



**KELMĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS
KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

**KELMĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMO TURTO
VALDYMAS**

2020 m. liepos 22 d. Nr. KA- 11

Kelmė

Su audito ataskaita galima susipažinti Kelmės rajono savivaldybės interneto svetainėje

adresu www.kelme.lt

KELMĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Kelmės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba yra subjektas, prižiūrintis, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas Kelmės rajono savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas Savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai. Tarnybos veikla grindžiama nepriklausomumo, teisėtumo, viešumo, objektyvumo ir profesionalumo principais. Kelmės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, teikdama audito pastebėjimus ir rekomendacijas, siekia didinti viešojo sektoriaus efektyvumą ir jo kuriamą naudą visuomenei.

Kelmės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba yra subjektas, prižiūrintis, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas Kelmės rajono savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai.

Kelmės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba atlieka išorės finansinį ir veiklos auditą savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos veikla grindžiama nepriklausomumo, teisėtumo, viešumo, objektyvumo ir profesionalumo principais.

Kelmės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, teikdama audito išvadas ir rekomendacijas, siekia didinti viešojo sektoriaus efektyvumą ir jo kuriamą naudą visuomenei.

Auditą atliko Savivaldybės kontrolierė Daiva Bružienė (grupės vadovė), vyriausioji specialistė Neringa Dirmeikienė.

Audito ataskaita pateikta Kelmės rajono savivaldybės tarybai, Kelmės rajono savivaldybės merui, Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktoriui

TURINYS

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI.....	4
SANTRAUKA.....	5
AUDITO REZULTATAI.....	8
1. <i>Ar Kelmės rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas, siekiant tenkinti visuomenės interesus?</i>	8
1.1 Ar savivaldybėje nekilnojamo turto valdymas planuojamas, siekiant tenkinti visuomenės interesus?.....	8
1.2. Ar savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl savivaldybės turto valdymo ?.....	9
1.3. Ar Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys skelbiamos viešai?.....	9
2. <i>Ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?</i>	10
2.1. Ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti?.....	10
2.2. Ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT?.....	10
2.3. Ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai?.....	11
2.4. Ar NT savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų?.....	11
2.4.1. Ar Savivaldybės būsto fondui priskiriamas SNT, nuomojamas teisės aktų nustatyta tvarka?.....	12
2.5 Ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka?.....	15
2.6 Ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT?	17
2.7 Ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą?.....	17
2.8. Ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti?.....	19
3. <i>Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą?</i>	19
3.1. Ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą, valstybei nuosavybės teise priklausančią NT, perduotą jai valdyti patikėjimo teise?.....	19
3.2. Ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT?.....	19
3.3 Ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančios registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose?.....	19
3.4 Ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT?.....	19
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS.....	20
PRIEDAI	

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI

<p>28 532, 3 tūkst. eurų Tokia Savivaldybės nekilnojamojo turto balansinė vertė</p>	<p>433 vnt. Savivaldy- bės nekilnojama sis turtas- gyvenamieji ir negyvenami eji pastatai</p>	<p>207 vnt. Savivaldy- bės būsto fondą sudaro socialiniai (147 vnt.) ir savivaldybės būstai (60 vnt.)</p>	<p>36 vnt. 250 443,04 tūkst. eurų balansinės vertės nenaudoja- mo turto</p>	<p>152 vnt. Tiek bešeiminin- kio turto</p>	<p>46 vnt, 606,4 tūkst. eurų tiek išnuomot o turto, vienetai ir balansinė vertė</p>	<p>135 vnt. 8894,3 tūkst. eurų Tiek atiduoto pagal panaudą, vienetai ir balansinė vertė</p>
						<p>Gyvenamieji pastatai , balansinė vertė</p>
						<p>Negyvenamieji pastatai, balansinė vertė</p>
						<p>Administraciniai pastatai, balansinė vertė</p>
						<p>Švietimo ir mokslo įstaigų pastatai, balansinė vertė</p>
						<p>Gydymo įstaigų pastatai, balansinė vertė</p>
						<p>Kultūros ir sporto įstaigų pastatai, balansinė vertė</p>
						<p>Kiti pastatai, balansinė vertė</p>

SANTRAUKA

Audito svarba

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

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

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

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

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

Savivaldybės nemažą turto dalį perduota naudoti panaudos pagrindais kitiems subjektams. Valdant savivaldybėms priklausantį turtą, dažnai nėra skaičiuojamos turto išlaikymo ir panašios ūkinės išlaidos. Informacija apie nenaudojamo turto priežiūros išlaidas neteikiama institucijų veiklos ir kitose viešose ataskaitose. Šios nustatytos problemos paskatino Valstybės kontrolę atlikti savivaldybių turto valdymo auditą. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, siekdama dalinimosi profesine patirtimi, gerąją audito praktiką ir bendradarbiavimo išorės auditų klausimais plėtojimo pasirašė bendradarbiavimo susitarimą su Lietuvos Respublikos Valstybės kontrole dėl savivaldybės turto valdymo audito atlikimo.

Audito tikslas ir apimtis

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai audito rezultatai

Ar Kelmės rajono savivaldybėje nekilnojamo turto valdymas planuojamas, siekiant tenkinti visuomenės interesus?

Audito metu nustatyta, kad Kelmės rajono savivaldybė neturi patvirtintų NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptių.

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

Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?

Audito metu nustatyta, kad NT valdytojui nepateikiami siūlymai pripažinti NT nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti.

Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas NT apskaitytas apskaitoje, tačiau apskaitoje neapskaityti faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštai; kaip ir visam kitam savivaldybės nekilnojamam turtui.

Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas turtas inventorizuojamas tiesiog kaip turtas. Atskirai nenaudojamas turtas nėra inventorizuojamas.

Audito metu nustatėme, kad ne visiems pastatams suformuoti žemės sklypai. Nesuformuotų žemės sklypų skaičius – 45 iš 236.

Ne visiems žemės sklypams, kurie reikalingi eksploatuoti pastatus (jų dalį) yra sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys.

Valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) nepateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais – 71.

Kelmės rajono savivaldybė neturi patvirtinusi tvarkos, pagal kurią savivaldybė gali išsinuomoti nekilnojamąjį turtą, taigi, nėra nustatyti atvejai, kada turtas gali būti išsinuomotas; nėra nustatyta paskirtis, kuriai nekilnojamas turtas gali būti išsinuomotas arba galimybė išsinuomoti nekilnojamąjį turtą be viešo konkurso.

Išnuomotam turtui NT nuomos sutartys sudarytos.

Audito metu nustatyta, kad už sutarčių vykdymo kontrolę nėra paskirti atsakingi asmenys.

NT nuomos sutartys yra terminuotos. Sudarytų nuomos sutarčių terminai neviršija maksimalus Tarybos parvirtintoje tvarkoje nustatyto termino.

Ne visos NT nuomos sutartys arba jų pratęsimai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre: iš 53 audituotų sudarytų NT nuomos sutarčių, neįregistruota 18.

Audito metu nustatyta, kad visas socialinis būstas užregistruotas buhalterinės apskaitos registruose. Savivaldybės socialinio būsto fondas inventorizuotas visas. Tačiau audito metu buvo nustatyta, kad buhalterinėje apskaitoje keli būstai užregistruoti kaip vienas turto vienetas.

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

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

Visi būstai įtraukti į socialinio būsto sąrašą. Savivaldybėje nevykdoma sutarčių pažeidimų apskaita. Audito metu nustatyta, kad pasibaigus būsto nuomos sutarčiai, jos neišregistruojamos iš NTR.

Įvertinus audito metu nustatytus dalykus dėl panaudos gavėjų sutartinių įsipareigojimų vykdymo, nustatyta, kad nepakankamai kontroliuojama, kaip panaudos gavėjai vykdo sutartinius įsipareigojimus, ar visi panaudos gavėjai draudžia turtą, ar turtą apdraudė visam panaudos laikotarpiui. Ne visi turto panaudos gavėjai įstatymų nustatyta tvarka įregistruoja sutartį Nekilnojamojo turto registre - neįregistruotos 4 sutartys.

Ne visas panaudos pagrindais perduotas NT tik tiems subjektams, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą.

Sprendimai dėl SNT valdymo priimami, nesiremiant savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis. Turto ataskaitos Savivaldybės tarybai už 2017 ir 2018 metus nebuvo teikiamos.

Rekomendacijos savivaldybės administracijai

Siekiant Savivaldybės nekilnojamojo turto valdyti tenkinant visuomenės interesus:

- 1 *Siekiant užtikrinti, į visuomenės poreikius ir interesus orientuotą NT valdymą, rekomenduojame Savivaldybės administracijai, kaip savivaldybės turtą administruojančiam subjektui, parengti ir teikti savivaldybės tarybai tvirtinti:*
nekilnojamojo turto valdymo strategiją ir valdymo kryptis, susiejant nekilnojamojo turto valdymą su savivaldybės ilgalaikio strateginio planavimo dokumentuose numatytais savivaldybės plėtros sritimis ir strateginiais tikslais,
Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires, kuriose būtų išanalizuotas nekilnojamojo turto poreikis funkcijoms vykdyti ilgalaikėje perspektyvoje, numatytos priemonės dėl kito turto panaudojimo, detalizuojant NT valdymo tikslus, uždavinius, vertinimo kriterijus ir atsiskaitymo už pasiektus rezultatus periodiškumą.
- 2 **Nustatyti procedūras** ir užtikrinti, kad būtų vykdomos konsultacijos su savivaldybės bendruomene dėl SNT valdymo galimybių.
- 3 Skelbti informaciją apie SNT pagal teisės aktų reikalavimus.
- 4 Tvirtinant Kelmės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, įtvirtinti nuostatą, kad sprendimai dėl turto valdymo turi būti priimami, atsižvelgiant į Turto ataskaitos duomenis ir analizę.

Siekiant Savivaldybės nekilnojamojo turto valdyti, naudoti ir disponuoti juo laikantis turto valdymo principų:

- 5 Inventorizuoti ir peržiūrėti visą turtą ir įvertinti, kas naudoja, kokia teise ir t.t. (2.1.)
- 6 **Patvirtinti** Kelmės rajono savivaldybės tvarkos aprašą dėl savivaldybei nuosavybės teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo. (2.2)
- 7 *Imtis priemonių, kad būtų suformuoti žemės sklypai po visais pastatais. (2.3.)*
Užtikrinti, kad valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) būtų pateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais. Užtikrinti, kad būtų sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys. (2.3.)
- 8 **Patikslinti Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą (2.4):**
 – apsprendžiant, kada konkurso būdu gali būti išnuomotas nekilnojamas turtas;
 -apsprendžiant trumpalaikės nuomos sąvoką, nustatant kokios patalpos gali būti nuomos, numatyti prioritetines veiklas, sąlygas ar vertinimo kriterijus kada taikomi lengvatiniai nuomos mokesčiai arba atleidžiama nuo nuomos mokesčio.
 -nustatyti konkurso būdu nuomojamo turto pradinį nuompinigų nustatymo tvarką, kad pradinė kaina būtų artima rinkos kainoms;
 -nustatyti ne konkurso būdu nuomojamo turto nuompinigų apskaičiavimo tvarką, kad nuompinigiai atitiktų rinkos kainas;
 -Apspręsti kokiais atvejais ir tvarka savivaldybė turtą gali išsinuomoti;
 -numatyti kontrolės priemones, kad turto nuomininkai įregistruotų turto nuomos sutartis Nekilnojamojo turto registre ir kreiptųsi į atitinkamas institucijas, dėl žemės sklypo, reikalingo išsinuomotam turtui eksploatuoti suformavimo bei išnuomavimo;

- 9 Paskirti atsakingus asmenis už patalpų nuomos sutarčių vykdymo kontrolę.
 10 Sutikrinti visas sudarytas nuomos (ir panaudos) sutartis šiais aspektais: dėl kainos, dėl nuomos sutarties arba jos pratęsimo įregistravimo NTR (2.4.).
- Savivaldybės būsto srityje:**
- 12 Užtikrinti, kad Kelmės rajono savivaldybėje būtų vykdoma nuomos sutarties pažeidimų apskaita. (2.4.1).
 13 Užtikrinti, kad pasibaigusios nuomos sutartys, būtų išregistruojama NTR. (2.4.1).
 14 Nekilnojamojo turto registre sutvarkyti duomenis Kelmėje, J. Janonio g. 15, esančius savivaldybės būstus (viso – 25), kurie registru centre užregistruoti kaip vienas turto vienetas, o ne atskiri butai. (2.4.1).
 15 Buhalterinėje apskaitoje užregistruoti būstus pagal turto vienetus: Kelmėje, J. Janonio g. 15 (turi būti 25 turto vienetai); Užventyje-Žemaitės g. 12 (turi būti 4 turto vienetai); Užventis, Kražių g. 6 (t. b. trys turto vienetai); Užventis, Kražių g. 10 (turi būti 5 turto vienetai); Dubėnų k., Dubėnų g. 8 (turi būti 8 turto vienetai); Lykšilio k., Mokyklos g. 7 (turi būti 8 turto vienetai). (2.4.1).
- Turto panaudos srityje:**
- 16 Siekiant rezultatyviai valdyti ir naudoti panaudos pagrindais perduotą turtą, apibrėžti ir imtis priemonių, sustiprinant Turto valdymo skyriaus vykdomą kontrolę: patikslinti Turto valdymo skyriaus nuostatus dėl panaudos sutarčių vykdymo kontrolės bei paskirti asmenį, atsakingą už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.
 17 Užtikrinti, kad panaudos gavėjai vykdytų sutartinius įsipareigojimus, numatytus panaudos sutartyse.
 18 Patikslinti Savivaldybės turto panaudos sutarties formą, nustatant visas privalomas panaudos gavėjo pareigas: privalomąjį reikalavimą atlikti NT kapitalinį remontą; reikalavimą išlaikyti nekilnojamąjį turtą; Imtis priemonių turto paskirties keitimui užtikrinti: peržiūrėti visas sudarytas panaudos sutartis ir užtikrinti, kad perduoto (perduodamo) turto naudojimo paskirtis atitiktų registru centre įregistruotą daikto naudojimo paskirtį.
 19 Užtikrinti ir kontroliuoti panaudos gavėjų, pagal įstatymo nuostatas, ataskaitų ir kitos informacijos teikimą turto valdytojui.
 20 Pasitvirtinti tvarkos aprašą dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais.

Siekiant užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti:

- 22 Patikslinti Turto tvarkos aprašą - Ataskaitoje turėtų būti pateikiami duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp institucijų, taip pat informacija apie NT sandorius ir jų būklę, nekilnojamojo turto panaudojimą ir t.t. Taip pat patikslinti Tvarkos aprašą dėl Turto ataskaitų skelbimo.
 23 Savivaldybės funkcijoms nenaudojamam NT apskaitoje apskaityti faktiškai patiriamus kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštus.
 24 Siekiant užtikrinti efektyvų turto valdymą ir naudojimą, kaupti ir sisteminti informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą.
 25 Ruošiant sprendimus dėl nekilnojamojo turto, kartu pateikti Tarybai išsamią analizę, kokią tai turi ar turės įtaką turto ir įsipareigojimų dydžiui, kokią tai turi ar turės reikšmę savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimui (nurodant konkrečiais kiekybiniais rodikliais).

AUDITO REZULTATAI

1. Ar Kelmės rajono savivaldybėje nekilnojamo turto valdymas planuojamas, siekiant tenkinti visuomenės interesus

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

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

Savivaldybė turi patvirtintas nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, apimančias visus turto valdytojus

Visos nekilnojamojo turto valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą

Visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, o tikslų pasiekimo vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą.

Visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, o nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą

Valstybės kontrolė, atlikusi Valstybės turto valdymo auditą konstatavo, kad valstybėje nėra ilgalaikių gairių, kaip bus valdomas valstybės nekilnojamasis turtas. Remtasi Viešojo turto gero valdymo gairėmis, kurios numato, kad siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios bazės reikia³.

Strateginio planavimo savivaldybėse metodikoje⁴ nurodyta, kad savivaldybės rengia atskiros ūkio šakos (sektorius) plėtros programas.

Audito metu nustatyta, kad Kelmės rajono savivaldybė neturi patvirtintų NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptių. Kelmės rajono savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose nėra atskiros turto valdymo programos, nenumatytas veiksmų planas, nenustatyti Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslai, o uždaviniai ir vertinimo kriterijai Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose numatyti fragmentiškai, labiau atliepiantys kitus Kelmės rajono savivaldybės strateginio planavimo tikslus, bet ne turto valdymą. Atskiros turto pagerinimo, modernizavimo ar plėtojimo priemonės yra integruotos į strateginio veiklos plano uždavinius, kuriais siekiama įgyvendinti Strateginiame plėtros plane numatytus tikslus. Savivaldybėje nėra dokumento, kuriame būtų apspręstas kryptingas turto valdymas, išanalizuota kiek ir kokio turto savivaldybė turi, kiek jo reikia savivaldybės funkcijoms atlikti, kokį turtą tikslinga išnuomoti, perduoti panaudos pagrindais ar perduoti.

Įvertinti, ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka SNT valdymo kryptis nėra galimybės, nes nėra nustatytos SNT valdymo kryptys.

Savivaldybei būtų tikslinga parengti nekilnojamojo turto valdymo gaires, kuriose būtų apspręsta kiek turto reikia ir reikės funkcijoms vykdyti; kurį turtą būtų galima perduoti pagal panaudą, išnuomoti ar perduoti. Parengti veiksmų planą, iškeliant tikslus, uždavinius, numatant vertinimo kriterijus ir planuojamus pasiekti rezultatus bei atsiskaitymo už pasiektus rezultatus periodiškumą.

1.2 Ar savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl savivaldybės turto valdymo ?

Vertindami laikėmės nuostatos, kad savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo.

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

1.3. Ar SNT valdymo kryptys skelbiamos viešai?

Interneto svetainėje skelbiama informacija apie pagal panaudos sutartis perduotą, bešeimininkį, nenaudojamą, išnuomojamą ir perduodamą turtą. Interneto svetainėje nėra informacijos apie visą savivaldybės turtą ir pagal patikėjimo sutartis perduotą turtą.

Kadangi Kelmės rajono savivaldybė neturi patvirtintų NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptių, jos neskelbiamos viešai.

2. Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?

³ Valstybės kontrolės audito „Valstybės nekilnojamojo turto valdymas“ 2018-01-24 ataskaita Nr. VA-2018-P-60-8-1

⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės

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

2.1 Ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

Visos savivaldybės institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise NT iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;

Visi kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise NT iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti
Visas savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas

Audito metu nustatyta, kad NT perduotas toms savivaldybės institucijoms, kurie pagal įstatymą gali vykdyti savivaldybių funkcijas. Visam perduotam turtui pasirašomi perdavimo-priėmimo aktai, tačiau yra veikloje naudojamo turto, kuris nėra perduotas jokia teise (Tytuvėnų autobusų stotis ir kt.) arba tas pats turtas, perduotas seniūnijoms patikėjimo teise, taip pat perduodamas pagal panaudą tretiesiems asmenims. (pvz., visas turtas patikėjimo teise perduotas Pakražančio seniūnijai (2010-02-20 T-32) ir Pakražančio kultūros centrui (2005-03-29 Nr. T.-75 ir 2009-12-17 Nr. T-478); tas pats turtas taip pat perduotas pagal panaudą Stulgių kaimo bendruomenei (2016-06-20 Nr. SŽ4-23), VŠĮ Kelmės PSPC (2004-03-08 Nr. 1Ž-116), Stulgių jaunimo klubui (2010-12-10 Nr. SŽ-682). Taip pat išnuomotas Teliu ir AB "Vilkyškių peininė" (2010-04-01 Nr. SŽ-01), kuri pratęsta, bet RC neįregistruotas pratęsimas (pasibaigusi 2018-07-31)).

Turtas inventorizuojamas, tačiau įvertinama tik kaip turto vienetas, nežiūrint, kokie duomenys registre, nevertinant, ar turtas perduotas tinkamam subjektui, aplamai, ar turtas perduotas tam, kas jį naudoja. Tytuvėnų autobusų stotis.

NT apskaitytas buhalterinės apskaitos registruose. NT užregistruotas Nekilnojamojo turto registre, tačiau kai kurių nepakeista paskirtis. Kultūros vertybių nėra.

2.2 Ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

Nereikalingas savivaldybės nuosavybės teise valdomas SNT yra perduotas teisės aktu nustatyta tvarka

Visam netinkamam (negalimam) naudoti savivaldybės nuosavybės teise valdomam SNT yra pasirašyti nurašymo aktai

Visas nurašytas turtas yra išardytas teisės aktų nustatyta tvarka

Visas nereikalingas SNT yra inventorizuotas

Audito metu nustatyta, kad Kelmės rajono savivaldybėje nėra patvirtintos tvarkos dėl savivaldybei nuosavybės teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo. Vadovaujamosi LRV nutarimu Nr. 1250.

Audito metu nustatyta, kad NT valdytojui nepateikiami siūlymai pripažinti NT nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. NT valdytojas nėra pripažinęs NT nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti.

Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas NT apskaitytas apskaitoje, tačiau apskaitoje neapskaityti faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštai; kaip ir visam kitam savivaldybės nekilnojamam turtui.

Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas turtas inventorizuojamas tiesiog kaip turtas. Atskirai nenaudojamas turtas nėra inventorizuojamas.

2.3 Ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

Sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudotos sutartys

Apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos

Valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai naudotis

Audito metu nustatėme, kad ne visiems pastatams suformuoti žemės sklypai. Nesuformuotų žemės sklypų skaičius – 45 iš 236.

Ne visiems žemės sklypams, kurie reikalingi eksploatuoti pastatus (jų dalį) yra sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys:

- ✓ iš 236 žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti SNT, sudarytos 92 panaudos sutartys;
- ✓ iš 92 sudarytų žemės sklypų panaudos sutarčių 6 sudarytos ne su Savivaldybe.
- ✓ 14 žemės sklypų – Savivaldybės nuosavybė.

Valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) nepateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais – 71.

2.4 Ar NT savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

- Visas išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka
- Visas išsinuomotas NT naudojamas pagal paskirtį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka
- NT nuomos sutartyje nustatytas turto nuomos terminas
- Ne konkurso būdu NT išnuomotas subjektams, nurodytiems savivaldybės tarybos sprendimuose
- Ne konkurso būdu NT išnuomotas už rinkos nuomos kainą
- Lengvatinėmis sąlygomis turtas išnuomotas tik lengvatinės nuomos gavėjams
- Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas savivaldybės apskaitoje
- Visas savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose

Audito metu nustatyta:

1. Kelmės rajono savivaldybės taryba 2014-11-27 sprendimu Nr. T-328 patvirtino Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą (toliau – Tvarkos aprašas), kurio IV ir V skyriai reglamentuoja savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir ne viešo konkurso būdus. Tvarkoje nustatyta, kad nuomos laikotarpis nustatomas 10 metų, sutartys gali būti pratęstos, bet ne ilgesniam kaip 20 metų laikotarpiui. *Nenustatyta, ar koreguojamas ir kaip nuompinigių dydis pratęsiant sutartis.* Ši tvarka buvo papildyta 2015-03-26 tarybos sprendimu Nr. T-57, nustatant, kad savivaldybės ilgalaikis materialus turtas gali būti išnuomojamas ne ilgesniam, nei 99 metų terminui. 2019 m. rugsėjo 26 d. Kelmės rajono savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-322 patvirtino naują Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą. 2019-09-26 taryba sprendimu Nr. T-322 vėl pakeitė nuomos terminą iki 10 m. Nuomos konkurso organizavimo tvarka patvirtinta 2014 m. vasario 17 d. sprendimu Nr. T-41 „Kelmės rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos konkurso organizavimo taisyklės“.

Tvarkos apraše numatyti atvejai, kada nekilnojamas turtas gali būti išnuomojamas ne konkurso būdu (47 p., atitinkamai naujojo tvarkos aprašo 48 p.). Tvarkos apraše nebuvo numatyti atvejai, kada *konkurso būdu* gali būti išnuomotas *nekilnojamas* turtas; 27 p. tik numato, kad nuomojamas ilgalaikis turtas, nereikalingas funkcijoms įgyvendinti.

Tvarkos apraše nenumatyti atvejai, kada nekilnojamas turtas gali būti išnuomotas lengvatine nuomos kaina.

Savivaldybės taryba nėra patvirtinusi tvarkos nekilnojamojo turto nuomos kainai nustatyti. Savivaldybė, nustatydamą nuomos kainą, vadovaujasi LR finansų ministro 2014-09-30 įsakymu Nr. 1K-306. Tvarkoje nustatyta, kad išnuomojant turtą konkurso būdu, pradinis nuompinigių dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintas Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisykles.

Kelmės rajono savivaldybės turto disponavimo tvarkos apraše trumpalaikės nuomos pati sąvoka nėra nustatyta, tačiau nustatyti atvejai trumpalaikės nuomos: „trumpalaikiams neatidėliotiniams darbams (avarijoms, stichinėms nelaimėms likviduoti ir panašiai)“. Turto nuomos trukmė negali būti ilgesnė kaip 30 dienų; trumpalaikiams renginiams organizuoti (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams). Tvarkoje nėra nustatyta, koks NT gali būti trumpalaikės nuomos objektu, tiesiog įvardintas ilgalaikis materialus turtas. Tvarkoje nėra nustatyti atvejai, kada trumpalaikė nuoma negalima.

2. *Kelmės rajono savivaldybė neturi patvirtinusi tvarkos, pagal kurią savivaldybė gali išsinuomoti nekilnojamąjį turtą., taigi, nėra nustatyti atvejai, kada turtas gali būti išsinuomotas; nėra nustatyta paskirtis, kuriai nekilnojamas turtas gali būti išsinuomotas arba galimybė išsinuomoti nekilnojamąjį turtą be viešo konkurso.* Savivaldybė turi išsinuomojusi du nekilnojamojo turto vienetus: Pirties pastatas, Sodų g. 13, Tytuvėnai, Kelmės r. un. Nr. 5496-5002-7011 ; Kultūros namų pastatas, Maironio g. 2, Tytuvėnai, Kelmės r., un. Nr. 5497-5007-9013

3. Išnuomotam turtui NT nuomos sutartys sudarytos.

Už sutarčių vykdymo kontrolę nėra paskirti atsakingi asmenys.

NT nuomos sutartys yra terminuotos. Sudarytų nuomos sutarčių terminai neviršija maksimalus Tarybos parvirtintoje tvarkoje nustatyto termino.

Ne visos NT nuomos sutartys arba jų pratęsimai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre: iš 53 audituotų sudarytų NT nuomos sutarčių, neįregistruota 18.

Išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį, nurodytą nuomos sutartyje.

Sutartyse nurodoma nuomos kaina.

Nuomininko mokama nuomos kaina atitinka sutartyje nurodytą.

Audito metu nustatyta, kad iš 53 nuomininkų nuomos mokesio nemoka 5. Savivaldybė imasi priemonių: rašo įspėjimus, su dviem nuomininkais sutartis nutraukta. Su vienu nuomininku sutartis sudaryta, nepasibaigus Kelmės KC rekonstrukcijai ir nesant pastatų pridavimo akto. Tuo motyvu Taryba yra atleidusi nuo nuomos mokesčio iki kol priduos pastatą.

4. Savivaldybės nekilnojamas turtas nuomojamas konkurso būdu. Ne konkurso būdu išnuomotas turtas atitinka Kelmės rajono savivaldybės Turto tvarkos apraše numatytus atvejus. Nuomos kaina nustatoma ne pagal rinkos kainą; lengvatinė nuomos kaina taip pat netaikoma.
5. Visas turtas užregistruotas buhalterinėje apskaitoje.
6. Savivaldybė iš trumpalaikės patalpų nuomos (nuomojant patalpas pagal savivaldybės tarybos patvirtintus įkainius teikiamoms paslaugoms) audituojamu laikotarpiu gavo 29 154,64 eurų pajamų.

2.4.1. Ar Savivaldybės būsto fondui⁵ priskiriamas SNT, nuomojamas teisės aktų nustatyta tvarka?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

Nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į Tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą socialinio būsto fondo sąrašą;

Nuomojamas savivaldybės būstas įtrauktas į Tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto sąrašą;

Visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys;

Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti ;

Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus;

⁵ Pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 str. 1d. Savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

Kelmės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkos aprašas (toliau - aprašas), patvirtintas Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. T-59(E) „Dėl Kelmės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais, padarytais 2019 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. T-283). Tvarka nustato savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų, įtrauktų į Tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto sąrašus, nuomos sąlygas ir tvarką, savivaldybės išsinuomotų būstų, įtrauktų į Tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto sąrašus, nuomos sąlygas ir tvarką, būstų perrašymo iš Savivaldybės būsto sąrašo į Socialinio būsto sąrašą ir būstų perrašymo iš Socialinio būsto į Savivaldybės būsto sąrašą tvarką. Nustatyti reikalavimai, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomą. Nustatytos sąlygos, kurioms esant asmuo netenka teisės į Socialinio arba Savivaldybės būsto nuomą, nustatyti atvejai, kai Savivaldybės būstas gali būti išnuomojamas asmenims neįrašytiems į asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašus.

Audito metu nustatyta, kad Tvarkos aprašas nenustatė savivaldybės išsinuomotų būstų, įtrauktų į Tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto sąrašus, nuomos sąlygų ir tvarkos. Tvarkoje nenurodyta, kas administruoja išnuomotas, Savivaldybės būsto fonde esančias gyvenamąsias patalpas. Audito metu Tvarkos aprašas buvo patikslinta ir apspręsta dėl išsinuomojamų būstų.

Kelmės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkos apraše nurodytas savivaldybei nuosavybės teise priklausančių Savivaldybės būsto fonde esančių gyvenamųjų patalpų administratorius (UAB Kelmės vietinis ūkis ir seniūnijos). Šios tvarkos aprašo 29 p. nurodo, kad Administratorius prižiūri, saugo, vadovaudamasis Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu apgyvendina nuomininkus, pasirašo su jais nuomos sutartį, renka nuomos mokesčių, organizuoja nemokių, pažeidusių nuomos sutartį nuomininkų iškeldinimą, informuoja Savivaldybės administraciją apie neapgyvendintus butus, praneša nuomininkams apie nuomos sutarties nutraukimą, pasibaigus nuomos sutarčiai arba ją nutraukus, pasirašo gyvenamųjų patalpų gražinimo nuomotojui aktą. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius vykdo būsto nuomos kontrolę ir, gavęs pranešimų apie laisvus butus, parenka nuomininkus, teikia jų prašymus Komisijai svarstyti, rengia Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus dėl būsto nuomos, tvarko Savivaldybės būsto fondo sąrašą, Socialinio būsto, kaip Savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašą ir nuomininkų sąrašą, kaupia duomenis, reikalingus socialinio būsto statistinei apskaitai.

Socialinio būsto ir Savivaldybės būsto nuomos mokesčiai skaičiuojamas, vadovaujantis Tarybos 2015-03-26 sprendimu Nr. T-60 (1.3 p. pakeistas 2019-12-19 sprendimu Nr. T-433) ir LR Vyriausybės 2001-04-25 nutarimu Nr. 472

2017-12-31 Kelmės rajono savivaldybės būsto fondą sudarė 53 savivaldybės būstų ir 134 socialiniai būstai, bendras plotas 8677,87 kv.m. 2018-12-31 – 66 savivaldybės būstai ir 137 socialinių būstų ir 2019-07-01 - 64 savivaldybės būstai ir 142 socialinių būstų, kurių bendras plotas buvo 9611,51 kv.m. Audituojamu laikotarpiu Savivaldybės būsto ir socialinio būsto sąrašai buvo patvirtinti Savivaldybės tarybos sprendimais (2015 m. gegužės 18 d. sprendimu Nr. T-116 „Dėl Savivaldybės būsto fondo ir Socialinio būsto, kaip Savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašų patvirtinimo“, 2015 m. gegužės 18 d. sprendimu T-117) ir skelbiami Kelmės savivaldybės interneto svetainėje. Visi nuomojami savivaldybės ir socialiniai būstai buvo įtraukti į savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintus sąrašus. Socialinio būsto eilėje 2017 metais laukė 104 asmenys, 2018 metais - 93, 2019-07-01 - 112 asmenys. Sąrašai paskelbti interneto svetainėje. Savivaldybės būsto nuomai eilės nėra. Savivaldybėje interneto svetainėje skelbiama informacija, kur kreiptis dėl

socialinio būsto nuomos: <https://www.kelme.lt/lit/Informacija-asmenims-ir-eimoms-turincioms-teise-i-parama-bustui-isinuomoti>;

Teisės aktų nustatyta tvarka iš savivaldybės būsto į socialinį būstą audituojamu laikotarpiu buvo perkelti 4 būstai (sumažėjus nuomininkų pajamoms), iš socialinio būsto į savivaldybės būstą 18 (dėl to, kad netinkami naudoti). Buvo nutraukta 17 sutarčių dėl socialinio būsto nuomos, iš jų 1 dėl to, kad nuomininkas pažeidė socialinio būsto nuomos sąlygas (nutraukta teismo sprendimu). Pagal teisės aktų nuostatas, nuomininkas, su kuriuo nutraukiama nuomos sutartis teismo sprendimu 5 metus neįtraukiamas į sąrašus socialiniam būstui išsinuomoti. Patikrinus sąrašus, asmenys, su kuriais nutrauktos sutartys teismo sprendimu, sąrašuose nebuvo įrašyti.

2017-01-01 iš socialinio būsto pardavimo savivaldybė buvo sukaupusi 20190,0 eurų, per audituojamą laikotarpį už parduotą būstą gauta 10337,0 eurų. Iš viso sąskaitoje 2019-12-31 yra sukaupta 0,0 eurų. 2017 m. – prisidėta lėšomis prie 3 būstų pirkimo (6800,00 Eur), 2018 m. – 1 būstas (11000,00 Eur); 2019 m. – prisidėta lėšomis prie 1 būsto pirkimo (12727,00 Eur).

Audituojamu laikotarpiu savivaldybė įgyvendino investicinį projektą "Socialinio būsto plėtra Kelmėje" projekto įgyvendinimui skirta 500,024 tūkst. Eurų. Baigus projektą:

- a) Įsigyti 32 būstai;
- b) 1 būstas pritaikytas žmonėms su judėjimo negalia;
- c) Panaudotos lėšos: 425.020,40 eurų – ES (85 proc.)
75.003,60 eurų – SB (15 proc.), kofinansavimas
500.024,00 eurų – viso (finansavimo sutartis)

Papildomai pagal finansavimo sutarties įsipareigojimus 150.806,00 eurų – SB prisidėjimas 5 butų įsigijimui (pilnai), prisidėjimui butų, kurių vertė viršijo turto vertinimo ataskaitose nurodytą vertę, būsto pritaikymas su negalia, turto registravimo-notaro išlaidos.

Socialinio būsto remontui 2017 m. skirta 41,9 tūkst. eurų, 2018-34, o tūkst. eurų, 2019-37 tūkst. eurų Savivaldybės biudžeto lėšų.

3. Visi būstai įtraukti į socialinio būsto sąrašą. Būstams nuomos sutartys sudarytos, būsto nuomos kaina nustatyta, taikant rinkos pataisos koeficientą R 1,2. (Nuo 2019-12-19: R– 2,5) . Savivaldybė patikras vietoje atliko 2020 metų sausio mėnesį.

Audito metu nustatyta, kad Savivaldybėje nevykdoma sutarčių pažeidimų apskaita. Audito metu nustatyta, kad pasibaigus nuomos sutarčiai, jos neišregistruojamos iš NTR.

4. 12-ojo VSAFAS 11 p. *Viešojo sektoriaus subjektas ilgalaikio materialiojo turto apskaitą turi tvarkyti pagal turto vienetus. Ilgalaikio materialiojo turto vienetu pripažįstamas visiškai užbaigtas įrenginys su visais jo įtaisais ir priklausiniais arba pavienis atskiros konstrukcijos daiktas, arba atskiras komplektas sujungtų daiktų, sudarančių visumą ir drauge atliekančių tam tikras funkcijas, jei jo įsigijimo ar pasigaminimo savikaina yra ne mažesnė nei Vyriausybės nustatyta minimali turto vertė (įsigijimo ar pasigaminimo savikaina).*

Audito metu nustatyta, kad visas socialinis būstas užregistruotas buhalterinės apskaitos registruose. Savivaldybės socialinio būsto fondas inventorizuotas visas.

Tačiau buhalterinėje apskaitoje užregistruoti keli būstai kaip vienas turto vienetas: Kelmėje, J. Janonio g. 15 (turi būti 25 turto vienetai), Užventyje-Žemaitės g. 12 (turi būti 4 turto vienetai), Užventis, Kražių g. 6 (t. b. trys turto vienetai); Užventis, Kražių g. 10 (turi būti 5 turto vienetai), Dubėnų k., Dubėnų g. 8 (turi būti 8 turto vienetai); Lykšilio k., Mokyklos g. 7 (turi būti 8 turto vienetai).

Nekilnojamojo turto registre 25 socialiniai būstai (adresu Kelmėje, J. Janonio g. 15) užregistruoti kaip vienas turto vienetas.

2.5 Ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teises aktų nustatyta tvarka?

Vertindami mes laikėmės nuostatos, kad:

Visas panaudos pagrindais perduotas NT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą

Visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką

Visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį

Visi panaudos gavėjai NT apdraudė

Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje

Visas savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose

Duomenų šaltiniai

- Tarybos sprendimai (Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T-328 (E) „Dėl Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), apskaitos registrai, panaudos sutartys: (2015-10-22 ST-9, 2013-11-04 ST-11, 2009.08.12 SŽ-475, 2009.12.30 SŽ-638, 2008.06.05 SŽ-554, 2012.05.30 SŽ-320, 2013.03.27 SŽ4-14, 2013-03-27 SŽ4-15/ SR-9, 2014-02-27 SŽ4-14/4, 2010-01-29 SŽ-13, 2010-01-29 SŽ-13, 2013-03-27 SŽ4-15, 2006-02-01 SŽ-214, 2007-12-21 SŽ-1163, 2008.06.05 SŽ-552, 2009.05.11 SŽ-277, 2012.01.27 SŽ-22, 2014-02-20 SŽ4-6, 2015-09-14 SŽ4-14, 2008.07.08 SŽ-611, 2010.12.10 SŽ-682, 2016.06.20 SŽ4-23, 2008.12.30 SŽ-973, 2013-03-27 SŽ4-12, 2005.11.09 SŽ-614, 2016.03.21 SŽ4-10, 2013.03.27 SŽ4-13, 2012.02.15 SŽ-49/SR-5, 2004.04.05 SŽ-153, 2009.06.08 SŽ-330, 2017.11.15 SŽ4-48, 2016.08.01 SŽN-27, 2017.11.15 SŽ4-48, 2017.11.15 SŽ4-47, 2016.12.14 SŽ4-36, 2013-02-27 SŽ4-4, 2017.07.07 SŽ4-31, 2018.12.19 SŽ4 69/(07.8.12)S-410, 2018.12.18 SŽ4-67, 2018.12.13 SŽ4-66, 2018.11.07 SŽ4-59, 2018.10.30 SŽ4-52, 2018.10.08 SŽ4-50, 2018.09.20 SŽ4-48, 2018.02.01 SŽ4-13, 2017.12.06 SŽ4-53, 2017.03.30 SŽ4-12, 2017.03.03 SŽ4-10, 2019.06.27 SŽ4-28, 2019.05.09 SŽ4-412, 2019.04.16 SŽ4-15, 2019.04.05 SŽ4-12, 2019.03.26 SŽ4-11, 2019.03.15 SŽ4-9, 2019.03.05 SŽ4-8, 2019.02.25 23, 2019.02.25 SŽ4-6, 2019.01.24 SŽ4-5, 2019.01.11 SŽ4-4) (Veiklos audito plano 2.5 klausimas);;
- savivaldybės apskaitos registrai, kiti dokumentai, Vyriausybės nutarimai, kuriais turtas perduotas savivaldybei, kitų institucijų dokumentai (Veiklos audito plano 3.2 klausimas)

savivaldybės apskaitos registrai, NTR, kiti dokumentai

Audito metu nustatyta:

1. Kelmės rajono savivaldybėje patvirtinta Turto disponavimo tvarka, kuri atitinka Turto disponavimo įstatyme įtvirtintas nuostatas dėl panaudos gavėjų, tvarkoje nustatyti reikalavimai panaudos sutartyje nurodyti reikalavimus panaudos gavėjui.
2. *Ne visas panaudos pagrindais perduotas NT tik tiems subjektams, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą.* (pvz., GRANKURAS, GRANTERMA: UAB „Grankurui“ patalpos buvo perduotos panaudos teise (Pakražančio sen., Griniai, Centro g. 2). Tai prieštarauja Turto disponavimo įstatymo 14 str., nes pagal panaudą, t.y., neatlygintinai, galima perduoti tik tam tikram subjektų ratui).
3. Visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos patvirtintą panaudos sutarties formą.
4. Tačiau sudaromose panaudos sutartyse nėra privalomojo reikalavimo atlikti NT kapitalinį remontą; taip pat netiksliai nurodomas reikalavimas išlaikyti nekilnojamąjį turtą, nes nenurodoma prie Gavėjo pareigų, o tik prie sąlygų nutraukiant sutartį. Atkreiptinas dėmesys, kad sudaromose sutartyse nurodoma nekilnojamojo turto paskirtis, sutartyse tiesiog įrašant kokias funkcijas perduodamos patalpos naudotis, o pagal nekilnojamojo turto registro duomenis to turto daikto naudojimo paskirtis dažnu atveju būna visiškai kita (pvz., perduodama Valpainių bendruomenei kultūros ugdymo, etnokultūros puoselėjimo ir poilsio organizavimo funkcijai vykdyti pirties patalpos, o daikto pagrindinė naudojimo paskirtis registru centro duomenimis nurodyta „Paslaugų“. (unikalus 4400-0459-3535).
5. Įvertinus audito metu nustatytus dalykus dėl panaudos gavėjų sutartinių įsipareigojimų vykdymo, nustatyta, kad *nepakankamai kontroliuojama kaip panaudos gavėjai vykdo sutartinius įsipareigojimus, ar visi panaudos gavėjai draudžia turtą, ar turtą apdraudė visam panaudos laikotarpiui, nes:*

- ✓ nei vienas iš Kelmės rajono savivaldybės administracijos valdomo turto panaudos gavėjų nesilaikė sutartinio įsipareigojimo – apdrausti gaunamą turtą visam sutarties galiojimo laikotarpiui;
 - ✓ 21 panaudos gavėjas nepateikė informacijos apie 34 turto vienetų draudimą;
 - ✓ 10 panaudos gavėjų nedraudžia gauto turto;
 - ✓ 62 turto vienetai apdrausti vienerių metų laikotarpiui.
6. Ne visi turto panaudos gavėjai įstatymų nustatyta tvarka įregistruoja sutartį Nekilnojamojo turto registre - neįregistruotos 4 sutartys.
 7. Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje.
 8. Kelmės rajono savivaldybės administracijos valdomo turto perdavimas panaudos pagrindais kitiems subjektams laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis, ne visada kontroliuojamas tinkamai, kadangi nėra paskirto asmens atsakingo už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę. Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo⁶ III sk. 26 p. nurodoma, kad: „*Panaudos sutarčių vykdymo vidaus kontrolės procedūras atlieka savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius*“, tačiau konkretaus asmens paskirto atsakingo už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę, nėra. Nei vienam Turto valdymo skyriaus darbuotojui nebuvo priskirta ši kontrolės funkcija.
 9. Nepakankamas Turto valdymo skyriaus specialistų dėmesys pareigybių aprašymuose nurodytų funkcijų atlikimui. Turto valdymo skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašyme⁷ nurodoma, kad: „*Renka pareigoms vykdyti reikalingą informaciją bei dokumentinę medžiagą, susijusią su sutarčių sąlygų vykdymu ar nevykdymu (susirašinėjimo raštus, pažymas, skaičiavimus ir kitas žinias apie nuomojamo, pagal panaudos ar patikėjimo sutartis perduoto savivaldybės turto) iš nuomotojų, panaudos davėjų, iš nuomininkų, panaudos gavėjų, patikėtinių (kuriems turtas perduotas pagal patikėjimo sutartis), statinių administratorių*“. Tačiau, atliekant audito procedūras, paprašius pateikti reikiamą informaciją – ar visi panaudos gavėjai draudžia turtą, ar turto panaudos gavėjai įstatymų nustatyta tvarka įregistruoja sutartį Nekilnojamojo turto registre ir kt., paaiškėjo, kad tokia informacija nebuvo renkama.
 10. Vadovaujantis, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme⁸ nurodytu reikalavimu: „9. Valstybės ar savivaldybės turto panaudos gavėjas panaudos sutarties galiojimo laikotarpiu ne vėliau kaip per keturis mėnesius nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikia šio turto valdytojui ataskaitą, kurioje nurodoma kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialusis turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus savo lėšomis atlikti nekilnojamojo daikto einamąjį ar statinio kapitalinį remontą arba kito ilgalaikio materialiojo turto remontą, ar vykdomos kitos panaudos sutarties sąlygos.“ neužtikrinta minėtų ataskaitų teikimo kontrolė: 2016 m. ataskaitas apie panaudos teisę valdomą savivaldybės turtą pateikė mažiau nei puse panaudos gavėjų, 21 panaudos gavėjas iš 51. 2017 m. ataskaitas apie

⁶ Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo, patvirtintas Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T-328 (E) „Dėl Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁷ Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-02-26 įsakymas Nr. A-211.

⁸ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729(su vėlesniais pakeitimais)

panaudos teisę valdomą savivaldybės turtą pateikė 10 panaudos gavėjų. 2018 m. ataskaitas apie panaudos teisę valdomą savivaldybės turtą pateikė 8 panaudos gavėjai.

Audito metu Kelmės rajono savivaldybės administracijai teikėme rekomendaciją, siekiant rezultatyviai valdyti ir naudoti panaudos pagrindais perduotą turtą, apibrėžti ir imtis priemonių, sustiprinant Turto valdymo skyriaus vykdomą kontrolę: patikslinti Turto valdymo skyriaus nuostatus dėl panaudos sutarčių vykdymo kontrolės bei paskirti asmenį, atsakingą už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę. 2020 m. kovo 4 d. administracijos direktorius įsakymu Nr. A-271 patikslino Turto valdymo skyriaus nuostatus ir paskyrė atsakingą asmenį už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.

2.6 Ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT?

Audito metu nustatyta:

1. Bešeimininkio nekilnojamojo turto (152 vnt.) bendras plotas preliminariai sudaro 150905 kv.m.
2. Kelmės rajono savivaldybės taryba nėra nustačiusi tvarkos dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais.
3. *Visiems* nekilnojamojo bešeimininkio turto vienetams surašyti apskaitos aktai ir užregistruoti registru knygoje,
4. Per vienerius metus nuo apskaitos akto sudarymo datos nei vienas NT savininkas neatsirado.
5. Nesilaikant LRV 2004-05-26 nutarimo Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įtodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ 3.2. p., per metus laiko nesikreipiama į teismą dėl bešeimininkio turto pripažinimo.
6. Teismo sprendimu 18 NT vienetų pripažinta bešeimininkiu ir perduota savivaldybės nuosavybėn ir užregistruotas Nekilnojamojo turto registre.
7. 2018 metais nebuvo inventorizuotas visas bešeimininkis turtas. 2019 metais buvo inventorizuota 18 bešeimininkio nekilnojamojo turto vienetų.
8. Į apskaitą įtraukta 18 bešeimininkio nekilnojamojo turto vienetų

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

Duomenų šaltiniai:

- Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimas Nr. T-54 „Dėl Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“,
- Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2017-11-28 sprendimas Nr. T-368 „Dėl Kelmės rajono savivaldybės 2015-03-26 tarybos sprendimo Nr. T-54 „Dėl Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ papildymo;
- Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto 2017 ir 2018 metų ataskaitos.

Audito metu nustatyta :

1. Kelmės rajono savivaldybės taryba 2015-03-26 sprendimu Nr. T-54 patvirtino Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašą.
Kelmės rajono savivaldybės taryba 2017 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T-368 papildė Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. T-54 patvirtintą Kelmės rajono

savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašą.

Dėl Turto ataskaitos rengimo Kontrolės ir audito tarnyba 2017 m. liepos 14 d. finansinio (teisėtumo) audito ataskaitoje Nr. KA-13 „Dėl Kelmės rajono savivaldybės 2016 metų biudžeto vykdymo ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio bei savivaldybės lėšų ir turto naudojimo finansinio (teisėtumo)“ teikė išvadas ir rekomendacijas. Pateikėme išvadą, kad, mūsų nuomone, Turto ataskaitoje turėtų būti pateikiama informacija apie visų rūšių turta, išskiriant atskirai nekilnojamąjį turta. Tai yra turto efektyvumo ataskaita, kurioje turėtų būti efektyvumo rodikliai, t.y., kiek privalomai registruoto, kiek dar neregistruoto viešuosiuose registruose, ką turim, kiek išleidom priežiūrai, kiek investavom į turta, kokį rezultatą turim, kiek išnuomoto, kiek pagal panaudą-gal galėjom išnuomoti ir gauti nuomos mokestį ir t.t.

Atsižvelgdama į Kelmės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos rekomendaciją, Kelmės rajono savivaldybės taryba 2017 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T-368 dalinai atsižvelgė ir papildė Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. T-54 patvirtintą Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašą taip:

„11. Savivaldybės įmonės, biudžetinės įstaigos ir kitos įmonės bei organizacijos, taip pat kiti juridiniai asmenys, pagal turto patikėjimo sutartį valdantys savivaldybės turta, Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui turto ataskaitą (1 priedas) teikia iki kiekvienų metų balandžio 15 d. Teikdamos ataskaitą, kartu privalo pateikti:

11.1. savivaldybės biudžetinės įstaigos – finansinės būklės ataskaitos kopiją, o savivaldybės įmonės – balanso kopiją;

11.2. aiškinamąjį raštą, kuriame turi būti nurodyti turto kitimo duomenys (vertės padidėjimo ar sumažėjimo priežastys), kuriais atskleidžiami reikšmingi dalykai ir kurie gali turėti įtakos turto ir įsipareigojimų dydžiui, turto valdymo efektyvumui, išlaidų kaštams, kiek lėšų investuota į nekilnojamąjį turta per ataskaitinį laikotarpį. Aiškinamajame rašte privaloma pateikti rajono savivaldybės nekilnojamojo turto per ataskaitinį laikotarpį apžvalgą:

11.2.1. informaciją apie įsigytą nekilnojamąjį turta (2 priedas);

11.2.2. informaciją apie pagal panaudos sutartis perduotą nekilnojamąjį turta (3 priedas);

11.2.3. informaciją apie savivaldybės išnuomotą nekilnojamąjį turta (4 priedas);

11.2.4. informaciją apie savivaldybės nenaudojamą nekilnojamąjį turta (5 priedas);

11.2.5. informaciją apie savivaldybės nekilnojamąjį turta, valdomą pagal patikėjimo sutartį (6 priedas).

Aiškinamasis raštas yra neatskiriama ataskaitos dalis.“

2. Kelmės rajono savivaldybės administracija 2018-06-28 Nr. VI-47 sudarė Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybei patikėjimo teise valdomo valstybės turto 2017 m. metų ataskaitą; 2019-06-05 Nr. VI-38 sudarė Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybei patikėjimo teise valdomo valstybės turto 2018 metų ataskaitą. Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimu Nr. T-54 patvirtinto Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašo 3 p. nurodo, kad „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaita rengiama metinių finansinių ataskaitų pagrindu“.

Audito metu nustatyta, kad parengtos 2017 ir 2018 m. ataskaitos yra formalūs dokumentai, atkartojantys atitinkamų metų finansinių ataskaitų (Finansinės būklės ataskaitos) duomenis, nurodant turto grupių vertes, nesuteikiant informacijos apie jo išlaidų sąnaudas, nekilnojamojo turto būklę bei jo panaudojimą. Turto ataskaitoje už 2018 metus, nebuvo pateikta

informacija apie pajamas, gaunamas iš NT nuomos, išsinuomoto turto apimtis, išlaidos NT nuomai, funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT eksploatacijos kaštai pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo NT vienetą. Ataskaitoje nėra pateikiami duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp institucijų, taip pat nėra informacijos apie NT sandorius ir jų būklę bei nekilnojamojo turto panaudojimą. Šios ataskaitos, mūsų nuomone, iš esmės ir toliau liko statistinės turto ataskaitos, ***o ne turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos.***

3. Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimu Nr. T-54 patvirtinto Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašo 13 p. nurodo, kad Savivaldybės administracijos direktoriaus pasirašytą ataskaitą savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius pateikia susipažinti Kelmės rajono savivaldybės tarybai iki rugpjūčio 1 d.

Audito metu nustatyta, kad nei 2017, nei 2018 metų Savivaldybės turto ataskaitos Kelmės rajono savivaldybės tarybai nebuvo teikiamos. Ši pareiga numatyta Turto valdymo skyriaus vyriausiosios specialistė A. K. pareigybės aprašyme (patvirtintas 2016-12-14 KRSA direktoriaus įsakymu Nr. A-1395), 23 p. Ruošdama Turto ataskaitas, tačiau jų nepateikdama Savivaldybės tarybai, nepilnai laikėsi patvirtinto pareigybės aprašo.

4. Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimu Nr. T-54 patvirtintam Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos apraše nebuvo numatyta skelbti Turto ataskaitas. KRSA 2020 m. sausio mėn. pateikė Savivaldybės tarybai Tvarkos aprašo papildymą dėl Turto ataskaitų skelbimo. 2017 ir 2018 metų Turto ataskaitos iki 2019-12-30 nebuvo skelbiamas. 2019-12-30 paskelbtos pilna apimtimi <https://www.kelme.lt/Turto-valdymas-9297690>

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

Audito metu nustatyta:

1. Kelmės rajono savivaldybės administracija 2018-06-28 Nr. VI-47 sudarė Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybei patikėjimo teise valdomo valstybės turto 2017 m. metų ataskaitą; 2019-06-05 Nr. VI-38 sudarė Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybei patikėjimo teise valdomo valstybės turto 2018 metų ataskaitą. Turto ataskaitoje už 2018 metus, nebuvo pateikta informacija apie pajamas, gaunamas iš NT nuomos, išsinuomoto turto apimtis, išlaidos NT nuomai, funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT eksploatacijos kaštai pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo NT vienetą.
2. Sprendimai dėl SNT valdymo priimami, nesiremiant savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis. Turto ataskaitos Savivaldybės tarybai už 2017 ir 2018 metus nebuvo teikiamos.

3. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą?

3.1. Ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą, valstybei nuosavybės teise priklausančią NT, perduotą jai valdyti patikėjimo teise?

Audito metu neatitikimų nenustėme.

3.2. Ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT?

Audito metu neatitikimų nenustėme.

3.3 Ar savivaldybei nuosavybės teisė priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose?

Audito metu neatitikimų nenustatėme.

3.4 Ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT?

Audito metu nustatėme, kad Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas NT apskaitytas apskaitoje, tačiau apskaitoje neapskaityti faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštai.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data	Atsakingas už rekomendacijos įgyvendinimą asmuo
Siekiant Savivaldybės nekilnojamojo turto valdyti tenkinant visuomenės interesus:					
1	<p>Siekiant užtikrinti, į visuomenės poreikius ir interesus orientuotą NT valdymą, rekomenduojame Savivaldybės administracijai, kaip savivaldybės turtą administruojančiam subjektui, parengti ir teikti savivaldybės tarybai tvirtinti:</p> <p>nekilnojamojo turto valdymo strategiją ir valdymo kryptis, susiejant nekilnojamojo turto valdymą su savivaldybės ilgalaikio strateginio planavimo dokumentuose numatytais savivaldybės plėtros sritimis ir strateginiais tikslais,</p> <p>Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires, kuriose būtų išanalizuotas nekilnojamojo turto poreikis funkcijoms vykdyti ilgalaikėje perspektyvoje, numatytos priemonės dėl kito turto panaudojimo, detalizuojant NT valdymo tikslus, uždavinius, vertinimo kriterijus ir atsiskaitymo už pasiektus rezultatus periodiškumą.</p>		Nekilnojamojo turto valdymo strategija, valdymo kryptys ir gairės bus susietos su savivaldybės ilgalaikio strateginio planavimo dokumentuose numatytais savivaldybės nekilnojamojo turto plėtros sritimis ir strateginiais tikslais bei bus patvirtintos Savivaldybės rajono tarybos.	Iki 2021-06-30	Vaida Ulvydienė
2	<p><u>Nustatyti procedūras</u> ir užtikrinti, kad būtų vykdomos konsultacijos su savivaldybės bendruomene dėl SNT valdymo galimybių.</p>		Rengiant Nekilnojamojo turto valdymo strategiją bus bendraujama su bendruomenėmis, atsižvelgiama į jų pasiūlymus, poreikius.	Nuolat	Vaida Ulvydienė
3	<p>Skelbti informaciją apie SNT pagal teisės aktų reikalavimus.</p>		Informacija bus skelbiama, nuolat atnaujinant pagal teisės aktų reikalavimus.	Iki 2020-12-31, atnaujinama nuolat	Vaida Ulvydienė
4	<p>Tvirtinant Kelmės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, įtvirtinti nuostata, kad sprendimai dėl turto valdymo turi būti priimami,</p>		Tvirtinant savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, bus įtvirtinta	Iki 2021-06-30	Vaida Ulvydienė

	<i>atsižvelgiant į Turto ataskaitos duomenis ir analizę.</i>		nuostata, kad sprendimai dėl turto valdymo bus priimami, atsižvelgiant į Turto ataskaitos duomenis ir analizę.		
Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, naudoti ir disponuoti juo laikantis turto valdymo principų:					
5	<i>Inventorizuoti ir peržiūrėti visą turtą ir įvertinti, kas naudoja, kokia teise ir t.t. (2.1.)</i>		Metinės inventorizacijos metu	Iki 2021-02-28	Vaida Ulvydienė
6	Patvirtinti Kelmės rajono savivaldybės tvarkos aprašą dėl savivaldybei nuosavybės teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo. (2.2)		Savivaldybei nuosavybės teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo procedūros bus numatytos Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše.	Iki 2021-05-30	Vaida Ulvydienė
7	<i>Imtis priemonių, kad būtų suformuoti žemės sklypai po visais pastatais. (2.3.) Užtikrinti, kad valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) būtų pateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais. Užtikrinti, kad būtų sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys. (2.3.)</i>		Bus vykdoma	Iki 2022-12-31	R. Balčiūnas

8	<p>Patikslinti Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą (2.4):</p> <p>– apsprendžiant, kada konkurso būdu gali būti išnuomotas <u>nekilnojamas turtas</u>;</p> <p>-apsprendžiant trumpalaikės nuomos sąvoką, nustatant kokios patalpos gali būti nuomojamos, numatyti prioritetingas veiklas, sąlygas ar vertinimo kriterijus kada taikomi lengvatiniai nuomos mokesčiai arba atleidžiama nuo nuomos mokesčio.</p> <p>-nustatyti konkurso būdu nuomojamo turto pradinių nuompinigių nustatymo tvarką, kad pradinė kaina būtų artima rinkos kainoms;</p> <p>-nustatyti ne konkurso būdu nuomojamo turto nuompinigių apskaičiavimo tvarką, kad nuompinigiaai atitiktų rinkos kainas;</p> <p>-Apspręsti kokiais atvejais ir tvarka savivaldybė turtą gali išsinuomoti;</p> <p>-numatyti kontrolės priemones, kad turto nuomininkai įregistruotų turto nuomos sutartis Nekilnojamojo turto registre ir kreiptųsi į atitinkamas institucijas, dėl žemės sklypo, reikalingo išsinuomotam turtui eksploatuoti suformavimo bei išnuomavimo;</p>		Tvarkos aprašas bus patikslintas.	Iki 2021-05-30	Vaida Ulvydienė
9	<i>Paskirti atsakingus asmenis už patalpų nuomos sutarčių vykdymo kontrolę.</i>		Teisės akte dėl turto nuomos bus paskirtas asmuo (turto valdytojas) atsakingas už nuomos sutarties vykdymo kontrolę.	Nuolat	Romas Balčiūnas
10	<i>Sutikrinti visas sudarytas nuomos (ir panaudos) sutartis šiais aspektais: dėl kainos, dėl nuomos sutarties arba jos pratęsimo įregistravimo NTR (2.4).</i>		Bus sutikrinta	Iki 2021-05-01	Romas Balčiūnas
	Savivaldybės būsto srityje:				
11	<i>Patikslinti Kelmės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkos aprašą, nustatant savivaldybės išsinuomotų būstų, įtrauktų į Tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto sąrašus, nuomos sąlygas ir tvarką (2.4.1).</i>			Patvirtinta 2020-06-25 sprendimu Nr. T-247	Aldona Kučinskienė
12	<i>Užtikrinti, kad Kelmės rajono savivaldybėje būtų vykdoma nuomos sutarties pažeidimų apskaita. (2.4.1).</i>		Bus vedamas nuomos sutarties pažeidimų žurnalas	Nuolat	Aldona Kučinskienė

13	<i>Užtikrinti, kad pasibaigusios nuomos sutartys, būtų išregistruojama NTR. (2.4.1).</i>		Bus peržiūrėta NTR dėl nuomos sutarčių išregistravimo	Iki 2020-12-30	Aldona Kučinskienė
14	<i>Nekilnojamojo turto registre sutvarkyti duomenis Kelmėje, J. Janonio g. 15, esančius savivaldybės būstus (viso – 25), kurie registru centre užregistruoti kaip vienas turto vienetas, o ne atskiri butai. (2.4.1).</i>		Bus įgyvendinta skyrus rajono tarybai lėšų inventorizuoti atskirus turto vienetus.	Iki 2021-12-31	Romas Atkočaitis
15	<i>Buhalterinėje apskaitoje užregistruoti būstus pagal turto vienetus: Kelmėje, J. Janonio g. 15 (turi būti 25 turto vienetai); Užventyje-Žemaitės g. 12 (turi būti 4 turto vienetai); Užventis, Kražių g. 6 (t. b. trys turto vienetai); Užventis, Kražių g. 10 (turi būti 5 turto vienetai); Dubėnų k., Dubėnų g. 8 (turi būti 8 turto vienetai); Lykšilio k., Mokyklos g. 7 (turi būti 8 turto vienetai). (2.4.1).</i>		Bus įgyvendinta skyrus rajono tarybai lėšų inventorizuoti atskirus turto vienetus. Inventorizuotus būstus kaip atskirus turto vienetus apskaitoje registruosime	Iki 2021-12-31	Irena Kairienė
	Turto panaudos srityje:				
16	<i>Siekiant rezultatyviai valdyti ir naudoti panaudos pagrindais perduotą turtą, apibrėžti ir imtis priemonių, sustiprinant Turto valdymo skyriaus vykdomą kontrolę: patikslinti Turto valdymo skyriaus nuostatus dėl panaudos sutarčių vykdymo kontrolės bei paskirti asmenį, atsakingą už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.</i>		Teisės akte dėl turto panaudos sudarymo bus paskirtas asmuo (turto valdytojas) atsakingas už panaudos sutarties vykdymo kontrolę.	2020-03-04 KRSA direktoriaus įsakymas Nr. A-271 patikslinti Turto valdymo skyriaus nuostatai	Vaida Ulvydienė
17	<i>Užtikrinti, kad panaudos gavėjai vykdytų sutartinius įsipareigojimus, numatytus panaudos sutartyse.</i>		Kontrolę vykdys turto valdytojai	Nuolat	Romas Balčiūnas
18	<i>Patikslinti Savivaldybės turto panaudos sutarties formą, nustatant visas privalomas panaudos gavėjo pareigas : privalomąjį reikalavimą atlikti NT kapitalinį remontą; reikalavimą išlaikyti nekilnojamąjį turtą;</i>		Patikslintame Kelmės rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše bus patvirtinta panaudos sutarties forma, nustatant visas privalomas panaudos gavėjo pareigas	Iki 2021-05-30	Vaida Ulvydienė
19	<i>Imtis priemonių turto paskirties keitimui užtikrinti: peržiūrėti visas sudarytas panaudos sutartis ir užtikrinti, kad perduoto (perduodamo) turto naudojimo paskirtis atitiktų registru centre įregistruotą daikto naudojimo paskirtį.</i>		Bus peržiūrėtos sudarytos panaudos sutartys ir rajono tarybai skyrus lėšų bus keičiamos paskirtys.	Iki 2021-12-31	Vaida Ulvydienė
20	<i>Užtikrinti ir kontroliuoti panaudos gavėjų, pagal įstatymo nuostatas, ataskaitų ir kitos informacijos teikimą turto valdytojui.</i>		Kontroliuos turto valdytojai	Nuolat	Romas Balčiūnas

21	<i>Pasitvirtinti tvarkos aprašą dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais.</i>		Tvirtinant savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją	Iki 2021-06-30	Vaida Ulvydienė
Siekiant užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti:					
22	<i>Patikslinti Turto tvarkos aprašą - Ataskaitoje turėtų būti pateikiami duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp institucijų, taip pat informacija apie NT sandorius ir jų būklę, nekilnojamojo turto panaudojimą ir t.t. Taip pat patikslinti Tvarkos aprašą dėl Turto ataskaitų skelbimo.</i>		Bus patikslintas Kelmės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo tvarkos aprašas.	Iki 2020-12-30	Aldona Kučinskienė
23	<i>Savivaldybės funkcijoms nenaudojamam NT apskaitoje apskaityti faktiškai patiriamus kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštus.</i>		Duomenys atspindės metinėje valstybės ir savivaldybės turto ataskaitoje.	Nuolat	Aldona Kučinskienė
24	<i>Siekiant užtikrinti efektyvų turto valdymą ir naudojimą, kaupiti ir sisteminti informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamąjį turtą.</i>		<i>Visa reikalinga informacija apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamąjį turtą kaupiama ir sisteminama VS Biudžetas. Bus peržiūrimos ir papildomos ilgalaikio NT kortelės reikalinga informacija.</i>	2021-02-28	Romas Balčiūnas
25	<i>Ruošiant sprendimus dėl nekilnojamojo turto, kartu pateikti Tarybai išsamią analizę, kokią tai turi ar turės įtaką turto ir įsipareigojimų dydžiui, kokią tai turi ar turės reikšmę savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimui (nurodant konkrečiais kiekybiniais rodikliais).</i>		Bus vykdoma	Nuolat	Vaida Ulvydienė

Savivaldybės kontrolierė

Daiva Bružienė