



**MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS
KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

**SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO
VALDYMAS**

2020 m. balandžio 22 d. Nr. KT9-3
Mažeikiai

Su veiklos audito ataskaita galima susipažinti
Mažeikių rajono savivaldybės interneto puslapyje
adresu www.mazeikiai.lt

TURINYS

<u>SANTRAUKA</u>	<u>3</u>
<u>IŽANGA</u>	<u>7</u>
<u>AUDITO REZULTATAI</u>	<u>10</u>
1. <u>Nėra ilgalaikių gairių, kaip bus valdomas savivaldybės nekilnojamasis turtas</u>	<u>10</u>
2. <u>Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemos</u>	<u>12</u>
2.1. Ne visas turtas registruotas viešuosiuose registruose	12
2.2. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai	13
2.3. Pratęsiant patalpų nuomos sutartis, neperžiūrima nuomos kaina	14
2.4. Neatnaujintos savivaldybės būsto nuomos sutartys, nepakankama butų priežiūros kontrolė	16
2.5. Apie 16 proc. savivaldybės negyvenamosios paskirties turto perduota naudotis neatlygintinai	17
2.6. Savivaldybės administracija neatsiskaito Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo	21
2.7. Tobulintina turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarka	22
3. <u>Valstybės nekilnojamojo turto, perduoto savivaldybei patikėjimo teise, valdymas</u>	<u>23</u>
<u>REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS</u>	<u>24</u>
<u>PRIEDŲ SĄRAŠAS</u>	<u>27</u>

SANTRAUKA

Audito svarba

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti. 2019 m. birželio 30 d. duomenimis Mažeikių rajono savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatų, priskirtų nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių buvo 1057 objektai, kuriuos valdė 63 turto valdytojai. Šių objektų plotas – 255,1 tūkst. kv. m, likutinė vertė – 32,3 mln. Eur. Daugiausia objektų pagal paskirtį sudaro gyvenamieji pastatai ir pagalbinio ūkio statiniai, bet pastarųjų likutinė vertė nedidelė. Didžiausi pagal vertę yra mokslo, gyvenamieji ir kultūros paskirties objektai.

Šis turtas nėra savitikslis, jis turi duoti naudą visuomenei ir turi būti racionaliai tvarkomas. Teismų praktikoje pabrėžiama, kad valstybės ar savivaldybių turtas turi būti naudojamas tik siekiant tenkinti viešuosius interesus. Paprastai viešuoju interesu laikoma tai, kas objektyviai reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei ar jos daliai¹. Taigi, šis turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais².

Savivaldybės turto valdytojai ne visada suinteresuoti savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti efektyviai, nes Savivaldybė nėra patvirtinusi nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptį, kurios turėtų apimti visus nekilnojamojo turto valdytojus ir būtų nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą. Be to, neįvertinta, kiek turto reikia valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti, kiek jo galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti, nepriimta sisteminių sprendimų dėl mokslo ir kitų paskirčių turto tolesnio valdymo.

Audito tikslas ir apimtis

Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė, aukščiausiaji audito institucija, ir Mažeikių rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2019 m. rugsėjo 12 d. pasirašė bendradarbiavimo susitarimą. Šio susitarimo tikslas – bendras audito projektas savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo srityje.

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

Auditą atlikome ir duomenis rinkome iš 62-jų biudžetinių įstaigų, tame tarpe 3 seniūnijų, ir savivaldybės valdomos įmonės.

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

¹ Lietuvos apeliacinis teismas, 2016-05-05 byla Nr. 2A-316-302/2016

² LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais) 9 str.

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

Išvados

1. Savivaldybė nėra patvirtinusi nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptį, kurios turėtų apimti visus nekilnojamojo turto valdytojus ir būtų nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą (1 skyrius).

2. Nėra ilgalaikių gairių, t. y. neįvertinta, kiek turto reikia valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti, kiek jo galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti, nepriimta sisteminių sprendimų dėl mokslo (nenaudojamų) ir kitų paskirčių turto tolesnio valdymo. Savivaldybė nevykdo konsultacijų su vietos bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo (1 skyrius).

3. Savivaldybė nevykdo įstatymo reikalavimo, nes savivaldybės interneto svetainėje neskelbia informacijos apie sudarytas ir galiojančias savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis (1 skyrius).

4. Ne visas turtas registruotas viešuosiuose registruose, kaip numatyta Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 str. 4 d. (2.1 poskyris).

5. Savivaldybės administracija apskaito valstybei nuosavybės teise priklausančius garažus, kuriuos patikėjimo teise valdo VĮ Turto bankas (2.1 poskyris).

6. Ne toje buhalterinėje sąskaitoje apskaitomas Kultūros vertybių registre įrašytas pastatas – magazinas (2.1 poskyris).

7. Iš 281 atrankos vieneto 73 atvejais nesuformuoti žemės sklypai, o 95 atvejais žemės sklypai suformuoti, tačiau nekilnojamojo turto valdytojas nepateikė valstybinės žemės patikėtiniui prašymo perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia statiniams eksploatuoti. Pastaroji problema susijusi su Savivaldybės būsto fondu, kuris yra daugiabučiuose namuose (2.2 poskyris).

8. Nepatvirtinta tvarka, pagal kurią savivaldybė galėtų išsinuomoti nekilnojamąjį turtą (2.3 poskyris).

9. Pratęsiant nekilnojamojo turto nuomos sutartis, daugeliu atveju nebuvo peržiūrėta nuomos kaina, kuri buvo nustatyta pirminėje sutartyje, sudarytoje prieš 5 ar 10 metų. Sutartys pratęsiamos tomis pačiomis sąlygomis, nevertinant galimai pakitusių rinkos sąlygų (2.3 poskyris).

10. Neatnaujintos savivaldybės būsto nuomos sutartys, sudarytos 1995 m. ar vėlesniais metais (2.4 poskyris).

11. Mažas apsilankymų skaičius nuomojamuose butuose, vykdamas kontrolę. Dažniausiai būstai buvo tikrinami pagal gautus skundus iš gyventojų arba dėl susidariusios skolos už nuomą. Nepastebėtas nė vienas atvejis, kad būtų vertinta būsto būklė ar priežiūra, kaip numatyta būsto nuomos sutartyse. Dėl to galima teigti, kad nuomojamų butų priežiūros kontrolė yra nepakankama. Atkreiptinas dėmesys, kad 2020 m. sausio mėn. naujai nustatytos socialinio būsto naudojimo kontrolės procedūros (2.4 poskyris).

12. Savivaldybės taryba, suteikdama patalpas panaudos pagrindais, ne visais atvejais laikėsi savo pačios patvirtintos tvarkos reikalavimų, nes turtą perdavė ilgesniam laikui negu nustatyta Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais tvarkoje (2.5 poskyris).

13. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolė, kurią privalo vykdyti turto valdytojas, turėjo trūkumų (2.5 poskyris).

14. Nuo 2014 m. spalio 1 d. pakeitus Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą (toliau – VSTVNDĮ), buvo panaikinta galimybė privačioms (individualioms) įmonėms ar uždarosioms akcinėms bendrovėms perduoti savivaldybės turtą panaudai (neatlygintinai). Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos apeliacinis teismas yra pasisakęs, kad dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto perdavimo naudotis ir valdyti panaudos sutarties pagrindu taikytinas VSTVNDĮ, kuris turi viršenybę prieš Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatas t. y. tokiems teisiniams santykiams CK nuostatos taikomos tiek, kiek jų nereglamentuoja atitinkami įstatymai (2.5 poskyris).

15. Savivaldybės administracija neatsiskaito Savivaldybės tarybai už savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo (2.6. poskyris).

16. Tarybos patvirtintoje savivaldybei nuosavybės teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkoje, nenustatyta, kokiais atvejais turtas gali būti pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti bei neaptarti galimi jo panaudojimo būdai (2.7 poskyris).

Rekomendacijos

Savivaldybės administracijai, organizuojančiai ir kontroliuojančiai savivaldybės turto valdymą ir naudojimą:

1. Parengti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires: numatyti, kiek ir kokio turto ilgalaikėje perspektyvoje reikės funkcijoms atlikti, o kiek jo, siekiant didžiausios naudos, pagal nustatytus kriterijus galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti. (1 ir 2 išvada).

2. Skelbti savivaldybės interneto svetainėje informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos (3 išvada).

3. Užtikrinti, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam registruotinam turtui teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruotas viešuosiuose registruose (4 išvada).

4. Spręsti dėl patalpų, esančių M. K. Čiurlionio g. 5, Mažeikiai, perėmimo iš Turto banko, kurios reikalingos savivaldybės funkcijoms įgyvendinti (5 išvada).

5. Užtikrinti, kad visiems pastatams teisės aktų nustatyta tvarka būtų suformuoti žemės sklypai, o tuo atveju, kai sklypas yra suformuotas, pateikti valstybinės žemės patikėtiniui prašymus perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais, kurių reikia turimiems pastatams ar jų dalims eksploatuoti (7 išvada).

6. Savivaldybė, ateityje išsinuomodama turtą, turėtų patvirtinti tvarką, pagal kurią galėtų išsinuomoti nekilnojamąjį turtą, reikalingą priskirtų funkcijų vykdymui (8 išvada).

7. Pratęsiant patalpų nuomos sutartis, įvertinti visas sąlygas, kylančias iš patalpų nuomos, tame tarpe ir nuomos mokesčio dydį (9 išvada).

8. Peržiūrėti ir atnaujinti savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutartis (10 išvada).

9. Savivaldybė, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei atsižvelgiant į teismų praktiką, galėtų inicijuoti panaudos sutarčių nutraukimą su privačiomis įmonėmis, o užtikrinant, kad savivaldybės funkcijos toliau būtų įgyvendinamos, numaćius atitinkamas sąlygas, išnuomoti šį turtą viešo konkurso būdu (14 išvada).

10. Parengti ir pateikti Savivaldybės tarybai tvirtinti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos (toliau – Turto ataskaita) rengimo tvarką. (15 išvada).

11. Peržiūrėti ir papildyti Savivaldybės tarybos patvirtintą Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašą, jame nurodant kokiais atvejais turtas gali būti pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti bei nurodyti galimus jo panaudojimo būdus (16 išvada).

Sedos kultūros centrui, valdančiam kultūros paveldo pastatą patikėjimo teise

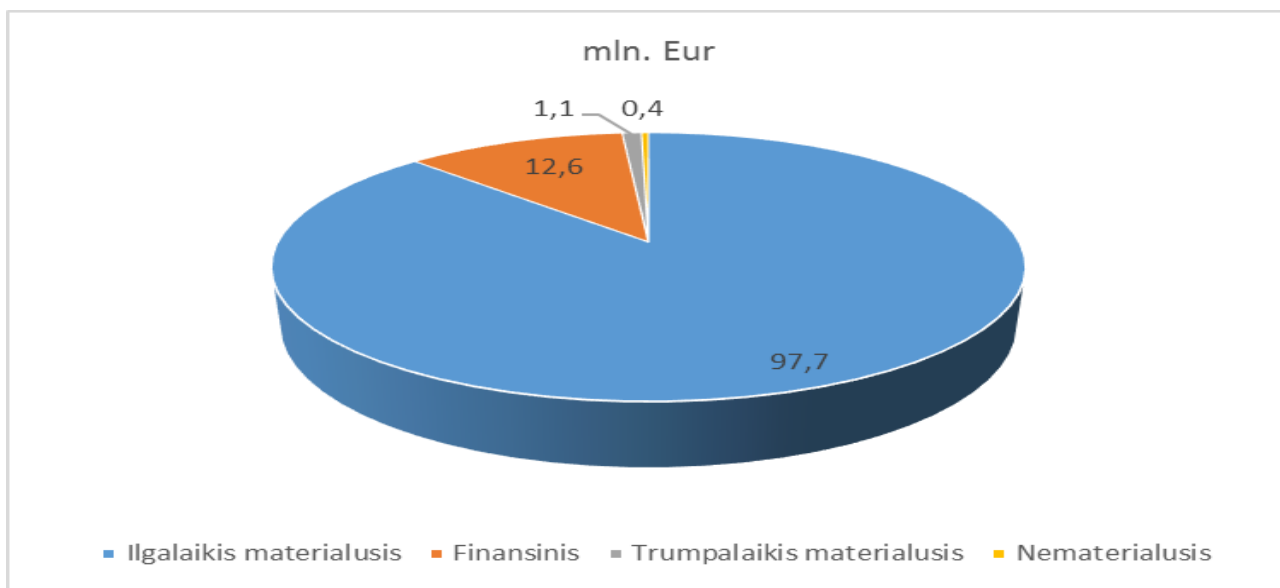
Užtikrinti, kad pastatas – magazinas, įrašytas į Kultūros vertybių registrą (kodas 15985), esantis Vytauto g. 46, Sedos mstl., Mažeikių raj., būtų apskaitomas Kultūros paveldo pastatų sąskaitoje (6 išvada).

Rekomendacijų įgyvendinimo planas pateiktas ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“

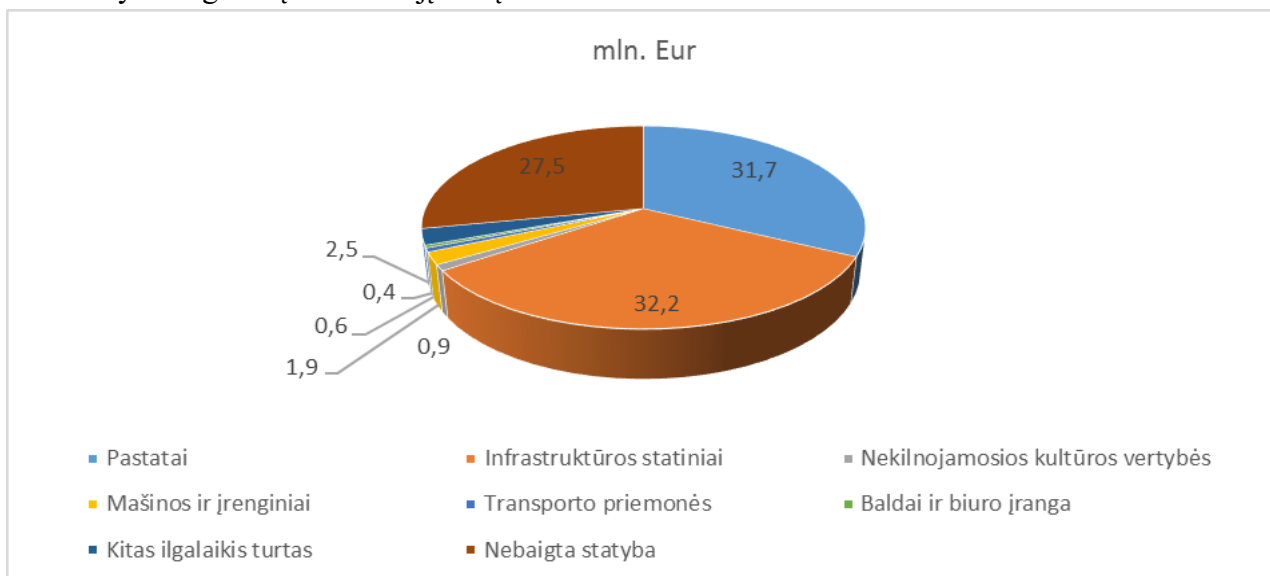
IŽANGA

Savivaldybės turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis ir biologinis turtas. 2018 m. pabaigoje jo balansinė vertė sudarė 111,8 mln. eurų (žr. 1 pav.). Jo savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą³.

1 pav. Savivaldybės turto sandara ir jo balansinė vertė



Savivaldybės ilgalaikį materialųjį turtą sudaro:



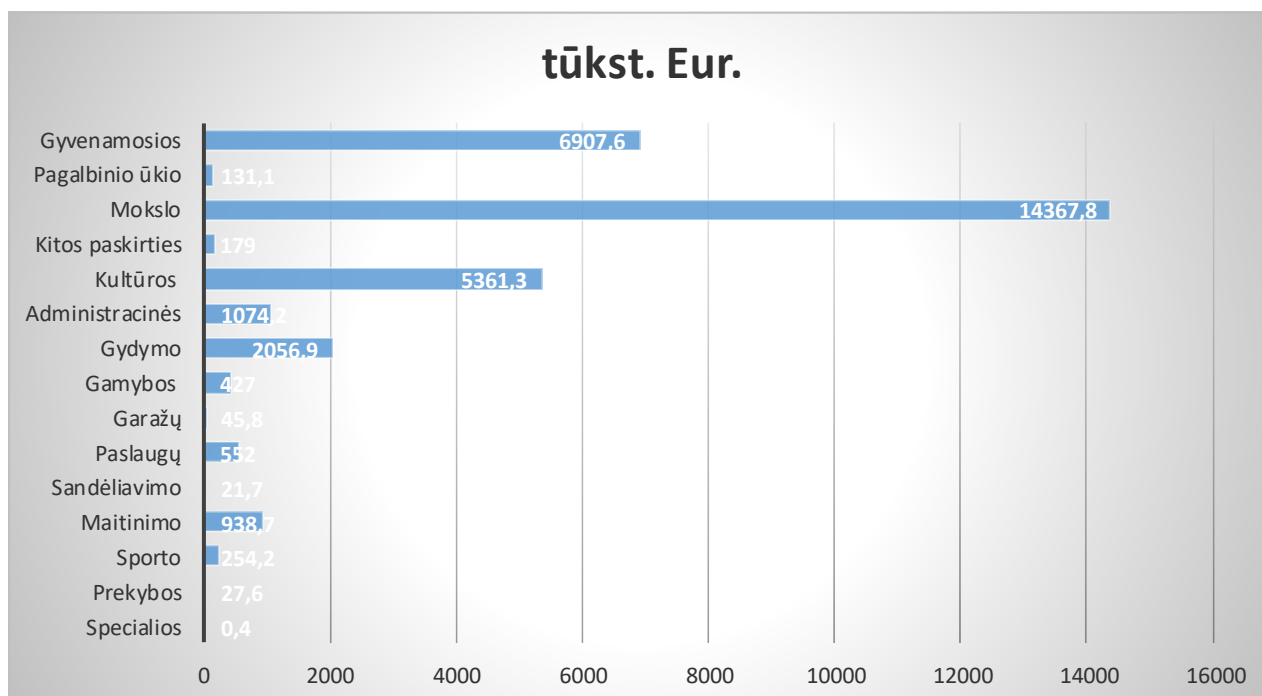
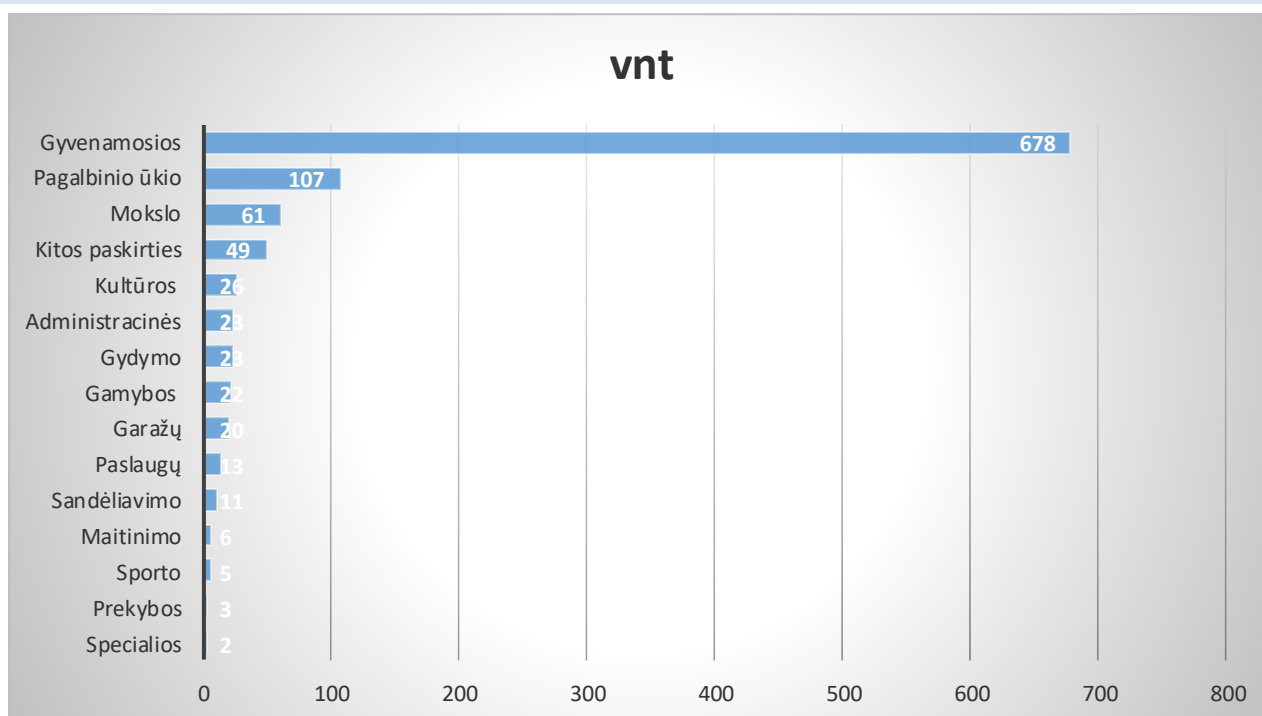
Šaltinis – Kontrolės ir audito tarnyba pagal Mažeikių rajono savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio 2018-12-31 duomenis

³ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais) 8 str. 1 d. 1 p.

Pagal 1 pav. Savivaldybės turto stuktūroje didžiausią dalį pagal vertę (87,4 %) sudaro ilgalaikis materialusis turtas. Iš jo, didžiausia dalis tenka infrastruktūros statiniams (32,9 %), pastatams (32,4 %) ir nebaigta statybai (28,1 %).

Daugiausia objektų pagal paskirtį sudaro gyvenamieji pastatai ir pagalbinio ūkio statiniai, bet jų likutinė vertė nedidelė. Didžiausi pagal vertę yra mokslo, gyvenamieji ir kultūros paskirties objektai (žr. 2 pav.).

2 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai pagal paskirtį ir jų likutinė vertė

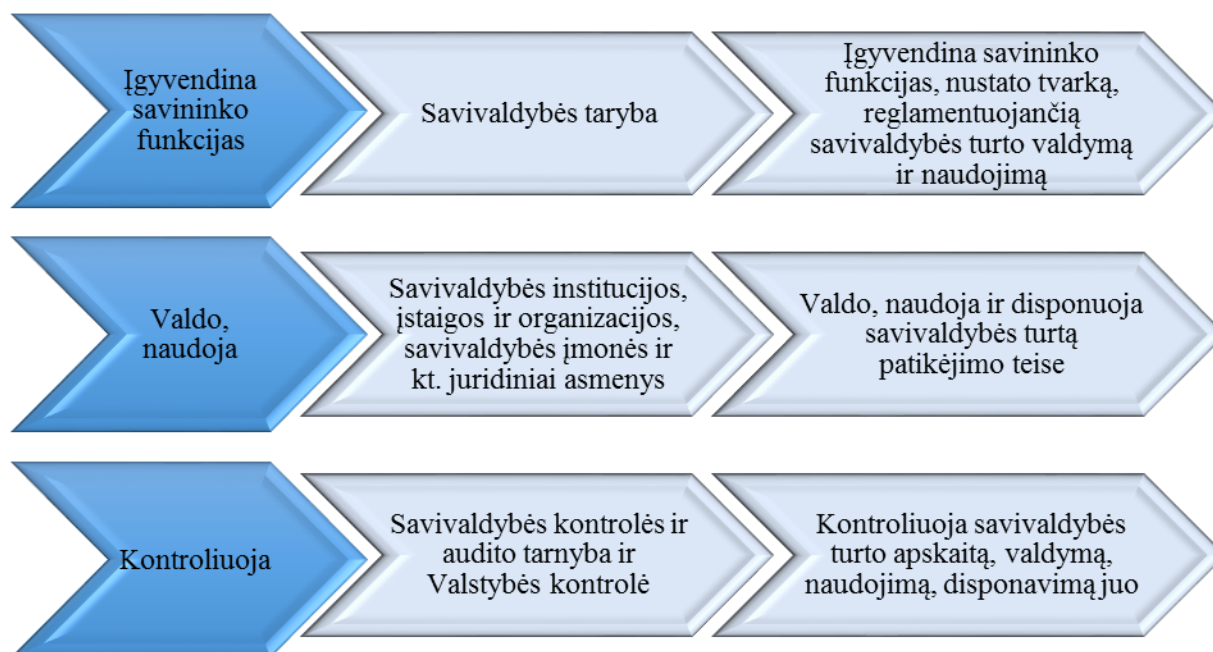


Šaltinis – Kontrolės ir audito tarnyba pagal turto valdytojų pateiktus 2019-06-30 duomenis

2019 m. birželio 30 d. duomenimis Mažeikių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausė nekilnojamojo turto, t. y. pastatų (tarp jų pastatų, priskirtų nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių 1057 objektai, kuriuos valdė 63 turto valdytojai. Šių objektų plotas – 255,1 tūkst. kv. m, likutinė vertė – 32,3 mln. Eur (žr. 3 priedo 1 lentelę).

Subjektai, dalyvaujantys savivaldybės nekilnojamojo turto valdyme ir jų pagrindinės funkcijos nurodyti 3 pav.⁴

3 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdyme dalyvaujantys subjektai



Šaltinis – Kontrolės ir audito tarnyba pagal teisės aktus

⁴ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d., 12 str. 1 ir 2 d., 25 str. 2 d.

AUDITO REZULTATAI

Valstybės ir savivaldybių nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti. Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:

- ❖ visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
- ❖ efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
- ❖ racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;
- ❖ viešosios teisės – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais.

1. NĖRA ILGALAIKIŲ GAIRIŲ, KAIP BUS VALDOMAS SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS

Viešojo turto gero valdymo gairės numato, kad siekiant efektyviai valdyti turta, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios turto bazės reikia. Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptys numatytos įvairaus lygio valstybės planavimo dokumentuose: apie jas abstrakčiai kalbama Lietuvos pažangos strategijoje, pvz., skatinama valdyti turta⁵, 2014-2020 metų nacionalinės pažangos programoje, pvz., numatyta didinti viešajam valdymui skiriamų išteklių valdymo efektyvumą⁶.

Vyriausybė, tvirtindama Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijas, nurodė strateginio planavimo dokumentų rengimo principus⁷:

- ❖ kryptingumas – strateginio planavimo dokumentuose formuluojami loginiais ryšiais susieti tikslai, uždaviniai, planuojami pasiekti rezultatai;
- ❖ orientavimasis į rezultatus – strateginio planavimo dokumentuose nustatant tikslus kartu turi būti suplanuojami ir siekiami rezultatai; siekiant užtikrinti, kad bus pasiekti planuoti rezultatai ir laiku priimti valdymo tobulinimo sprendimai, informacija apie veiklos rezultatus nuolat stebima, analizuojama ir vertinama;
- ❖ efektyvumas – strateginio planavimo dokumentuose nustatytų tikslų ir rezultatų siekiama mažiausiomis sąnaudomis, racionaliai paskirstant išteklius ir nuolat ieškant veiklos efektyvumo didinimo rezervų ir naujų veiklos tobulinimo būdų;

⁵ LR Seimo 2012-05-15 nutarimas Nr. XI-2015 “Dėl valstybės pažangos strategijos “Lietuvos pažangos strategija “Lietuva 2030” patvirtinimo”

⁶ LR Vyriausybės 2012-11-28 nutarimas Nr. 1482 “Dėl 2014-2020 metų nacionalinės pažangos programos patvirtinimo”

⁷ LR Vyriausybės 2014-12-15 nutarimas Nr. 1435 “Dėl strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų patvirtinimo”

❖ atvirumas (partnerystė) – savivaldybės tikslai ir būdai, kaip jų pasiekti, nustatomi konsultuojantis su savivaldybės bendruomene; strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos – vieši ir skelbiami savivaldybės interneto svetainėje;

❖ bendrumas – siekiant kryptingos, palyginamos ir nuoseklios savivaldybių veiklos atliekant joms priskirtas funkcijas, savivaldybių plėtra bei veikla planuojama, įgyvendinama ir stebima vadovaujantis šių rekomendacijų nuostatomis.

Audito metu nustatėme, kad nėra ilgalaikių gairių, kaip bus valdomas savivaldybės nekilnojamasis turtas:

➤ Savivaldybė nėra patvirtinusi nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje krypties⁸, kurios turėtų apimti visus nekilnojamojo turto valdytojus ir būtų nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą;

➤ Mažeikių rajono savivaldybės ilgalaikiame strateginiame plėtros plane 2014-2020 metams bei trimečiuose strateginiuose veiklos planuose nenustatyti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslai. Šiuose planuose numatytas tik Turto valdymo programos lėšų panaudojimas nekilnojamojo turto įteisinimui, gyvenamųjų patalpų remontui, administravimui ir priežiūrai. Turto valdymo tikslai nustatyti tik Turto valdymo programoje;

➤ vertinant, ar Turto valdymo programoje tikslų įgyvendinimui numatytų uždavinių vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą, uždavinio “Tinkamai valdyti ir eksploatuoti savivaldybės turtą” vertinimo kriterijus “eksploatuojamų savivaldybės administracinių patalpų bendras plotas, tūkst. kv. m.” neleidžia įvertinti uždavinio pasiekimo, nes uždavinys apima viso Savivaldybės turto valdymą ir eksploatavimą, o vertinimo kriterijus – tik administracinių patalpų bendrą plotą, kuris nustatytas 14 tūkst. kv. m. per 2017-2021 m. laikotarpį.

➤ Savivaldybė nevykdo konsultacijų (apklausų) su vietos bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo;

➤ Savivaldybės interneto svetainėje neskelbiamas savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto sąrašas. Skelbiama tik informacija apie nuomojamą ir parduodamą savivaldybės nekilnojamąjį turtą bei savivaldybės būsto fondo sąrašas.

Todėl savivaldybės nekilnojamojo turto savininko funkcijas įgyvendinanti Savivaldybės taryba, o turtą administruojanti Savivaldybės administracija turėtų imtis lyderystės ir nustatyti šio turto valdymo gaires, numatančias aiškius principus, parodančius:

- ❖ kiek ir kokio turto reikia funkcijoms atlikti;
- ❖ kiek ir kokio turto galima perduoti valdyti panaudos tikslais ar išnuomoti;
- ❖ kiek objektų turi būti ateityje plėtojama, kad duotų didžiausią naudą savivaldybei;
- ❖ koks turtas yra nereikalingas ir turi būti parduodamas.

Visam procesui kontroliuoti reikia numatyti proceso išdėstymą laike, atsakingus vykdytojus, kaip bus vertinami (matuojami) pasiekti rezultatai ir atsiskaitymo už pasiektus rezultatus periodiškumą. Būtina įvertinti visas alternatyvas, nes tik skaičiavimais paremta analizė leis ekonominiu ir visuomenės požiūriu įvertinti, kiek ir kokio nekilnojamojo turto reikia. Siekiant veiklos tęstinumo, savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gairės turėtų būti ilgalaikės ir privalomos visiems turto valdytojams, be to, būtina vykdyti konsultacijas su visuomene.

Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad nuo 2019 m. spalio 1 d. savivaldybėms atsirado prievolė pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 str. 6 d.

⁸ Mažeikių rajono savivaldybės Administracijos 2019-10-29 raštas Nr. R8-2.35-3844 “Dėl duomenų pateikimo”

skelbti savivaldybės interneto svetainėje informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos.

Derinant audito ataskaitos projektą, Savivaldybės administracija nurodė, kad informacija paskelbta savivaldybės interneto svetainėje, tačiau vertinant, kaip Savivaldybė vykdo įstatymo reikalavimus dėl informacijos skelbimo, nustatyta, kad nuoroje „Turtas perduotas kitoms institucijoms“ skelbiamos tik 2019 metais sudarytos sutartys bei nenurodyta nuomos sutarties kaina.

Vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimo įstatymo⁹ 13 str. 8 d., informacija apie iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos sudarytas ir įsigaliojus šiam įstatymui toliau galiojančias savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos, panaudos, pirkimo-pardavimo ir patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos paskelbiama savivaldybės interneto svetainėje.

2. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PROBLEMAS

2.1. Ne visas turtas registruotas viešuosiuose registruose

Valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas turi būti teisės aktų nustatyta tvarka registruojamas viešuosiuose registruose¹⁰.

Remiantis viešųjų registrų duomenimis nustatėme, kad:

➤ ne visas turtas registruotas viešuosiuose registruose. Iš 194 audito pavyzdžių 22 neregistruoti nekilnojamojo turto registre. Pagal detalesnę Savivaldybės administracijos pateiktą informaciją vienam iš jų reikalingas kadastrinių matavimų duomenų patikslinimas, trims pastatams kadastrinių matavimų bylos bus sudaromos, kitiems 18 pastatų kadastriniai matavimai nebus atliekami ir kadastrinių matavimų bylos nebus sudaromos, nes dalis jų netinkami naudoti, juos reikalinga griauti, kitiems yra nekorektiški įrašai buhalterinės apskaitos registruose;

➤ Savivaldybės administracija apskaito valstybei nuosavybės teise priklausančius garažus (167,9 kv. m.), esančius adresu M. K. Čiurlionio g. 5, Mažeikiai, kuriuos patikėjimo teise valdo VĮ Turto bankas¹¹. Savivaldybės administracija šiomis patalpomis naudojasi ir apskaito šio turto turėtą įsigijimo savikainą ir patirtas remonto išlaidas;

⁹ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas, 2019-07-25 Nr. XIII-2398

¹⁰ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 4 d.

¹¹ LR Vyriausybės 2018-05-16 nutarimas Nr. 487 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto perdavimo valstybės įmonei Turto bankui patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo“

➤ pastatas – magazinas, esantis adresu Vytauto g. 46, Sedos mstl., Mažeikių raj., įrašytas į Kultūros vertybių registrą, tačiau Sedos kultūros centro buhalterinėje apskaitoje apskaitomas Negyvenamųjų pastatų sąskaitoje, o ne Kultūros paveldo statinių sąskaitoje.

2.2. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai

Žemės įstatymas nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ir kt.¹² Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Valstybinės žemės patikėtiniai turi kontroliuoti, kaip jų patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų naudotojai, šią pareigą vykdo¹³. Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti¹⁴. Atlikdami auditą laikėmės nuomonės, kad visi žemės sklypai yra suformuoti arba jų formavimo procedūros pradėtos.

Audito metu vertinome, ar atrinktam 281 savivaldybės valdomam nekilnojamojo turto pastatui eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai ir nustatėme, kad:

➤ 73 atvejais (26 proc.) nesuformuoti žemės sklypai – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre¹⁵ (žr. 4 priedą);

➤ 95 atvejais (34 proc.) žemės sklypai suformuoti, tačiau Savivaldybės administracija ar kita Savivaldybės biudžetinė įstaiga nėra sudariusi valstybinės žemės panaudos sutarčių, t. y. nevykdė Žemės įstatymo 8 str. 1 dalies ir Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428, reikalavimų, kuriuose numatyta, kad Žemės įstatymo 8 str. 1 dalyje nurodyti asmenys, kuriems statiniai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, **privalo** per 3 mėnesius nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams eksploatuoti. Ši problema susijusi su Savivaldybės būsto fondu, kuris yra daugiabučiuose namuose (žr. 4 priedą*);

➤ 2 atvejais Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai ar jų dalys yra religinei bendruomenei ar fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype.

Kadastrinius matavimus savo lėšomis atlieka Savivaldybės administracija, o kol nėra atlikti kadastriniai matavimai žemės sklypas negali būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Pagrindinė Savivaldybės nekilnojamojo turto žemės sklypų nesuformavimo priežastis – lėšų trūkumas, bet sklypus formuoti būtina, nes:

¹² LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d.

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

¹⁴ Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos LR Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 (2009-06-10 nutarimo Nr. 629 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 5 ir 10 p.

¹⁵ LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 14 d.

❖ jeigu žemės sklypas nėra suformuotas, tai jam nėra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl sklype esančių inžinerinių tinklų naudojimo, gamtos, kultūros paveldo apsaugos apribojimų ir kt. Pastatų naudotojai gali nežinoti, kokia veikla sklype yra galima ar kokie apribojimai taikomi, dėl to žemės sklype gali būti vykdoma draudžiama veikla¹⁶;

❖ jei naudojami sklypai nesuformuoti, tai nesudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys. Todėl duomenų apie šią panaudą Nekilnojamojo turto registre nėra. Taip iškreipiami valstybinės žemės duomenys.

Viską įvertinus galima teigti, kad Nacionalinė žemės tarnyba, būdama valstybinės žemės patikėtiniu, nepilnai atliko savo pareigą, nes nekontroliavo savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojų, kad jie pateiktų prašymus perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypus.

Pažanga audito metu – Savivaldybės administracijai pateikus pastebėjimus dėl valstybinės žemės sutarčių sudarymo, per 2020 m. vasario – balandžio mėn. sudaryta ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre 17 valstybinės žemės panaudos sutarčių (žr. 4 priedą **).

2.3. Pratęsiant patalpų nuomos sutartis, neperžiūrima nuomos kaina

Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka¹⁷.

Savivaldybės taryba yra patvirtinusi tvarką dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto nuomos¹⁸, tačiau nėra patvirtinusi tvarkos, pagal kurią galėtų pati išsinuomoti nekilnojamąjį turtą.

Audito metu nustatyta, kad, siekdama užtikrinti priskirtų savivaldybės funkcijų įgyvendinimą, Mažeikių rajono savivaldybė išsinuomuoja negyvenamąsias patalpas, kurias panaudos pagrindais suteikė Mažeikių rajono savivaldybės viešajai bibliotekai.

Atkreiptinas dėmesys, kad viešųjų konkursų organizavimo ir vykdymo proceso teisinis reglamentavimas yra susijęs su viešojo intereso apsauga, todėl šių normų reikalavimai yra imperatyvaus pobūdžio. Savivaldybės tarybos kompetencija yra detalizuoti tvarką, tai yra nustatyti taisykles, kurių laikantis turi būti išsinuomojamas savivaldybei nepriklausantis turtas. Jei Savivaldybėje būtų patvirtinta tvarka, pagal kurią savivaldybė galėtų išsinuomoti nekilnojamąjį turtą, reikalingą priskirtų funkcijų vykdymui, jos nuostatos turėtų būti aiškios, tai reiškia, kad viešą konkursą skelbiant, jį vykdant ir nustatant jo laimėtoją, turi būti laikomasi skaidrumo principo. Skaidrumo principas reikalauja, kad būtų užtikrinti: 1) konkurso sąlygų aiškus ir suprantamas išdėstymas, jų paskelbimas ir taikymas; 2) konkurso sąlygų keitimas įstatymo ar konkurso sąlygų nustatyta tvarka; 3) vienodas požiūris į konkurso dalyvius. Teismų praktikoje yra nuosekliai aiškinama skaidrumo principo reikšmė viešuosiuose konkursuose, organizuojamuose savivaldybių. Tai yra, viešą konkursą organizuojanti institucija privalo užtikrinti, kad, atliekant konkurso procedūras ir nustatant laimėtoją, būtų laikomasi skaidrumo, nediskriminavimo, lygiateisiškumo

¹⁶ LR Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 4 ir 16 d.

¹⁷ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 15 str. 8 d.

¹⁸ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2015-01-30 sprendimas Nr. T1-20; 2017-06-30 sprendimas Nr. T1-214; 2019-11-29 sprendimas Nr. T1-352

principų, kad būtų užtikrinta sąžiningos konkurencijos laisvė. Užtikrinti šiuos principus privalo viešo konkurso organizatorius ir rengėjas, šiuo atveju Savivaldybė. Kadangi skaidrumo principas nėra tik rekomendacinio pobūdžio, ir jo turi būti griežtai laikomasi, Savivaldybė, ateityje išsinuomodama turta, turėtų turėti tarybos patvirtintą atitinkamą tvarką.

Pastebėta, kad pratęsiant nuomos sutartis, daugeliu atveju nebuvo peržiūrėta nuomos kaina, kuri buvo nustatyta pirminėje sutartyje, sudarytoje prieš 5 ar 10 metų. Sutartys pratęsiamos tomis pačiomis sąlygomis, nevertinant galimai pakitusių rinkos sąlygų. Kadangi, neatlikus rinkos tyrimo, sutartys pratęsiamos automatiškai dar 5 ar 10 metų, nėra galimybės nustatyti ar savivaldybės biudžetas gautų daugiau pajamų už patalpų nuomą (žr. pavyzdžius).

Neperžiūrėtų nuomos kainų pavyzdžiai

- A. Fabijansko IĮ „Soliaris“ sutartis pratęsta nuo 2018-10-30 iki 2028-11-19;
- AB „Lietuvos telekomas“ sutartis pratęsta nuo 2018-10-01 iki 2021-07-31;
- UAB „Rezus.lt“ sutartis pratęsta nuo 2019-05-14 iki 2024-05-31;
- UAB „Acus vaistinė“ sutartis pratęsta nuo 2015-02-05 iki 2025-01-30;
- UAB „Dentorija“ sutartis pratęsta nuo 2015-02-05 iki 2025-01-30

Kaip gerosios praktikos pavyzdį, norėtume paminėti 2004 m. rugsėjo 24 d. sutartį Nr. MS-400, sudarytą su UAB „Gintarinė vaistinė“, kurios galiojimo terminas pratęstas nuo 2019 m. liepos 31 d. penkeriems metams¹⁹. Šiuo atveju nuomos kaina išaugo nuo 6,22 Eur iki 9,00 Eur už kv. m.

Norime atkreipti dėmesį į tai, kad nemažai patalpų išnuomota už simbolinę kainą, t. y. 0,29 Eur, 1,00 Eur ar kt.

Simbolinės nuomos kainos pavyzdžiai

Nuomojamų patalpų adresas	Nuomininkas	Nuomojamas plotas kv. m.	Sutarties galiojimo terminas	Nuomos kaina Eur
Ventos g. 8A, Mažeikiai	VšĮ „Mažeikių futbolo akademija“	2517,29	2012-05-18 2032-05-18	0,29
J. Basanavičiaus g. 15A, Mažeikiai	Mažeikių Švč. Jėzaus Širdies parapija	392,95	2011-07-29 2021-05-27	0,29
J. Basanavičiaus g. 39A, Mažeikiai	UAB „Mažeikių šilumos tinklai“	89,22	2016-07-05 2026-07-25	0,29
Pavenčių g. 4, Mažeikiai	VšĮ „Veiklių mamų klubas“	116,02	2016-10-05 2021-10-05	1,00
Vytauto g. 2, Viekšniai	UAB Dr. A. Biržiškos sveikatos centras	390,26	2018-07-02 2028-07-02	1,00
Laisvės g. 218C, Mažeikiai	VšĮ „Naftkartas“	605,96	2016-12-29 2026-12-29	1,00
Laisvės g. 218C, Mažeikiai	VšĮ „Ištiesk gerumo ranką“	45,10	2016-05-31 2021-05-31	1,00
Mokyklos g. 5, Ruzgų k.	VšĮ „Būk su manimi“	49,97	2017-05-10 2022-05-10	1,00
Ventos g. 8A, Mažeikiai	Žemaitijos regiono Mažeikių rajono profesinių sąjungų centras	73,11	2007-11-05 2027-03-01	2,90
Ventos g. 8A, Mažeikiai	VšĮ Mažeikių kūno kultūros klubas	475,94	2007-03-01 2026-01-03	2,90

Šaltinis – Kontrolės ir audito tarnyba pagal 2019-06-30 duomenis

¹⁹ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2019-07-30 sprendimas Nr. T1-228 „Dėl savivaldybės turto nuomos sutarties su UAB „Gintarinė vaistinė“ atnaujinimo“

Audito metu įvertinę, kaip turto valdytojai kontroliavo 59 sudarytas nuomos sutartis, nustatėme, kad ši kontrolė turėjo trūkumų (žr. pavyzdžius).

Netinkamos kontrolės pavyzdžiai

- iš 59 nuomos sutarčių 10 nuomininkų šių sutarčių neįregistravo nekilnojamojo turto registre. Pavyzdžiui: AB „Lietuvos telekomas“, UAB „Grūstė“, MB „Viltorea“, AB Lietuvos paštas ir kt.;
- Turto valdymo ir priežiūros skyrius nepakankamai kontroliavo nuomininkus, nes 2019 m. I pusr. atliko 5 kontrolinius patikrinimus vietoje, 2018 m. - 2, o 2017 m. – 3.

2.4. Neatnaujintos savivaldybės būsto nuomos sutartys, nepakankama butų priežiūros kontrolė

Savivaldybės būsto fondą²⁰ sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

Socialinis būstas²¹ – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Savivaldybės būstas²² - savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą.

Audito metu vertindami 243 iš 656 savivaldybės ir socialinio būsto suteikimo teisėtumą, nuomos sutarčių sudarymą, savivaldybės vykdomą sutartinių įsipareigojimų kontrolę ir kitus apskaitos klausimus nustatėme, kad:

➤ 18-os savivaldybės būstų bylose rastos nuomos sutartys, sudarytos 1992 m. ar vėlesniais metais, yra tik kaip pirminis dokumentas. Kitų pateisinamųjų dokumentų nėra, todėl negalėjome nustatyti ar būstas pirmą kartą asmeniui suteiktas teisėtai, t. y. laikantis tuo laikotarpiu galiojusiu teisės aktų reikalavimų. Iš aukščiau nurodytų 18 pavyzdžių - 10 savivaldybės būstų sutartys nėra atnaujintos;

➤ vadovaujantis Mažeikių rajono valdybos potvarkiu²³ 1995-06-05 sudaryta sutartis dėl tarnybinio buto suteikimo (Taikos g. 5-42, Mažeikiai). Iki šiol sutartis nepakeista, asmuo tebegyvena šiame būste, nors darbo santykiai su šiuo nuomininku nutrūko 2009 metais;

➤ įžvelgiamas mažas apsilankymų skaičius nuomojamuose butuose, vykdam kontrolę. Dažniausiai būstai buvo tikrinami pagal gautus skundus iš gyventojų arba dėl susidariusios skolos už nuomą. Nepastebėtas nė vienas atvejis, kad būtų vertinta būsto būklė ar priežiūra, kaip numatyta būsto nuomos sutartyse. Dėl to galima teigti, kad nuomojamų butų priežiūros kontrolė yra nepakankama;

➤ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos sprendimu²⁴ 2019 m. birželio 21 d. vienas butas (Sodų g. 11-32, Mažeikiai) įtrauktas į socialinių būstų sąrašą, nors pagal Nekilnojamojo turto registro

²⁰ LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 14 str. 1 d.

²¹ LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 12 d.

²² LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 11 d.

²³ Mažeikių rajono valdybos 1994-04-11 potvarkis Nr.113 „Dėl tarnybinių gyvenamųjų patalpų“

²⁴ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2019-06-21 sprendimas Nr.T1-198 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašų patvirtinimo“

centrinio duomenų banko išrašo bei pirkimo-pardavimo sutarties duomenis matyti, kad šis butas nupirktas tik 2019 m. birželio 28 d.;

➤ 14 savivaldybės būstų į apskaitą įtraukti ir inventorizuoti kaip vienas turto vienetas – gyvenamasis namas (Č. Kontrimo g. 6, Mažeikiai; Dariaus ir Girėno g. 16, Laižuvos mstl.);

➤ 20 socialinių būstų suformuoti atnaujinus pastatą, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir paskirstyti nuomininkams 2019 metų vasario mėn., tačiau inventorizacijos apyrašuose (2019-09-30 datai) įtraukti kaip vienas turto vienetas – negyvenamasis pastatas (V. Kudirkos g. 6, Mažeikiai), o apskaitoje kaip atskiri butai apskaityti tik 2019 metų spalio mėnesį;

➤ 1 būstas (K. Pliaterio g. 28-7, Plinkšių k.) iki šiol nebuvo apskaitytas buhalterinėje apskaitoje ir neįtrauktas į inventorizacijos apyrašus, nors nuosavybės teise Savivaldybei priklauso nuo 1996-09-17. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu²⁵ šis butas užpajamuotas inventorizacijos metu.

➤ Nekilnojamojo turto registre neįregistruoti 8 būstai (Tilto g. 25, Vieکشnių m.; Draugystės g. 6-17, Mažeikiai).

Derinant audito ataskaitos projektą, Savivaldybės administracija pateikė papildomai duomenų apie naujai nustatytas socialinio būsto naudojimo kontrolės procedūras. Vadovaudamasi Mažeikių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo²⁶ 26 p., Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius patvirtino Socialinio būsto nuomos sutarties formą su priedais²⁷. Šios sutarties 8.4 p. įpareigoja nuomotoją tikrinti socialinį būstą kartą per metus, 8.5 p. įpareigoja nuomotoją kartą per pusmetį tikrinti kaip mokami mokesčiai. Nuo 2019 m. lapkričio mėn. tikrinant savivaldybei nuosavybės teise priklausančius būstus vertinama būsto būklė. Šiai dienai užregistruota 11 patikrinimo aktų su pridedamomis nuotraukomis.

Pažanga audito metu – 2020 m. sausio mėn. atlikti kadastriniai matavimai gyvenamojo namo, esančio adresu Tilto g. 25, Vieکشnių m., pakeičiant paskirtį iš gyvenamosios (įvairios socialinės grupės) į gyvenamąją (trijų ir daugiau butų pastatai) ir šis pakeitimas 2020 m. balandžio mėn. įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

2.5. Apie 16 proc. savivaldybės negyvenamosios paskirties turto perduota naudotis neatlygintinai

Valstybės ir savivaldybių turtas Vyriausybės arba savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros, paramos fondams ir kitiems subjektams (žr. 5 priedo 1 lentelė).

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme, priimtame 1998 m., buvo nustatytos 4 grupės, kurioms valstybės ir savivaldybių turtas galėjo būti perduodamas panaudos pagrindais:

- ✓ viešosioms įstaigoms, veikiančioms pagal Viešųjų įstaigų įstatymą;
- ✓ labdaros ir paramos organizacijoms bei fondams;

²⁵ Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-31 Nr. A1-256 „Dėl atliktos turto ir įsipareigojimų metinės inventorizacijos Mažeikių rajono savivaldybėje rezultatų patvirtinimo“

²⁶ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2019-02-01 sprendimas Nr. T1-26 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“

²⁷ Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-07 įsakymas Nr. A1-25 „Dėl socialinio būsto nuomos sutarties formos patvirtinimo“

- ✓ visuomeninėms organizacijoms, jei tų organizacijų šiuo metu naudojamas ilgalaikis materialusis turtas iki 1940 metų joms priklausė nuosavybės teise;
- ✓ kitiems subjektams, jei tai nustatyta įstatimuose.

Ilgainiui šių grupių sąrašas buvo keistas 9 kartus, papildomai įtraukiant politines partijas, asociacijas, labdaros paramos fondus, socialinės įmonės statusą turinčius juridinius asmenis ir kt.

Mažeikių rajono savivaldybės taryba 2003 metais patvirtino pirmą Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarką²⁸ (toliau – Tvarka). Vėliau Tvarka buvo keista dar 6 kartus.

Šioje Tvarkoje nustatytos 5 grupės, kurioms savivaldybės turtas galėjo būti perduodamas panaudos pagrindais:

1. savivaldybės ar valstybines funkcijas įgyvendinantiems subjektams;
2. viešosioms įstaigoms, veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymą, kai bent vienas iš jų steigėjų yra valstybės ar savivaldybių institucija, arba viešosioms švietimo įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti;
3. labdaros ir paramos organizacijoms bei fondams;
4. visuomeninėms organizacijoms, asociacijoms, asociacijų sąjungoms ir politinėms partijoms;
5. kitiems subjektams, jeigu tai nustatyta įstatimuose.

Pagal šią Tvarką 1 punkte nurodytiems subjektams turtas panaudos pagrindais galėjo būti perduodamas ne ilgesniam kaip 20 metų terminui, o 2-4 punktuose nurodytiems subjektams – ne ilgesniam kaip 5 metų terminui. Tvarkoje papildomai numatyta, kad tiems subjektams, kurie pateikia rašytinį įsipareigojimą numatytu laikotarpiu panaudoti savo lėšas perduoto nekilnojamojo daikto kapitaliniam remontui, panaudos sutarties terminas gali būti ilgesnis, bet ne daugiau kaip 20 metų.

Savivaldybės taryba 2008 m. patvirtino naują tvarkos aprašą²⁹ (toliau – Aprašas). Šis aprašas papildė panaudos gavėjų grupes - socialinės įmonės statusą turinčiais juridiniais asmenimis. Panaudos terminas liko nepakitęs savivaldybės ar valstybines funkcijas įgyvendinantiems subjektams – ne ilgiau kaip 20 metų terminui, o visiems likusiems subjektams – tokiam terminui, kokį nustato Taryba, priimdama sprendimą dėl konkretaus atvejo, bet ne ilgesniam kaip 10 metų. Apraše išliko anksčiau galiojęs papildomas reikalavimas su galimybe gauti panaudos pagrindais turtą nuo 10 iki 20 metų terminui.

Nuo 2012 m. iki 2015 m. galiojusiuose tvarkose³⁰ panaudos terminas visiems panaudos gavėjams buvo nustatytas vienodas – ne ilgiau kaip 20 metų.

Nuo 2015 m. iki 2019 m. spalio mėn. galiojusiuose tvarkos aprašuose³¹ biudžetinėms įstaigoms ir viešosioms įstaigoms nustatytas terminas ne ilgiau kaip 20 metų, visiems kitiems

²⁸ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2003-05-29 sprendimas Nr. T20-41 “Dėl savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos patvirtinimo”

²⁹ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2008-09-26 sprendimas Nr. T1-253 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo”

³⁰ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2011-12-23 sprendimas Nr. T1-351 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos patvirtinimo”; 2014-01-31 sprendimas Nr. T1-26 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos patvirtinimo”

³¹ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2015-01-30 sprendimas Nr. T1-20 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo”; 2017-06-30 sprendimas Nr. T1-214 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo”

subjektams – ne ilgiau kaip 10 metų. Šiuo metu galiojančiame apraše³² biudžetinėms įstaigoms panaudos terminas liko nenustatytas, o visiems kitiems subjektams – ne ilgiau kaip 10 metų.

Remdamiesi 2019 m. I pusmečio duomenimis, nustatėme, kad 152 objektai, kurie sudaro apie 16 proc. (35,2 tūkst. kv. m. iš 226,4 tūkst. kv. m.) viso savivaldybės negyvenamojo nekilnojamojo turto ploto, buvo perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti 77 įstaigoms, organizacijoms ir kitiems subjektams. Panaudos gavėjus suskirstę pagal panaudos subjektų grupes, nustatėme, kad daugiausia savivaldybės nekilnojamojo turto perduota asociacijoms ir viešosioms įstaigoms (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. Panaudos gavėjų grupės ir joms perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto plotas

Panaudos gavėjų grupė	Gavėjų skaičius	Perduotų objektų skaičius	Plotas	
			kv. m.	proc.
Biudžetinės įstaigos, pvz.: viešoji biblioteka, kultūros centrai, ugniagesių komanda ir kt.	21	45	8 038,4	22,8
Viešosios įstaigos, pvz.: ligoninė, pirminės sveikatos priežiūros centrai ir kt.	11	48	19 768,9	56,1
Uždarnosios akcinės bendrovės, vykdančios valstybės ar savivaldybės funkcijas	7	7	2 406,5	6,8
Asociacijos, pvz.: kaimų bendruomenės, neįgaliųjų ir kt.	37	51	5 000,0	14,2
Partijos	1	1	10,7	0,1
Iš viso:	77	152	35 224,5	100

Šaltinis – Kontrolės ir audito tarnyba pagal 2019-06-30 duomenis

Pagal paskirtį daugiausia perduota gydymo (52,2 proc.), mokslo (18,5 proc.), administracinės (9,8 proc.) ir kultūros (5,5 proc.) paskirties savivaldybės nekilnojamojo turto ploto.

Audito metu nustatėme, kad Savivaldybės taryba, suteikdama patalpas panaudos pagrindais, ne visais atvejais laikėsi savo pačios patvirtintos tvarkos reikalavimų:

➤ turtas perduotas ilgesniam laikui negu nustatyta Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais tvarkoje³³, kurioje savivaldybės ar valstybės funkcijas įgyvendinantiems subjektams nustatytas terminas – ne ilgiau kaip 20 metų (žr. pavyzdžius).

Panaudos pagrindais perduoto turto pavyzdžiai

Terminas	Adresas	Perduotas turtas	Gavėjas	Savivaldybės tarybos sprendimas
25 metai	Mažeikiai, J. Basanavičiaus g. 22	Gydymo paskirties 220,87 kv. m.	UAB „Dialimeda“	2003-09-25 Nr. T20-146
25 metai	Mažeikiai, J. Basanavičiaus g. 22	Gydymo paskirties 900,95 kv. m.	UAB „Šeimoms sveikatos centras“	2003-09-25 r. T20-147

Problemų kyla dėl panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolės, kurią privalo vykdyti turto valdytojas³⁴. Turto valdytojas privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas naudoja gautą savivaldybės turtą pagal paskirtį, ar yra jį apdraudęs, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas turtas, ar vykdo visas panaudos sutarties sąlygas ir kt. Nuo 2017

³² Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2019-11-29 sprendimas Nr. T1-352 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo”

³³ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2003-05-29 sprendimas Nr. T20-41

³⁴ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2017-06-30 sprendimas Nr. T1-214 “Dėl Mažeikių rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo” 44 p.

m. panaudos gavėjai buvo įpareigoti ne vėliau kaip per 4 mėn. nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikti turto valdytojui ataskaitą ir joje nurodyti, kaip naudoja turtą, kokią veiklą vykdo, ar atliko remontą ir kt.³⁵ Audito metu įvertinę, kaip turto valdytojai kontroliavo 120 iš 147 (82 proc.) sudarytų panaudos sutarčių, nustatėme, kad ši kontrolė turėjo trūkumų (žr. pavyzdžius).

Netinkamos kontrolės pavyzdžiai

- iš 120 panaudos sutarčių 43 nurodyti turto objektai nebuvo apdrausti. Pavyzdžiui, BĮ Viešoji biblioteka, turto nedraudžia (1503,0 kv. m.), motyvuodama tuo, kad tam neskiriami biudžeto asignavimai, o kaimų bendruomenės tam tikslui neturi lėšų;
- 2017 m. 47 panaudos gavėjai, 2018 m. – 12, o 2019 m. tik 9 panaudos gavėjai pateikė ataskaitas apie turto valdymą;
- Turto valdymo ir priežiūros skyrius nepakankamai kontroliavo panaudos gavėjus, nes 2019 m. I pusm. neatliko nė vieno kontrolinio patikrinimo vietoje, 2018 m. atliko 6, o 2017 m. – 3.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – VSTVNDĮ) priimto 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (įsigaliojo nuo 1998-06-12) 13 straipsnis numatė valstybės ir savivaldybių turto panaudos galimybę, tačiau 2002 m. gegužės 23 d. įstatymo pakeitimas Nr. IX-900 (įsigaliojęs 2002-06-19) 13 straipsnyje suteikė galimybę, kad turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis *valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams*, ko pasėkoje buvo priimti Savivaldybės tarybos sprendimai turtą perduoti panaudos pagrindais, dažnu atveju – vykdyti pirminės asmens sveikatos priežiūros veiklą (žr. 5 priedo 2 lentelė).

2014 m. kovo 25 d. įstatymu Nr. XII-802 (įsigaliojo 2014-10-01) buvo pakeistas VSTVNDĮ, kur 14 straipsnyje <...Valstybės ir savivaldybės turto panauda...> buvo panaikinta galimybė privačioms (individualioms) įmonėms ar uždarosioms akcinėms bendrovėms perduoti savivaldybės turtą panaudai (neatlygintinai). Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos apeliacinis teismas yra pasisakęs, kad dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto perdavimo naudotis ir valdyti panaudos sutarties pagrindu taikytinas VSTVNDĮ, kuris turi viršenybę prieš Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) nuostatas t. y. tokiems teisiniams santykiams CK nuostatos taikomos tiek, kiek jų nereglamentuoja atitinkami įstatymai (CK 1.1 straipsnio 2 dalis)³⁶. Šalys, sudarydamos sutartį dėl valstybės (savivaldybės) turto perdavimo, gali veikti laisvai tiek, kiek tai leidžiama specialiuosiuose šiuos santykius nustatančiuose įstatymuose. Jos yra varžomos įstatyme nustatytų sąlygų, kurių privaloma laikytis. Tiek sutarčių dėl valstybės ar savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, tiek vėlesnis jų vykdymas turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų normas, sutarties laisvės principas turi būti derinamas su VSTVNDĮ 9 straipsnyje nustatytais visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-471/2014; 2015 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-252-248/2015).

Nustačius atvejus, kad turtas naudojamas neracionaliai ir neefektyviai, savivaldybė privalo peržiūrėti tokius sandorius ir imtis veiksmų, kad perduotas turtas būtų perduotas teisės aktų

³⁵ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 14 str. 9 d.

³⁶ <https://eteismai.lt/byla/266269378492090/e2A-107-553/2020>

nustatyta tvarka. Savivaldybei priklausančio nekilnojamojo daikto neatlygintino naudojimo sutartis prieš terminą gali būti nutraukiama, esant bendriesiems CK 6.641 straipsnyje nustatytiems panaudos sutarties nutraukimo pagrindams, taip pat specialiajame įstatyme (VSTVNDĮ) įtvirtintiems arba sutartyje nustatytiems pagrindams. Sandoriai dėl savivaldybės turto sudaromi, remiantis viešosios teisės principu, t. y. tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Pažymėtina, kad savivaldybė, išnuomodama jai priklausantį turtą viešo konkurso būdu, gautų papildomas pajamas, kurias galėtų skirti visuomenės poreikių tenkinimui, o tai atitiktų ir VSTVNDĮ 9 straipsnyje numatytus principus – maksimali nauda visuomenei, užtikrinant jos interesų tenkinimą, turtas būtų valdomas efektyviai ir racionaliai bei viešo nuomos konkurso pagrindu sudaryta nuomos sutartis atitiktų teisės aktų reikalavimus.

Atkreiptinas dėmesys, kad savivaldybė savo sprendimais nustato jai priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisykles, kurios yra privalomos VSTVNDĮ 8 straipsnio 1 dalies 2 punkte, 12 straipsnio 2 ir 3 dalyse nurodytiems asmenims, t. y. savivaldybių institucijoms, įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms, kitiems juridiniams asmenims savivaldybių turtas patikėjimo teise gali būti perduodamas pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti ir tik tais atvejais, kai šie juridiniai asmenys pagal įstatymus gali atlikti savivaldybių funkcijas. Turtas panaudos pagrindu suteikiamas VSTVNDĮ 14 straipsnyje nurodytiems subjektams, kurie įgyvendina šiame straipsnyje nurodytus tikslus, jeigu šie subjektai atitinka įstatymų nustatytus kriterijus ir yra pateikę dokumentus, kuriais pagrindžiama jų atitiktis įstatymų nustatytiems kriterijams.

Atkreiptinas dėmesys, kad sutartys turi būti vykdomos nepažeidžiant galiojančių imperatyvių įstatymo normų, bet įvertinant ir *Lex retro non agit* principą, kuris grindžiamas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 7 straipsnio 2 dalimi, pagal kurią galioja tik paskelbti įstatymai. Šios nuostatos svarba ne kartą akcentuota ir konstitucinėje doktrinoje. Todėl pasikeitus įstatyminiam reglamentavimui sutartys gali būti peržiūrimos, jei jų vykdymas prieštarautų įstatymo imperatyvams. Savivaldybė kaip turto valdytojas privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas naudoja gautą turtą pagal paskirtį, ar verčiasi veikla dėl kurios buvo perduotas turtas, ar vykdo visas turto panaudos sutartyje nustatytas sąlygas.

Savivaldybė, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei atsižvelgiant į teismų praktiką, galėtų inicijuoti panaudos sutarčių nutraukimą su privačiomis įmonėmis, o užtikrinant, kad savivaldybės funkcijos toliau būtų įgyvendinamos, numačius atitinkamas sąlygas, išnuomoti šį turtą viešo konkurso būdu. Tokiu atveju būtų gaunamos papildomos pajamos, kurias būtų galima skirti visuomenės poreikių tenkinimui, ir tai atitiktų VSTVNDĮ 9 straipsnyje numatytus principus – maksimali nauda visuomenei, užtikrinant jos interesų tenkinimą, o turtas būtų valdomas efektyviai ir racionaliai

2.6. Savivaldybės administracija neatsiskaito Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka³⁷.

³⁷ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 3 d.

Mažeikių rajono savivaldybės taryba 2015 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T1-20, tvirtindama Mažeikių rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą, patvirtino Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos formą (toliau – Turto ataskaita). Aprašo 100 p. nurodoma, kad Turto ataskaitą rengia savivaldybės biudžetinės įstaigos, išteklių fondai, savivaldybės įmonės ir kiti juridiniai asmenys, kurie turtą valdo patikėjimo teise. Suvestinę ataskaitą rengia Savivaldybės administracija. Turto ataskaita rengiama metinių finansinių ataskaitų pagrindu. Atkreiptinas dėmesys, kad patvirtintos Turto ataskaitos formos turinys neinformatyvus. Ataskaitoje pateikiama pagal turto grupes balansinė vertė metų pradžiai ir metų pabaigai, jokia turto analizė ar palyginimas tarp institucijų nebuvo numatytas. Savo forma ir turiniu ji atitiko ankstesniais metais buvusias statistines Turto ataskaitas.

Mažeikių rajono savivaldybės taryba 2017 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T1-214, naujai tvirtindama Mažeikių rajono savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą, panaikino anksčiau galiojusio aprašo punktą dėl Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio Turto ataskaitos sudarymo. Dėl to Turto ataskaitos už 2017 ir 2018 metus nebuvo sudarytos.

Turto ataskaita turi būti rengiama, nes jos duomenimis savivaldybė galėtų pasinaudoti priimdama sprendimus dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo. Būtina užtikrinti, kad Turto ataskaitos turinys būtų informatyvus ne tik Savivaldybės tarybos nariams, bet ir visuomenei, kad ataskaitoje būtų pateikiami duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp institucijų, taip pat informacija apie nekilnojamojo turto sandorius ir jų būklę bei nekilnojamojo turto panaudojimą.

2.7. Tobulintina turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarka

Sprendimą dėl valstybės ar savivaldybių turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti priima turto valdytojas³⁸.

Mažeikių rajono savivaldybės taryba yra patvirtinusi tvarką, kuria vadovaujantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančias turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, yra nurašomas, išardomas ir likviduojamas³⁹.

Tarybos patvirtintoje savivaldybei nuosavybės teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkoje, nenustatyta, kokiais atvejais turtas gali būti pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti bei neaptarti galimi jo panaudojimo būdai.

³⁸ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 26 str. 4 d.

³⁹ Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2016-12-23 sprendimas Nr. T1-329 “Dėl turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo”

3. VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO, PERDUOTO SAVIVALDYBEI PATIKĖJIMO TEISE, VALDYMAS

Vykdamas Bendradarbiavimo susitarimą⁴⁰, pasirašytą su Lietuvos Respublikos valstybės kontrole, pasinaudojome Valstybės kontrolės atliktų audito procedūrų rezultatais, gautais vertinant valstybės nekilnojamojo turto, perduoto savivaldybėms patikėjimo teise, valdymą.

Audito metu surinktais duomenimis, audituojamu laikotarpiu (2017-01-01–2019-06-30) Mažeikių rajono savivaldybė patikėjimo teise valdė 11 valstybės nekilnojamojo turto (NT) objektų, kurių bendras plotas 1002,37 kv. m, skirtus valstybinėms funkcijoms vykdyti⁴¹ (žr. 2 lentelę).

2.lentelė. Valstybės nekilnojamojo turto sąrašas

Eil. Nr.	NT adresas, unikalus numeris	Perduotas bendras plotas, kv. m	NT balansinė vertė, EUR	NT likutinė vertė, EUR 2019-12-31
1.	Gardenio g. 115, Pagardės k., unikalus Nr. 6190-0013-8039	19,10		
2.	Gardenio g. 115, Pagardės k., unikalus Nr. 6190-0013-8040	21,30		
3.	Gardenio g. 115, Pagardės k., unikalus Nr. 6190-0013-8054	5,50		
4.	Gardenio g. 115, Pagardės k., unikalus Nr. 6190-0013-8060	20,30		
5.	Stoties g. 18, Mažeikiai, unikalus Nr. 6198-9001-4011	747,78	42325,77	18024,09
6.	Sodų g. 12, Tirkšių sen. Balėnų k. Mažeikių r., unikalus Nr. 4400-4022-8379	93,39	18400,00	16779,03
7.	Sodų g. 12, Tirkšių sen. Balėnų k. Mažeikių r., unikalus Nr. 4400-4406-2824	18,00	680,00	620,06
8.	Sodų g. 12, Tirkšių sen. Balėnų k. Mažeikių r., unikalus Nr. 4400-4406-2835	17,00	2100,00	2007,50
9.	Sodų g. 12, Tirkšių sen. Balėnų k. Mažeikių r., unikalus Nr. 4400-4406-2846	26,00	3230,00	3087,55
10.	Sodų g. 12, Tirkšių sen. Balėnų k. Mažeikių r., unikalus Nr. 4400-4406-2857	17,00	530,00	483,38
11.	Sodų g. 12, Tirkšių sen. Balėnų k. Mažeikių r., unikalus Nr. 4400-4406-2913	17,00	499,00	454,97

Valstybės kontrolės auditoriai vertino, ar valstybės nekilnojamasis turtas skirtas valstybinėms funkcijoms vykdyti, naudotas valstybinėms funkcijoms vykdyti ir nustatė, kad:

➤ 7 valstybės NT objektai, kurių bendras plotas 936,17 kv. m (unikalus Nr. 6198-9001-4011, 4400-4022-8379, 4400-4406-2824, 4400-4406-2835, 4400-4406-2846, 4400-4406-2857 ir 4400-4406-2913) audituojamu laikotarpiu perduoti savivaldybės nuosavybėn;

➤ 4 valstybės NT objektai, kurių bendras plotas 66,20 kv. m (unikalus Nr. 6190-0013-8039, 6190-0013-8040, 6190-0013-8054 ir 6190-0013-8060) yra sunaikinti, savivaldybės apskaitoje neįregistruoti, 2018 ir 2019 m. nebuvo inventorizuoti. Iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės šie NT išregistruoti po audituojamo periodo - 2020-03-05.

⁴⁰ Valstybės kontrolės ir Mažeikių rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas 2019-09-12 Nr. BS-23

⁴¹ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 11 str. 2 d.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
1.	Parengti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires: numatyti, kiek ir kokio turto ilgalaikėje perspektyvoje reikės funkcijoms atlikti, o kiek jo, siekiant didžiausios naudos, pagal nustatytus kriterijus galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti.	Savivaldybės administracija	Parengti Mažeikių rajono savivaldybės nekinojamojo turto valdymo gaires	2021-09-31
2.	Skelbti savivaldybės interneto svetainėje informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos	Savivaldybės administracija	1.Paskelbti informaciją apie anksčiau iki įstatymo įsigaliojimo dienos sudarytas ir įsigaliojus įstatymui toliau galiojančias savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos, panaudos, pirkimo-pardavimo ir patikėjimo sutartis. 2.Skelbti savivaldybės interneto svetainėje informaciją apie naujai sudarytas savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis.	2020-07-30 Nuolat, per tris mėnesius nuo sutarčių sudarymo dienos
3.	Užtikrinti, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruotas viešuosiuose registruose	Savivaldybės administracija	Sudaryti kadastrinių matavimų bylas ir užregistruoti Nekilnojamojo turto registre	Nuolat, pagal poreikį (atsižvelgiant į turto būklę ir tolesnį jo panaudojimą)
4.	Spręsti dėl patalpų, esančių M. K. Čiurlionio g. 5, perėmimo iš Turto banko, kurios reikalingos savivaldybės funkcijoms įgyvendinti	Savivaldybės administracija	Priėmus Vyriausybės nutarimą, bus parengtas Savivaldybės tarybos sprendimo projektas	Per mėnesį nuo Vyriausybės nutarimo priėmimo
5.	Užtikrinti, kad visiems pastatams būtų suformuoti žemės sklypai, o tuo atveju, kai sklypas yra suformuotas, pateikti valstybinės žemės patikėtiniui prašymus	Savivaldybės administracija	1.Įregistruoti nauji žemės sklypai – 66 vnt. 2.Pasirašytos valstybinės žemės panaudos sutartys – 47 vnt.	2025-01-31 (pagal poreikį) 2021-07-31

	perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais, kurių reikia turimiems pastatams ar jų dalims eksploatuoti		3.Užbaigtos pradėtų formuoti sklypų registravimo procedūros – 5 vnt.	2021-07-31
6.	Savivaldybė, ateityje išsinuomodama turta, turėtų patvirtinti tvarką, pagal kurią galėtų išsinuomoti nekilnojamąjį turta, reikalingą priskirtų funkcijų vykdymui	Savivaldybės administracija	Esant poreikiui, parengti Savivaldybės tarybos sprendimo projektą	Esant poreikiui
7.	Pratęsiant patalpų nuomos sutartis, įvertinti visas sąlygas, kylančias iš patalpų nuomos, t. t. ir nuomos mokesčio dydį	Savivaldybės administracija	Pratęsiant patalpų nuomos sutartis, įvertinti visas sąlygas, kylančias iš patalpų nuomos	Nuolat, rengiant sprendimo projektus
8.	Peržiūrėti ir atnaujinti savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutartis	Savivaldybės administracija	Atnaujinti savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutartis	2023-12-31
9.	Savivaldybė, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei atsižvelgiant į teismų praktiką, galėtų inicijuoti panaudos sutarčių nutraukimą su privačiomis įmonėmis, o užtikrinant, kad savivaldybės funkcijos toliau būtų įgyvendinamos, numačius atitinkamas sąlygas, išnuomoti šį turta viešo konkurso būdu.	Savivaldybės administracija	Priklausomai nuo konkrečių aplinkybių, įvertinus sudarytas sutartis	Nuolat, pagal aplinkybes
10.	Parengti ir pateikti Savivaldybės tarybai tvirtinti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką	Savivaldybės administracija	Patikslinti 2019-11-29 Savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-352 patvirtinto Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo aprašo IX skyrių	2020-12-31
11.	Peržiūrėti ir papildyti Savivaldybės tarybos patvirtintą Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašą, jame nurodant kokiais atvejais turtas gali būti pripažįstamas	Savivaldybės administracija	Parengti Savivaldybės tarybos sprendimo projektą	2020-12-31

	neriekalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti bei nurodyti galimus jo panaudojimo būdus			
12.	Užtikrinti, kad pastatas – magazinas, įrašytas į Kultūros vertybių registrą (kodas 15985), esantis Vytauto g. 46, Sedos mstl., Mažeikių raj., būtų apskaitomas Kultūros paveldo pastatų sąskaitoje	Sedos kultūros centras	Sudarius komisiją, pastatą įvertinti tikrąja verte ir apskaityti Kultūros paveldo pastatų sąskaitoje	2020-09-30
<p>Atstovai ryšiams, atsakingi už Savivaldybės kontrolieriaus informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos atitinkami skyriai, paskirti Administracijos direktorės įsakymu Sedos kultūros centro direktorius Gintautas Griškėnas (8 443 46222)</p>				

Savivaldybės kontrolierė

Alma Karvelienė

Kontrolieriaus pavaduotoja

Loreta Dimienė

Veiklos audito ataskaita pateikta: Mažeikių rajono savivaldybės tarybos kontrolės komitetui; Mažeikių rajono savivaldybės merui; Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriui; Sedos kultūros centro direktoriui.

PRIEDŲ SAŖAŠAS

1 priedas.	Santrumpos ir sąvokos	27
2 priedas.	Audito apimtis ir metodai	28
3 priedas.	Bendrieji duomenys	30
4 priedas.	Nesuformuoti žemės sklypai po pastatais	32
5 priedas.	Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda	36

Veiklos audito ataskaitos
„Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
I priedas

Santrumpos ir sąvokos

VSTVNDĮ – Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.

NT – nekilnojamas turtas.

SNT – savivaldybės nekilnojamas turtas.

Disponavimas turtu – teisė turtą parduoti, kitaisp perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę⁴².

Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti⁴³.

Turto patikėjimo teisė – valstybės ir savivaldybių institucijos, Lietuvos banko, valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos teisė savo įstatuose (nuostatuose), taip pat valstybės ar savivaldybės įmonių, įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis valdyti, naudoti valstybės ar savivaldybių perduotą ir disponuoti juo nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų. Kiti juridiniai asmenys valstybės ar savivaldybės jiems patikėjimo teise perduotą turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo tiek ir tokia tvarka bei sąlygomis, kaip nustatyta šio įstatymo 10 ar 12 straipsnyje ir turto patikėjimo sutartyje⁴⁴.

Turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį⁴⁵.

Turto valdytojas – valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos bankas, valstybės ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija ir šio įstatymo 10 ar 12 straipsnyje nustatytais atvejais kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys valstybės ar savivaldybės turtą ir disponuojantys juo⁴⁶

⁴² LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 1 p.

⁴³ Ten pat, 2 str. 8 p.

⁴⁴ Ten pat, 2 str. 10 p.

⁴⁵ Ten pat, 2 str. 11 p.

⁴⁶ Ten pat, 2 str. 12 p.

Veiklos audito ataskaitos
„Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas - įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai.

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

Audituojami subjektai – Mažeikių rajono savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios savivaldybės nekilnojamąjį turtą. Duomenis rinkome iš 62-jų biudžetinių įstaigų, tame tarpe 3 seniūnijų ir savivaldybės valdomų įmonių.

Audituojamas laikotarpis – 2017-2019 m. I pusmetis. Tam tikrų pokyčių analizei buvo naudojami ir kitų laikotarpių duomenys. Vertinome 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos rezultatus.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁴⁷ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁴⁸.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito atskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Ar savivaldybėje patvirtintos NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys	Dokumentų peržiūra: <ul style="list-style-type: none"> ▪ susipažinta su valstybės ir savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu susijusiais teisės aktais, savivaldybės tarybos sprendimais; ▪ įvertinti 62 biudžetinių įstaigų, t. t. 3 seniūnijų ir savivaldybės valdomų įmonių dokumentai, susiję su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nustatyti, ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus; ▪ Išsiaiškinti, ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti, ar registruotas viešuose registruose; ▪ Nustatyti, ar suformuoti žemės sklypai po savivaldybės valdomais pastatais; ▪ Įvertinti, ar SNT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų; ▪ Išanalizuoti, ar teisėtai SNT perduotas panaudos pagrindais; ▪ Išsiaiškinti, kaip priimami sprendimai dėl savivaldybės
Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemos	Duomenų analizė: <ul style="list-style-type: none"> ▪ surinkti 63 turto valdytojų duomenys apie jų valdomus 1 057 objektus; ▪ analizuota 194 objektų naudojimas savivaldybės funkcijų vykdymui ir įregistravimas viešuosiuose registruose; ▪ rinkti ir analizuoti 281 turto objekto duomenys apie suformuotus žemės sklypus; ▪ įvertintos 59 nekilnojamojo turto nuomos 	

⁴⁷ LR valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“

⁴⁸ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/page.aspx?id=350>.

	<p>sutartys;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ įvertintos 243 savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutartys; ▪ įvertinta 120 nekilnojamojo turto panaudos sutarčių; ▪ įvertinta, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai kontroliavo nuomos ir panaudos sutartis; ▪ sutikrinta, kaip atlikta metinė nekilnojamojo turto inventurizacija. <p>Apklaustos ir pokalbiai su:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Savivaldybės administracijos Turto valdymo ir priežiūros skyriaus specialistais, Savivaldybės biudžetinių įstaigų, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Mažeikių skyriaus, UAB „Mažeikių vandenys“ darbuotojais 	<p>teritorijoje esančio bešeimininkio NT, bei kaip priimami sprendimai dėl SNT nurašymo;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nustatyti, ar Savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, ar teikiamos Turto ataskaitos duomenys naudojami priimant SNT valdymo sprendimus.
--	--	--

Veiklos audito ataskaitos
„Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
3 priedas

Bendrieji duomenys

1 lentelė. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai ir likutinė vertė

Istaigos pavadinimas	Vnt.	Tūkst. Eur.
Savivaldybės administracija (negyvenamieji pastatai)	225	5 370,5
Savivaldybės administracija (gyvenamieji pastatai)	666	6 058,1
Savivaldybės administracija (nekilnojamosios kultūros vertybės)	2	49,3
Sedos seniūnija	9	13,6
Tirkšlių seniūnija	2	0,1
Židikų seniūnija	1	234,0
Ugniagesių komanda	7	1,8
Lopšelis-darželis „Berželis“	1	298,5
Lopšelis-darželis „Bitutė“	1	383,5
Lopšelis-darželis „Buratinas“	1	564,5
Lopšelis-darželis „Delfinas“	2	674,1
Lopšelis-darželis „Eglutė“	1	139,4
Lopšelis-darželis „Gintarėlis“	1	201,4
Viešnių lopšelis-darželis „Liepaitė“	1	179,3
Lopšelis-darželis „Linelis“	1	301,7
Lopšelis-darželis „Pasaka“	1	292,0
Lopšelis-darželis „Saulutė“	2	35,9
Lopšelis-darželis „Žilvitis“	1	82,3
Sedos darželis	2	77,8
Tirkšlių darželis „Giliukas“	3	110,7
Auksūdžio mokykla-daugiafunkcinis centras	2	233,9
Šerkšnėnų mokykla-daugiafunkcinis centras	1	256,8
Darželis-mokykla „Kregždutė“	2	597,1
Kazimiero Jagmino pradinė mokykla	1	494,9
„Vyturio“ pradinė mokykla	1	696,7
„Žiburėlio“ pradinė mokykla	1	12,7
Balėnų pagrindinė mokykla	3	44,7
„Jievaro“ pagrindinė mokykla	4	584,0
Kalnėnų progimnazija	1	1 512,3
Krakių pagrindinė mokykla	2	248,9
Pavasario pagrindinė mokykla	1	455,5
Pikelių pagrindinė mokykla	1	50,4
Ruzgų pagrindinė mokykla	5	50,4
Senamiesčio pagrindinė mokykla	1	206,1
Tirkšlių Juozo Vitkaus-Kazimieraičio pagrindinė mokykla	3	213,7
Užlieknės pagrindinė mokykla	6	36,5
Žemalės pradinė mokykla	3	111,8
Gabijos gimnazija	2	494,8
Merkelio Račkausko gimnazija	4	597,0
Sedos Vytauto Mačernio gimnazija	2	500,8
Viešnių gimnazija	5	1 030,7
„Ventos“ progimnazija	1	838,6
Sodų pagrindinė mokykla	2	61,8
Židikų Marijos Pečkauskaitės gimnazija	5	315,3

Dailės mokykla	1	243,3
Moksleivių namai	2	59,0
Moksleivių techninės kūrybos centras	1	283,7
Sporto mokykla	2	601,1
Viešnių Vinco Deniušio meno mokykla	1	40,5
Vytauto Klovos muzikos mokykla	1	568,5
Viešoji biblioteka	5	658,5
Mažeikių muziejus (negyvenamieji pastatai)	5	761,5
Mažeikių muziejus (nekilnojamosios kultūros vertybės)	2	231,1
Renavo dvaro sodyba (nekilnojamosios kultūros vertybės)	9	655,3
Savivaldybės kultūros centras	3	1 919,3
Laižuvos kultūros centras	1	46,9
Sedos kultūros centras	6	26,6
Šerkšnėnų kultūros centras	2	70,3
Tirkšlių kultūros centras	2	250,6
Urvikių kultūros centras	4	191,9
Židikių kultūros centras	2	150,2
Bendruomeninis pagalbos vaikams centras	1	120,1
Plinkšių globos namai	1	643,2
Nakvynės namai	11	46,7
Socialinių paslaugų tarnyba	2	38,9
UAB „Mažeikių vandenys“	4	24,0
Iš viso	1057	32 345,1

Veiklos audito ataskaitos
 „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
 4 priedas

Nesuformuoti žemės sklypai po pastatais arba nepateikti prašymai NŽT*

Eil. Nr.	Patikėtinis	Paskirtis	Gyv. vietovė	Gatvė	Namas
1.	Ugniagesių komanda	garažų	Laižuvos mstl.	Dariaus ir Girėno	46
2.	Ugniagesių komanda	kitos paskirties	Židikų mstl.	M. Pečkauskaitės	25
3.	Socialinių paslaugų tarnyba*	administracinės	Mažeikiai	Ventos	16-58
4.	Savivaldybės administracija*	paslaugų	Mažeikiai	Naftininkų	9-3
5.	Savivaldybės administracija	pagalbinio ūkio	Mažeikių apyl.		
6.	Savivaldybės administracija	pagalbinio ūkio	Ruzgų k.	Mokyklos	13
7.	Savivaldybės administracija	pagalbinio ūkio	Ruzgų k.	Mokyklos	13
8.	Savivaldybės administracija	paslaugų	Plinkšių k.	K. Pliaterio	34
9.	Savivaldybės administracija*	gydymo	Tirkšlių mstl.	Dariaus ir Girėno	9-3
10.	Savivaldybės administracija	kitos paskirties	Tirkšlių mstl.		
11.	Savivaldybės administracija	pagalbinio ūkio	Sedos m.	Dariaus ir Girėno	11A
12.	Savivaldybės administracija*	pagalbinio ūkio	Balėnų k.	Plienakių	1
13.	Savivaldybės administracija	gamybos	Gyvolių k.	Eglyno	9
14.	Savivaldybės administracija	pagalbinio ūkio	Balėnų k.	Sodų	12
15.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Vieکشنیų m.	Akmenės	7-1
16.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Vieکشنیų m.	Bažnyčios	11-21
17.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Vieکشنیų m.	Akmenės	20-6
18.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Vieکشنیų	Bažnyčios	13-14
19.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Vieکشنیų m.	Bažnyčios	13-15
20.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Vieکشنیų m.	Bažnyčios	13-21
21.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Vieکشنیų m.	Bažnyčios	11-27
22.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Tirkšlių mstl.	Dariaus ir Girėno	1
23.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Tirkšlių mstl.	Dariaus ir Girėno	30-9
24.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Letenių k.	Saldupio	37
25.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Pumpurų k.	Pumpurinės	12
26.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	58-8
27.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	M. Daukšos	48-64
28.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	M. Daukšos	54-15
29.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	S. Daukanto	12-38
30.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	36-1
31.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	36-23
32.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	36-28
33.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Gamyklos	6-61
34.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Laisvės	42-1
35.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	P. Matulionio	19-2
36.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	P. Matulionio	19-6
37.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	P. Matulionio	19-7
38.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	P. Matulionio	19-10
39.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	10-11
40.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	12-14
41.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	16-19
42.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	18-17
43.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	28-14
44.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	34-46

45.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	46-14
46.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	48-10
47.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	82-7
48.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	14-14
49.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	17-43
50.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	23-13
51.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	23-22
52.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	23-26
53.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavenčių	5-51
54.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavenčių	7-20
55.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavenčių	7-46
56.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Respublikos	45-3
57.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	1-59
58.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	9-11
59.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	9-16
60.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Stoties	26-3
61.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Tylioji	32-2
62.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Tylioji	34-18
63.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Tylioji	38-5
64.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	7-41
65.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	7-44
66.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	14-34
67.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	16-47
68.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	35-36
69.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	43-34
70.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	45-17
71.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	45-56
72.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Tylioji	24-11
73.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Viekšnių	12-1
74.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Viekšnių	12-4
75.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	3-19
76.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	3-32
77.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	3-82
78.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	9-34
79.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	9-51
80.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	24-31
81.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	26-26
82.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	26-49
83.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	27-23
84.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	37-35
85.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	58-63
86.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	60-28
87.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	64-1
88.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	64-37
89.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	11-1
90.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	11-12
91.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	22-81
92.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Gedimino	11-24
93.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Gedimino	9-8
94.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	74-35
95.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	13-84
96.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Taikos	18-28
97.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Taikos	5-58

98.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	18-117/B
99.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	18-126/A
100.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	29-54
101.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	6-3
102.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	19-37
103.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	21-8
104.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	29-4
105.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Taikos	3-45
106.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	31-45
107.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	55-7
108.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	7-20
109.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	M. Daukšos	46-59
110.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	35-14
111.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	35-15
112.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Gamyklos	15-13
113.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	39-35
114.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	36-34
115.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	72-28
116.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	71-8
117.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	71-38
118.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	75-41
119.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	83-17
120.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	89-14
121.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	89-17
122.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Sedos m.	A. Baranausko a.	5-2
123.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Sedos m.	V. Gadono	4-1
124.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Sedos m.	Dariaus ir Girėno	1-6
125.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	10-14
126.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Gamyklos	15-39
127.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	9-1
128.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Respublikos	22-7
129.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	24-32
130.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Tylioji	2-26
131.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	59-14
132.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	9-80
133.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	27-34
134.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	37-8
135.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	42-43
136.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	84-17
137.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	27-43
138.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Laisvės	220-11
139.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Laisvės	220-14
140.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Laisvės	220-8A
141.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Pikelių k.	Liepų	17
142.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	6-44
143.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	22-46
144.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Sedos m.	Ylakių	14-7
145.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Laisvės	220-7
146.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Taikos	5-44
147.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Vyšnių	42-2
148.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Domėnų k.	Vidgirio	36
149.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	11-36
150.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Pavasario	10-47

151.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Laižuvos	28-5
152.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų	11-89
153.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	M. Daukšos	48-71
154.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	61-22
155.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Mindaugo	15-14
156.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sedos	33-60
157.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Laižuvos mstl.	Dariaus ir Girėno	13
158.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Laižuvos	8
159.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Naftininkų	64-30
160.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Taikos	18-47
161.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	Draugystės	24-26
162.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	51-15
163.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Laisvės	220-6
164.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Ventos	19-23
165.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Žemaitijos	19-3
166.	Savivaldybės administracija*	gyvenamosios	Mažeikiai	Sodų skersg.	12-31
167.	Savivaldybės administracija	gyvenamosios	Mažeikiai	Gamyklos	25-2
168.	Savivaldybės administracija**	gyvenamosios	Mažeikiai	M. Daukšos	30-5

Veiklos audito ataskaitos
„Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
5 priedas

Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda

1 lentelė. Turto perduodamo panaudos pagrindais subjektai, terminai ir būtinos sąlygos

Subjektai	Terminas	Būtinos sąlygos
1.biudžetinės įstaigos; 2.viešosios įstaigos, kurios pagal LR viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą laikomos viešojo sektoriaus subjektais 3.asociacijos; 4.labdaros ir paramos fondai; 5.egzilio sąlygomis veikiančios aukštosios mokyklos; 6.kiti subjektai, jei tai nustatyta įstatymuose, tarptautinėse sutartyse ar tarptautiniuose susitarimuose	nenustatytas 2-6 p. ne ilgiau kaip 10 metų	Nėra Jeigu 3-4 p. nurodytų subjektų pagrindinis veiklos tikslas yra bent vienas iš šių tikslų: 1.užtikrinti vaiko ir (ar) šeimos gerovės ir (arba) vaiko teisių apsaugą; 2.teikti pagalbą nusikaltimų aukoms ir (arba) smurtą artimoje aplinkoje patyrusiems asmenims; 3.užtikrinti neįgaliųjų ar kitų socialinę atskirtį patiriančių asmenų grupių (prekybos žmonėmis aukų, asmenų, turinčių psichikos ir elgesio sutrikimų dėl psichoaktyviųjų medžiagų vartojimo, nuteistųjų ir asmenų, paleistų iš laisvės atėmimo vietų, bei kitoms socialinę atskirtį patiriančių asmenų grupėms priklausančių asmenų) ir užsieniečių socialinę integraciją; 4.teikti pagalbą ir (arba) socialines paslaugas asmenims, dėl amžiaus, neįgalumo ar kitų socialinių problemų negalintiems pasirūpinti savo asmeniniu gyvenimu ir dalyvauti visuomenės gyvenime ar patiriantiems skurdą ir socialinę atskirtį; 5.teikti pagalbą, sietiną su pacientų teisių gynimu, organizuoti ir teikti ligų prevencijos paslaugas; 6.teikti pagalbą, sietiną su užimtumo arba socialinės integracijos per vaikų ir suaugusiųjų neformalųjį švietimą ir kultūrinę veiklą skatinimu; 7.tenkinti gyvenamosios vietovės bendruomenės viešuosius poreikius; 8.tenkinti žmonių fizinio aktyvumo poreikius per kūno kultūros ir sporto veiklos skatinimą; 9.tenkinti etninės kultūros, meno kūrėjų ir kultūros darbuotojų poreikius per kultūros ir meno plėtros, kultūrinės edukacijos ar kultūros paveldo apsaugos veiklą. Jeigu 2-5 p. nurodyti panaudos subjektai: 1.pagrindžia, kad prašomas panaudos pagrindais suteikti turtas reikalingas jo vykdomai veiklai (ar nustatytiems veiklos tikslams), dėl kurios turtas galėtų būti perduotas, ir jo naudojimo paskirtis atitinka šio subjekto steigimo dokumentuose nustatytus veiklos sritis ir tikslus; 2.Vyriausybės nustatyta tvarka yra įvertintas poveikis konkurencijai ir atitiktis valstybės

		pagalbos reikalavimams.
<p><i>Pastabos: 1. Mažeikių rajono savivaldybės taryba 2019-11-29 sprendimu Nr. T1-352, tvirtindama Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais tvarką, nenustatė termino, kuriam gali perduoti patalpas panaudos pagrindais biudžetinėms įstaigoms. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2002-12-03 nutarimu Nr. 1890, tvirtindama Valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašą, nustatė biudžetinėms įstaigoms panaudos terminą ne ilgesnį kaip 20 metų, o visiems kitiems subjektams – ne ilgesnį kaip 10 metų.</i></p>		

Parengta pagal VSTVNDĮ, 14 str. nuostatas, įsigaliojusias nuo 2019-10-01

2 lentelė. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto pavyzdžiai

Turto valdytojas	Savivaldybės tarybos sprendimo data (nuo – iki)	Objekto adresas	Turto pavadinimas, plotas kv. m.	Panaudos gavėjai
Savivaldybės administracija	2011-11-25 Nr. T1-320 2011-11-25 – 2031-11-25	Tirkšlių mstl., Dariaus ir Girėno g. 9	Ambulatorija 471,06 kv. m.	UAB „Tirkšlių sveikatos namai“
Savivaldybės administracija	2007-02-22 Nr. T1-28 2007-04-02 – 2027-03-01	Mažeikiai, J. Basanavičiaus g. 22	Gydymo paskirties 781,05 kv. m.	VšĮ Mažeikių senamiesčio pirminės sveikatos priežiūros centras
	2005-08-18 Nr. T1-262 2005-08-29 – 2025-09-01	Ruzgų k., Mokyklos g. 5-2	Ambulatorija 61,89 kv. m.	
		Bugenių k., B. Kauno-Kaunackio g. 18	Gydymo paskirties 52,74 kv. m.	
		Laižuvos mstl., Dariaus ir Girėno g. 16-1	Gydymo paskirties 50,35 kv. m.	
	2007-07-27 Nr. T1-221 2007-08-31 – 2025-08-01	Laižuvos mstl., Dariaus ir Girėno g. 16-1	Gydymo paskirties 16,08 kv. m.	
Savivaldybės administracija	2009-08-28 Nr. T1-264 2009-10-15 – 2024-01-30	Mažeikiai, Naftininkų g. 9	Poliklinika 142,82 kv. m.	UAB „Mažeikių MCT“
Savivaldybės administracija	2009-08-28 Nr. T1-265 2009-09-08 – 2025-11-01	Mažeikiai, Naftininkų g. 9	Poliklinika 639,61 kv. m.	UAB „MediCA klinika“
Savivaldybės administracija	2010-02-26 Nr. T1-67 2010-04-14 – 2020-04-14	Mažeikiai, Naftininkų g. 9	Poliklinika 24,41 kv. m.	UAB A. Kiudulienės kabinetas
Savivaldybės administracija	2003-09-25 Nr. T20-146 2003-09-25 – 2028-11-01	Mažeikiai, J. Basanavičiaus g. 22	Gydymo paskirties 220,87 kv. m.	UAB „Dialimeda“
Savivaldybės administracija	2003-09-25 Nr. T20-147 2003-09-25 – 2025-11-01	Mažeikiai, J. Basanavičiaus g. 22	Gydymo paskirties 900,95 kv. m.	UAB „Šeimos sveikatos centras“
Savivaldybės administracija	2008-12-19 Nr. T1-386 2018-12-14 Nr. T1-356 2018-12-31 – 2028-12-31	Mažeikiai, Algirdo g. 40C	Stambiagabaričių atliekų surinkimo aikštelė; budinčiojo namelis 6,80 kv. m.	UAB „Telšių regiono atliekų tvarkymo centras“