



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

Biudžetinė įstaiga. Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai.

Tel. (8 46) 45 27 89. Faks. (8 46) 47 20 05, el. p. [dalia.geciene@klaipedos-r.lt](mailto:dalia.geciene@klaipedos-r.lt)

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188660879.

---

## **KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO (PASTATŲ IR PATALPŲ) VALDYMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA**

2020 m. kovo 31 d. Nr. Ko5-2

Gargždai

Veiklos audito ataskaita skelbiama  
Klaipėdos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos  
internetiniame tinklapyje  
<https://klaipedos-r.lt/index.php?645880646>

## TURINYS

<b>I.</b>	<b>PAGRINDINIAI FAKTAI</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>SANTRAUKA</b> .....	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>IŽANGA</b> .....	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>AUDITO REZULTATAI</b> .....	<b>9</b>
1.	Ar Savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus? .....	9
2.	Ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų? .....	11
3.	Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą? .....	16
	<b>PRIEDAI</b> .....	<b>17</b>

## I. PAGRINDINIAI FAKTAI

Klaipėdos rajono savivaldybėje yra:

- 54 biudžetinės įstaigos, kurios Savivaldybės nekilnojamąjį turtą (SNT) valdo patikėjimo teise;
- 4 viešosios sveikatos priežiūros įstaigos, kurios SNT valdo panaudos pagrindais;
- 28 Nevyriausybinės organizacijos (NVO) ir/ar bendruomenės SNT valdo panaudos pagrindais (iš viso Savivaldybėje yra 9 jaunimo organizacijos, 2 socialinės, 9 sporto, 1 kultūros klubas, 71 kaimo bendruomenė ir 4 kitos organizacijos).

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, buhalterinės apskaitos 2019-06-30 dienos duomenimis, patikėjimo teise valdė 219 vnt. negyvenamosios paskirties pastatų ir/ar patalpų (Savivaldybės nuosavybė).

Iš jų:

- 27 vnt. turto išnuomoti;
- 45 vnt. turto - panauda

Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus duomenimis, savivaldybės biudžetinėms įstaigoms audituojamuoju laikotarpiu, vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimais, perduota patikėjimo teise valdyti 181 vienetas negyvenamosios paskirties pastatų ir/ar patalpų.

Faktiškai Savivaldybės biudžetinėse įstaigose apskaitomas didesnis patikėjimo teise valdomo turto vienetų skaičius (negyvenamosios paskirties pastatų ir/ar patalpų), tačiau jie galimai neperduoti Tarybos sprendimais. Tikslų skirtumą nustatyti sunku, kadangi biudžetinių įstaigų apskaitoje ir Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus turimais duomenimis turto vienetai skirtingai grupuojami.

Savivaldybėje audituojamuoju laikotarpiu (2019-01-01 duomenimis) buvo 177 vnt. (2019-12-31 – 179 vnt., (8252,05 kv. m.)) gyvenamosios paskirties objektai – socialiniai ir savivaldybės būstai (iš viso 8159,93 kv. m.).

Iš jų:

- 114 vnt. savivaldybės būstas;
- 62 vnt. socialinis būstas;
- 1 vnt. būseną nenurodyta.

Būstų skaičius pastoviai nežymiai keičiasi, vieni būstai privatizuojami, kiti – perkami.

2019-06-30 duomenimis socialinio būsto eilėje laukė 95 asmenys (šeimos).

Audituojamuoju laikotarpiu Savivaldybės administracija (Administracijos Turto valdymo skyriaus duomenimis) su NŽT buvo pasirašiusi 114 žemės panaudos sutarčių (žemės sklypai po pastatais), t. y. 74,95 ha žemės.

Dar po pastatais yra 11 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių sklypų, t. y. 4,32 ha žemės.

## II. SANTRAUKA

### AUDITO SVARBA

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.

### AUDITO TIKSLAS IR APIMTIS

Šio veiklos audito tikslas - įvertinti, ar Klaipėdos rajono Savivaldybės (toliau – Savivaldybė) nekilnojamas turtas (pastatai ir patalpos) valdomas efektyviai.

Audituojamasis subjektas: Klaipėdos rajono savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios, naudojančios ar disponuojančios SNT. Klaipėdos rajono savivaldybėje yra 54 biudžetinės įstaigos, 4 viešosios sveikatos priežiūros įstaigos (Savivaldybės turtą valdo panaudos pagrindais), 1 viešoji įstaiga, kurios savininkė yra Savivaldybė (Savivaldybės pastatų/patalpų nenaudoja), 3 viešosios įstaigos, kuriose Savivaldybė yra dalininkė (Savivaldybės pastatų/patalpų nenaudoja); 3 uždarnosios akcinės bendrovės (Savivaldybės pastatų/patalpų nenaudoja), 77 bendruomenės ir nevyriausybinės organizacijos (ne visos naudojami Savivaldybės turtu).

Veiklos audito objektas: Savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys ir žemė po pastatais.

Audituojamasis 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 ataskaitoje pateikiami tik audito metu atlikti ir nustatyti dalykai.

Veiklos auditas atliktas vadovaujantis valstybinio audito reikalavimais ir Tarptautiniais aukščiausiųjų audito institucijų (INTOSAI) standartais.

### PAGRINDINIAI AUDITO REZULTATAI

Klaipėdos rajono savivaldybėje nėra atskiro dokumento (strateginio plano ar panašaus), kuriame būtų patvirtintos Savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto valdymo kryptys.

Savivaldybė oficialiai nesikonsultuoja su vietos bendruomenėmis dėl SNT valdymo galimybių, t. y. – nėra protokolų ar oficialių apklausų duomenų.

Ilgalaikio nekilnojamojo turto inventorizacija Savivaldybės administracijoje atliekama formaliai, nesilaikant rekomendacijų, nustatytų Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“<sup>3</sup>. T. y.: turtas neapžiūrimas vietoje, nefiksuojama jo būklė, inventorizacijos metu nenustatomi netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktai, neįvertinamas nuvertėjimo požymių turintis turtas (sudegę, avarinės būklės pastatai ir/ar patalpos, butai ir kt.). Savivaldybėje gali būti netinkamo (negalimo) naudoti turto, tuomet inventorizavimo apraše nurodoma netinkamumo naudoti priežastis. Inventorizavimo apraše taip pat gali būti įrašomos inventorizacijos komisijos pastabos dėl turto tolesnio naudojimo.

Didžiąją dalį Žemės panaudos sutarčių su NŽT pasirašiusi Savivaldybės administracija, o ne biudžetinės įstaigos, kurių pastatai stovi ant žemės sklypų. Tuo pažeidžiamos LR žemės įstatymo 8 straipsnio. „Valstybinės žemės perdavimas neatlygintinai ja naudotis (panauda)“ 7 dalies nuostatos „Asmenys, kuriems valstybinės žemės sklypai perduoti neatlygintinai naudotis, negali jų perduoti naudotis kitiems asmenims“.

Ne visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudotos sutartys pasirašytos su NŽT.

Audituojamuoju laikotarpiu nebuvo sisteminių socialinio būsto patikrų. Tikrinami tik būstai, dėl kurių gaunami nusiskundimai arba keičiasi nuomininkai ir/ar paskirtis. Faktiškai nuo 2015 metų yra apžiūrėti visi socialiniai būstai, tačiau dokumentavimo nebuvo. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakingą specialistę apie socialinio būsto būklę nuolat informuoja seniūnijoms priskirti socialiniai darbuotojai ir seniūnai. Jie lanko socialinės rizikos šeimas ir stebi jų gyvenamąją aplinką.

Patikrinus Savivaldybės administracijos Centrinės buhalterijos skolininkų už nekilnojamojo turto nuomą (t. sk. – būsto nuoma) žiniaraštį nustatyta, kad yra įsisenėjusių įsiskolinimų. Pvz.: yra 10 būsto nuomininkų, nemokančių nuomos daugiau negu 1 metai. Taip pat tokių, su kuriais sutartys nutrauktos, o įsiskolinimas už nuomą likęs (sutartys nutrauktos iki 2016 metų pabaigos).

Neskaičiuojamas nuvertėjimas netinkamam naudoti IMT (pvz.: 12 vnt. būstų). Dėl to NT vertė apskaitoje galimai didesnė. Nematerialiojo ir ilgalaikio materialiojo turto nuvertėjimui apskaičiuoti yra taikomas 22-as VFSAFAS. Nusidėvėjimo skaičiavimas šiems objektams sustabdytas. Likutinė vertė daugumos būstų simbolinė.

Savivaldybėje nėra atskiros NT nuomos tvarkos – vadovaujamosi Klaipėdos rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. T11-564 (naujas Aprašas patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T11-374) bei LRV nutarimu Nr. 1036.

Ne konkurso būdu NT išnuomotas ne už rinkos nuomos kainą, o už kainą, apskaičiuotą vadovaujantis taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“.

Savivaldybės taryba nėra nustatiusi atskiros tvarkos, kuria vadovautis dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais. Vadovautasi 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T11-564 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Tačiau šioje tvarkoje nenustatyta:

- NT, kuris neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašų sudarymo tvarka;
- apžiūros organizavimo ir apskaitos aktų surašymo bei registravimo tvarka;
- kvietimo atsiliesti savininkus ir asmenis, turinčius turtinių teisių į NT tvarka;
- kreipimosi į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu tvarka;
- NT perėmimo įsiteisėjus teismo sprendimui tvarka;
- perimto NT įregistravimo Nekilnojamojo turto registre ar kituose registruose tvarka;
- perimto NT įregistravimo savivaldybės turto apskaitos registre tvarka.

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir formos patvirtinimo“ (2015 m. kovo 26 d. Nr. T11-111) patvirtinta Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos forma. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą už praėjusius metus savivaldybės viešojo sektoriaus subjektai (biudžetinės, viešosios įstaigos) iki kitų metų gegužės 1 d. pateikia Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus specialistai apibendrina ataskaitų duomenis (faktiškai – susumuoja) ir suvestinę ataskaitą LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo<sup>1</sup> bei Tarybos reglamento nustatyta tvarka teikia, kaip informaciją, Savivaldybės tarybai ir Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai.

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos (toliau – Ataskaitos) faktiškai yra statistinė duomenų, gautų iš Savivaldybės biudžetinių ir viešųjų įstaigų suvestinės.
- Ataskaitos, kaip informacija, teikiamos Savivaldybės tarybai tačiau atskirai Savivaldybės internetiniame tinklapyje neskelbiamos.
- Savivaldybės taryba, priimdama sprendimus, susijusius su Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir/ar disponavimu juo, nesinaudoja Ataskaitų duomenimis, kadangi jie nepakankamai informatyvūs, t. y. – Ataskaitose pateikiama turimo turto balansinė vertė tačiau nėra informacijos apie NT vienetų skaičių, plotus, turto būklę ir kitos informacijos, reikalingos sprendimams, susijusiems su turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, priimti.

Nėra vieningos nekilnojamojo turto apskaitos sistemos, nėra tvirtų ryšių tarp Savivaldybės administracijos Centrinės buhalterijos apskaitos duomenų ir Turto valdymo skyriaus turimų duomenų. Nekilnojamojo turto duomenys nesusisteminti. Turo inventorizacija Savivaldybės administracijoje atliekama formaliai.

VĮ Registrų centre NT duomenys vienur registruoti kaip Savivaldybės administracijos patikėjimo teise valdomas turtas, kitur – Savivaldybės tarybos nuosavybė arba Savivaldybės nuosavybė.

## REKOMENDACIJOS

1. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu<sup>1</sup>, Vyriausybės nutarimu „Dėl inventorizacijos taisyklių

- patvirtinimo<sup>45</sup>, atlikti pilną, neformalią ilgalaikio nekilnojamojo turto (pastatų ir/ar patalpų) inventorizaciją.
2. Apsvarstyti galimybę ir/ar poreikį parengti atskirą dokumentą, kuriame būtų numatytos NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys. Strateginio planavimo dokumentuose aiškiau akcentuoti SNT valdymo kryptis. (Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435 patvirtintos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, 4.4-6, 13 p.).
  3. Savivaldybės administracijai apsvarstyti galimybę įsigyti patikimą nekilnojamojo turto apskaitos programą, kad būtų ryšys tarp turto valdymui, naudojimui ir disponavimui juo reikalingų duomenų ir buhalterinės apskaitos duomenų.
  4. Aktyviau įtraukti bendruomenę į diskusijas priimant sprendimus dėl SNT valdymo galimybių.
  5. Padidinti žmoniškuosius išteklius ir lėšas sklypų po nekilnojamojo turto objektais suformavimui, panaudos sutarčių sudarymui su NŽT ir jų įregistravimui Registrų centre (Žemės įstatymas<sup>3</sup>, 8 str.; Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428).
  6. Žemės panaudos sutartis su NŽT turi pasirašyti biudžetinės įstaigos, kurios faktiškai naudojami žeme. (Žemės įstatymas<sup>3</sup>, 8 str.; Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428).
  7. Bendrasis apskaitos principas – atsargumo principas reikalauja, kad turto vertė nebūtų nepagrįstai padidinta. Todėl, jei turto vertė reikšmingai sumažėja, įstaiga turi ją nuvertinti. Vadovaujantis 22-uoju VSAFAS, turto nuvertėjimas turi būti pripažįstamas tam, kad finansinėse ataskaitose būtų parodoma teisinga turto vertė (ne didesnė). Skaičiuoti tikslinga tais atvejais, kai likutinė vertė yra reikšminga suma.
  8. Imtis realių priemonių NT (t. sk. – būsto) nuomos skolininkams sudrausminti ir išieškoti skolas.
  9. Nustatyti beviltiškas skolas už NT nuomą ir jas nurašyti.
  10. Peržiūrėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos formos rengimo tvarką ir pačią formą, kad informacija būtų naudinga ir padėtų Savivaldybės tarybai priimant sprendimus, susijusius su Savivaldybės turto valdymu, naudojimui ir disponavimu juo.
  11. Ataskaitų duomenis skelbti Savivaldybės internetiniame tinklapyje nustatyta tvarka.

### III. IŽANGA

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių Savivaldybės funkcijoms atlikti. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo<sup>1</sup> 9 straipsnyje „Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai“ sakoma, kad:

„Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:

1) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;

2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimui ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;

3) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;

4) viešosios teisės – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais.“

Klaipėdos rajono savivaldybė, valdydama, naudodama ir disponuodama Savivaldybės nekilnojamoju turto audituojamuoju laikotarpiu vadovavosi:

- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu<sup>1</sup>;
- Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu<sup>2</sup>;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu<sup>3</sup>;
- Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu<sup>4</sup>;
- Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 pakeitimo įstatymu<sup>4</sup>;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“<sup>5</sup>;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“<sup>6</sup>;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“<sup>7</sup>;
- kitais Lietuvos Respublikos norminiais teisės aktais.

Savivaldybės tarybos priimtais sprendimais:

- Klaipėdos rajono savivaldybės Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr.T11-564;
- Sprendimas Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo, 2015 m. balandžio 30 d. Nr. T11-51;
- Sprendimas Dėl Klaipėdos rajono bendrojo lavinimo mokyklų sporto salių nuomos tvarkos aprašo ir sporto salių nuomos kainų patvirtinimo, 2009 m. gruodžio 24 d. Nr. T11-552;
- Sprendimas Dėl nekilnojamojo turto pripažinimo netinkamu naudoti, 2007 m. gruodžio 27 d. Nr. T11-417 ;
- Tarybos sprendimas Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir formos patvirtinimo, 2015 m. kovo 26 d. Nr. T11-111;
- Klaipėdos rajono plėtros strateginis planas 2009–2020 m.;
- Klaipėdos rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros 2017 – 2020 metais programa, patvirtinta Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. T11-318;
- Sprendimas dėl Klaipėdos rajono savivaldybės būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijų mokėjimo ir permokėtų kompensacijų grąžinimo tvarkos aprašo patvirtinimo, 2015 m. gegužės 28 d. Nr. T11-153;

Kiti Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimai, susiję su Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo.

Audito metu priimti nauji Tarybos sprendimai:

- Klaipėdos rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr.T11-374;
- Sprendimas Dėl būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijų mokėjimo ir permokėtų kompensacijų grąžinimo tvarkos aprašo patvirtinimo, 2019 m. gruodžio 19 d. Nr. T11-400;

- Sprendimas Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo, 2019 m. gruodžio 19 d. Nr. T11-419.

#### IV. AUDITO REZULTATAI

##### 1. Ar Savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus?

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

Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435 patvirtintos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, 4.4-6, 13 p.

Buvo keliamas klausimas ar Savivaldybė turi patvirtintas NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis.

Atlikus auditą nustatyta, kad Klaipėdos rajono savivaldybėje nėra atskiro dokumento (strateginio plano ar panašaus), kuriame būtų patvirtintos Savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto valdymo kryptys. Tačiau kiekvienais metais Savivaldybės taryba tvirtina trimečius Savivaldybės strateginius veiklos planus. Savivaldybėje vykdomos devynios programos, faktiškai kiekvienoje programoje yra numatyti tikslai, priemonės ir uždaviniai, susiję su nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo.

Audituojamuoju laikotarpiu patvirtinti tokie strateginiai veiklos planai:

- 2017-02-23 Tarybos sprendimas Nr. T11-56 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės strateginio veiklos plano 2017-2019 m. tvirtinimo“, planas tikslintas ir keistas per 2017 metus;
- 2018-02-08 Tarybos sprendimas Nr. T11-35 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės strateginio veiklos plano 2018-2020 m. tvirtinimo“, planas tikslintas ir/ar keistas per 2018 m.;
- 2019-02-28 Tarybos sprendimas Nr. T11-29 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės strateginio veiklos plano 2019-2021 m. tvirtinimo“, planas tikslintas ir/ar keistas per 2019 metus.

Klaipėdos rajono savivaldybė vykdo 9 programas:

- 1 programa - Žinių visuomenės plėtros programa;
- 2 programa- Ekonominio konkurencingumo didinimo programa;
- 3 programa - Aplinkos apsaugos programa;
- 4 programa - Sveikatos apsaugos programa;
- 5 programa - Socialinės paramos programa;
- 6 programa - Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtros programa;
- 7 programa - Kultūros paveldo puoselėjimo ir kultūros paslaugų plėtros programa;
- 8 programa - Kūno kultūros ir sporto plėtros programa;
- 9 programa - Savivaldybės valdymo ir pagrindinių funkcijų vykdymo programa.

Visose Programose yra tikslų, uždavinių ir priemonių susijusių su nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo. Tikslai, uždaviniai ir priemonės apima visus turto valdytojus pagal poreikį.

Visi tikslai, uždaviniai ir priemonės nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą.

Visuose planuose ir programose nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai.

Vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą.

Nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai.

Vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą.

Kiekvienais metais Savivaldybės administracijos strateginio planavimo skyrius teikia Savivaldybės tarybai informaciją apie Programų tikslų, uždavinių ir priemonių vykdymą. Visa informacija skelbiama internetinėje Savivaldybės svetainėje ir vietinėje spaudoje.

Audituojamuoju laikotarpiu galiojo Klaipėdos rajono plėtros strateginis planas iki 2020 metų. Šiame plane numatyti ilgalaikiai tikslai, uždaviniai ir priemonės, susiję su nekilnojamojo turto statyba, modernizavimu, rekonstrukcija, renovacija. Visi tikslai, uždaviniai ir priemonės nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą.

### 1.2. Ar savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo?

Atlikus auditą nustatyta, kad Savivaldybė oficialiai nesikonsultuoja su vietos bendruomenėmis dėl SNT valdymo galimybių, t. y. – nėra protokolų ar oficialių apklausų, tačiau internetiniame tinklapyje, socialiniuose tinkluose, vietinėje spaudoje gausu informacijos bei diskusijų apie Savivaldybės vykdomas įvairių NT objektų renovacijas, rekonstrukcijas, remontus. Teikiama informacija apie jau įvykdytus darbus, jų kainą, pagerinimą, naudą ir panašiai. Buvo inicijuota gyventojų apklausa dėl daugiafunkcinio sporto centro statybos vietos parinkimo.

### 1.3. Ar SNT valdymo kryptys skelbiamos viešai?

Atlikus auditą nustatyta, kad Savivaldybės internetinėje svetainėje skelbiama tokia informacija:

- ilgalaikiai ir trumpalaikiai strateginiai veiklos planai;
- Savivaldybės plėtros strateginiai planai;
- nuomojamų pastatų (patalpų sąrašas);
- privatizuojamų objektų sąrašas (Tarybos sprendimai);
- NT nuomos aukcionai;
- parduodamo NT aukcionai;
- perkamo NT aukcionai;
- skelbimai apie visuomenei svarbių statinių projektavimą;
- informacija apie pradedamus NT rekonstrukcijos/renovacijos, projektavimo darbus ir kita informacija.

*Išvados, susijusios su Savivaldybės NT valdymo strategija ir visuomenės informavimu:*

1. Savivaldybėje nėra parengtos atskiros NT valdymo strategijos, tačiau teigti, kad Savivaldybė neturi patvirtintų NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptų, kurios apimtų visus turto valdytojus, būtų nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą galime tik iš dalies, kadangi Savivaldybės vykdomose programose yra numatyti tikslai, uždaviniai ir priemonės, susiję su NT valdymu, naudojimu ir disponavimu juo. Visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai, susiję su SNT valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, atitinka Savivaldybės vykdomų programų tikslus ir uždavinius, t. y.:

- a) Nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai;
- b) Vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą;
- c) Nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai;
- d) Vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą;

2. Savivaldybė oficialiai nesikonsultuoja su vietos bendruomenėmis dėl SNT valdymo galimybių (nėra protokolų ar oficialių apklausų), tačiau internetiniame tinklapyje, socialiniuose tinkluose, vietinėje spaudoje gausu informacijos bei diskusijų apie Savivaldybės vykdomas įvairių NT objektų renovacijas, rekonstrukcijas, remontus. Teikiamos informacijos apie jau įvykdytus darbus, jų kainą, pagerinimą, naudą ir panašiai. Buvo inicijuota gyventojų apklausa dėl daugiafunkcinio sporto centro statybos vietos parinkimo.

3. Savivaldybės interneto svetainėje ir vietinėje spaudoje nuolat (pagal poreikį) skelbiama informacija apie SNT: nuomos ir panaudos konkursus, NT pirkimo (pvz.: socialinio būsto) ir pardavimo aukcionus.

*Rekomendacijos:* :

1. Apsvarstyti galimybę ir/ar poreikį parengti atskirą dokumentą, kuriame būtų numatytos NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys. Strateginio planavimo dokumentuose aiškiau akcentuoti SNT valdymo kryptis.
2. Aktyviau įtraukti bendruomenę į diskusijas priimant sprendimus dėl SNT valdymo galimybių.

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

2.1 Audito metu buvo siekiama nustatyti ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti?

Atrankos būdu patikrinus 51 biudžetinės įstaigos patikėjimo pagrindais valdomą nekilnojamą turtą (pastatus ir/ar patalpas) bei Savivaldybės administracijos valdomus administracinės paskirties turto objektus nustatyta, kad:

- 1) Visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;
- 2) Visos Savivaldybės įstaigos, gavusios patikėjimo teise NT iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;
- 3) Visas Savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas, tačiau reikia pažymėti, kad ilgalaikio nekilnojamojo turto inventorizacija Savivaldybės administracijoje atliekama formaliai, nesilaikant rekomendacijų, nustatytų Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“<sup>34</sup>. T. y.: turtas neapžiūrimas vietoje, nefiksuojama jo būklė, inventorizacijos metu nenustatomi netinkamo (negalimo) naudoti turto buvimo faktai, neįvertinamas nuvertėjimo požymių turintis turtas (sudegę, avarinės būklės pastatai ir/ar patalpos, butai ir kt.). Savivaldybėje gali būti netinkamo (negalimo) naudoti turto, tuomet inventorizavimo apraše nurodoma netinkamumo naudoti priežastis. Inventorizavimo apraše taip pat gali būti įrašomos inventorizacijos komisijos pastabos dėl turto tolesnio naudojimo.

2.2 Audito metu buvo siekiama nustatyti ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT?

Savivaldybės administracija teigia (ir apskaitos dokumentai tą patvirtina), kad audituojamuoju laikotarpiu Savivaldybėje nebuvo nenaudojamo savivaldybės funkcijoms vykdyti nekilnojamojo turto, tačiau yra Tarybos sprendimais patvirtinti privatizuojamų objektų sąrašai, į kuriuos įtrauktas veikloje nenaudojamas, netinkamas naudoti turtas.

- 1) Audituojamuoju laikotarpiu nebuvo nereikalingo Savivaldybės nuosavybės teise valdomo NT perdavimo atvejų;
- 2) Audituojamuoju laikotarpiu nebuvo nustatyta netinkamo (negalimo) naudoti Savivaldybės nuosavybės teise valdomo NT nurašymo atvejų;
- 3) Audituojamuoju laikotarpiu nebuvo nurašyto turto išardymo atvejų;
- 4) Formaliai yra inventorizuotas visas Savivaldybės NT, tačiau nereikalingas, netinkamas (negalimas) naudoti turtas inventoriniuose aprašuose neišskirtas.

2.3. Audito metu buvo siekiama nustatyti ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai?

Patikrinti 51 biudžetinės įstaigos detalai ir Savivaldybės administracijos (analitiniais ir palyginimo metodais - patikrintas visas iš Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus gautas sklypų sąrašas, suderinus jį su Turto valdymo skyriaus pateiktu nekilnojamojo turto sąrašu) panaudos pagrindais valdomi žemės sklypai, esantys po Savivaldybės pastatais.

Patikrinus nustatyta:

- 1) po visų biudžetinių įstaigų pastatais suformuoti žemės sklypai;
- 2) didžiąją dalį Žemės panaudos sutarčių su NŽT pasirašiusi Savivaldybės administracija, tuo pažeidžiamos LR žemės įstatymo 8 straipsnio. „Valstybinės žemės perdavimas neatlygintinai ja naudotis (panauda)“ 7 dalies nuostatos „Asmenys, kuriems valstybinės žemės sklypai perduoti neatlygintinai naudotis, negali jų perduoti naudotis kitiems asmenims“.

Tai paaiškėjo, kai Savivaldybės Turto valdymo skyrius pateikė duomenis apie žemės sklypų panaudos sutartis ir sutikrinus su Registrų centro duomenimis. Taip yra todėl, kad pastatų rekonstrukcijos ir/ar renovacijos darbus dažniausiai organizavo, dokumentus rengė ir pirkimus vykdė Savivaldybės administracija.

c) palyginus Savivaldybės administracijos negyvenamųjų pastatų adresus ir žemės sklypų, kuriems pasirašytos panaudos sutartys, adresus, galima daryti prielaidą, kad ne po visu Savivaldybės nekilnojamuoju turtu yra suformuoti žemės sklypai ir pasirašytos žemės panaudos sutartys. Dažniausiai žemės panaudos sutartys nepasirašytos po gyvenamosios paskirties objektais (butais ir/ar namais), kadangi jie dažniausiai yra pastatuose su turto bendrasavininkiais.

Tokios situacijos priežastys, žmoniškųjų ir lėšų išteklių trūkumas.

Taip pat nustatyta, kad:

- 1) Ne visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudotos sutartys pasirašytos su NŽT.
- 2) Apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos.
- 3) Ne visų Valstybinės žemės patikėtinių (Nacionalinei žemės tarnybai) pateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais.

*Rekomendacijos dėl žemės sklypų:*

1. Padidinti žmoniškuosius išteklius ir lėšas sklypų po nekilnojamojo turto objektais suformavimui, panaudos sutarčių sudarymui su NŽT ir jų įregistravimui Registrų centre.
2. Žemės panaudos sutartis su NŽT turi pasirašyti biudžetinės įstaigos, kurios faktiškai naudojasi žeme.

2.4. Audito metu buvo siekiama nustatyti ar NT Savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų?

Atlikus auditą nustatyta:

- 1) Atrankos būdu patikrinus SNT nuomos sutartis nenustatyta faktų, kad išnuomotas turtas būtų naudojamas ne pagal paskirtį. Visas išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;
- 2) Visas išsinuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;
- 3) Visose patikrintose SNT nuomos sutartyse nustatytas turto nuomos laikotarpis;
- 4) sprendimai išnuomoti NT ne konkurso būdu yra pagrįsti:
  - ne konkurso būdu SNT išnuomotas subjektams, nurodytiems savivaldybės tarybos sprendimuose;
  - ne konkurso būdu SNT išnuomotas ne rinkos, o už Vyriausybės nustatyta tvarka skaičiuojamą kainą.
- 5) sprendimai išnuomoti NT lengvatinėmis sąlygomis yra pagrįsti. Lengvatinėmis sąlygomis NT išnuomotas tik lengvatinės nuomos gavėjams.

- 6) Patikrinti įsiskolinimų už turto nuomą žiniaraščiai, nustatyta, kad yra įsisenėjusių įsiskolinimų, kur nuomininkai nemoka ilgiau negu 1 metus taip pat įsiskolinimai už nuomą, kurių nuomos sutartys pasibaigusios.
- 7) Savivaldybės būsto fondui priskiriamas SNT, nuomojamas teisės aktų nustatyta tarka, t. y.:
  - Nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į Tarybos patvirtintą socialinio būsto fondo sąrašą;
  - Nuomojamas savivaldybės būstas įtrauktas į Tarybos patvirtintą savivaldybės būsto sąrašą;
  - Ne visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys: yra 1 neteisėtai užimtas būstas, 3 Savivaldybės būstams nepasirašytos sutartys (2019 m. gale – 1) ir 12 vnt. avarinių, netinkamų gyventi savivaldybės būstų;
  - Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti;
  - Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.

Kiti dalykai, nustatyti atlikus Savivaldybės būsto fondo auditą:

- 1) 1 butas formaliai užimtas neteisėtai. Asmuo turi teisę į nuosavybę, kai prasidėjo butų privatizavimas, asmuo buto nuosavybės dokumentų nesusitvarkė, nes nemanė, kad jam būtina tai padaryti ir dabar nesitvarko dokumentų, nuomos sutartį pasirašyti atsisako. Savivaldybė dėl garbaus gyventojos amžiaus ir sveikatos būklės bei kitų etinių sumetimų neskuba jos iškeldinti ar kitaip bandyti priversti įteisinti jos buvimą bute.
- 2) 6 vnt. patikrintų būstų labai prastos būklės, kad juos būtų galima išnuomoti, reikalingas kapitalinis remontas ar rekonstrukcija/renovacija.
- 3) 1 būstas neišnuomotas todėl, kad perimtas bešeimininkis turtas, yra pastato ir teritorijos bendrasavininkių, užtruko dokumentų tvarkymo darbai (sklypo atskyrimas, detalusis planavimas ir kiti dalykai).
- 4) Pėžaičių darželio patalpose įrengtas būstas, kuriame gyvena a. a. mokyklos direktorius su šeima. Butas neįformintas kaip gyvenamasis būstas – nepakeista paskirtis. Dabartiniu metu tame bute gyvena direktoriaus našlė. Dėl garbaus gyventojos amžiaus savivaldybė nenori iškeldinti žmogaus ir delsia su būsto dokumentų tvarkymu.
- 5) 3 būstai - turtas netinkamas naudoti, reikalingas kapitalinis remontas, dalis pastato apdegusi gaisre. Ruošiamasi pakeisti paskirtį, įtraukta į privatizuojamų objektų sąrašą.
- 6) 2 būstai - 2018 m. gegužės 2 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 422 „Dėl nekilnojamojo turto perdavimo Klaipėdos rajono savivaldybės nuosavybėn“ iš Pakrančių apsaugos tarnybos perimti pastatai. Tvarkomi dokumentai dėl sklypo, rengiami detalieji planai, kad būtų galima renovuoti ir pritaikyti gyvenimui.
- 6) Audituojamuoju laikotarpiu nebuvo sisteminių socialinio būsto patikrų. Tikrinami tik būstai, dėl kurių gaunami nusiskundimai arba keičiasi nuomininkai ir/ar paskirtis. Faktiškai nuo 2015 metų yra apžiūrėti visi socialiniai būstai, tačiau dokumentavimo nebuvo. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakingą specialistę apie socialinio būsto būklę nuolat informuoja seniūnijoms priskirti socialiniai darbuotojai ir seniūnai. Jie lanko socialinės rizikos šeimas ir stebi jų gyvenamąją aplinką.
- 7) Atsakinga specialistė periodiškai peržiūri SPIS duomenis apie nuomininkus, taip pat patys nuomininkai sutartimi yra įpareigoti pranešti pasikeitimus, galinčius nulemti soc. būsto nuomos sąlygas. 2017 m. perrašytos 7 sutartys. 2018-2019 m. nebuvo tokių atvejų.
- 8) Patikrinus Savivaldybės administracijos Centrinės buhalterijos skolininkų už nekilnojamojo turto nuomą (t. sk. – būsto nuoma) žiniaraštį nustatyta, kad yra įsisenėjusių įsiskolinimų. Dabartiniu metu yra surinkta informacija ir pateikta Juridiniam skyriui. Artimiausiu metu bus imtasi problemos sprendimo. Yra 10 būsto nuomininkų, nemokančių nuomos daugiau negu 1 metai. Taip pat tokių, su kuriais sutartys nutrauktos, o įsiskolinimas už nuomą likęs (sutartys nutrauktos iki 2016 metų pabaigos).
- 9) Būsto, kaip ir kito savivaldybės NT, inventorizacija vykdoma formaliai – patikrinami registrai, suderinami su atsakingais asmenimis. Faktiškai visas Savivaldybės būsto fondas apskaitomas ir

inventorizuojamas pagal atsakingus asmenis. Nevykdoma turto apžiūra vietoje būtent inventorizacijos laikotarpiu. Kad turtas – būstas – neapžiūrimas niekada, negalima teigti, kadangi seniūnijų socialiniai darbuotojai nuolat lanko socialinės rizikos šeimas ir informuoja atsakingą specialistę apie problemas, susijusias su būsto būkle.

10) Neskaičiuojamas nuvertėjimas netinkamam naudoti IMT – būstui (12 vnt.). Dėl to būsto vertė apskaitoje galimai didesnė. Nematerialiojo ir ilgalaikio materialiojo turto nuvertėjimui apskaičiuoti yra taikomas 22-as VFSAFAS. Nusidėvėjimo skaičiavimas šiems objektams sustabdytas. Likutinė vertė daugumos būstų simbolinė.

*Rekomendacijos:*

1. Bendrasis apskaitos principas – atsargumo principas reikalauja, kad turto vertė nebūtų nepagrįstai padidinta. Todėl, jei turto vertė reikšmingai sumažėja, įstaiga turi jį nuvertinti. Vadovaujantis 22 – uoju VSAFAS, turto nuvertėjimas turi būti pripažįstamas tam, kad finansinėse ataskaitose būtų parodoma teisinga turto vertė (ne didesnė). Skaičiuoti tikslinga tais atvejais, kai likutinė vertė yra reikšminga suma.
2. Imtis realių priemonių būsto nuomos skolininkams sudrausminti ir išieškoti skolas (audito duomenimis pirmieji žingsniai jau daromi – skolininkų sąrašai perduoti Juridiniam skyriui).
3. Turo inventorizaciją vykdyti ne formaliai, o taip, kaip nustatyta galiojančiuose teisės aktuose.

*Išvados dėl turto nuomos:*

1. Savivaldybėje nėra atskiros NT nuomos tvarkos – vadovujamasi Klaipėdos rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. T11-564 (naujas Aprašas patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T11-374) bei LRV nutarimu Nr. 1036.
2. Ne konkurso būdu NT išnuomotas ne už rinkos nuomos kainą, o už kainą, apskaičiuotą vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“.
3. Yra įsisenėjusių įsiskolinimų už nuomą taip pat apskaitoje fiksuotos skolos, kurių nuomos sutartys jau nutrauktos.

*Rekomendacijos:*

1. Teisės aktų nustatyta tvarka išreikalauti iš skolininkų pradelstas NT nuomos mokesčio sumas.
2. Nustatyti, kurios skolos už NT nuomą yra beviltiškos. Nurašyti beviltiškas skolas.

2.5. Audito metu siekėme nustatyti ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teises aktų nustatyta tvarka?

Atrankos būdu patikrinus NT panaudos sutartis nustatyta:

- 1) visas panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą;
- 2) visos panaudos sutartys atitinka Savivaldybės tarybos nustatytą tvarką;
- 3) visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį;
- 4) ne visi panaudos gavėjai NT apdraudė. (*Pastaba: LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme<sup>1</sup> nuo 2019-07-26 nebeliko reikalavimo privalomai drausti panaudai gautą nekilnojamąjį turtą*);
- 5) visos panaudos sutartys registruotos viešuose registruose.

2.6. Audito metu siekėme nustatyti ar priimami sprendimai dėl Savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT.

Atlikus auditą nustatyta:

- 1) Audituojamuoju laikotarpiu Savivaldybėje nebuvo žinomo bešeimininkio turto.
- 2) Savivaldybės taryba nėra nustačiusi atskiros tvarkos, kuria vadovautis dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais. Vadovautasi 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T11-564 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Tačiau šioje tvarkoje nenustatyta:
  - a) NT, kuris neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašų sudarymo tvarka;
  - b) apžiūros organizavimo ir apskaitos aktų surašymo bei registravimo tvarka;
  - c) kvietimo atsiliiepti savininkus ir asmenis, turinčius turtinių teisių į NT tvarka;
  - d) kreipimosi į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu tvarka;
  - e) NT perėmimo įsiteisėjus teismo sprendimui tvarka;
  - f) perimto NT įregistravimo Nekilnojamojo turto registre ar kituose registruose tvarka;
  - g) perimto NT įregistravimo savivaldybės turto apskaitos registre tvarka.

Esant reikalui, Savivaldybės administracija vadovaujasi Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu 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“. Nutarimo punkte 2. „Įpareigoti: 2.3. Valstybės ir savivaldybių institucijas, šio nutarimo ir juo patvirtintų taisyklių nustatytais atvejais ir tvarka atliekančias atitinkamas funkcijas, – mutatis mutandis naudoti Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos patvirtintas su bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimu, apskaitymu, saugojimu, realizavimu, grąžinimu ir pripažinimu atliekomis susijusių dokumentų formas, atsižvelgiant į atliekamų funkcijų ar šių institucijų veiklos specifiką“.

2.7. Audito metu siekėme nustatyti ar Savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą?

Atlikus auditą nustatyta:

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir formos patvirtinimo“ (2015 m. kovo 26 d. Nr. T11-111) patvirtinta Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos forma. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą už praėjusius metus savivaldybės viešojo sektoriaus subjektai (biudžetinės, viešosios įstaigos) iki kitų metų gegužės 1 d. pateikia Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus specialistai apibendrina ataskaitų duomenis (faktiškai – susumuoja) ir suvestinę ataskaitą LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo<sup>1</sup> bei Tarybos reglamento nustatyta tvarka teikia, kaip informaciją, Savivaldybės tarybai ir Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai.

*Išvados:*

1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos (toliau – Ataskaitos) faktiškai yra statistinė duomenų, gautų iš Savivaldybės biudžetinių ir viešųjų įstaigų suvestinės.
2. Ataskaitos, kaip informacija, teikiamos Savivaldybės tarybai tačiau atskirai Savivaldybės internetiniame tinklapyje neskelbiamos.
3. Savivaldybės taryba, priimdama sprendimus, susijusius su Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir/ar disponavimu juo, nesinaudoja Ataskaitų duomenimis, kadangi jie

nepakankamai informatyvūs, t. y. – Ataskaitose pateikiama turimo turto balansinė vertė, tačiau nėra informacijos apie NT vienetų skaičių, plotus, turto būklę ir kitos informacijos, reikalingos sprendimams, susijusiems su turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, priimti.

*Rekomendacijos:*

1. Peržiūrėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos formos rengimo tvarką ir pačią formą, kad informacija būtų naudinga ir padėtų Savivaldybės tarybai priimant sprendimus, susijusius su Savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo.
2. Ataskaitų duomenis skelbti Savivaldybės internetiniame tinklapyje nustatyta tvarka.

### **3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turta?**

Audito metu siekėme nustatyti:

- 3.1. Ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT?
- 3.2. Ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose?
- 3.3. Ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT?

Atlikus auditą nustatyta:

1. Nėra vieningos nekilnojamojo turto apskaitos sistemos, nėra tvirtų ryšių tarp Savivaldybės administracijos Centrinės buhalterijos apskaitos duomenų ir Turto valdymo skyriaus turimų duomenų. Nekilnojamojo turto duomenys nesusisteminti. Turto inventorizacija Savivaldybės administracijoje atliekama formaliai.
2. VĮ Registrų centre NT duomenys vienur registruoti kaip Savivaldybės administracijos patikėjimo teise valdomas turtas, kitur – Savivaldybės tarybos arba Savivaldybės nuosavybė.
3. Visas atrankos būdu patikrintas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.
4. Visos Savivaldybės institucijos, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise NT iš Savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.
5. Visas žinomas Savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas, tačiau būtina pažymėti, kad ilgalaikio nekilnojamojo turto inventorizacija Savivaldybės administracijoje atliekama formaliai, nesilaikant rekomendacijų ir nustatytų tvarkų. T. y.: inventorizacijos komisija neapžiūri turto vietoje, nesurašo visų reikalingų pastabų apie turto būklę.
6. Visas žinomas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje.
7. Visas žinomas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuose registruose
8. Nenaudojamo turto Savivaldybėje audituojamuoju laikotarpiu apskaitoma nebuvo, kaštai neskaičiuojami. Tačiau reikia pažymėti, kad faktiškai yra nenaudojamo ir/ar netinkamo naudoti nekilnojamojo turto (pvz.: savivaldybės būstas), kuris įtrauktas į privatizuojamų objektų sąrašus.

*Rekomendacijos:*

1. Savivaldybės administracijai apsvarstyti galimybę įsigyti patikimą nekilnojamojo turto apskaitos programą, kad būtų ryšys tarp turto valdymui, naudojimui ir disponavimui juo reikalingų duomenų ir buhalterinės apskaitos duomenų.
2. Atlikti pilną, neformalią ilgalaikio nekilnojamojo turto inventorizaciją.

Savivaldybės kontrolierė

Dalia Gečienė

Vyriausioji patarėja

Vilma Daukšienė

## **PRIEDAI**

### **SANTRUMPOS IR SĄVOKOS**

**IMT** – ilgalaikis materialusis turtas;

**NT** – nekilnojamasis turtas;

**SNT** – Savivaldybės nekilnojamasis turtas;

**NŽT** – Nacionalinė žemės tarnyba;

**RC** – Registrų centras;

**Savivaldybė** – Klaipėdos rajono savivaldybė;

**VSAFAS** – Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartai;

### **TEISĖS AKTŲ SĄRAŠAS**

1. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729, nauja įstatymo redakcija nuo 2014-10-01: Nr. XII-802).
2. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446, nauja įstatymo redakcija nuo 2004-02-21: Nr. IX-1983).
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446, nauja įstatymo redakcija nuo 2004-02-21: Nr. IX-1983).
4. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 pakeitimo įstatymas (2019 m. vasario 12 d. Nr. XIII-1959).
5. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo (1999 m. birželio 3 d. Nr. 719, nauja redakcija nuo 2015-01-01: Nr. 1070).
6. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos ;
7. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas Dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo (2001 m. spalio 19 d. Nr. 1250, nauja redakcija nuo 2014-11-12: Nr. 1228).
8. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymas Nr. 1K-306 Dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo.
9. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215.

10. Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomių patvirtinimo“.
11. LR Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435 patvirtintos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos.
12. Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428.
13. Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniams bei jų šeimų nariams tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320.
14. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, 2000-07-18 Nr. VIII-1864).