės apskaitos registruose, programoje „Satis“ ir tie, kuriais šie turto objektai yra įregistruoti Valstybinėje įmonėje Registrų centras.

4. Kazlų Rūdos savivaldybės buhalterinėje apskaitoje yra apskaitomas NT adresu Atgimimo g. 9-6, Kazlų Rūda, savikaina 43,44 Eur, likutinė vertė 33,86 Eur, nors šis nekilnojamas turtas yra parduotas fiziniam asmeniui. Registrų centre sandorio registravimo data 2018-05-23 (pirkimo pardavimo sutartis 2018-05-10 Nr. 1629).

5. Nekilnojamas turtas adresu J.Basanavičiaus g. 14-12, Kazlų Rūda yra nuomojamas kaip socialinis būstas. Fiziniam asmeniui jis pirmą kartą kaip socialinis būstas buvo suteiktas 1998-07-23 Marijampolės rajono valdybos sprendimu Nr. 21-9. Registrų centre įregistruota fizinio asmens nuosavybė, Kazlų Rūdos savivaldybė į šį būstą nuosavybės teisės neturi.

6. 2 Savivaldybei nuosavybei teise priklausantys nekilnojamojo turto vienetai (garažai, viso 284,69 kv.m.), kuriuos naudoja Kazlų Rūdos savivaldybės administracija, jai naudotis jokia teise nėra perduoti.

7. Savivaldybėje yra laisvi/neperduoti naudotis 24 nekilnojamojo turto vienetai, kas sudaro 1526,09 kv.m.

8. Pagal sudarytas panaudos sutartis subjektams perdavus naudoti, valdyti ir disponuoti Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, nebuvo perduota bendrojo naudojimo patalpos, viso 90,09 kv.m.

9. Vidiniuose teisės aktuose audituojamuoju laikotarpiu nebuvo aiškiai ir tiksliai nustatytas sprendimo priėmimo įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą iki jo pardavimo viešo aukciono būdu mechanizmas, t.y. kas teikia siūlymus dėl pastatų/patalpų įtraukimo į šį sąrašą; per kiek laiko įtraukus į sąrašą yra parengiamos sąlygos ir organizuojamas aukcionas ir pan. Tai sudarė prielaidas vilkinti pardavimo procesą, o savivaldybės turtą valdyti nesivadovaujant efektyvumo ir racionalumo principais.

10. Nėra parengta visų parduodamų objektų, įrašytų į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, sąlygų projektai.

11. Pagal audito metu surinktą informaciją nustatėme, kad nuo nekilnojamojo turto įtraukimo į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą iki reikalingų dokumentų parengimo ir aukciono paskelbimo praeina vieneri ir daugiau metų.

12. Sudarytose panaudos ir nuomos sutartyse 10 nustatytų atvejų subjektams perduota 124,40 kv.m. daugiau, 9 atvejais 170,48kv.m. mažiau turto valdyti, naudoti ir disponuoti juo panaudos pagrindais, nei yra įregistruotas šio turto plotas Registrų centre. Šie neatitikimai atsirado dėl klaidų sutartyse ir/ar savalaikiai neatliktų sutarčių pakeitimų po atliktų kadastrinių matavimų pasikeitus nekilnojamojo turto plotui.

13. Audito metu nustatyta, kad Registrų centre nėra įregistruotos visos nuomos, panaudos sutartys, susitarimai dėl šių sutarčių pakeitimų, kas rodo, kad nėra vykdoma turto valdymo kontrolė.

14. Nėra sudarytos žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti 45 Savivaldybės nekilnojamojo turto vienetus, panaudotos sutartys.

15. Nėra apibrėžtos žemės sklypų, ant kurių stovi 41 Savivaldybės nekilnojamojo turto vienetas, ribos.

16. Valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) nėra pateikti prašymai perduoti naudotis neatlygintinai valstybinės žemės sklypais, ant kurių stovi 4 Savivaldybės nekilnojamojo turto vienetai.

17. 2008-02-21 sudaryta panaudos sutartis Nr. S-34 su Kvietišio kaimo bendruomene buvo pasibaigusi 2018-02-21. Audito metu patalpos nebuvo grąžintos, Savivaldybės administracija realių veiksmų dėl patalpų susigrąžinimo neatliko. Nebuvo užtikrintas turto valdymo teisėtumas ir panaudos sutarčių vykdymo kontrolė.

18. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2013-08-28 sprendimu Nr. TS IV(30)-1959 UAB „Jūsų sveikata“ buvo perduota pagal panaudos sutartį (2013-09-05 panaudos sutartis Nr. S-218)savivaldybei nuosavybės teise priklausančios negyvenamosios patalpos, esančios Ažuolų g. 4-2, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav. pirminei asmens ir visuomenės sveikatos priežiūrai vykdyti. Savivaldybės tarybos sprendime nurodoma, kad turtas panaudos pagrindais perduodamas vadovaujantis Įstatymo 13 str. 1 d. 6 p. ir 2 d⁵, sprendime nenurodoma kiti įstatymai, kuriais vadovaujantis šiam subjektui perduodamas turtas panaudos pagrindais. Mūsų nuomone, vadovaujantis tuo laikotarpiu galiojančių aktų nuostatomis, šis subjektas nepateko į subjektų, kuriems turtas galėjo būti perduotas neatlygintinai juo disponuoti panaudos pagrindais, sąrašą.

⁵13 straipsnis. Valstybės ir savivaldybių turto panauda

1. Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams. Be to, šis turtas panaudos pagrindais gali būti perduodamas vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka šiems subjektams:

- 1) viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė, kurioms atstovauja valstybės ar savivaldybių institucija, arba viešosioms švietimo įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti, ir viešosioms įstaigoms, tenkinančioms visuomenės interesą muziejų sistemoje;
- 2) socialinės įmonės statusą turintiems juridiniams asmenims;
- 3) labdaros ir paramos fondams;
- 4) asociacijoms ir politinėms partijoms;
- 5) valstybės ir savivaldybių įmonėms, organizuojančioms orlaivių skrydžius bei eksploatuojančioms oro uostus;
- 6) kitiems subjektams, jei tai nustatyta įstatimuose arba tarptautinėse sutartyse.

19. 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. S-171 ir 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. 174, sudarytos su Kazlų Rūdos Jurgio Dovydaičio viešoji biblioteka, buvo pasibaigusios 2019-09-30, tačiau naujos sutartys nebuvo sudarytos, subjektas naudojosi patalpomis. Nebuvo užtikrintas turto valdymo teisėtumas ir panaudos sutarčių vykdymo kontrolė.

20. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-01 įsakymu Nr. VK-18 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos Ūkio skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymo 7.4, 7.25 punktais specialistas yra paskirtas atsakingu už panaudos gavėjui perduoto turto naudojimo kontrolę, tačiau nėra įtvirtinta, kokias kontrolės procedūras ar veiksmus jis turi atlikti, siekdamas įsitikinti, kad turtas naudojamas pagal paskirtį, kad panaudos gavėjai vykdo visuomenei naudingą veiklą ir įsipareigojimus savo lėšomis išlaikyti bei saugoti daiktą, ar nepabloginta turto būklė, ar turtas neperduotas tretiesiems asmenims ir kt.

21. Savivaldybės administracijoje nėra kaupiama informaciją apie panaudos sutarčių vykdymą (ar turtas apdraustas ir pan.), todėl audito metu negalėjome surinkti išsamios informacijos apie sutartyse numatytų įsipareigojimų vykdymą.

22. Audito metu nustatytais atvejais panaudos sutartyse neįtvirtinta panaudos gavėjo pareiga savo lėšomis atlikti perduoto pagal panaudos sutartį nekilnojamojo turto kapitalinį remontą, kas neatitinka Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV(42)-2278 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 19-20 punktų nuostatų.

23. Audito metu nustatytais atvejais patalpų perdavimo aktuose nenurodyta pilna data, kas neužtikrina efektyvios vidaus kontrolės ir atliktų veiksmų atsekamumo.

24. Nėra nustatyta Kazlų Rūdos savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, tvarka.

25. Teisės aktų nustatyta tvarka nebuvo organizuotos procedūros dėl Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu ir įtraukimo į teisės aktais nustatytus registrus.

26. Nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti savivaldybės turto perleidimas ir nurašymas reglamentuotas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV 942)-2278 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybėje nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo X dalyje. Pastebime, kad nėra reglamentuota:

- tolimesnės procedūros, kai NT valdytojo sudaryta komisija jam pateikia siūlymą turtą pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti;
- nurašyto turto likvidavimo procedūros ir liekamųjų medžiagų naudojimo tvarka.

27. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendime Nr. TS-225, kuriuo NT buvo pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, nebuvo nurodytas NT panaudojimo būdas. Savivaldybės administracijos atsakingų darbuotojų paaiškinimu, dėl tolimesnio šio turto panaudojimo klausimą analizuos komisija, kuri teiks NT valdytojui pasiūlymus dėl šio turto panaudojimo, tuomet ir bus priimtas sprendimas.

28. 2 NT objektai - garažai, esantys Atgimimo g. 10, Kazlų Rūda (audito pavyzdžiai Nr. 1.262-1.265), veikloje nenaudojami. Šis turtas buvo perduotas valstybės savivaldybei konkrečioms funkcijoms naudoti, tačiau šioms funkcijoms nenaudojamas, nes reikalinga rekonstrukcija. Svarstymų dėl šio turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nebuvo.

29. Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam NT Savivaldybės administracijos apskaitoje nėra apskaitomi eksploatacijos kaštai pagal atskirus šio NT vienetus.

30. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimu Nr. TS V(22)-2782 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 35 p. nustatyta, kad socialinis būstas išnuomojamas ne ilgesniam kaip trejų metų laikotarpiui; pirmasis socialinis būstas išnuomojamas pusės metų laikotarpiui. Audito metu nustatyta, kad pagal ankstesniais metais sudarytas socialinio būsto nuomos sutartis dėl 10 socialinių būstų yra sudarytos neterminuotos nuomos sutartys.

31. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimu Nr. TS V(22)-2782 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 53 p. nustatyta, kad neterminuotos savivaldybės būsto nuomos sutartys sudaromos su asmenimis, kuriems patalpos nuomos pagrindais buvo suteiktos pagal iki 2002-12-31 galiojusių teisės aktus. Audito metu nustatyta, kad dėl Kazlų Rūdos savivaldybės būsto fonde esančių būstų yra sudaryta 18 neterminuotų nuomos sutarčių, iš jų: 5 pagal iki 2002 m. galiojusių teisės aktus, 13 neterminuotų nuomos sutarčių sudaryta laikotarpyje 2004-2013 metais.

32. 2005 m. priimti 2 sprendimai dėl Savivaldybės būsto išnuomojimo neterminuotam laikotarpiui nebuvo pagrįsti, todėl negalime patvirtinti, kad šie Savivaldybės būstai buvo išnuomoti laikantis teisės aktų nuostatų.

33. 21 Sutartis dėl Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos ir/ar jų pakeitimai audito metu nebuvo įregistruoti Nekilnojamomo turto registre.

34. Audito metu buvo neišnuomoti 7 Savivaldybės būsto fonde esantys būstai, vienas iš jų rezervinis (2,5 m.), kiti būstai neišnuomoti nuo 2 iki 11 mėn. dėl poreikio juos remontuoti ar pateiktų komisijos siūlymų šį turtą pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti.

35. 7 atvejais Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos sutartyse nuomininkams perduoto Savivaldybės ar socialinio būsto plotas neatitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruoto NT ploto dėl nuomos sutartyse padarytų klaidų jas rengiant ir dėl to, kad po atliktų kadastrinių

matavimų nuomos sutartys nebuvo peržiūrėtos. Taip pat audito metu nustatytais atvejais, sutartyse įrašytos ne visos nuomininkui perduotos ir jo naudojamos patalpos.

36. Audituojamuoju laikotarpiu buvo atliktos Savivaldybės būsto fonde esančių ir išnuomotų būsto kontrolės procedūros dėl 59 būstų naudojimo.

37. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimu Nr. TS V(22)-2782 patvirtintame Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše nėra įtvirtintas Savivaldybės būsto fonde esančių būstų naudojimo kontrolės procedūros.

38. Nuomos sutarties pažeidimų apskaita nėra vykdoma. Pagal audito metu surinktą informaciją ir atsakingų darbuotojų pateiktus paaiškinimus, nenustatyta, kad audituojamuoju laikotarpiu nuomos sutartis būtų buvusi nutraukta dėl pažeidimų.

39. Nekilnojamojo turto registre teisės aktų nustatyta tvarka nėra įregistruota 15 NT nuomos sutarčių.

40. Audito metu nustatyta, kad nuomininko mokama nuomos kaina atitinka sutartyje nurodytą, įsiskolinimų už NT nuomą nėra.

41. Savivaldybėje visas NT yra išnuomotas viešojo konkurso būdu, išskyrus vieną NT nuomos atvejį.

42. Sudarant NT nuomos sutartis su juridiniais asmenimis, atsakingas asmuo už konkrečios sutarties vykdymo kontrolę nėra paskiriamas. Sudarytų nuomos sutarčių kontrolę atlieka Ūkio skyriaus vyr. specialistas pagal pareigybės aprašyme jam priskirtas funkcijas.

43. Savivaldybėje nėra nustatyta tvarka, pagal kurią Savivaldybė gali išsinuomoti NT. Audito metu nebuvo nustatyta atvejų, kad Savivaldybė būtų išsinuomojus NT iš kitų subjektų.

44. Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita už 2018 metus buvo parengta, tačiau nebuvo nustatyta tvarka ir terminais pateikta svarstyti Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai.

45. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitoje nėra pateikiama informacija apie funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto apimtis ir jo eksploatacijos kaštus, apie nuomojamo turto apimtis ir gaunamas pajamas iš nekilnojamojo turto nuomos, bei kita informacija, reikalinga Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.

Rekomendacijos

1. Siekiant kryptingai planuoti NT valdymą ir atsižvelgti į visuomenės poreikius:
 - parengti ir nustatyti tvarka patvirtinti ilgalaikę Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją;
 - konsultuotis su vietos bendruomene dėl NT valdymo galimybių;

- Savivaldybės interneto svetainėje skelbti informaciją apie patvirtintas SNT valdymo kryptis ir pokyčius.

2. Perduoti Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą – gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus ir statinius bei nekilnojamąsias kultūros vertybes - subjektams valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise.

3. Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise nepriklausančią turtą, esantį Atgimimo g.9-6, Kazlų Rūdoje, teisės aktų nustatyta tvarka išregistruoti iš buhalterinės apskaitos registrų.

4. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, esantį Atgimimo g. 5, Kazlų Rūdair Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, naudoti, valdyti ir disponuoti juo subjektams perduoti teisės aktų nustatyta tvarka.

5. Teisės aktų nustatyta tvarka, priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto adresu J.Basanavičiaus g. 14-12, Kazlų Rūda.

6. Buhalterinės apskaitos ir viešuosiuose registruose suvienodinti visų Savivaldybės nekilnojamojo turto objektų pavadinimus.

7. Išanalizuoti esamą padėtį ir priimti sprendimus dėl laisvo/nenaudojamo turto efektyvaus ir tikslingo valdymo, naudojimo bei disponavimo juo.

8. Teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais organizuoti Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo aukciono būdu procedūras.

9. Sudarant panaudos sutartis su subjektais, kartu perduoti jiems bendro naudojimo patalpų dalį.

10. Peržiūrėti ir patikslinti sudarytas panaudos ir nuomos sutartis; panaudos sutartyse įtvirtinti teisės aktuose reglamentuotą panaudos gavėjo pareigą savo lėšomis atlikti perduoto pagal panaudos sutartį nekilnojamojo turto kapitalinį remontą.

11. Numatyti priemonės, kurios užtikrintų:

-kad būtų savalaikiai įregistruotos sudarytos panaudos, nuomos sutartys ir sudaryti vėlesni susitarimai dėl sutarčių sąlygų pakeitimų;

- kad panaudos gavėjai vykdo sutartyje nustatytas pareigas;

- panaudos sutarčių įgyvendinimo kontrolės vykdymą ir informacijos apie panaudos sutarčių vykdymą kaupimą.

12. Įvertinus situaciją, imtis reikalingų priemonių dėl nekilnojamojo turto susigrąžinimo iš Kvietišio kaimo bendruomenės.

13. Peržiūrėti ir patikslinti Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos Ūkio skyriaus vyr.specialisto pareigybės aprašymą, įtvirtinant kontrolės procedūras ir veiksmus, kuriuos jis privalo atlikti vykdydamas sudarytų panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.

14. Nustatyti Kazlų Rūdos savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, tvarką.

15. Teisės aktų nustatyta tvarka organizuoti Kazlų Rūdos savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu, procedūras.

16. Reglamentuoti nurašyto turto likvidavimo procedūras ir liekamųjų medžiagų naudojimo tvarką.

17. Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam NT apskaityti eksploatacijos kaštus pagal atskirus šio NT vienetų.

18. Atsižvelgiant į audito metu nustatytus dalykus, peržiūrėti ir patikslinti Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutartis, įvertinti jų atitiktį teisės aktams ir priimti sprendimus dėl nuomos termino.

19. Užtikrinti, kad visos NT nuomos sutartys teisės aktų nustatyta tvarka būtų įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

20. Siekiant ekonomiškiau, efektyviau ir racionaliau valdyti Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fonde esantį turtą, vidiniuose teisės aktuose įtvirtinti Savivaldybės būsto fonde esančių būstų naudojimo kontrolės procedūras ir jas vykdyti periodiškai.

21. Siekiant efektyvaus nekilnojamojo turto valdymo, Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2015-03-24 sprendimu Nr. TS IV(46)-2321 patvirtintą Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo priedą papildyti informacija, reikalinga savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.

22. Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitas rengti ir teikti svarstyti Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

23. Pagal galimybes organizuoti žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti pagal panaudos sutartis naudojamiems Savivaldybei nuosavybės teise priklausančioms pastatams, suformavimo procedūras.

IŽANGA

Savivaldybei priklausančią turtą kitos savivaldybės institucijos, įstaigos, organizacijos ir įmonės valdo, naudoja ir disponuoja juo patikėjimo teise Biudžetinių įstaigų, Valstybės ir savivaldybės įmonių, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ir kitų įstatymų bei savivaldybės tarybos sprendimų nustatyta tvarka⁶.

Savivaldybės nekilnojamasis turtas – pastatai ir patalpos – pagal naudojimo paskirtį skirstomas į gyvenamuosius ir negyvenamuosius, ir yra naudojami savivaldybės institucijos, įstaigų ir organizacijų funkcijoms įgyvendinti.

Savivaldybės turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo vadovaujantis šiais principais:

- visuomeninės naudos – savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir disponuojamasis rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
- efektyvumo – sprendimais, susijusiais su savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponuojama juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
- racionalumo – savivaldybės turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas;
- viešosios teisės – sandoriai dėl savivaldybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybės turto, nustatytais atvejais ir būdais.

Vidaus kontrolė yra audituojamo subjekto „vadovo sukurta visų kontrolės rūšių sistema, kurios dėka siekiama užtikrinti viešojo juridinio asmens veikos teisėtumą, ekonomiškumą, efektyvumą, rezultatyvumą ir skaidrumą, <...> turto apsaugą, <...> sutartinių ir kitų įsipareigojimų tretiesiems asmenims laikymąsi bei su visa tuo susijusių rizikos veiksnių valdymą“⁷. Jos pagrindinis tikslas užtikrinti, kad Savivaldybės turtas būtų apsaugotas nuo „iššvaistymo, pasisavinimo, neteisėto valdymo ar kitų neteisėtų veikų“⁸. Be to, vadovas, atsižvelgdamas į vidaus kontrolės tikslą, veiklos riziką, vidaus kontrolės pastovumą bei jos atlikimo sąnaudas, apskaitos ir informacinę sistemą, turto apsaugos būklę ir kitus vidaus kontrolės kriterijus, privalo nustatyti vidaus kontrolės procedūras⁹.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus¹⁰, Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus¹¹, Veiklos audito vadovą bei Kazlų Rūdos savivaldybės kontrolieriaus 2016 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. KĮ-14 patvirtintomis Kazlų Rūdos savivaldybės kontrolės ir audito

⁶ Ten pat, 48 straipsnio 1 ir 3 dalys.

⁷ Lietuvos Respublikos vidaus kontrolės ir vidaus audito įstatymo 2 straipsnio 7 dalis.

⁸ Ten pat, 3 straipsnio 2 dalis.

⁹ Ten pat, 3 straipsnio 3 dalis.

¹⁰ Patvirtinta Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymu Nr. V-26 (2015-10-23 įsakymo Nr. V-213 redakcija).

¹¹ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito įgyvendinimo gairės“ ir 3100-asis TAAIS „Veiklos audito gairės: pagrindiniai principai“. Prieiga per internetą: <http://www.vkontrole.lt/page.aspx?id=350>.

tarnybos audito, patikrinimo dokumentų rengimo, įforminimo, tvarkymo ir valdymo tvarkos aprašo nuostatomis. Atliekant auditą buvo daroma prielaida, kad visi auditoriui pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Audito procedūros ir metodai pateikiami ataskaitos 1 priede „Audito apimtis ir metodai“.

AUDITO REZULTATAI

I. Savivaldybės nekilnojamas turtas nėra valdomas kryptingai

Viešojo turto gero valdymo gairės numato, kad siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios turto bazės reikia¹².

Kazlų Rūdos savivaldybės 2013-2020¹³ metų strateginiame plėtros plane numatytas 1.1 tikslas „Optimizuojant ugdymo įstaigų tinklą siekti, kad švietimo paslaugos būtų visiems prieinamos ir kokybiškos“; nustatyti uždaviniai - Nr. 1.1.1 „Didinti ugdymo paslaugų prieinamumą“ ir Nr. 1.1.2 „Kurti patogias ir sveikas ugdymosi sąlygas“.

Uždaviniui įgyvendinti numatytos priemonės Nr. 1.1.2.1-1.1.2.3, susiję su turimų pastatų atnaujinimu, remontu.

1.1.2.1. Atlikti švietimo įstaigų pastatų kapitalinį remontą diegiant energetinio efektyvumo priemones:

Kazlų Rūdos „Elmos“ progimnazijos; Kazlų Rūdos „Elmos“ progimnazijos Ažuolų Būdos skyriaus; Jankų pagrindinės mokyklos; Kazlų Rūdos specialiosios mokyklos.

1.1.2.2. Atlikti švietimo įstaigų vidaus patalpų ir apšvietimo, vandentiekio, kanalizacijos, šildymų sistemų bei elektros instaliacijų remontą siekiant užtikrinti higienos normas atitinkančias ugdymo sąlygas.

1.1.2.3. Pritaikyti patalpas (Vytauto g. 23, Kazlų Rūdoje) Kazlų Rūdos R. Žigaičio menų mokyklos veiklai.

Kazlų Rūdos savivaldybės 2018-2020 metų strateginio veiklos plano programos Nr. 02 „Ekonominio konkurencingumo didinimas“ tikslui „Užtikrinti Kazlų Rūdos savivaldybei ekonomiškai ir socialiai svarbių projektų įgyvendinimą“ pasiekti yra išskeltas uždavinys „Dalyvauti įgyvendinant savivaldybės administracijos ir vietos bendruomenių inicijuotus projektus“. Įgyvendinant šį uždavinį 2018 metais buvo pradėti įgyvendinti projektai „Kultūros paveldo objekto atgaivinimas ir išsaugojimas pritaikant jį bendruomenės poreikiams Kazlų Rūdoje“ ir „Ugdymo veiklos kokybės gerinimas Plutiškių gimnazijoje“.

Projektas „Kultūros paveldo objekto atgaivinimas ir išsaugojimas pritaikant jį bendruomenės poreikiams Kazlų Rūdoje“. Planuojama kompleksiškai sutvarkyti pastatą, adresu Atgimimo g. 5, Kazlų Rūda, ir pritaikyti jį kultūrinėms reikmėms, siekiant išsaugoti bei atskleisti vertingą kultūros paveldo objekto savybes. Pastatas, esantis Atgimimo g. 5, Kazlų Rūda, yra pavienis nekilnojamojo kultūros paveldo objektas. Jame planuojama įrengti Kazlų Rūdos krašto muziejų, amatininkų dirbtuves, siekiant sudaryti prielaidas

¹²INTOSAI GOV 9160 standartas. Viešojo turto gero valdymo skatinimo gairės, 2016 m. Prieiga per internetą https://proxyspare.crushus.com/www.issai.org/en_us/site-issai/issai-framework/intosai-gov.htm.

¹³Patvirtintas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2012-08-29 sprendimu Nr. TS IV(20)-1620.

lankytojų srautų didinimui, kurti naujas ir plėtoti esamas veiklas, įtraukti vietas kūrybines bendruomenes. Numatoma projekto vertė 606,05 tūkst. Eur. Projekto pradžia – 2018 metai.

Projektas „Ugdymo veiklos kokybės gerinimas Plutiškių gimnazijoje“. Projekto įgyvendinimo metu planuojama atlikti Plutiškių gimnazijos salės ir technologijų kabineto modernizavimo darbus. Projekto pradžia – 2018 metai. Projekto vertė – 121,17 tūkst. Eur.

Kituose Savivaldybės planavimo dokumentuose konkrečių veiksmų, susijusių su ilgalaikę nekilnojamojo turto valdymo strategija, nėra numatyta.

Efektyviam valdymui reikalinga informacija apie turtą, t.y. koks turtas, kas jį naudoja, kokia jo vertė, kokia jo būklė, kokios jo išlaikymo išlaidos, kokios jo išlaikymo ir naudojimo perspektyvos ir kt. Audito metu nustatyta, kad savivaldybėje ši informacija nėra sisteminama, nėra sudarytas ir patvirtintas nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto sąrašas, taip pat, nesudaryti nenaudojamo nekilnojamojo turto ar perduoto (išnuomoto ar panaudos pagrindais) nekilnojamojo turto sąrašai, nėra sisteminama informacija apie nekilnojamųjų daiktų teisinę registraciją; apie pastatus ir patalpas, kurie valdomi patikėjimo teise ir kt.

Siekiant efektyviai valdyti turtą, tikslinga pasirengti ilgalaikę Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, apimančią visą valdomą nekilnojamąjį turtą, joje numatyti ilgalaikius tikslus, siekiamus rezultatus, numatyti kaip bus vertinami (matuojami) pasiekti rezultatai ir atsiskaitymo už pasiektus rezultatus periodiškumą. Būtina įvertinti visas alternatyvas, nes tik skaičiavimais paremta analizė leis ekonominiu ir visuomenės požiūriu įvertinti, kiek ir kokio nekilnojamojo turto reikia ir kaip efektyviausiai jį galima panaudoti.

2. Turto apskaita ir įregistravimas viešuosiuose registruose

Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas yra apskaitomas Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos buhalterinėje apskaitoje. Savivaldybės administracijos Ūkio skyrius turto apskaitai naudoja turto informacinę sistemą „SATIS“, kuri įdiegta ir pradėta eksploatuoti 2013 m., yra numatytos funkcijos nekilnojamojo turto valdymo srityje, tačiau ši sistema naudojama fragmentiškai. Audito metu nustatyti neatitikimai su buhalterinės apskaitos registrų duomenimis.

1 lentelė

Nekilnojamas turtas	Valstybinės įmonės Registrų centras duomenimis, vnt.	Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos buhalterinės apskaitos duomenimis, vnt.	Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos Ūkio skyriaus naudojamos programos „Satis“ duomenimis, vnt.
Gyvenamieji pastatai	130	124	100
Negyvenamieji pastatai	136	108	151
Kultūros vertybės	2	2	2
Viso:	268	224	253

Audito metu nustatėme, kad Kazlų Rūdos savivaldybės administracijoje yra apskaitomi visi nekilnojamojo turto subjektai (gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai, kultūros vertybės). Neatitikimas pagal atskirus vienetus yra dėl to, kad buhalterinėje apskaitoje kaip vienas objektas yra apskaitomi keli nekilnojamojo turto vienetai (pvz. gyvenamieji pastatai su ūkiniais priklausiniais), o

Valstybinėje įmonėje Registrų centras šie objektai įregistruoti kaip atskiri turto vienetai, jiems suteikti individualūs unikalūs numeriai.

Taip pat pastebime, kad audito procedūrų atlikimą labai apsunkino tai, kad turto objektų pavadinimai skiriasi buhalterinėje apskaitoje, programoje „Satis“ ir tie, kuriais šie turto objektai yra įregistruoti Valstybinėje įmonėje Registrų centras.

2.1. Ne visas Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų

Audito metu vertinome, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų.

Audito procedūrų atlikimo metu nustatyta, kad:

1. Pagal Valstybinės įmonės Registrų centras ir Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos buhalterinės apskaitos registrų duomenis, Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklauso 268 nekilnojamojo turto vienetai, kas sudaro 48318,78 kv.m.

2. Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto:

- pagal sudarytas panaudos sutartis subjektams yra perduota 38772,60 kv.m. nekilnojamojo turto;
- pagal sudarytas nuomos sutartis fiziniams ir juridiniams asmenims yra perduota 7614,53 kv.m. nekilnojamojo turto;
- laisvo, nenaudojamo ar subjektams neperduoto naudotis (bendro naudojimo patalpų) nekilnojamojo turto yra 1616,17 kv.m. (3 priedas);
- Viešajame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašas yra 256,51 kv.m. nekilnojamojo turto (1 priedas);
- 28,20 kv.m. teisės aktų nustatyta tvarka yra perduota Lietuvos Respublikos seimo nario biurui.
- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios nekilnojamojo turto 2 vienetai (garažai Atgimimo g. 5, Kazlų Rūda ir Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, viso 284,69 kv.m.), kuriuos naudoja Kazlų Rūdos savivaldybės administracija, jai naudotis jokia teise nėra perduoti.
- Savivaldybėje yra laisvi/neperduoti naudotis 24 nekilnojamojo turto vienetai, kas sudaro 1526,09 kv.m.

3. Pagal sudarytas panaudos sutartis subjektams perdavus naudoti, valdyti ir disponuoti Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, nebuvo perduota bendrojo naudojimo patalpos, viso 90,09 kv.m.

4. Sudarytose panaudos ir nuomos sutartyse 10 nustatytų atvejų subjektams perduota 124,40 kv.m. daugiau, 9 atvejais 170,48 kv.m. mažiau turto valdyti, naudoti ir disponuoti juo panaudos pagrindais, nei yra įregistruotas šio turto plotas Registrų centre. Šie neatitikimai atsirado dėl klaidų

sutartyse ir/ar savalaikiai neatliktų sutarčių pakeitimų po atliktų kadastrinių matavimų pasikeitus nekilnojamojo turto plotui.

5. Audito metu nustatyta, kad Registrų centre nėra įregistruotos visos nuomos, panaudos sutartys, susitarimai dėl šių sutarčių pakeitimų, kas rodo, kad nėra vykdoma turto valdymo kontrolė.

2.2. Viešame aukcione parduodamo turto sąrašė esantiems objektams aukciono procedūros nebuvo organizuotos

Audito metu nustatyta, kad:

1. Audituojamuoju laikotarpiu Savivaldybės nekilnojamojo turto pardavimas aukciono būdu buvo reglamentuotas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV(42)-2278 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo VIII dalyje, kur nustatyta, kad viešame aukcione parduodami tik tie nekilnojamieji daiktai, kurie yra įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

2. Pagal Aprašo 19 p. nuostatas, viešąjį aukcioną organizuoja ir vykdo Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta Nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu komisija. Ši komisija parengia pardavimo sąlygų projektą ir teikia jį tvirtinti Savivaldybės administracijos direktoriui.

3. Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašas patvirtintas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878 (3 priedas).

4. Vidiniuose teisės aktuose audituojamuoju laikotarpiu nebuvo aiškiai ir tiksliai nustatytas sprendimo priėmimo įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą iki jo pardavimo viešo aukciono būdu mechanizmas, t.y. kas teikia siūlymus dėl pastatų/patalpų įtraukimo į šį sąrašą; per kiek laiko įtraukus į sąrašą yra parengiamos sąlygos ir organizuojamas aukcionas ir pan. Tai sudarė prielaidas vilkinti pardavimo procesą, o savivaldybės turtą valdyti nesivadovaujant efektyvumo ir racionalumo principais.

5. Nėra parengta visų parduodamų objektų, įrašytų į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, sąlygų projektai.

6. Pagal audito metu surinktą informaciją nustatėme, kad nuo nekilnojamojo turto įtraukimo į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą iki reikalingų dokumentų parengimo ir aukciono paskelbimo praeina vieneri ir daugiau metų.

Pokyčiai audito metu:

Audito metu Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2019-10-28 sprendimu Nr. TS-208 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo IX dalyje reglamentuotos sprendimo priėmimo įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą iki jo pardavimo viešo aukciono būdu procedūros ir terminai:

- 49 p. nustatyta, kad siūlymus į Viešame aukcione parduodamo Savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą įtraukti Savivaldybės nekilnojamąjį turtą Savivaldybės tarybai teikia Savivaldybės tarybos sprendimu sudaryta komisija, įvertinus nenaudojamo nekilnojamojo turto poreikį;

- 50 p. nustatyta, kad nekilnojamojo turto, įtraukto į Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, pardavimo sąlygos parengiamos ir pirmas šio turto aukcionas skelbiamas per 12 mėnesius po jo įtraukimo į Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

2.3. Savivaldybėje yra laisvų ir nenaudojamų ar subjektams neperduotų bendro naudojimo patalpų

2 lentelė

Laisvos ir nenaudojamos patalpos

Audito pvz.Nr.	Adresas	Laisvas plotas, kv.m.	Paiškinimas
1	2	3	4
1.15	Ateities g.3-5, Kazlų Rūda	34,63	Savivaldybės būstas. Įvertinus poreikį, planuojama perkelti iš sav.būsto į soc.būstą.
1.37	Pilvės g.3-3-, Plioplių k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	40,68	Socialinis būstas su ūkiniais pastatais. 2019-11-18 Kazlų Rūdos savivaldybės pripažintam nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turtui nurašyti ir likviduoti komisija nutarė teikti siūlymus Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai:
1.38	Pilvės g.3-3-, Plioplių k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	11,00	1. Pripažinti butą, esantį Pilvės g. 3-3, Plioplių k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav., ir ūkinius pastatus (unikalus Nr. 5195-6011-4036, 5195-6011-4072, 5195-6011-4089) nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti. 2. Butą, esantį Pilvės g. 3-3, Plioplių k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav., ir ūkinius pastatus (unikalus Nr. 5195-6011-4036, 5195-6011-4072, 5195-6011-4089) įtraukti į Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.
1.39	Pilvės g.3-3-, Plioplių k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	18,00	
1.60	Marijampolės g. 8-1, Kazlų Rūda	38,88	Socialinis būstas. 2005-11-07 Nr. S-113, neterminuota (2016-02-29 susitarimas Nr. 20). 2019-10-14 įsakymu Nr. AT-585 nutraukta mirus nuomininkui. 2019-11-18 Kazlų Rūdos savivaldybės pripažintam nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turtui nurašyti ir likviduoti komisija nutarė teikti siūlymus Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai: 1. Nepripažinti nekilnojamąjį turtą, esantį Marijampolės g. 8-1, Kazlų Rūdoje,

			nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti 2. Atlikti nekilnojamojo turto, esančio Marijampolės g. 8-1, Kazlų Rūdoje, remontą ir naudoti jį aprūpinti asmenis ir (ar) šeimas socialiniu būstu.
1.61	Vytauto g.61-18, Kazlų Rūda	53,79	Socialinis būstas. 2018-11-16 Nr. S-290 (2019-10-02 susitarimas Nr. 2 dėl nuomos sutarties nutraukimo. Šiuo metu siūlomas nuomotis asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į paramą būstui išsinuomoti.
1.79	Stoties g.8-5, Jūrės mstl., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	40,37	Savivaldybės tarybos sprendimu tvirtinant būsto fondo sąrašus buvo atsižvelgiama į Socialinio būsto tikslinio panaudojimo komisijos siūlymą perkelti šį būstą iš socialinio būsto sąrašo į savivaldybės būsto sąrašą ir palikti kaip rezervinį. ¹⁴
1.82	Čečetų k.18-1, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	39,00	Socialinis būstas. 2019-11-18 Kazlų Rūdos savivaldybės pripažintam nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turtui nurašyti ir likviduoti komisija nutarė teikti siūlymus Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai: 1.Pripažinti butą, esantį Čečetų k. 18-1, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav., ir sandėliuką, esantį Čečetų k. 18, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav. (unikalus Nr. 5189-6000-6032:0001), nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti. 2. Bandyti susisiekti su privataus būsto, esančio Čečetų k. 18-2, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav., savininku dėl leidimo nugriauti pastatą arba nuosavybės perleidimo.
1.95	S.Daukanto g. 20-47a, Kazlų Rūda	16,77	Savivaldybės būstas. 2019-11-18 Kazlų Rūdos savivaldybės pripažintam nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turtui nurašyti ir likviduoti komisija nutarė teikti siūlymus Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai:1. Pripažinti nekilnojamąjį turtą, esantį S. Daukanto g. 20-47A, Kazlų Rūdoje, nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. 2. Nekilnojamąjį turtą, esantį S. Daukanto g. 20-47a, Kazlų Rūdoje, įtraukti į Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.
1.99c	Stoties g.41, Jūrės mstl., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav. ¹⁵	38,02	Socialinis būstas. Būstas neišnuomotas, kadangi reikalingas remontas.
1.105	Stoties g.41, Jūrės mstl., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	15,00	Laisvos ūkinės patalpos, kadangi šiuo metu socialinis butas, kuriam jos priskirtos taip pat neišnuomotas.
1.118	Čečetų k.18-4, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	67,29	Socialinis būstas. 2019-11-18 Kazlų Rūdos savivaldybės pripažintam nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turtui nurašyti ir likviduoti komisija nutarė teikti siūlymus Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai pripažinti butą, esantį Čečetų k. 18-4, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav., ir sandėliuką, esantį Čečetų k. 18, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav. (unikalus Nr. 5189-6000-6032:0003), nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti.
1.176	Mokyklos g.6, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav.	49,21	Yra gautas Jankų pagrindinės mokyklos prašymas suteikti laisvas patalpas pagal panaudą. Artimiausiame Savivaldybės tarybos posėdyje bus teikiamas sprendimas dėl panaudos.
1.209	Vytauto g.45, Kazlų Rūda (poliklinika)	32,34	2016-11-07 susitarimu Nr. 1 nutraukus 2013-11-12 panaudos sutartį Nr. S-281 su Vyskupo M. Valančiaus Vilkaviškio vyskupijos blaivybės sąjūdžiui, patalpos liko laisvos. Kitiems subjektams neperduotos.

¹⁴Būstas būtų nuomojamas asmenims ir šeimoms, netekusioms turėto būsto dėl gaisrų, potvynių, stiprių vėjų ar kitų nuo žmogaus valios nepriklausančių aplinkybių; asmenims, kuriems yra nustatytas 0-25 procentų darbingumo lygis; šeimoms, auginančioms penkis ar daugiau vaikų; šeimoms, kurioms vienu metu gimsta trys ar daugiau vaikų; šeimoms, kuriose abiem sutuoktiniams yra nustatytas 0-25 procentų darbingumo lygis ir kurios augina vaiką (vaikus); neįgaliesiems, vieniems auginantiesiems vaiką (vaikus); šeimoms, auginančioms vaikus, kai ne mažiau kaip dviem vaikams yra nustatytas sunkus neįgalumo lygis; šeimoms, kuriose ne mažiau kaip dviem šeimoms nariams yra nustatytas 0-25 procentų darbingumo lygis.

¹⁵Patalpos nepadalintos į atskirus būstus.

1.216	Ažuolo g. 1, Višakio Rūdos k., Kazlų Rūdos sav.	25,13	Anksčiau laisvos patalpos buvo suteiktos bibliotekai, bibliotekai persikėlus kitu adresu patalpos liko laisvos
1.219	Ažuolų g.1, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	116,7	2017-09-01 susitarimu Nr. 1 nutraukus 2007-12-11 panaudos sutartį Nr. S-283 su Ažuolų Būdos kaimo bendruomene, patalpos (pastato antras aukštas/mansarda) liko laisvos. Kitiems subjektams patalpos neperduotos.
1.230	Atgimimo g.5, Kazlų Rūda	278,58	Kultūros paveldo objektas. Buvo vykdoma pastato rekonstrukcija, šiuo metu jokia veikla nėra vykdoma, subjektams patalpos neperduotos.
1.237	Ažuolų g.4-1, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav.	116,17	Laisvos rūšio patalpos.
1.243	S.Daukanto g. 19J, Kazlų Rūda	107,04	Garažai. Audituojamuoju laikotarpiu buvo laisva 107,04 kv.m. audito metu pasirašyta 2019-12-06 negyvenamųjų patalpų panaudos sutartis Nr. S-333 dėl 53,52 kv. m perdavimo Kazlų Rūdos Kazio Griniaus gimnazijai.
1.261	Bagotosios g.6, Antanavo k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	167,55	Šiuo metu atliekama pastato rekonstrukcija.
1.262	Atgimimo g. 10, Kazlų Rūda 5197-2008-1012	149,94	Savivaldybės tarybos 2016-05-25 sprendimu Nr. TS V(13)-2628 taryba sutiko perimti turtą vykdyti savarankiškasias savivaldybės funkcijas (gyventojų bendrosios kultūros ugdymas ir etnokultūros puoselėjimas (dalyvavimas kultūros plėtros projektuose, muziejų, teatrų, kultūros centrų ir kitų kultūros įstaigų steigimas, reorganizavimas, pertvarkymas, likvidavimas ir jų veiklos priežiūra, savivaldybių viešųjų bibliotekų steigimas, reorganizavimas, pertvarkymas ir jų veiklos priežiūra; dalyvavimas sprendžiant gyventojų užimtumo, kvalifikacijos įgijimo ir perkvalifikavimo klausimus, viešųjų ir sezoninių darbų organizavimas; informacinės visuomenės plėtros įgyvendinimas). Turtas neperduotas subjektams vykdomiems šias funkcijas, kadangi reikalinga rekonstrukcija.
1.263	Atgimimo g. 10, Kazlų Rūda	52,00	
1.264	Atgimimo g. 10, Kazlų Rūda	9,00	
1.265	Atgimimo g. 10, Kazlų Rūda	9,00	
Iš viso laisvų patalpų:		1526,09	x

Pokyčiai audito metu:

1. Savivaldybės būstas adresu Ateities g. 3-5, Kazlų Rūda (audito pvz.Nr. 1.15) įvertinus poreikį Savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendimu Nr. TS-228 perkeltas į socialinių būstų sąrašą.
2. Socialinis būstas su ūkiniais pastatais, esantys adresu Pilvės g.3-3-, Plioplių k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav. (audito pvz. Nr. 1.37-1.39), Savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendimu Nr. TS-225 pripažinti nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti. Savivaldybės tarybos 2020-02-17 sprendimu Nr. TS-22 įtrauktas į Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.
3. Socialinis būstas, esantis adresu Čechetų k.18-1, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav. (audito pvz. Nr.1.82), Savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendimu Nr. TS-225 pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti.
4. Savivaldybės būstas, esantis adresu S.Daukanto g. 20-47a, Kazlų Rūda (audito pvz.Nr. 1.95), Savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendimu Nr. TS-225 pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. Savivaldybės tarybos 2020-02-17 sprendimu Nr. TS-22 įtrauktas į Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

5. Socialinis būstas, esantis adresu Čechų k.18-4, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav. (audito pvz. Nr. 1.118), Savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendimu Nr. TS-225 pripažinti nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti.

6. Dėl nekilnojamo turto, esančio adresu Mokyklos g. 6, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav. (audito pvz. Nr. 1.176), Savivaldybės tarybos 2020-01-20 sprendimu Nr. TS-15 sudaryta turto panaudos 2020-02-07 sutartis Nr. S-49.

7. Dėl kultūros paveldo objekto, esančio adresu Atgimimo g.5, Kazlų Rūda (audito pvz. Nr. 1.230), šiuo metu vykdomos projekto „Kultūros paveldo objekto atgaivinimas ir išsaugojimas pritaikant jį bendruomenės poreikiams Kazlų Rūdoje“ papildomos veiklos. Pastato patalpos dar nėra įrengtos, todėl patalpų perdavimas bus vykdomas įgyvendinus projekto veiklas ir pridavus pastatą VSTPI (statybos inspekcijai). Projekto veiklų pabaiga planuojama šių metų rudenį, tačiau atsižvelgiant į esamą situaciją dėl ekstremalios situacijos ir karantino (koronaviruso COVID-19), projekto veiklų pabaiga gali būti koreguojama.

3 lentelė

Neperduotos bendro naudojimo patalpos

Audito pvz.Nr.	Adresas	Laisvas plotas, kv.m.
1	2	3
1.170	Valančiaus g.12, Kazlų Rūda	0,25
1.185	Aušros g.2, Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	19,96
1.203	Atgimimo g.1a, Kazlų Rūda	8,14
1.207	Šilo g. 10, Bagotosios k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	29,62
1.209	Vytauto g.45, Kazlų Rūda (poliklinika)	27,10
1.238	Ažuolų g.4-2, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav.	5,02
Iš viso neperduotų bendro naudojimo patalpų:		90,09

2.4. Turto perdavimo procese subjektams pagal panaudos sutartis nustatyti neatitikimai

Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybinės ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams. Be to, šis turtas panaudos pagrindais gali būti perduodamas vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka šiems subjektams:

1) viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė, kurioms atstovauja valstybės ar savivaldybių institucija, arba viešosioms švietimo įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti, ir viešosioms įstaigoms, tenkinančioms visuomenės interesą muziejų sistemoje;

2) socialinės įmonės statusą turintiems juridiniams asmenims;

3) labdaros ir paramos fondams;

- 4) asociacijoms ir politinėms partijoms;
- 5) valstybės ir savivaldybių įmonėms, organizuojančioms orlaivių skrydžius bei eksploatuojančioms oro uostus;
- 6) kitiems subjektams, jei tai nustatyta įstatymuose arba tarptautinėse sutartyse.

Audito metu vertinome, ar teisėtai savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas perduotas subjektams pagal panaudos sutartis, ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka, ar vykdoma turto, perduoto pagal panaudos sutartis, naudojimo kontrolė.

Audito metu nustatyta, kad:

1. 2008-02-21 sudaryta panaudos sutartis Nr. S-34 su Kvietišio kaimo bendruomene buvo pasibaigusi 2018-02-21. Audito metu patalpos nebuvo grąžintos, Savivaldybės administracija realių veiksmų dėl patalpų susigrąžinimo neatliko. Nėra užtikrintas turto valdymo teisėtumas ir panaudos sutarčių vykdymo kontrolė.

2. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2013-08-28 sprendimu Nr. TS IV(30)-1959 UAB „Jūsų sveikata“ buvo perduota pagal panaudos sutartį (2013-09-05 panaudos sutartis Nr. S-218) savivaldybei nuosavybės teise priklausančios negyvenamosios patalpos, esančios Ažuolų g. 4-2, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav. pirminei asmens ir visuomenės sveikatos priežiūrai vykdyti. Savivaldybės tarybos sprendime nurodoma, kad turtas panaudos pagrindais perduodamas vadovaujantis Įstatymo 13 str. 1 d. 6 p. ir 2 d¹⁶, sprendime nenurodoma kiti įstatymai, kuriais vadovaujantis šiam subjektui perduodamas turtas panaudos pagrindais. Mūsų nuomone, vadovaujantis tuo laikotarpiu galiojančių aktų nuostatomis, šis subjektas nepateko į subjektų, kuriems turtas galėjo būti perduotas neatlygintinai juo disponuoti panaudos pagrindais, sąrašą.

3. 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. S-171 ir 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. 174, sudarytos su Kazlų Rūdos Jurgio Dovydaičio viešoji biblioteka, yra pasibaigusios 2019-09-30, tačiau naujos sutartys nesudarytos, subjektas naudojasi patalpomis (audito pvz.Nr. 1.185 b ir Nr. 1.1222a). Nėra užtikrintas turto valdymo teisėtumas ir panaudos sutarčių vykdymo kontrolė.

4. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-01 įsakymu Nr. VK-18 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos Ūkio skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymo 7.4, 7.25 punktus, specialistas yra paskirtas atsakingu už panaudos gavėjui perduoto turto naudojimo kontrolę, tačiau nėra įtvirtinta, kokias kontrolės procedūras ar veiksmus

¹⁶13 straipsnis. Valstybės ir savivaldybių turto panauda

1. Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams. Be to, šis turtas panaudos pagrindais gali būti perduodamas vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka šiems subjektams:

- 1) viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė, kurioms atstovauja valstybės ar savivaldybių institucija, arba viešosioms švietimo įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti, ir viešosioms įstaigoms, tenkinančioms visuomenės interesą muziejų sistemoje;
- 2) socialinės įmonės statusą turintiems juridiniams asmenims;
- 3) labdaros ir paramos fondams;
- 4) asociacijoms ir politinėms partijoms;
- 5) valstybės ir savivaldybių įmonėms, organizuojančioms orlaivių skrydžius bei eksploatuojančioms oro uostus;
- 6) kitiems subjektams, jei tai nustatyta įstatymuose arba tarptautinėse sutartyse.

jis turi atlikti, siekdamas įsitikinti, kad turtas naudojamas pagal paskirtį, kad panaudos gavėjai vykdo visuomenei naudingą veiklą ir įsipareigojimus savo lėšomis išlaikyti bei saugoti daiktą, ar nepabloginta turto būklė, ar turtas neperduotas tretiesiems asmenims ir kt.

5. Savivaldybės administracijoje nėra kaupiama informaciją apie panaudos sutarčių vykdymą (ar turtas apdraustas ir pan.), todėl audito metu negalėjome pateikti išsamios informacijos apie sutartyse numatytų įsipareigojimų vykdymą.

6. Audito metu nustatytais atvejais panaudos sutartyse neįtvirtinta panaudos gavėjo pareiga savo lėšomis atlikti perduoto pagal panaudos sutartį nekilnojamojo turto kapitalinį remontą, kas neatitinka Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV(42)-2278 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 19-20 punktų nuostatų.

7. Audito metu nustatytais atvejais patalpų perdavimo aktuose nenurodyta pilna data, kas neužtikrina efektyvios vidaus kontrolės ir atliktų veiksmų atsekamumo.

Pokyčiai audito metu: Su Kazlų Rūdos Jurgio Dovydaičio viešąja biblioteka 2020-01-09 sudaryta panaudos sutartis Nr. S-5.

2.5. Nuomos sutarčių vykdyme nustatyti kontrolės trūkumai

Audito metu vertiname, ar nekilnojamas turtas savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų.

Audito metu Savivaldybei nuosavybės teise priklausė 40 savivaldybės būstai ir 82 socialiniai būstai. ***Analizuojant jų išnuomojimą fiziniams asmenims, nustatyta:***

1. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimu Nr. TS V(22)-2782 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 35 p. nustatyta, kad socialinis būstas išnuomojamas ne ilgesniam kaip trejų metų laikotarpiui; pirmasis socialinis būstas išnuomojamas pusės metų laikotarpiui. Audito metu nustatyta, kad pagal ankstesniais metais sudarytas socialinio būsto nuomos sutartis dėl 10 socialinių būstų yra sudarytos neterminuotos nuomos sutartys.

2. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimu Nr. TS V(22)-2782 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 53 p. nustatyta, kad neterminuotos savivaldybės būsto nuomos sutartys sudaromos su asmenimis, kuriems patalpos nuomos pagrindais buvo suteiktos pagal iki 2002-12-31 galiojusius teisės aktus. Audito metu nustatyta, kad dėl Kazlų Rūdos savivaldybės būsto fonde esančių būstų yra sudaryta 18 neterminuotų nuomos sutarčių, iš jų: 5 pagal iki 2002 m. galiojusius teisės aktus, 13 neterminuotų nuomos sutarčių sudaryta laikotarpyje 2004-2013 metais.

3. 2005 m. priimti 2 sprendimai dėl Savivaldybės būsto išnuomojimo neterminuotam laikotarpiui nebuvo pagrįsti, todėl negalime patvirtinti, kad šie Savivaldybės būstai buvo išnuomoti laikantis teisės aktų nuostatų.

4. 21 Sutartis dėl Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos ir/ar jų pakeitimai nėra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

5. Audito metu buvo neišnuomoti 7 Savivaldybės būsto fonde esantys būstai, vienas iš jų rezervinis (2,5 m.), kiti būstai neišnuomoti nuo 2 iki 11 mėn. dėl poreikio juos remontuoti ar pateiktų komisijos siūlymų šį turtą pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti.

6. 7 atvejais Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos sutartyse nuomininkams perduoto Savivaldybės ar socialinio būsto plotas neatitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruoto NT ploto dėl nuomos sutartyse padarytų klaidų jas rengiant ir dėl to, kad po atliktų kadastrinių matavimų nuomos sutartys nebuvo peržiūrėtos. Taip pat audito metu nustatytais atvejais, sutartyse įrašytos ne visos nuomininkui perduotos ir jo naudojamos patalpos.

7. Audituojamuoju laikotarpiu buvo atliktos Savivaldybės būsto fonde esančių ir išnuomotų būsto kontrolės procedūros dėl 59 būstų naudojimo.

8. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimu Nr. TS V(22)-2782 patvirtintame Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše nėra įtvirtintas Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolės mechanizmas.

9. Nuomos sutarties pažeidimų apskaita nėra vykdoma. Pagal audito metu surinktą informaciją ir atsakingų darbuotojų pateiktus paaiškinimus, nebuvo nustatyta, kad audituojamuoju laikotarpiu nuomos sutartis būtų buvusi nutraukta dėl pažeidimų.

Analizuojant nekilnojamojo turto išnuomojimą juridiniams asmenims, nustatyta:

1. Nekilnojamojo turto registre teisės aktų nustatyta tvarka nėra įregistruota 15 NT nuomos sutarčių.

2. Nuomininko mokama nuomos kaina atitinka sutartyje nurodytą, įsiskolinimų už NT nuomą nėra.

3. Savivaldybėje visos NT yra išnuomos viešojo konkurso būdu, išskyrus vieną NT nuomos atvejį.

4. Sudarant NT nuomos sutartis su juridiniais asmenimis, atsakingas asmuo už konkrečios sutarties vykdymo kontrolę nėra paskiriamas. Sudarytų nuomos sutarčių kontrolę atlieka Ūkio skyriaus vyr. specialistas pagal pareigybės aprašyme jam priskirtas funkcijas.

5. Savivaldybėje nėra nustatyta tvarka, pagal kurią Savivaldybė gali išsinuomoti NT. Audito metu nebuvo nustatyta atvejų, kad Savivaldybė būtų išsinuomojus NT iš kitų subjektų.

2.6. Sudarytose panaudos ir nuomos sutartyse nustatyti neatitikimai su Registrų centre įregistruotais duomenimis

Audito metu nustatyta, kad sudarytose panaudos ir nuomos sutartyse 10 nustatytais atvejais subjektams perduota 124,40 kv.m. daugiau, 9 atvejais 170,48kv.m. mažiau turto valdyti, naudoti ir disponuoti juo panaudos pagrindais, nei yra įregistruotas šio turto plotas Registrų centre:

4 lentelė

Audito pvz.Nr.	Adresas	RC įregistruotas plotas, kv.m.	Plotas panaudos sutartyje, kv.m.	Neatitikimas	
				(+) kv.m.	(-) kv.m.
1	2	3	4	5	6
1.55	Atgimimo g. 16-2, Kazlų Rūda	24,02	24,04	0,02	
1.58	Pilvės g.4-2, Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	39,25	39,92	0,67	
1.71	Marijampolės g.84-1, Antanavo km., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	73,35	59,95		13,40
1.72	Marijampolės g.84-1, Antanavo km., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	44,00	36,90		7,10
1.125	Medelyno g.28, Jūrės km., Kazlų Rūdos sav.	71,00	60,60		10,40
1.131	Medelyno g.28, Jūrės km., Kazlų Rūdos sav.	17,00	55,00	38,00	
1.161	Maironio g.36-26, Kazlų Rūda	50,41	50,49	0,08	
1.162	Maironio g.36-22, Kazlų Rūda	36,80	36,22		0,58
1.172	Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda			12,20	
1.197	Mokyklos g.4, Plutiškių k., Plutiškių sen., Kazlų Rūdos sav.	2623,75	2581,01		42,74
1.198	Donelaičio 15a, Kazlų Rūda	1924,97	1855,34		69,63
1.205	Valančiaus g.5-1A, Kazlų Rūda	285,81	308,76	22,95	
1.210	Vytauto g.45, Kazlų Rūda	2596,40	2605,81	9,41	
1.214	Bagotosios g.4, Antanavo k., Antanavo sen., Kazlų Rūdos sav.	44,77	47,10	2,33	
1.223	S.Daukanto g. 18, Kazlų Rūda	1408,74	1405,08		3,66
1.225	Šilo g. 55, Bagotosios k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	251,44	230,69		20,75
1.252	Atgimimo g. 8A, Kazlų Rūda	2306,38	2306,33		0,05
1.256	Valančiaus g. 1, Kazlų Rūda	3298,66	3336,42	37,76	
1.260	Marijampolės g.22, Ažuolų Būda, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	56,55	57,53	0,98	
1.268	Atgimimo g. 16-3, Kazlų Rūda	40,34	38,17		2,17
Viso netikslumai sutartyse:				-124,40	+170,48

Šie neatitikimai atsirado dėl klaidų sutartyse ir/ar savalaikiai neatliktų sutarčių pakeitimų po atliktų kadastrinių matavimų pasikeitus nekilnojamojo turto plotui.

2.7. Nėra priimti sprendimai dėl nereikalingo, netinkamo naudoti ir bešeimininkio turto

Audito metu nustatyta, kad:

1. Nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti savivaldybės turto perleidimas ir nurašymas reglamentuotas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV 942)-2278 patvirtinto Kazlų Rūdos savivaldybėje nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo X dalyje. Pastebime, kad nėra reglamentuota:

- tolimesnės procedūros, kai NT valdytojo sudaryta komisija jam pateikia siūlymą turtą pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti;

- nurašyto turto likvidavimo procedūros ir liekamųjų medžiagų naudojimo tvarka.

2. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2019-12-16 sprendime Nr. TS-225, kuriuo NT buvo pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti:

- nėra nurodytas NT panaudojimo būdas. Savivaldybės administracijos atsakingų darbuotojų paaiškinimu, dėl tolimesnio šio turto panaudojimo klausimą analizuos komisija, kuri teiks NT valdytojui pasiūlymus dėl šio turto panaudojimo, tuomet ir bus priimtas sprendimas;

- 2 NT objektai - garažai, esantys Atgimimo g. 10, Kazlų Rūda (audito pavyzdžiai Nr. 1.262-1.265), veikloje nenaudojami. Šis turtas buvo perduotas valstybės savivaldybei konkrečioms funkcijoms naudoti, tačiau šioms funkcijoms nenaudojamas, nes reikalinga rekonstrukcija. Svarstymų dėl šio turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nebuvo.

3. Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam NT Savivaldybės administracijos apskaitoje nėra apskaitomi eksploatacijos kaštai pagal atskirus šio NT vienetus.

4. Nėra nustatyta Kazlų Rūdos savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, tvarka.

5. Audito metu nustatyta Kazlų Rūdos savivaldybėje esantis bešeimininkis turtas:

5 lentelė

Audito pavyzdys					Pastabos
Eil. Nr.	Per 2017-2019 m. I pusm. į NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi) sąrašą įtrauktas savivaldybės teritorijoje esantis NT				
	Informacija apie turtą	NT paskirtis	NT adresas ir unikalus numeris	Bendras plotas, kv. m	
1	2	3	4	5	6
1	Turtas žinomas, bet į sąrašą neįtrauktas.	Lietaus nuotekų siurblynė	Daukanto g. 19, Kazlų Rūda	32,63	Atlikti kadastriniai matavimai, Registrų centre neįregistruotas.
2	Turtas žinomas, bet į sąrašą neįtrauktas.	Butas	J.Basanavičiaus g. 14-12, Kazlų Rūda	32,87	Butas kaip socialinis būstas fiziniam asmeniui pirmą kartą buvo suteiktas 1998-07-23 Marijampolės rajono valdybos sprendimu Nr. 21-9. Registrų centre įregistruota fizinio asmens nuosavybė.

6. Audituojamuoju laikotarpiu nebuvo teisės aktų nustatyta tvarka organizuotos procedūros dėl Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu ir įtraukimo į teisės aktais nustatytus registrus.

2.8. Ne visiems pastatams eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas nustato, kad žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis Valstybės institucijoms, savivaldybėms, kitoms valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms <...>.

Valstybinė žemė perduodama neatlygintinai naudotis Vyriausybės nustatyta tvarka. Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais, privalo per 3 mėnesius nuo minėto turto perdavimo dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.¹⁷

Valstybinės žemės sklypai perduodami tik valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti¹⁸

Audito metu nustatyta, kad:

1. Nėra sudarytos žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti 45 Savivaldybės nekilnojamojo turto vienetus, panaudos sutartys.

2. Nėra apibrėžtos žemės sklypų, ant kurių stovi 41 Savivaldybės nekilnojamojo turto vienetas, ribos.

3. Valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) nėra pateikti prašymai perduoti naudotis neatlygintinai valstybinės žemės sklypais, ant kurių stovi 4 Savivaldybės nekilnojamojo turto vienetai.

¹⁷Lietuvos Respublikos 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), 2.3-2.4 p.

¹⁸Lietuvos Respublikos 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 5, 10 p.

3. Turto ataskaitos duomenys nėra naudojami Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti

Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo metinė ataskaita pagal 2018 m. gruodžio 31 d. duomenis buvo parengta, tačiau nustatyta tvarka ir terminais nebuvo pateikta svarstyti Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai. Dėl šių nurodytų aplinkybių sprendimas dėl ataskaitos tvirtinimo priimtas nebuvo.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitoje nėra pateikiama informacija apie funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto apimtis ir jo eksploatacijos kaštus, apie nuomojamo turto apimtis ir gaunamas pajamas iš nekilnojamo turto nuomos, bei kita informacija, reikalinga Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.

Savivaldybės kontrolierė

Inga Kaminskienė

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PRIEMONIŲ PLANAS

Eilės Nr.	Rekomendacija	Priemonė	Atsakingas asmuo už priemonės įgyvendinimą	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas
1	Siekiant kryptingai planuoti NT valdymą ir atsižvelgti į visuomenės poreikius,: - parengti ir nustatyta tvarka patvirtinti ilgalaikę Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją; - konsultuotis su vietos bendruomene dėl NT valdymo galimybių; - Savivaldybės interneto svetainėje skelbti informaciją apie patvirtintas SNT valdymo kryptis ir pokyčius.	Parengti ir patvirtinti ilgalaikę Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
2	Perduoti Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą – gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus ir statinius bei nekilnojamas kultūros vertybes - subjektams valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise.	Parengti tarybos sprendimų projektus dėl Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto perdavimo patikėjimo teise Savivaldybės administracijai.	Greta Juškėnaitė	2021-12-13
3	Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise nepriklausančią turtą, esantį Atgimimo g.9-6, Kazlų Rūdoje, teisės aktų nustatyta tvarka išregistruoti iš buhalterinės apskaitos registru.	Turtą, esantį Atgimimo g.9-6, Kazlų Rūdoje, išregistruoti iš buhalterinės apskaitos registru.	Egidijus Jankauskas	2020-06-30
4	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, esantį Atgimimo g. 5, Kazlų Rūda ir Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, naudoti, valdyti ir disponuoti juo subjektams perduoti teisės aktų nustatyta tvarka.	Turtą, esantį Atgimimo g. 5 ir Atgimimo g. 12, Kazlų Rūdoje, perduoti subjektams.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
5	Teisės aktų nustatyta tvarka, priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto adresu J.Basanavičiaus g. 14-12, Kazlų Rūda.	Būsto, esančio J. Basanavičiaus g. 14-12, Kazlų Rūdoje, nuomininkei suteikti kitą socialinį būstą, o būstą, esantį J. Basanavičiaus g. 14-12, Kazlų Rūdoje, paskelbti bešeimininkiu.	Administracijos direktorius	2021-12-31
6	Buhalterinės apskaitos ir viešuosiuose registruose suvienodinti visų Savivaldybės nekilnojamojo turto objektų pavadinimus.	Suvienodinti nekilnojamojo turto objektų pavadinimus buhalterinėje apskaitoje su viešaisiais registrais	Egidijus Jankauskas	2020-09-30
7	Išanalizuoti esamą padėtį ir priimti sprendimus dėl laisvo/nenaudojamo turto efektyvaus ir tikslingo valdymo, naudojimo bei disponavimo juo.	Sudaryti darbo grupę sprendimų dėl laisvo/nenaudojamo turto priėmimo.	Administracijos direktorius	2020-12-31
8	Teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais organizuoti Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo aukciono būdu procedūras.	Organizuoti savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo aukciono būdu procedūras.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
9	Sudarant panaudos sutartis su subjektais, kartu perduoti jiems bendro naudojimo patalpų dalį.	Sudarant/atnaujinant panaudos sutartis, kartu perduoti bendro naudojimo patalpas	Greta Juškėnaitė	2021-12-31
10	Peržiūrėti ir patikslinti sudarytas panaudos ir nuomos sutartis; panaudos sutartyse įtvirtinti teisės aktuose reglamentuotą panaudos gavėjo pareigą savo lėšomis atlikti perduoto pagal panaudos sutartį nekilnojamojo turto kapitalinį remontą.	Sudarant/atnaujinant panaudos sutartis, visose sutartyse numatyti panaudos gavėjo pareigą savo lėšomis atlikti turto einamąjį remontą ir prisidėti prie kapitalinio remonto	Greta Juškėnaitė	2021-12-31

Eilės Nr.	Rekomendacija	Priemonė	Atsakingas asmuo už priemonės įgyvendinimą	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas
11	Numatyti priemones, kurios užtikrintų: - kad būtų savalaikiai įregistruotos sudarytos panaudos, nuomos sutartys ir sudaryti vėlesni susitarimai dėl sutarčių sąlygų pakeitimų; - kad panaudos gavėjai vykdo sutartyje nustatytas pareigas; - panaudos sutarčių įgyvendinimo kontrolės vykdymą ir informacijos apie panaudos sutarčių vykdymą kaupimą.	Ūkio ir teritorijų planavimo skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašyme numatyti panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
12	Įvertinus situaciją, imtis reikalingų priemonių dėl nekilnojamojo turto susigrąžinimo iš Kvietiško kaimo bendruomenės.	Susigrąžinti nekilnojamąjį turtą iš Kvietiško kaimo bendruomenės	Greta Juškėnaitė	2020-09-30
13	Peržiūrėti ir patikslinti Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos Ūkio skyriaus vyr. specialisto pareigybės aprašymą, įtvirtinant kontrolės procedūras ir veiksmus, kuriuos jis privalo atlikti vykdydamas sudarytų panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.	Ūkio ir teritorijų planavimo skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašyme numatyti panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
14	Nustatyti Kazlų Rūdos savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, tvarką.	Parengti ir patvirtinti Nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, tvarką.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
15	Teisės aktų nustatyta tvarka organizuoti Kazlų Rūdos savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu, procedūras.	Organizuoti turto pripažinimo bešeimininkiu procedūras	Greta Juškėnaitė	2023-12-31
16	Reglamentuoti nurašyto turto likvidavimo procedūras ir liekamųjų medžiagų naudojimo tvarką.	Vidiniuose teisės aktuose nustatyti turto likvidavimo ir liekamųjų medžiagų naudojimo tvarką.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
17	Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam NT apskaityti eksploatacijos kaštus pagal atskirus šio NT vienetų.	Vykdyti Savivaldybės nekilnojamojo turto eksploatacijos kaštų apskaitą	Egidijus Jankauskas	nuolat
18	Atsižvelgiant į audito metu nustatytus dalykus, peržiūrėti ir patikslinti Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutartis, įvertinti jų atitiktį teisės aktams ir priimti sprendimus dėl nuomos termino.	Gavus nuomininkų sutikimus pakeisti neterminuotas savivaldybės ir socialinių būstų nuomos sutartis į terminuotas.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
19	Užtikrinti kad kad visos NT nuomos sutartys teisės aktų nustatyta tvarka būtų įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.	Užregistruoti gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis Nekilnojamojo turto registre ir kreiptis į negyvenamųjų patalpų naudotojus dėl sutarčių įregistravimo Nekilnojamojo turto registre	Greta Juškėnaitė	2020-09-30
20	Siekiant ekonomiškiau, efektyviau ir racionaliau valdyti Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fonde esantį turtą, vidiniuose teisės aktuose įtvirtinti Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei jų naudojimo kontrolės procedūras ir jas vykdyti periodiškai.	Patikslinti Kazlų Rūdos savivaldybės ir socialinių būstų nuomos tvarką, numatant būstų naudojimo kontrolės procedūras.	Greta Juškėnaitė	2020-12-31
21	Siekiant efektyvaus nekilnojamojo turto valdymo, Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2015-03-24 sprendimu Nr. TS IV(46)-2321 patvirtintą Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo priedą papildyti informacija, reikalinga savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.	Papildyti Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo priedą informacija, reikalinga savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.	Egidijus Jankauskas	2020-06-30

Eilės Nr.	Rekomendacija	Priemonė	Atsakingas asmuo už priemonės įgyvendinimą	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas
22	Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitas rengti ir teikti svarstyti Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.	Parengti ir teikti svarstyti Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai 2019 metų Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą	Egidijus Jankauskas	2020-06-30
23	Pagal galimybes organizuoti žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti pagal panaudos sutartis naudojamiems Savivaldybei nuosavybės teise priklausančioms pastatams, suformavimo procedūras.	Pagal galimybes suformuoti žemės sklypus po Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais pastatais.	Arūnas Lukoševičius	2023-12-31
Asmuo, atsakingas už Kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais: Edita Lukoševičienė, Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotoja.				

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

Audito ataskaitoje naudojamos santrumpos ir sąvokos:

Turtas – materialiosios, nematerialiosios ir finansinės vertybės.

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

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

Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti.

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

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

Įstatymas – Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.

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.

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

Turto valdytojas – valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos bankas, valstybės ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija ir Įstatymenustatytais atvejais kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys valstybės ar savivaldybės turtą ir disponuojantys juo.

Turto panauda – teisė laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis turtu Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Turto nurašymas – Vyriausybės nustatyta tvarka įformintas turto išėmimas iš apyvartos ar sandėliavimo vietų, kai šis turtas perleidžiamas arba likviduojamas.

Biudžetinė įstaiga – ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo, įgyvendinantis valstybės ar savivaldybės funkcijas ir išlaikomas iš valstybės ar savivaldybės biudžetų asignavimų, taip pat iš Valstybinio socialinio draudimo fondo, Privalomojo sveikatos draudimo fondo biudžetų ir kitų valstybės pinigų fondų lėšų.

Vidaus kontrolė – viešojo juridinio asmens vadovo sukurta visų kontrolės rūšių sistema, kuria siekiama užtikrinti viešojo juridinio asmens veiklos teisėtumą, ekonomiškumą, efektyvumą, rezultatyvumą ir skaidrumą, strateginių ir kitų veiklos planų įgyvendinimą, turto apsaugą, informacijos ir ataskaitų patikimumą ir išsamumą, sutartinių ir kitų įsipareigojimų tretiesiems asmenims laikymąsi bei su visa tuo susijusių rizikos veiksnių valdymą.

Kontrolės ir audito tarnyba – Kazlų Rūdos savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba.

Registrų centras – Valstybinė įmonė Registrų centras.

VK – Valstybės kontrolė.

BĮ – biudžetinė įstaiga.

NTR – NT kadastras ir registras.

Pagrindiniai audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Eil. Nr.	Metodas	Tikslai
1.	Dokumentų peržiūra. Nagrinėjome: - Vietos savivaldos įstatymą, 1994-07-07 Nr. I-533, 30 str. 2 d. 3 p.; - Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą 1998-05-12 Nr. VIII-729; - Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijass, patvirtintoa Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435; - Vyriausybės 2001-01-05 nutarimą Nr. 16 „Dėl Valstybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Inventorizacijos taisyklės, patvirtintas Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719; - Žemės įstatymą, 1994-04-26 Nr. I-446, 8 str.; - Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintas Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428; - Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymą, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 8 d., 10 d., 4str., 5 str., 9 str., 14 str., 16 str, 20 - 22 str., 29 str.; - Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymą, Civilinį kodeksą, 2000-07-18 Nr. VIII-1864, 6.618 -6.622 str.; - Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarkos aprašą, patvirtintą Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320; -Vyriausybės 2004-05-26 nutarimą 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“ ir kt.	Nustatyti teisės aktus, reglamentuojančius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo.
2.	Duomenų analizė: - Nagrinėjome savivaldybės strateginius plėtros, veiklos dokumentus, metinius veiklos planus, savivaldybės tarybos sprendimus dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo; - vertinome, kaip savivaldybės administracija įtraukia vietos bendruomenę į NT valdymo strateginį planavimą; - analizavome, kokia informacija apie savivaldybės NT valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai; - peržiūrėjome ir vertinome Savivaldybės tarybos sprendimus, perdavimo aktus, sudarytas sutartis dėl savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto perdavimo savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams. Vertinome, ar jis naudojamas tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. - analizavome, ar savivaldybės valdomas NT inventorizuotas 2018 ir 2019 m.; - rinkome statistinę informaciją, kiek laiko nebuvo priimti sprendimai dėl nereikalingo, netinkamo (negalimo) naudoti NT; - vertinome, ar nereikalingas arba netinkamas (negalimas) naudoti ir nenaudojamas NT inventorizuotas 2018 m. ir 2019 m.; - nagrinėjome, kokie veiksmai buvo atliekami su nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti SNT; - vertinome, ar suformuoti perduoto turto žemės sklypai, ar pateikti prašymai Nacionalinei žemės tarnybai naudotis valstybine žeme, ar sudarytos žemės panaudos sutartys; - rinkome statistinę informaciją, kiek savivaldybė išnuomojo ir išsinuomojo NT; - analizavome audito atlikimo metu galiojančias nuomos sutartis, surinkome statistinę informaciją apie trumpalaikės nuomos objektus ir savivaldybės gautas pajamas kiekvienais metais, patenkančiais į audituojamą laikotarpį; - vertinome, kiek NT yra nuomojama ir kiek išsinuomota funkcijų vykdymui; - nagrinėjome, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių;	Surinkti auditui reikalingus įrodymus ir atlikti jų analizę.

	- vertiname, ar pagrįstai NT išnuomotas be konkurso ir lengvatinėmis sąlygomis; Rinksimė statistinę informaciją, kiek savivaldybės NT yra perduota naudoti panaudos pagrindais. - vertiname, ar panaudos gavėjai turi teisę gauti NT panaudos pagrindais, ar panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką; - vertiname, ar šį turtą panaudos gavėjai naudoja pagal paskirtį panaudos sutartyje nustatytą tvarką; - vertiname, ar panaudos gavėjai gauto NT neišnuomojo, koks yra panaudos terminas; ar šis turtas yra apdraustas; - nagrinėjome, ar savivaldybės administracija sudaro statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus bei atlieka teisės aktais nustatytus veiksmus dėl jų pripažinimo bešeimininkiais; - analizavome, ar priimti tolimesni sprendimai dėl NT pripažinto bešeimininkiu turto; - vertiname, ar bešeimininkis turtas inventorizuotas 2018 ir 2019 m; - nagrinėjome, ar yra parengtos ir savivaldybės tarybai pateiktos bei apsvaistytos nuosavybės teise savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos; - nagrinėjome priimtus sprendimus dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos duomenis, siekiant įsitikinti, ar duomenys įvertinti, panaudoti SNT valdymo sprendimams priimti; - nagrinėjome, ar apskaitos registruose yra apskaitytas valstybės NT, kurį savivaldybė valdo patikėjimo teise bei savivaldybės nuosavybės teise priklausančio NT; - vertiname, ar nuosavybės teise priklausančio registruotinas SNT, įregistruotas viešuosiuose registruose; - vertiname apskaitos registrus ir kitus dokumentus, kuriuose apskaityti SNT eksploatacijos, remonto ir kiti kaštai, siekiant įsitikinti, ar kaštai gali būti priskirti konkrečiam savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam SNT objektui.	
3.	Pokalbiai su savivaldybės administracijos Ūkio ir Būhalterinės apskaitos skyrių darbuojais.	Surinkti auditui reikalingus įrodymus.

**Viešame aukcione parduodamo Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų
nekilnojamųjų daiktų sąrašas**

Eil. Nr.	Patalpų adresas	Plotas, kv.m.	Savivaldybės tarybos sprendimai, kuriais įtraukta į aukciono sąrašą	Informacija apie aukcionų organizavimą
1	Kajackiškės k.11-11, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	29,41	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
2	Kajackiškės k.11-11, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	3,84	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
3	Vytauto g.3-5, Jūrės km., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	46,14	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
4	Vytauto g.3-5, Jūrės km., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	11,15	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
5	Kajaciškių k. 10-11, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	29,94	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
6	Kajaciškių k. 10-11, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	3,90	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
7	Čečetų k. 18-3, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	25,03	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Kadangi dalis pastato yra sudegusi, sprendimų dėl viso pastato, įskaitant ir šį butą, tolimesnio panaudojimo dar nėra.
8	Stoties g.6-1, Jūrės mstl., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	30,24	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
9	Stoties g.6-1, Jūrės mstl., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	30,00	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
10	Kajaciškės k. 11-3, Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	46,86	Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
11	Stoties g. 45, Jūrės mstl., Kazlų Rūdos sav.		Savivaldybės tarybos 2017-08-30 sprendimu Nr. TS V(26)-2878	Aukcionas nevykdytas. Numatyta vykdyti 2020 m.
Iš viso aukciono sąrašė:		256,51	x	x