



**MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

**VEIKLOS AUDITO  
ATASKAITA**

**NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO AUDITAS**

2020 m. gegužės 05 d. Nr. 1 – 5 – (2.1)

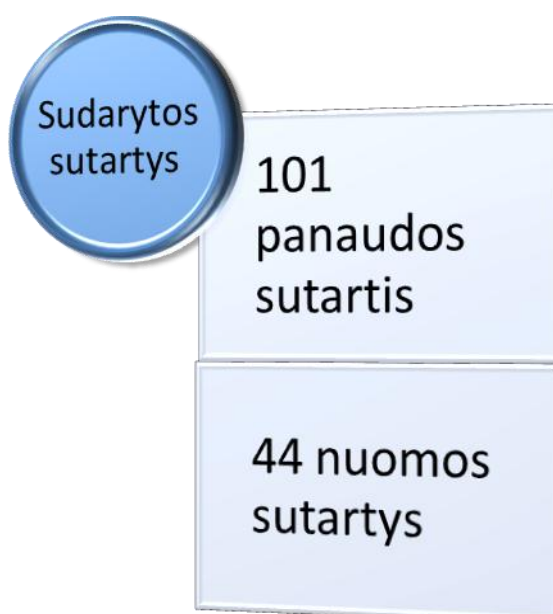
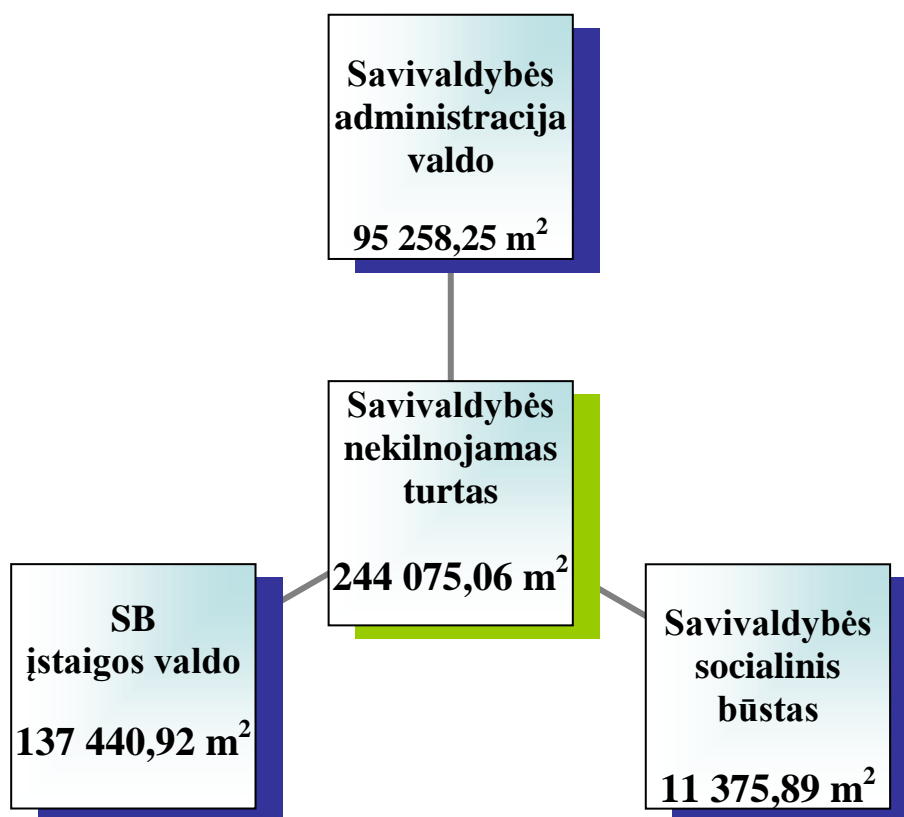
Marijampolė

Su audito ataskaita galima susipažinti Marijampolės savivaldybės interneto puslapyje adresu:  
[www.marijampole.lt](http://www.marijampole.lt)

## Turinys

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI .....	3
SANTRAUKA .....	4
IŽANGA.....	8
AUDITO REZULTATAI.....	10
1.Nėra ilgalaikės strategijos, kaip bus valdomas savivaldybės nekilnojamas turtas.....	10
2. Ar teisėtai ir efektyviai panaudos pagrindais naudojamas Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas.....	11
3. Ar turtas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų .....	14
4. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamą turtą .....	16
5. Informacija apie rekomendacijų įgyvendinimą audito metu .....	20
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS .....	22
PRIEDAI .....	24
1 priedas.....	24
SANTRUMPOS IR SĄVOKOS .....	24
2 priedas.....	25
AUDITO APIMTIS IR METODAI .....	25
3 priedas.....	27
KOMUNALINIŲ PASLAUGŲ IŠLAIDOS BIUDŽETINIŲ ĮSTAIGŲ PATALPŲ IŠLAIKYMUl .....	27

## PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI



## **SANTRAUKA**

### **Audito svarba**

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybių funkcijoms atlikti. 2019 metais Savivaldybėje ir savivaldybės biudžetinėse įstaigose buvo 1033 nekilnojamojo turto objektų pastatų ir patalpų. Šių objektų plotas – 244 075,06 m<sup>2</sup>, likutinė vertė – 45 469,2 tūkst. Eur. Šią vertę sudaro administracinės paskirties, mokslo ir specialiosios paskirties objektai, gydymo įstaigų pastatai, socialiniai būstai. Savivaldybės nekilnojamojo turto išlaikymo sąnaudų negalime nurodyti, nes jos nėra skaičiuojamos.

Šis turtas nėra savitikslis, jis turi duoti naudą visuomenei ir 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 daliai.

Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad Savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais: visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais<sup>1</sup>

Savivaldybė kaip turto valdytojas ne visada suinteresuota valstybės nekilnojamąjį turtą valdyti efektyviai: nevertinama, kiek jo reikia funkcijoms atlikti, kiek jis naudojamas ne šioms funkcijoms atlikti ir kt. Savivaldybės turto valdytojai ne visada vadovaujasi įstatymų, nutarimų ir spendimų nuostatomis. Be to, nėra patvirtintos turto valdymo strategijos, neskaičiuojamos turto išlaikymo sąnaudos.

### **Audito tikslas ir apimtis**

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

Auditą atlikome savivaldybės administracijoje ir pavaldžiose biudžetinėse įstaigose.

Audito objektas - Savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (SNT) ir žemė po pastatais.

Audito laikotarpis – 2017 – 2018 metai ir 2019 m. I pusmetis, esant poreikiui – ankstesni laikotarpiai. Visiems tikrinamiems klausimams buvo taikomas šis laikotarpis, išskyrus metinę

---

<sup>1</sup> LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais)

inventorizaciją: buvo vertinami 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos rezultatai.

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.

Įvertinę audito metu surinktą informaciją, pateikiame audito išvadas ir rekomendacijas.

## **Išvados**

1. Nekilnojamojo turto pastatų, patalpų ir jų dalių bendras valdomas plotas sudarė 244075,06 m<sup>2</sup>, o šių objektų vertė 45 469 192,23 Eur.

2. Savivaldybės administracija kaip turto patikėtinis valdo – 95258,25 m<sup>2</sup> turto, kurio vertė 17 325 649,87 Eur.

3. Savivaldybės biudžetinės įstaigos patikėjimo teise valdo ir naudoja – 137440,92 m<sup>2</sup> turto, kurio vertė 24 820 023,41 Eur.

4. Socialinio būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies sąrašė yra 11375,89 m<sup>2</sup> būsto ploto, kurio vertė – 3 323 518,95 Eur.

5. Siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios turto bazės reikia. Savivaldybė nėra patvirtinusi atskiros Turto valdymo strategijos, kurioje galėtų būti apibrėžti turto valdymo tikslai bei priemonės kaip šiuos tikslus pasiekti, bei turto valdymo kryptys. Tačiau savivaldybės patvirtintuose strateginio planavimo dokumentuose: strateginiame plėtros plane iki 2020 metų bei trimečiuose strateginiuose planuose numatyti tikslai susiję su nekilnojamojo turto naudojimu, rekonstravimu, socialinio būstų fondo plėtra, o šiems tikslams įgyvendinti numatyti uždaviniai, bei jų vertinimo kriterijai.

6. Savivaldybės turtui išlaikyti sąnaudas paskaičiuoti neįmanoma, nes nėra atliekama tokio pobūdžio analizė. Išlaikymo sanaudos nėra skaičiuojamos. Tačiau savivaldybės biudžetinės įstaigos, teikdamos biudžeto projektus, pateikia ir turimo turto naudojimo išlaidas, į kurias įeina turto išlaikymo sąnaudos, detalizuojant pagal valstybės funkcijas ir ekonominės klasifikacijos straipsnius.

7. Vertinant savivaldybės turtą perduotą pagal panaudą, nustatėme, kad savivaldybė yra perdavusi 60369,26 m<sup>2</sup> ploto pastatų ir patalpų 101 panaudos gavėjui. Daugiausia turto perduota sveikatos priežiūros viešosioms įstaigoms ir kaimo bendruomenėms.

8. Audito metu nustatyta, kad ne visi panaudos gavėjai pateikė turto valdytojui ataskaitas, kurioje nurodoma kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialus turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus, ar vykdomos visos sutartyse numatytos sąlygos (aktualu iki 2019-09-30). Iš 101 panaudos gavėjų ataskaitas 2017 metais pateikė 41 panaudos gavėjas; 2018 metais – 38 panaudos gavėjai, o 2019 metais – 39. Tai sudarė 38 proc. panaudos gavėjų.

9. Ne visas savivaldybei priklausantis NT perduotas pagal panaudą teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose. Keturi panaudos gavėjai neužregistravo pagal panaudą gauto turto VĮ Registrų centre. Vienas panaudos gavėjas turintis trejose vietose turtą pagal panaudą nepratęsė registracijos VĮ Registrų centre.

10. Nevisi panaudos gavėjai apdraudė NT gautą pagal panaudą, taip kaip numatyta sudarytose sutartyse su naudotoju. Iš 101 panaudos gavėjų turtą pagal panaudos sutartis neapdraudė 8 panaudos gavėjai, tai sudarė 8 proc.

11. Savivaldybėje nėra pakankamai reglamentuota veikla, kuria siekiama užtikrinti veiksmingą Savivaldybės perduoto turto naudojimo priežiūros ir panaudos sutarties sąlygų vykdymo kontrolę.

12. Marijampolės savivaldybė išnuomojo 44 nekilnojamo turto objektus, kurių bendras plotas sudaro 6842,52 m<sup>2</sup>. NT išnuomotas vadovaujantis priimtais tarybos sprendimais. Visas NT išnuomotas nekonkurso būdu. Tik 3 objektai išnuomoti skelbiant Viešąjį atvirą konkursą.

13. Sprendimai nuomoti turtą ne viešojo konkurso būdu neužtikrino efektyviausią ir skaidriausią jo panaudojimą.

14. Atkreiptinas dėmesys, kad išnuomos patalpos maitinimą teikiančiai įmonei nekonkurso būdu už ženkliai mažą kainą (0,028 Eur/m<sup>2</sup>), kai tuo tarpu kitų maitinimų įstaigų nuomos kainos yra nuo 0,76 iki 0,79 Eur/m<sup>2</sup>). Šias kainas patvirtino Marijampolės savivaldybės Taryba, priimtais sprendimais.

15. Ne visi nuomotojai išnuomotą turtą užregistravę VĮ Registrų centre. Dvylika nuomotojų neužregistravę pastatų (patalpų) VĮ Registrų centre. Du nuomos gavėjai turintys šešiose vietose išsinuomotą turtą nepratęsė nuomos sutarčių registracijos VĮ Registrų centre.

16. Išanalizavus Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-11-28 sprendimu 1-289 patvirtinto Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio materialaus turto nuomos tvarkos aprašo nuostatas, nustatyta, kad Marijampolės savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne konkurso būdu žymiai daugiau atvejų nei valstybės ilgalaikis

materialusis turtas. Todėl savivaldybės sprendimai dėl turto nuomos ne visada orientuoti į didžiausios naudos visuomenei užtikrinimą.

## **Rekomendacijos**

1. Siekiant efektyviai valdyti nekilnojamąjį turtą, parengti atskirą turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus ir priemones leidžiančius įvertinti optimalios turto bazės poreikius.

1.1 Išskirti „turto valdytoją“, kuris atsako už turto valdymą ir kokybę.

1.2 Įdiegti nuoseklias turto išnaudojimo kontrolės procedūras.

1.3 Įvertinti savivaldybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumą.

1.4 Numatyti ir nukreipti investicijas atsižvelgiant į savivaldybės strateginius NT valdymo poreikius, o ne į pastatų būklę.

2. Užtikrinti efektyvų turto priežiūros ir jo atnaujinimo (investicijų) valdymą.

3. Savivaldybės mastu verta siekti kuo efektyvesnio turto išnaudojimo nuolat atnaujinant privatizuojamų objektų sąrašą bei ieškant kitų alternatyvaus NT naudojimo ir pritaikymo galimybių.

4. Efektyviai valdyti investicijas ir išlaikymo kaštus išlaikomiems turto objektams. Siekti, kad steigėjas ir turtą naudojanti įstaiga aiškiai įvardintų kiekvienos įstaigos turto išlaikymo kaštus ir įtvirtintų įstaigos atsakomybę už jų taupų ir ekonomišką naudojimą.

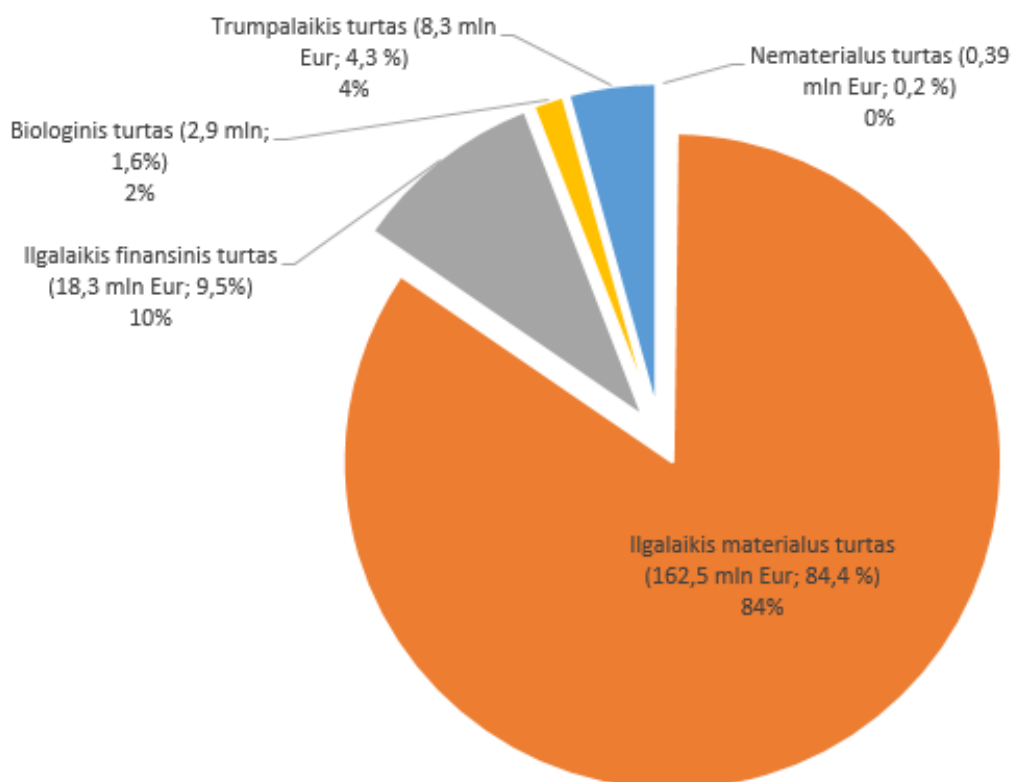
5. Užtikrinti veiksmingą Savivaldybės perduoto turto naudojimo priežiūros, nuomos ir panaudos sutarties sąlygų vykdymo kontrolę.

6. Užtikrinti, kad visi panaudos ir nuomos gavėjai gautą turtą užregistruotų VI „Registru centras“.

## IŽANGA

Savivaldybės turtą sudaro ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis ir biologinis turtas. 2018 m. gruodžio 31 d. Marijampolės savivaldybės finansinės būklės ataskaitos duomenimis Savivaldybės turtas sudarė 192643,9 tūkst. Eur. Jo savininko teises įgyvendina savivaldybės taryba<sup>2</sup>.

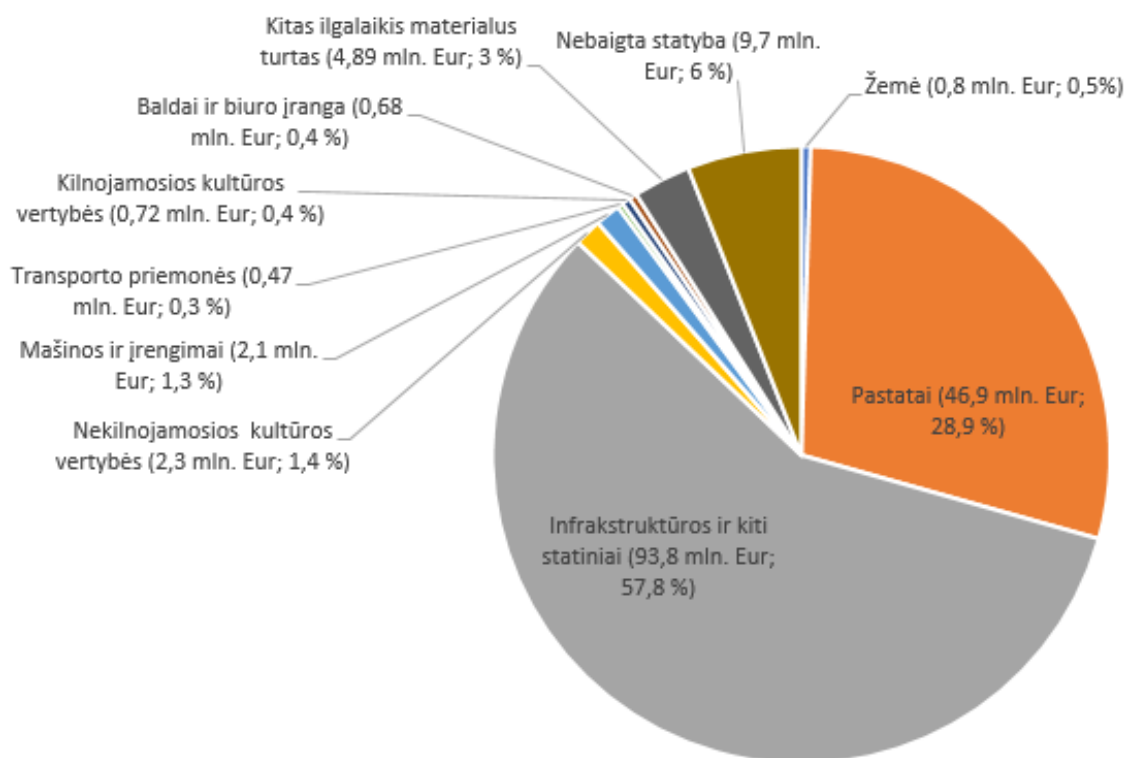
1 pav. Savivaldybės turto sandara



Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį pagal vertę (84,4 proc.) sudaro ilgalaikis materialusis turtas. Ilgalaikio materialiojo turto dalyje didžiausią dalį sudaro infrastruktūros ir kiti statiniai - 57,5 proc. ir pastatai - 28,9 proc. Šiuos objektus nuosavybės ir patikėjimo teise valdo savivaldybės administracija ir 51 biudžetinė įstaiga.

Šio veiklos audito objektas yra Savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (SNT) ir žemė po pastatais, kiek tai susiję su valdomais pastatais. Šio turto dalis sudaro 28,9 proc. viso ilgalaikio materialiojo turto.

<sup>2</sup> 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.



Nekilnojamojo turto pastatų, patalpų ir jų dalių bendras valdomas plotas sudarė 244 075,06 m<sup>2</sup>, o šių objektų vertė 45 469 192,23 Eur.

Savivaldybės administracija kaip turto patikėtinis valdo – 95 258,25 m<sup>2</sup> turto, kurio vertė 17 325 649,87 Eur.

Savivaldybės biudžetinės įstaigos patikėjimo teise valdo ir naudoja – 137 440,92 m<sup>2</sup> turto, kurio vertė 24 820 023,41 Eur.

Socialinio būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies sąrašė yra 11375,89 m<sup>2</sup> būsto ploto, kurio vertė – 3 323 518,95 Eur

Savivaldybės nekilnojamas turtas (pastatai ir patalpos bei jų dalys) yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. Šis turtas turi duoti naudą visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas. Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad savivaldybė ir jos pavaldume esančios įstaigos privalo turėti tiek turto, kiek pakanka funkcijoms atlikti, o turto, kuris nieko bendro neturi su vykdomomis funkcijomis, turėtų atsisakyti ir rasti kitus jo panaudojimo būdus.

Savivaldybės turtui išlaikymo sąnaudas paskaičiuoti neįmanoma, nes nėra atliekama tokio pobūdžio analizė. Išlaikymo sanaudos nėra skaičiuojamos.

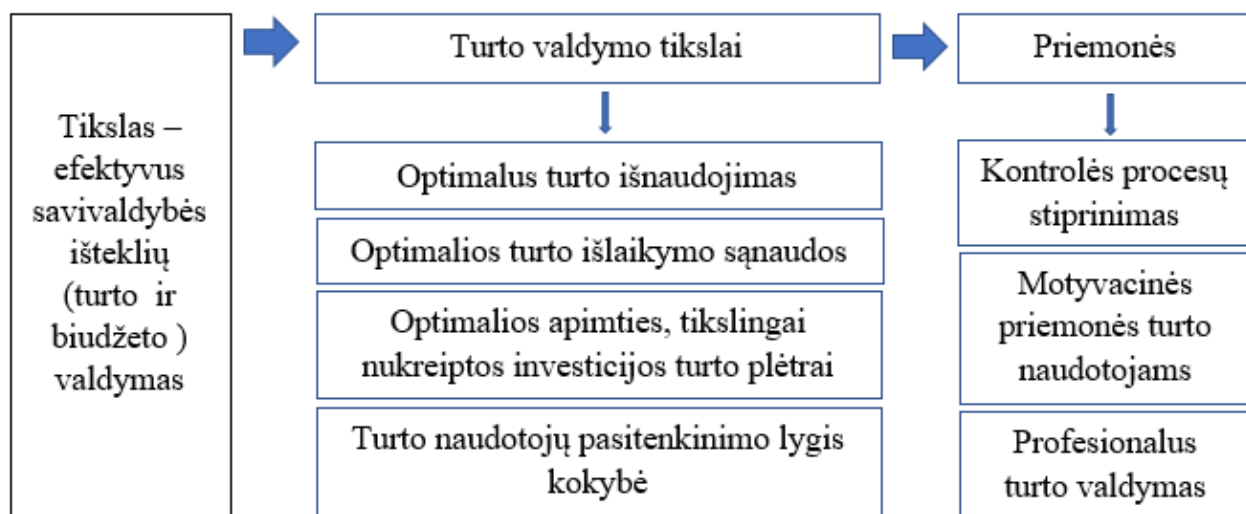
## AUDITO REZULTATAI

Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą nuosavybės teise valdo savivaldybės administracija, patikėjimo teise savivaldybės biudžetinės įstaigos. Savivaldybės nekilnojamas turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. Jis turi duoti naudą visuomenei, turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas ir naudojamas.

Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad pastatai efektyviai valdomi ir naudojami tada, kai:

- veiklai naudojami visi turimi pastatai, patalpos;
- įstaigų veiklai nereikalingus pastatus ir patalpas nuomoja ar kitaip perduoda naudotis juos kitiems subjektams;
- priimami sprendimai dėl nenaudojamų (netinkamų naudoti) pastatų ir patalpų.

### 1.Nėra ilgalaikės strategijos, kaip bus valdomas savivaldybės nekilnojamas turtas



Siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios turto bazės reikia. Savivaldybė nėra patvirtinusi atskiros Turto valdymo strategijos, kurioje galėtų būti apibrėžti turto valdymo tikslai bei priemonės kaip šiuos tikslus pasiekti, bei turto valdymo kryptys. Tokios strategijos pagrindinis tikslas galėtų būti efektyvus savivaldybės išteklių (turto ir biudžeto) valdymas. Iš šio pagrindinio tikslo galėtų būti keliami ir turto valdymo kiti tikslai bei priemonės jiems pasiekti.

Savivaldybėje nėra nustatyta NT valdymo kryptys, gairės, kurios numatytų aiškius principus kiek kokio turto reikia savivaldybės funkcijoms vykdyti; kiek kokio turto perduota nuomos ir

panaudos pagrindais bei kam ir kokiems tikslams NT perduodamas; koks turtas yra nereikalingas ir turi būti parduodamas. Nuo 2020 metų savivaldybės internetiniame puslapyje skelbiama informacija apie nuomojamą ir pagal panaudą perduotą savivaldybės nekilnojamąjį turtą, kaip to reikalauja teisės aktai.

Atskirais tarybos sprendimais yra patvirtinta Savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo tvarka, turto nuomos, panaudos tvarkos, nekilnojamojo turto pardavimo aukcionuose taisyklės ir kita.

Savivaldybės patvirtintuose strateginio planavimo dokumentuose: strateginiame plėtros plane iki 2020 metų bei trimečiuose strateginiuose planuose numatyti tikslai susiję su nekilnojamojo turto naudojimu, rekonstravimu, panauda, socialinio būstų fondo plėtra, o šiems tikslams įgyvendinti numatyti uždaviniai, bei jų vertinimo kriterijai.

Konsultuojamasi su vietos bendruomene nekilnojamo turto objektų panaudojimo, sprendžia klausimus kokiems tikslams galėtų būti panaudojamos patalpos arba visas pastatas, o jeigu nėra poreikio patalpoms tai tada įtraukiami pastatai ar jų dalys į privatizuojamų objektų sąrašą.

Savivaldybė skelbia informaciją apie visuomenei svarbių statinių projektavimą, vyksta pasitarimai, projektinių sprendinių aptarimai.

## **2. Ar teisėtai ir efektyviai panaudos pagrindais naudojamas Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas**

Savivaldybių turtas vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu<sup>3</sup> ir savivaldybės tarybos sprendimu<sup>4</sup> patvirtinta tvarka gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis atitinkamą teisinį statusą turintiems subjektams t.y.: biudžetinėms įstaigoms; viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė, kurioms atstovauja valstybės ar savivaldybės institucija, taip pat viešosioms įstaigoms - mokykloms ir viešosioms įstaigoms, tenkinančioms visuomenės interesą muziejų sistemoje; socialinės įmonės statusą turintiems juridiniams asmenims; asociacijoms; politinėms partijoms, labdaros ir paramos fondams, kitiems subjektams.

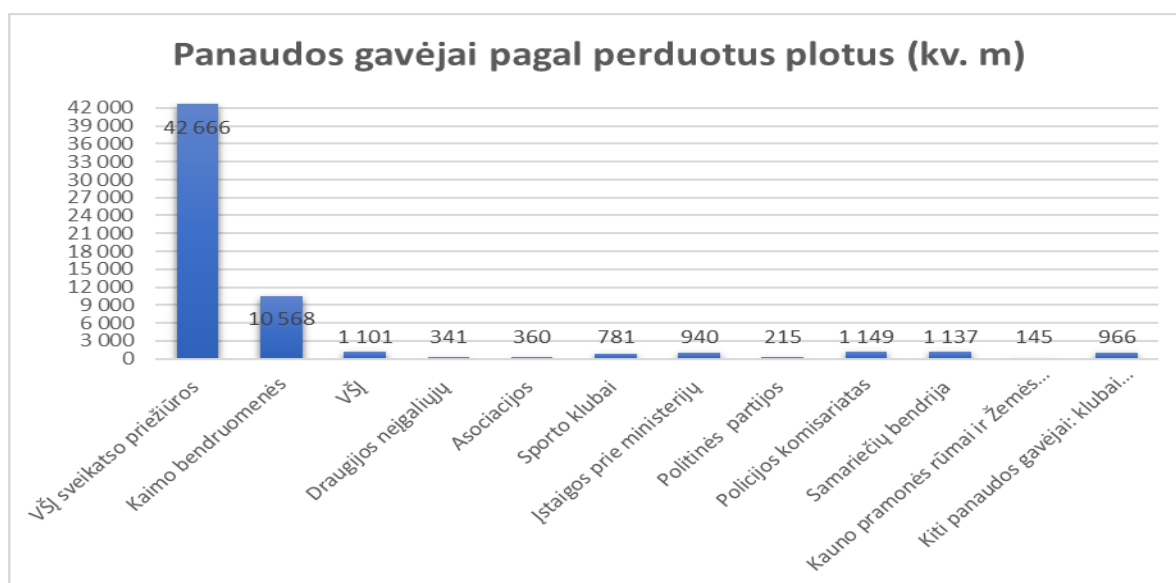
Vertinant savivaldybės perduotą turtą pagal panaudą, nustatėme, kad savivaldybė yra perdavusi 60369,26 m<sup>2</sup> ploto pastatų ir patalpų 101 panaudos gavėjams. Savivaldybės nekilnojamojo turto pagal plotą, daugiausia perduota sveikatos priežiūros viešosioms įstaigoms ir

---

<sup>3</sup> Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas 14 str. 1 d.

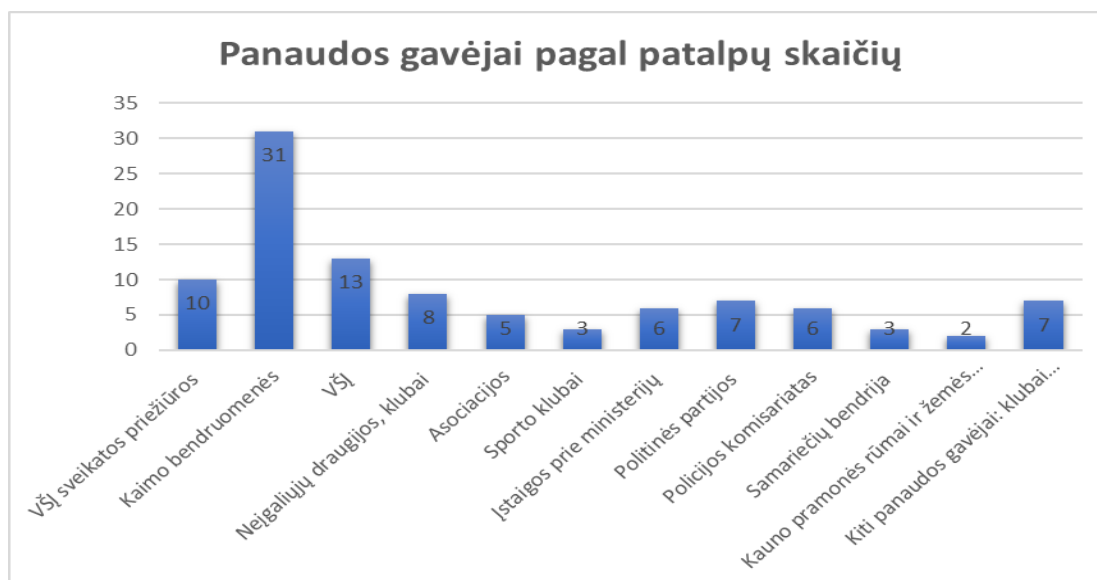
<sup>4</sup> Marijampolės tarybos 2016-10-28 sprendimas Nr.1-269 „Dėl savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“

kaimo bendruomenėms.



Šaltinis - Marijampolės kontrolės ir audito tarnybos surinkta informacija

Remiantis audito metu surinktais duomenis apie sudarytas panaudos sutartis, nustatėme, kas savivaldybėje yra 101 panaudos gavėjas, kuriam yra perduota panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis nekilnojamu turto. Panaudos gavėjus suskirstė pagal panaudos subjektų grupes nustatėme, kad daugiausia savivaldybės nekilnojamo turto perduota kaimo bendruomenėms, sveikatos priežiūros įstaigoms.



Šaltinis - Marijampolės kontrolės ir audito tarnybos surinkta informacija

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme<sup>5</sup>, nustatyta, kad savivaldybės turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais neatlygintinai valdyti ir naudotis (toliau panaudos pagrindais) savivaldybės tarybos nustatyta

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais)

tvarka<sup>6</sup>. Šioje tvarkoje numatyti terminai, kuriam laikui turtas gali būti perduodamas panaudai:

- biudžetinėms įstaigoms ne ilgesniam kaip 20 metų terminui;
- viešosioms įstaigoms, socialinėms įmonėms, asociacijoms, politinėms partijoms, labdaros ir paramos fondams ne ilgesniam kaip 10 metų terminui.

Problemų kyla ir dėl panaudos pagrindais perduoto valstybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolės, nes ji ne visuomet vykdoma tinkamai. Turto valdytojas - Savivaldybė privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas naudoja gautą valstybės turtą pagal paskirtį, ar yra jį apdraudęs, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas turtas, ar vykdo visas panaudos sutarties sąlygas ir kt.<sup>7</sup>

Nuo 2017 m. panaudos gavėjai yra įpareigoti ne vėliau kaip per 4 mėn. nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikti turto valdytojui ataskaitas ir joje nurodyti, kaip naudoja turtą, kokią veiklą vykdo, ar atliko remontą ir kt.<sup>8</sup>. Aktualu iki 2019 – 09 – 30.

Audito metu nustatyta, kad ne visi panaudos gavėjai vadovavosi Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo<sup>9</sup> 14 str. 9 d. nuostata ir tarybos sprendimu patvirtintos tvarkos nuostatomis – teikti turto valdytojui ataskaitas, kurioje nurodoma kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialus turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus, ar vykdomos visos sutartyse numatytos sąlygos. Iš 101 panaudos gavėjų ataskaitas 2017 metais pateikė 41 panaudos gavėjas; 2018 metais – 38 panaudos gavėjai, o 2019 metais – 39.

Savivaldybės turto valdymo skyrius, pateikė informaciją kad panaudos gavėjai buvo informuoti apie tokią prievolę. Marijampolės savivaldybės administracija 2017 metais raštu (2017-01-20 Nr. SA-710 (5.3.) ir 2017-01-25 Nr. SA-875 (5.3.) informavo panaudos gavėjus apie atsiradusią prievolę teikti turto valdytojui ataskaitą, kurioje nurodoma kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialus turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus, ar vykdomos visos sutartyse numatytos sąlygos. 2018 metų balandžio mėnesį priminimas panaudos gavėjams apie prievolę teikti ataskaitas buvo paskelbtas savivaldybės internetiniame puslapyje ir papildomai gegužės mėnesį raštu (2018-05-22 Nr. SA-4632 (9.1.E) ir 2018-05-24 Nr. SA-4699 (9.1.E)).

2019-10-01 šių ataskaitų teikti nereikia, nes 2019-07-25 Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. XIII-2398 14 straipsnyje nenumatyta.

Ne visi panaudos gavėjai apdraudė NT gautą pagal panaudą, taip kaip numatyta sudarytose

<sup>6</sup> Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-10-28 sprendimas Nr.1-269 “Dėl savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“

<sup>7</sup> LRV 2002-12-03 nutarimas Nr.1890 „Dėl valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas (2014-11-05 nutarimo Nr. 1230 redakcija su vėlesniais pakeitimais) 16 p.

<sup>8</sup> Lietuvos respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 14 str. 9 d.(su vėlesniais pakeitimais)

<sup>9</sup> Lietuvos respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 14 str. 9 d.(su vėlesniais pakeitimais)

sutartyse su naudotoju. Iš 101 panaudos gavėjų turtą pagal panaudos sutartis neapdraudė 8 panaudos gavėjai, tai sudarė 8 proc.

Ne visas savivaldybei priklausantis NT perduotas pagal panaudą teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose. Keturi panaudos gavėjai neužregistravo pagal panaudą gauto turto VĮ Registrų centre. Vienas panaudos gavėjas turintis trejose vietose turtą pagal panaudą nepratęsė registracijos VĮ Registrų centre.

Išdėstytos aplinkybės leidžia daryti išvadą, jog Savivaldybėje nėra pakankamai reglamentuota veikla, kuria siekiama užtikrinti veiksmingą Savivaldybės perduoto turto naudojimo priežiūros ir panaudos sutarties sąlygų vykdymo kontrolę.

### 3. Ar turtas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų

*Marijampolės savivaldybė išnuomojo 44 nekilnojamo turto objektus, kurių bendras plotas sudaro 6842,52 m<sup>2</sup>*

Marijampolės savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-11-26 sprendimu, reglamentuojant ilgalaikio materialiojo turto nuomos procedūrą, savivaldybė neatsižvelgė į Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 2 dalies nuostatas, kuriomis siekiama organizuojant viešąjį nuomos konkursą gauti maksimalią finansinę naudą iš ilgalaikio materialiojo turto ir numatė žymiai platesnį subjektų, kuriems savivaldybės turtas gali būti išnuomojamas be konkurso, sąrašą. Marijampolės savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo<sup>10</sup>, 35 punkte papildomai (lyginant su Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 2 dalies nuostatomis) nustatyta, kad savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas ne konkurso būdu gali būti išnuomotas:

<...> 35.2. jeigu išsinuomoti nekilnojamuosius daiktus pageidauja greta jų esančių nekilnojamųjų daiktų nuomininkai ar savininkai arba viename komplekse esančių nekilnojamųjų daiktų nuomininkai ar savininkai veiklai plėsti;

35.3. jeigu išnuomojama ne daugiau kaip 10 kv. metrų nekilnojamojo turto ploto kopijavimo, kavos, vandens ar maisto aparatams pastatyti, ryšio antenoms įrengti ir kitoms panašioms reikmėms;

35.4. jeigu paskelbus turto viešąjį nuomos konkursą keturis kartus, turtas neišnuomojamas;

35.5. jeigu Aprašo 3 punkte nurodyti subjektai pageidauja išsinuomoti savivaldybės nekilnojamąjį turtą, esantį Marijampolės savivaldybės kaimiškųjų seniūnijų teritorijoje <...>

Marijampolės savivaldybės taryba, atsižvelgdama į Savivaldybės ilgalaikio materialiojo

---

<sup>10</sup> Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-11-26 sprendimas Nr. 1-289 „Dėl savivaldybės nuosavybės teise priklausiančio ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“

turto nuomos tvarkos nuostatas, 2010-10-25 sprendimu Nr. 1-1408 „Dėl negyvenamųjų patalpų, esančių Marijampolėje, Palangos g. 1, nuomos ne konkurso būdu“ VšĮ Marijampolės ligoninės nenaudojamas patalpas 10 metų išnuomojo:

- Mindaugo Kubiliaus paslaugų įmonei laidojimo ir su jomis susijusiai veiklai vykdyti<sup>11</sup>;
- R. Stanyno paslaugų įmonei maitinimo ir mažmeninės prekybos veiklai vykdyti<sup>12</sup>;
- Rimanto Bernoto pirminės sveikatos priežiūros centrui, UAB „Nedos Juodienės ortodontijos klinikai“, VšĮ „Nacionalinis osteoporozės centras“ vykdyti veiklai, susijusiai su sveikatos priežiūros paslaugų teikimu, vykdyti.

Visi aukščiau minėti ūkio subjektai veikia veiklos srityse, kuriose egzistuoja didelė analogiškas paslaugas teikiančių subjektų konkurencija ir todėl tikėtina, kad, paskelbus viešąjį patalpų nuomos konkursą, būtų atsiradę daugiau ūkio subjektų norinčių nuomotis savivaldybės patalpas analogiškų paslaugų teikimui (dažniausiai konkurencija sudaro sąlygas patalpas išnuomoti už didžiausią kainą). Todėl sprendimai nuomoti turtą ne viešojo konkurso būdu neužtikrino efektyviausią ir skaidriausią jo panaudojimą.

44 vnt. NT išnuomoti vadovaujantis priimtais tarybos sprendimais. Visas NT išnuomotas nekonkurso būdu, išskyrus trims objektams skelbtas Viešas atviras konkursas. Viešame konkurse dalyvavę ir laimėję Asociacija Krikščionių misija „Aušra“ – nuomos kaina 2,32 Eur/m<sup>2</sup>, kavinė „Pičiai“ - nuomos kaina 0,79 Eur/m<sup>2</sup>, kempingas UAB „Logivita“ - nuomos kaina 300 Eur/mėn.

Lyginant kavinių nuomos kainas išnuomotų viešo konkurso būdu (kavinė „Pičiai“ - nuomos kaina 0,79 Eur/ m<sup>2</sup>) ir išnuomotų nekonkurso būdu (kavinė „Talanga“ - nuomos kaina 0,76 Eur/m<sup>2</sup>) didelių skirtumų nuomos kainoje už 1m<sup>2</sup> nėra. Atkreiptinas dėmesys, kad išnuomos patalpos nekonkurso būdu (kavinė „Sotas“ - nuomos kaina 0,028 Eur/m<sup>2</sup>) už ženkliai mažesnę kainą, tokią kainą patvirtino Marijampolės savivaldybės Taryba, priimtu sprendimu (2014-04-28 Nr. 1-168).

Pažymėtina, kad jeigu, Marijampolės savivaldybės taryba priimant 2010-10-25 sprendimą Nr. 1-1408, būtų atsižvelgta į Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintų Valstybės materialiojo turto nuomos ne konkurso būdu taisyklių nuostatas<sup>13</sup>, nustatančias kokias veiklas gali būti išnuomotas valstybės ilgalaikis materialusis turtas ne konkurso būdu, tai minėti subjektai nebūtų galėję išsinuomoti savivaldybės ilgalaikį materialųjį turtą nuomos ne konkurso būdu.

Marijampolės savivaldybės taryba ir Marijampolės savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto valdytojai net iki 2016-11-28 turėjo galimybę sprendimus dėl savivaldybės ilgalaikį materialiojo turto nuomos ne konkurso būdu priimti<sup>14</sup> nevaržomi jokių teisės aktuose nustatytų kriterijų ir tik Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-11-28 sprendimu 1-289, patvirtinus Marijampolės

<sup>11</sup> 2010-10-29 ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartis Nr. As-1032.

<sup>12</sup> 2010-10-29 ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartis Nr. As-1034.

<sup>13</sup> Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.1BB505851B4F/eTDDICaziW>.

<sup>14</sup> Marijampolės savivaldybės viešai paskelbti sprendimai dėl savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos ne konkurso būdu: <http://www.infolex.lt/marijampole/Default.aspx?Id=2&pavadinimas=ne+konkurso+b%C5%ABdu>.

savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio materialaus turto nuomos tvarkos aprašą, buvo nustatyti konkretūs atvejai, kuomet Marijampolės savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas jo valdytojų gali būti išnuomojamas ne konkurso būdu.

Tačiau, išanalizavus Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-11-28 sprendimu 1-289 patvirtinto Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio materialaus turto nuomos tvarkos aprašo nuostatas, atkreiptinas dėmesys, kad Marijampolės savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne konkurso būdu žymiai daugiau atvejų nei valstybės ilgalaikis materialusis turtas. Todėl savivaldybės sprendimai dėl turto nuomos ne visada orientuoti į didžiausios naudos visuomenei užtikrinimą.

Išanalizavus patalpų nuomos sutartis, Savivaldybės tarybos sprendimus ir informaciją apie patalpų nuomą savivaldybė tarybos įsteigtose sveikatos priežiūros viešosiose įstaigose tretiesiems asmenims, galima daryti prielaidą, kad atskirais atvejais savivaldybės tarybos patvirtinti teisės aktai, reglamentuojantys savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą, gali būti keičiami tuomet, kai atsiranda poreikis ilgalaikiam patalpų nuomininkui pratęsti galimybę naudotis patalpomis neorganizuojant viešojo patalpų nuomos konkurso. Tokiu būdu sudaroma galimybė savivaldybės patalpomis tretiesiems asmenims naudotis ne vieną dešimtmetį be viešojo nuomos konkurso, apribojant potencialių nuomininkų, galinčių pasiūlyti didesnę nuomos kainą, galimybę dalyvauti nuomos konkursuose ir tokiu būdu neužtikrinant tinkamo Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytų principų įgyvendinimo.

Ne visi nuomotojai išnuomotą turtą užregistravę VĮ Registrų centre. Dvylika nuomotojų neužregistravę pastatų (patalpų) VĮ Registrų centre. Du nuomos gavėjai turintys šešiose vietose išsinuomotą turtą nepratęsė nuomos sutarčių registracijos VĮ Registrų centre.

#### **4. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamą turtą**

Vertinant Viešajame aukcione parduodamą nekilnojamąjį turtą nustatėme, kad vadovaujantis Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu<sup>15</sup> 2015 metais į parduodamo turto sąrašą buvo įtraukta 25 savivaldybės nekilnojamojo turto objektai, kurių bendras plotas 5308,18 m<sup>2</sup>, o likutinė vertė 331,5 tūkst. Eur. Kiekvienais metais parduodamo turto aukcione sąrašas buvo pildomas naujais objektais ir buvo išbraukiami objektai, kurie buvo parduoti viešuose aukcionuose. Per 2015 - 2019 metus ir iki 2020 m. vasario mėn. į parduodamų objektų sąrašą buvo įtraukta 45 nauji objektai, kurių bendras plotas 10861,75 m<sup>2</sup>, o likutinė vertė 713,2 tūkst. Eur ir per tą laikotarpį 43 objektai parduoti viešuose aukcionuose, jų bendras plotas sudarė 7356,39 m<sup>2</sup>.

---

<sup>15</sup> Marijampolės savivaldybės tarybos 2015-05-25 sprendimu Nr. 1-38 “Dėl viešame aukcione parduodamo Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamojų daiktų sąrašo patvirtinimo”

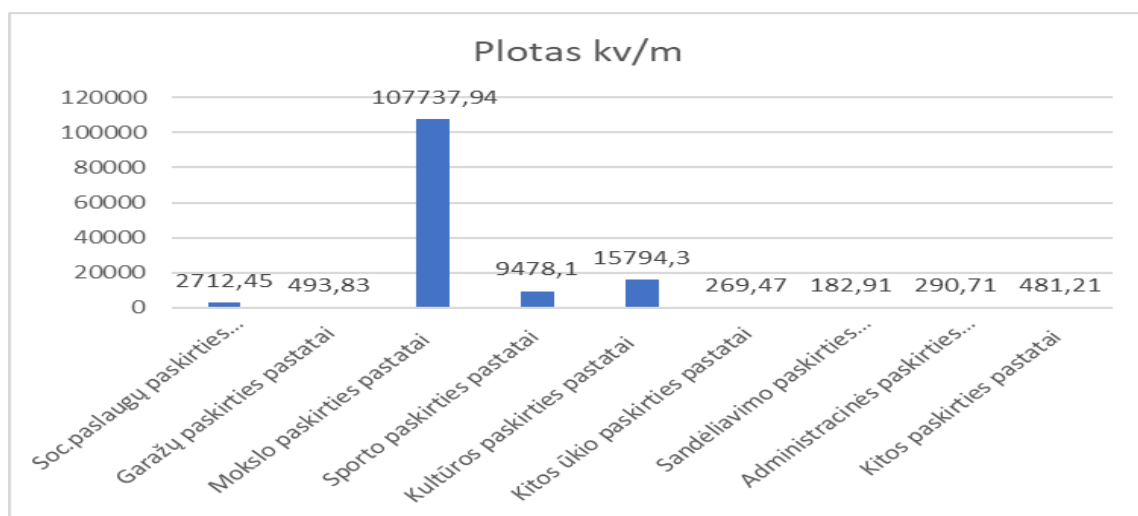
Už parduotą nekilnojamą turtą savivaldybė gavo: 2017 metais 99 416 Eur, 2018 metais 277 842,68 Eur, 2019 metais 192 290,51 Eur pajamų.

Vertinant 2020-02-24 viešajame aukcione parduodamo turto sąrašą, nustatyta, kad jame yra 26 objektai, jų bendras plotas 8451,71 m<sup>2</sup>, o likutinė vertė 343,4 tūkst. Eur. Pagal objektų paskirtį didžiausią dalį sudaro mokyklų pastatai ir ūkinės paskirties pastatai. Informacija apie parduodamą nekilnojamą turtą jo paskirtį, plotą ir likutinę vertę pateikiame lentelėje.

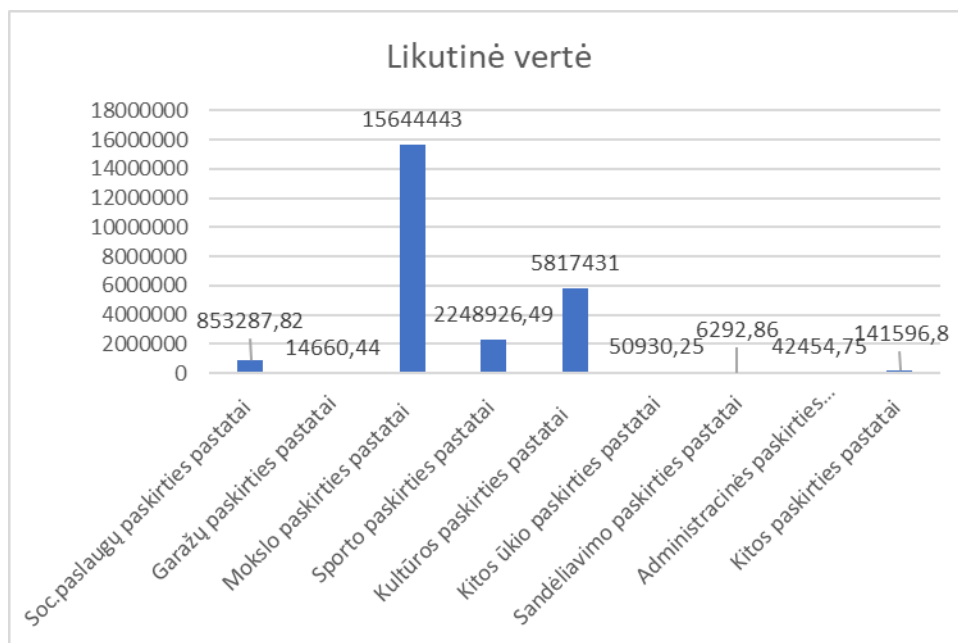
<b>Nekilnojamojo turto paskirtis</b>	<b>Plotas, m<sup>2</sup></b>	<b>Likutinė objekto vertė, Eur</b>
Sporto paskirties	604,07	64893,9
Administracinės patalpos	108,48	9062,27
Ūkinės paskirties pastatai ir garažai	1488,61	61340,69
Mokyklų pastatai	5241,58	160259,66
Butai	1008,97	47850,03
<b>Viso</b>	<b>8451,71</b>	<b>343406,55</b>

Šaltinis- SKAT surinkti duomenys

Marijampolės savivaldybės taryba sprendimais patikėjimo teise biudžetinėms įstaigoms yra perdavusi 137440,92 m<sup>2</sup> ploto pastatų ir patalpų savivaldybės funkcijoms vykdyti. Visas turtas perduotas vadovaujantis tarybos sprendimais ir pagal perdavimo aktus. Visos savivaldybės biudžetinės įstaigos patikėjimo teise gautą nekilnojamąjį turtą naudoja savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Audito metu analizavome kiek ir kokiais paskirčiais naudojamas šis turtas. Daugiausia objektų pagal jų paskirtį sudaro mokslo ir kultūros paskirties pastatai. Jie užima daugiausia ploto ir turi didžiąją vertę. Diagramose pateikta informaciją apie biudžetinėms įstaigoms patikėjimo teise perduoto nekilnojamo turto objektų plotą, paskirtį ir likutinę vertę.

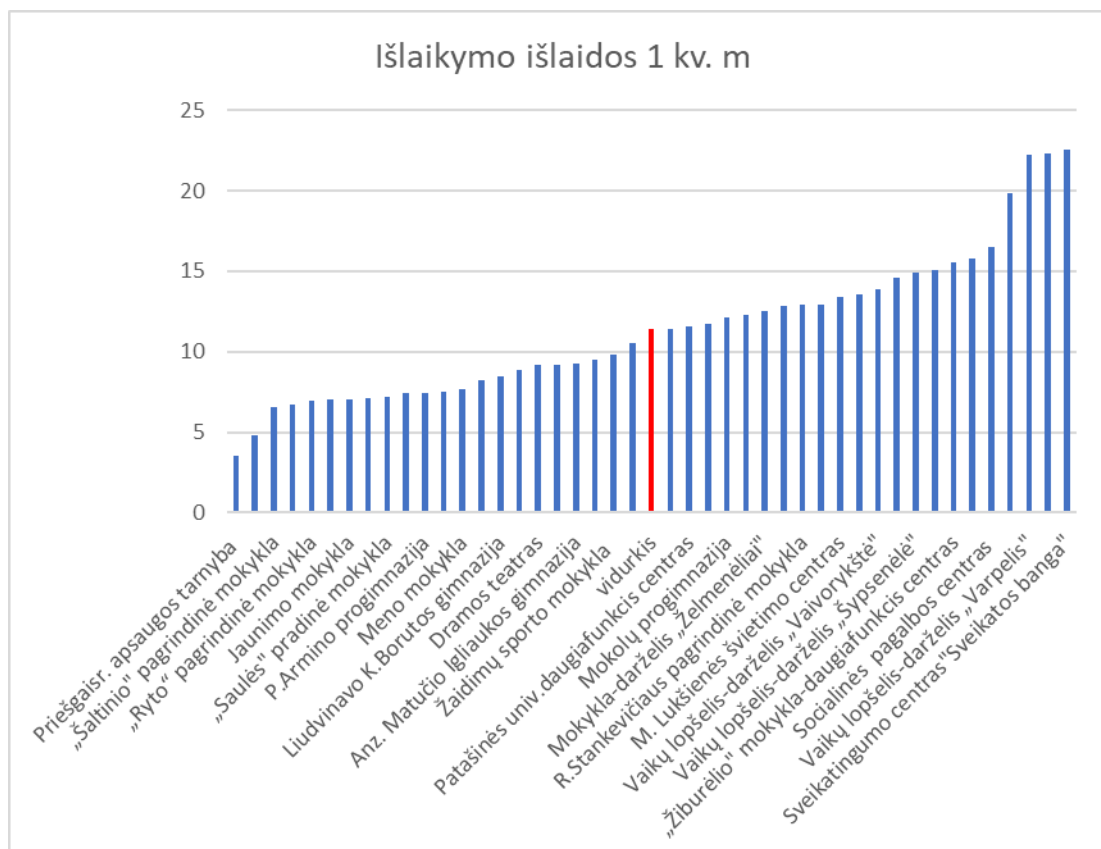


Šaltinis- SKAT surinkti duomenys



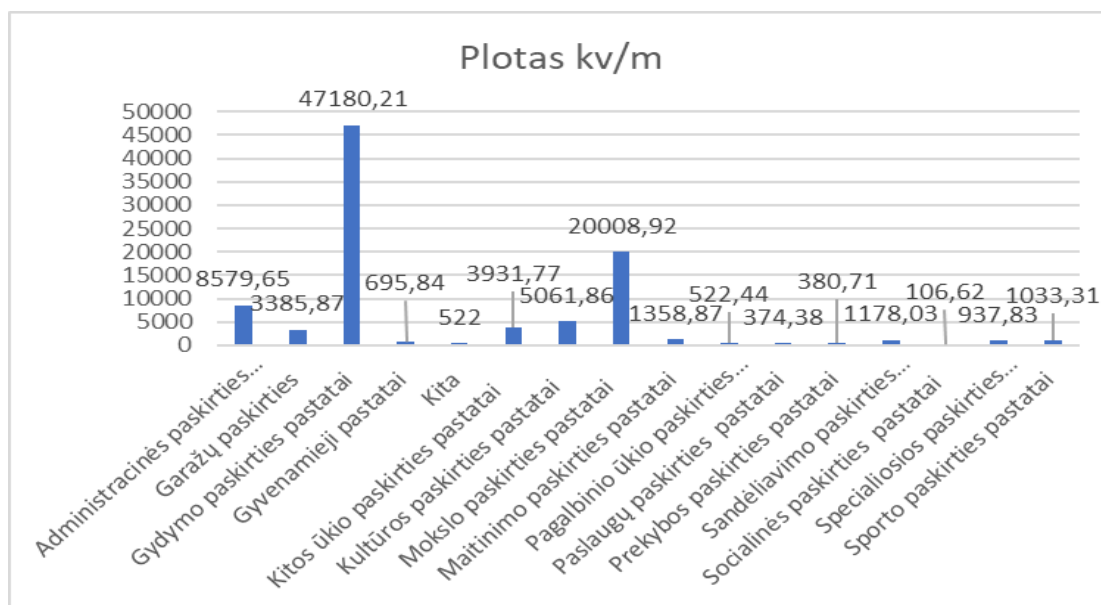
Šaltinis- SKAT surinkti duomenys

Audito metu surinkome informaciją apie biudžetinių įstaigų patikėjimo teise valdomų pastatų ir patalpų komunalinių paslaugų išlaidas. Informaciją surinkome iš 44 savivaldybės biudžetinių įstaigų, kurių bendros komunalinių paslaugų įsigijimo išlaidos 2019 metais sudarė 1285,2 tūkst. Eur už 131989 m<sup>2</sup> pastatams ir patalpoms. Tai gi šių visų patalpų 1m<sup>2</sup> komunalinių paslaugų išlaidos sudaro 9,74 Eur. Surinkus ir išanalizavus kiekvienos biudžetinės įstaigos patalpų komunalinių paslaugų išlaidas darytina išvada, kad šios išlaidos sudaro nuo 6,73 Eur/m<sup>2</sup> iki 22,59 Eur/m<sup>2</sup>. Priežasčių kodėl yra tokie dideli skirtumai patalpų išlaikymui mes šio audito metu nenagrinėjome, nes tai nėra šio audito tikslas. Plačiau apie kiekvienos biudžetinės įstaigos pastatų plotą ir komunalines išlaidas pateikta grafike ir 3 priede.



Šaltinis- SKAT surinkti duomenys

Savivaldybės administracijos valdomas turtas 95258,25 m<sup>2</sup> naudojimas pagal paskirtį pateikta diagramoje. Audito metu analizavome kiek ir kokiai paskirčiai naudojamas šis turtas. Daugiausia nekilnojamojo turto ploto pagal paskirtį naudojama gydymo paskirčiai 47180,21 m<sup>2</sup>.



Šaltinis- SKAT surinkti duomenys

Visas nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į Tarybos patvirtintą socialinio būsto fondo sąrašą. Visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys, Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti, Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus. Visi socialiniai būstai apskaitomi savivaldybės apskaitoje. Visas savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose.

Savivaldybė 2017-01-01 dienai turėjo sukaupusi 41,1 tūkst. Eur lėšų gautų iš savivaldybės būsto pardavimo. Savivaldybės už parduotus būstus 2017 m. gavo - 72,1 tūkst. Eur; 2018 m. - 59,3 tūkst.Eur; 2019 m. - 59,9 tūkst.Eur. Savivaldybės būsto laukė: 2017 m. - 152 asmenų; 2018 m. - 134 asmenų ir 2019 m. - 122 asmenys. Socialinio būsto laukė - 2017 m. - 308 asmenys, 2018m. - 310 asmenys ir 2019 m. - 274 asmenys.

Per audituojamą laikotarpį savivaldybė įsigijo 71 socialinį būstą (69 butai – name Vytauto g. 49 Marijampolė, kuriame atlikta rekonstrukcija. Taip pat nupirkti du butai. Namu Vytauto g. 49 rekonstrukcijai ir dviejų butų pirkimui panaudota 1 539 483 eurai. Kasmet yra vertinama asmenų ir šeimų turtas (įskaitant gautas pajamas). Už 2017 m. pajamos viršino 12 šeimų, už 2018 m. – 7 šeimų; už 2019 m. pajamos dar tikrinamos. Šeimoms, kurių pajamos viršijo nustatytus dydžius, nuomos mokesčiui pirmiems metams buvo taikomas koeficientas 1,2, o nuo antrų metų 2. Jei socialinio būsto gyventojų metinės pajamos viršija nustatytas pajamas, tada sudaroma savivaldybės nuomojamo būsto sutartis. Šiuo metu socialinių būstų laisvų nėra. Laisvos yra 3 savivaldybės gyvenamosios patalpos bendrabutyje. Asmenims ir šeimoms, pageidaujantiems išsinuomoti savivaldybės būstą, eilės tvarka siunčiami laiškai.

Savivaldybės būsto fondui priskirtas NT yra inventorizuotas.

## **5. Informacija apie rekomendacijų įgyvendinimą audito metu**

Atliekamo audito metu buvo aktyviai ir geranoriškai taisomi nustatyti neatitikimai bei įgyvendinamos pateiktos rekomendacijos.

Savivaldybės internetiniame puslapyje skelbiama informacija apie nuomojamą ir pagal panaudą perduotą savivaldybės nekilnojamąjį turtą, kaip to reikalauja teisės aktai.

Marijampolės savivaldybės tarybos 2019-10-28 sprendimu Nr. 1-294 patvirtintas Marijampolės savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas, kuriame nurodyti subjektai (jų veiklos sritys), galintys valdyti savivaldybės turtą panaudos pagrindais.

Marijampolės savivaldybės taryba 2020-02-24 sprendimu Nr. 1-47 patvirtintino

Marijampolės savivaldybės turto viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašą. Šio aprašo 38 punkte Savivaldybės turtas gali būti išnuomojamas be konkurso Nuomotojo sprendimu, jeigu:

38.1. Savivaldybės turtas išnuomojamas neatidėliotinam darbui atlikti (avarijoms, stichinėms nelaimėms likviduoti ir panašiai) ar trumpalaikiam renginiui (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams), kurio trukmė yra ne ilgesnė kaip 30 kalendorinių dienų, organizuoti;

38.2. perkamos paslaugos, kurioms teikti bus naudojamas Savivaldybės turtas, ir šis turtas išnuomojamas Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka vykdomo viešojo paslaugų pirkimo metu;

38.3. bent 3 kartus neįvyksta Savivaldybės turto viešas nuomos konkursas;

38.4. bendrosios nuosavybės teise valdomas savivaldybės nekilnojamas turtas išnuomojamas šio turto bendraturčiams arba kai išnuomojamas savivaldybės nekilnojamas turtas yra greta šio turto nuomininkams priklausančių ir (arba) jų naudojamų statinių;

38.5. Savivaldybės turtas išnuomojamas pelno nesiekiantiems subjektams, kurių pagrindinis veiklos tikslas atitinka bent vieną iš Įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje nustatytų tikslų;

38.6. Savivaldybės turtas išnuomojamas subjektams Lietuvos Respublikos įstatymų numatytais atvejais.

2020 metais patvirtinto Marijampolės savivaldybės turto viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo 5 punktą numato nuompinigių apskaičiavimo tvarką, kuri yra vienoda visiems potencialiems nuomininkams:

„5. Nuompinigiaai už Savivaldybės turto nuomą apskaičiuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintomis Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis.“

## REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eilės Nr.	Rekomendacija	Subjektas kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas/ priemonės/ komentaras	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*
1.	Siekiant efektyviai valdyti nekilnojamąjį turtą, parengti atskirą turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus ir priemones leidžiančius įvertinti optimalios turto bazės poreikius.	Savivaldybės administracijai		
1.1	Išskirti „turto valdytoją“, kuris atsako už turto valdymą ir kokybę.			
1.2	Įdiegti nuoseklias turto išnaudojimo kontrolės procedūras.			
1.3	Įvertinti savivaldybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumą.			
1.4	Numatyti ir nukreipti investicijas atsižvelgiant į savivaldybės strateginius NT valdymo poreikius, o ne į pastatų būklę.			
2.	Užtikrinti efektyvų turto priežiūros ir jo atnaujinimo (investicijų) valdymą.	Savivaldybės administracijai		
3.	Savivaldybės mastu verta siekti kuo efektyvesnio turto išnaudojimo nuolat atnaujinant privatizuojamų objektų sąrašą bei ieškant kitų alternatyvaus NT naudojimo ir pritaikymo galimybių.	Savivaldybės administracijai		
4.	Efektyviai valdyti investicijas ir išlaikymo kaštus išlaikomiems turto objektams. Siekti, kad steigėjas ir turtą naudojanti įstaiga aiškiai įvardintų kiekvienos įstaigos turto išlaikymo kaštus ir įtvirtintų įstaigos atsakomybę už jų taupų ir ekonomišką naudojimą.	Savivaldybės administracijai		
5.	Užtikrinti veiksmingą Savivaldybės perduoto turto naudojimo priežiūros, nuomos ir panaudos sutarties sąlygų vykdymo kontrolę.	Savivaldybės administracijai		
6.	Užtikrinti, kad visi panaudos ir nuomos gavėjai gautą turtą užregistruotų VĮ „Registru centras“.	Savivaldybės administracijai		

Konstruktivus bendradarbiavimas ir komunikacija su įstaigų vadovybe mums padėjo pasiekti suplanuotus audito tikslus. Pateikę pastabas dėl vidaus kontrolės trūkumų ir teisės aktų pažeidimų bei rekomendacijas, kaip tinkamai valdyti Savivaldybės turtą, siekiame prisidėti prie to, kad Savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir disponuojama juo vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo ir racionalumo principais. Tikimės, kad mūsų pateikti pastebėjimai yra naudingi.

Savivaldybės kontrolierius

Juozas Vaičiulis

Audita atliko:

Savivaldybės kontrolierius Juozas Vaičiulis

Kontrolės ir audito tarnybos vyr. patarėja Daiva Juškevičienė

Kontrolės ir audito tarnybos vyr.patarėja Raimonda Jasiulevičiūtė

Kontrolės ir audito tarnybos patarėja Rita Ražinskienė

Pavedimas: Savivaldybės kontrolieriaus 2019-09-30 pavedimas Nr. 5

Audito ataskaita teikiama:

Marijampolės savivaldybės Merui,

Marijampolės savivaldybės tarybos Kontrolės komitetui,

Marijampolės savivaldybės administracijai.

#### SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

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

SNT – savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamasis turtas: pastatai, patalpos ir jų dalys);

SNT valdymas – NT valdymas, naudojimas ir disponavimas;

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

NTR- NT kadastras ir registras;

NŽT- Nacionalinė žemės tarnyba;

SB- savivaldybės biudžetinės įstaigos

---

Daiva Juškevičienė

2020-05-04

## AUDITO APIMTIS IR METODAI

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

Audituojamas subjektas- Marijampolės savivaldybės administracija – institucija valdanti turtą ir atsakinga už Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimų ir sutarčių, dėl turto perdavimo panaudos, nuomos pagrindais parengimą, įgyvendinimo kontrolę. Taip savivaldybės biudžetinės įstaigos patikėjimo teise valdančios nekilnojamąjį turtą.

Audituojamas laikotarpis – 2017- 2019 metai, esant poreikiui ir ankstesni laikotarpiai.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikavimus.

Eil.Nr.	Metodai	Tikslai
1.	Dokumentų peržiūra. Nagrinėti savivaldybės strateginius plėtros, veiklos dokumentus, metinius veiklos planus, savivaldybės tarybos sprendimus dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo. Analizuosime, kokia informacija apie savivaldybės NT valdymą (prioritetus, kryptis, patalpų nuomą ir kt )	Nustatyti ar teisinis reglamentavimas yra tinkamas; Įvertinti, ar yra turto valdymo strategija, o jose numatyti uždaviniai, užtikrina kryptingą turto valdyseną.
2.	Vertinsime savivaldybės tarybos sprendimus ir turto perdavimo priėmimo aktus dėl NT perdavimo patikėjimo teise arba nuosavybės. Vertinsime ar jis naudojamas tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Analizuosime, ar savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas.	Išanalizuoti, ar turtas valdomas laikantis turto valdymo principų.
3.	Vertinsime ar suformuoti perduoto turto žemės sklypai, ar pateikti prašymai NŽT naudotis valstybine žeme, ar sudarytos žemės panaudos sutartys	Nustatyti, ar suformuoti žemės sklypai po pastatais ir sudarytos žemės panaudos sutartys
4.	Rinksime informaciją kiek savivaldybė išnuomojo NT; Analizuosime audito atlikimo metu galiojančias nuomos sutartis; Nagrinėsime ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių; Vertinsime, ar pagrįstai NT išnuomotas be konkurso ir lengvatinėmis sąlygomis.	Visas išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį, savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.
5.	Rinksime informaciją kiek savivaldybė NT yra perduota naudoti panaudos pagrindais ;	Įvertinti, ar panaudos gavėjai atitinka subjektui keliamus reikalavimus; Ar panaudos gavėjai vykdo įsipareigojimus;

	<p>Vertinsime ar panaudos gavėjai turi teisę gauti NT panaudos pagrindais , ar panaudos sutartis atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką; Nagrinėsime ar šį turtą panaudos gavėjai naudoja pagal paskirtį panaudos sutartyse nustatyta tvarka;</p>	<p>Ar veikia panaudos sutarčių kontrolės procedūros</p>
6.	<p>Nagrinėsime ar yra parengtos ir savivaldybės tarybai pateiktos bei apsvarstytos nuosavybės teise savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos;</p>	<p>Ar teikiamos nuosavybės teise savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos. Ar jos informatyvios.</p>
7.	<p>Nagrinėsime ar apskaitos registruose yra apskaitytas visas SNT; Vertinsime NT registro duomenis.</p>	<p>Ar visas savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose ir savivaldybės apskaitos registruose</p>

## KOMUNALINIŲ PASLAUGŲ IŠLAIDOS BIUDŽETINIŲ ĮSTAIGŲ PATALPŲ IŠLAIKYMU

	<b>Biudžetinės įstaigos pavadinimas</b>	<b>Plotas, m<sup>2</sup></b>	<b>Komunalinių paslaugų išlaidos, tūkst. Eur</b>	<b>Eur/m<sup>2</sup></b>
1	Socialinės pagalbos centras	2639,04	43,5	16,48
2	Visuomenės sveikatos biuras	245,06	3,3	13,56
3	Priešgaisr. apsaugos tarnyba	480,86	1,7	3,5
4	Sporto mokykla	1825,78	40,7	22,32
5	Žaidimų sporto mokykla	3560,82	34,9	9,79
6	Sporto centras "Sūduva"	2377,93	21,8	9,17
7	Sveikatingumo centras "Sveikatos banga"	1713,57	38,7	22,59
8	Kultūros centras	9203,87	68,2	7,4
9	Dramos teatras	1636,54	15	9,16
10	P. Kriaučiūno viešoji biblioteka	3459,56	42,5	12,27
11	Kraštotyros muziejus	1040,87	13,4	12,83
12	M. Lukšienės švietimo centras	783,47	10,5	13,4
13	Moksleivių kūrybos centras	1823,52	16,2	8,88
14	Meno mokykla	2973,6	22,9	7,7
15	Vaikų lopšelis-darželis „Nykštukas“	2027,39	30,5	15,04
16	Vaikų lopšelis-darželis „Šypsenėlė“	1824,96	27,3	14,95
17	Vaikų darželis „Linelis“	614,19	12,2	19,87
18	Vaikų lopšelis-darželis „Pasaka“	2497,87	26,4	10,57
19	Vaikų lopšelis-darželis „Rūta“	1658,69	26,2	15,79
20	Vaikų lopšelis-darželis „Šaltinėlis“	2215,68	32,4	14,62
21	Vaikų lopšelis-darželis „Vaivorykštė“	3063,1	42,4	13,84
22	Vaikų lopšelis-darželis „Varpelis“	859,67	19,1	22,22
23	Vaikų lopšelis-darželis „Rasa“	2482,22	28,3	11,4
24	Patašinės univ.daugiafunkcis centras	726,63	8,4	11,56
25	Lopšelis-darželis „Ažuoliukas“	3012,73	39	12,94
26	Mokykla-darželis „Želmenėliai“	2511,96	31,4	12,5
27	„Smalsučio“ pradinė mokykla	2460,67	23,3	9,47
28	„Saulės“ pradinė mokykla	2796,74	20,1	7,19
29	Rygiškių Jono gimnazija	7635,91	51,4	6,73
30	Sūduvos gimnazija	6251,59	43,8	7
31	Anz. Matučio Igliaukos gimnazija	2644,03	24,4	9,23
32	Liudvinavo K.Borutos gimnazija	4428,43	37,5	8,47
33	Suaugusiųjų mokymo centras	1318,23	10,8	8,19
34	Mokolų progimnazija	1781,11	21,6	12,13
35	Padovinio pagrindinė mokykla	1392,4	10,4	7,47

36	Želsvos pagrindinė mokykla	1601,46	18,8	11,73
37	R.Stankevičiaus pagrindinė mokykla	4648,54	60,1	12,93
38	P.Armino progimnazija	6548,18	48,8	7,45
39	J.Totoraičio progimnazija	5631,45	40	7,1
40	„Ryto“ pagrindinė mokykla	6065	42,2	6,95
41	„Šaltinio" pagrindinė mokykla	10456,39	68,3	6,53
42	Sasnavos pagrindinė mokykla	4955,05	23,9	4,82
43	Jaunimo mokykla	2468,97	17,3	7
44	„Žiburėlio" mokykla-daugiafunkcis centras	1645,45	25,6	15,56
	Iš viso	131989,18	1285,2	500,3