



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS 2017—2019 M. I PUSMEČIO NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

2020-05-05 Nr. AT-1

Pakruojis

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolierė Irena Urmonienė
Kontrolieriaus pavaduotoja Daiva Čepulionienė

Su audito ataskaita galima susipažinti
Pakruojo rajono savivaldybės interneto puslapyje
www.pakruojis.lt

Audito ataskaitos kopijos teikiamos: Pakruojo rajono savivaldybės merui, Pakruojo rajono savivaldybės tarybos Kontrolės komitetui.

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	3
SANTRAUKA	4
IŽANGA.....	11
AUDITO REZULTATAI	13
1. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptingumas	13
2. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas Savivaldybės funkcijoms vykdyti	14
3. Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas Savivaldybės nekilnojamas turtas	16
4. Žemės sklypai po pastatais.....	18
5. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma	21
6. Savivaldybės būsto fondas.....	23
7. Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda	27
8. Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis turtas	29
9. Administracijos atsiskaitymas Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą	30
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	31
PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	39

PAGRINDINIAI FAKTAI**452**

— tiek NT objektų, kuriuos valdo Savivaldybė

137 351 kv. m

— toks Savivaldybės valdomų NT objektų bendras plotas

26 994 tūkst. Eur

— tokia yra Savivaldybės valdomų NT objektų įsigijimo savikaina

24 920,8 tūkst. Eur

— tokia yra Savivaldybės valdomų NT objektų balansinė vertė

34

— tiek Savivaldybė yra išnuomojusi NT objektų (be Savivaldybės būsto fondo)

9 702,2 kv. m

— toks išnuomotų NT objektų bendras plotas

71

— tiek Savivaldybė yra atidavusi NT objektų pagal panaudą

26 515 kv. m

— toks pagal panaudą atiduoto NT objektų bendras plotas

SANTRAUKA

AUDITO SVARBA

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybių funkcijoms atlikti. Visas savivaldybės turtas turi tapti priemone pasiekti svarbiausią tikslą — užtikrinti ekonominę laisvę ir žmonių gerovę teikiamomis paslaugomis.

Savivaldybės tikslas — sumažinti turto eksploatavimo ir valdymo išlaidas, gerinti teikiamų paslaugų kokybę — gali būti pasiektas taikant šiuolaikinius nekilnojamojo turto valdymo principus savivaldybės turto valdymui, t. y. įsigyti, nuomoti, prižiūrėti ir atnaujinti jį. Yra poreikis ir būtinybė savivaldybei veiksmingiau ir efektyviau spręsti įvairaus pobūdžio problemas. Savivaldybei atsiranda iššūkis nedidinant viešųjų išlaidų dirbti kuo efektyviau. Savivaldybės turimo nekilnojamojo turto valdymo ir efektyvumo klausimai yra labai aktualūs.

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

AUDITO TIKSLAS IR APIMTIS

Audito tikslas — įvertinti, ar nekilnojamasis turtas (pastatai, patalpos) Savivaldybėje valdomas efektyviai, kryptingai ir kompleksiškai, užtikrinant maksimalią naudą visuomenei.

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

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

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

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

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

IŠVADOS

I. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptingumas

1. Savivaldybėje nėra patvirtintų NT valdymo kryptų.
2. Strateginio planavimo dokumentuose, kurie apima audituojamą laikotarpį ar jo dalį, SNT valdymo tikslai ir uždaviniai nenustatyti.
3. Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė nesikonsultavo su vietos bendruomene dėl SNT valdymo.
4. Savivaldybėje nėra sukurta tiksli NT informacinė duomenų bazė.

II. Savivaldybės valdomo nekilnojamosios turtas naudojimas Savivaldybės funkcijoms vykdyti

5. Patikėjimo teisėmis valdomas turtas, perduotas Savivaldybės funkcijoms vykdyti, buvo nenaudojamas Savivaldybės funkcijoms vykdyti 36 atvejais (31 proc.) tirtos visumos — 116 pavyzdžių. Pagrindinė priežastis ta, kad daug pastatų yra morališkai ir funkcionaliai pasenę, tokio turto remontuoti ekonomiškai neapsimoka.
6. Apskaitoje neapskaityti ir neinventorizuoti 12 NT objektų.
7. Viešuose registruose teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas ne visas Savivaldybei priklausantis NT. Nuosavybė Savivaldybės vardu neįregistruota 1 atveju iš 116 pavyzdžių, biudžetinės įstaigos patikėjimo teisės NTR neįregistravo 37 atvejais (61,7 proc.) iš 60. 5 atvejais turtas perduotas valdyti vienoms įstaigoms, o patikėjimo teisė registruota kitų įstaigų vardu.
8. 5 NT objektai (1 253,2 kv. m) (neapskaityti buhalterinėje apskaitoje), kuriais naudojasi kitos biudžetinės įstaigos, įmonės, kurioms turto perdavimas neįformintas.

III. Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas Savivaldybės nekilnojamosios turtas

9. 4 NT objektai iš 35, kurie nenaudojami Savivaldybės funkcijoms vykdyti, neapskaitomi apskaitoje, neinventorizuoti.
10. Likviduoti ir iš apskaitos nurašyti 2 NT objektai neišregistruoti iš NTR.

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

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

11. Faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštai neapskaitomi apskaitoje atskirose sąskaitose.
12. Tvarkos apraše, kuriuo vadovaujantis Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, yra nurašomas, išardomas ir likviduojamas, nenustatyti atvejai, kai NT gali būti pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo tolesnio panaudojimo būdai.

IV. Žemės sklypai po pastatais

13. Sudarytos ne visų žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys. Dėl 57 žemės sklypų (60 proc.) iš 95 tikrintų, nesudarytos žemės panaudos sutartys. Iš jų dėl 36 žemės sklypų (37,9 proc.) iš 95 tikrintų, žemės panaudos sutartys nesudarytos ir nebus sudaromos dėl šių priežasčių: žemės sklypai, ant kurių stovi Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai, nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims; pastatai yra parduodami; Savivaldybei priklauso tik dalis pastato (kita dalis priklauso fiziniams asmenims), o fiziniai asmenys nesutinka formuoti žemės sklypų; pastatai perduoti panaudai ir žemės sklypo panauda turi rūpintis NT naudotojai; pastatai yra sunykę.
14. Ne po visais Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais pastatais suformuoti žemės sklypai ir apibrėžtos ribos (su kuriais nesudarytos žemės panaudos sutartys). Iš 57, dėl kurių nesudarytos žemės panaudos sutartys, nesuformuoti žemės sklypai ir neapibrėžtos ribos po 31 pastatu (54,4 proc.). Iš jų po 10 pastatų (17,5 proc.) nebus formuojami žemės sklypai ir apibrėžiamos ribos. Priežastys tos pačios kaip ir dėl nesudarytų panaudos sutarčių (žr. 13 išvada).
15. Suformuotos ir apibrėžtos ribos 26 žemės sklypų (45,6 proc.) iš 57, dėl kurių nesudarytos žemės panaudos sutartys, bet NŽT nepateikti prašymai. Priežastys tos pačios kaip ir dėl nesudarytų panaudos sutarčių (žr. 13 išvada).

16. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys 2 žemės sklypai neapskaityti apskaitoje.

V. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma

17. Tvarkos apraše nėra numatytų atvejų, kada gali būti taikoma lengvatinė nuomos kaina; koks NT gali būti trumpalaikės nuomos objektu; kada trumpalaikė nuoma negalima.
18. Už nuomos sutarčių vykdymo kontrolę nėra paskirtų atsakingų asmenų.
19. Iš 33 tikrintų nuomos sutarčių 9 NT nuomos sutartys (27,3 proc.) nebuvo įregistruotos NTR.
20. Išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį Tarybos nustatyta tvarka, išskyrus 2 sandėlius (garažus), esančius Pakruojo k., Karčiamos g. 1, kurie 2019 m. I pusmetį buvo naudojami ne pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį. 2019 m. II pusmetį Taryba leido pakeisti NT

paskirti. Pagal sudarytą patalpų nuomos sutartį nebuvo vykdomi sutartyje numatyti įsipareigojimai.

VI. Savivaldybės būsto fondas

21. Nuomos sutartys sudarytos ne visų Savivaldybės būsto fonde esančių būstų. Iš 103 tikrintų audito pavyzdžių 16 būstų (15,5 proc.), esančių Savivaldybės būsto fonde, neišnuomoti. Būstai yra avariniai arba netinkami gyventi, įtraukti į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą arba rengiami dokumentai 2020 m. juos įtraukti į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą.
22. Į Savivaldybės būsto fondo sąrašą įtrauktas butas, esantis P. Mašiotų g. 43-54, Pakruojis, kuris patikėjimo teise parduotas Linkuvos socialinių paslaugų centrui.
23. 4 Savivaldybės būstai į Savivaldybės būsto fondo sąrašą įtraukti kaip 2 turto vienetai.
24. 2 NT objektams, kurie priskirti Savivaldybės būsto fondui, NTR neužregistruota Savivaldybės nuosavybė.
25. Nuomos sutartys NTR neįregistruotos dėl 42 NT objektų (48,3 proc.) iš 87 audituotų nuomojamų būstų, o nuomos sutarčių galiojimas pasibaigęs ir neįregistruotas NTR jų pratęsimas dėl 21 NT objekto (24,1 proc.).
26. Iš 103 audituotų pavyzdžių 7 atvejais būstai inventorizuoti kaip vienas turto vienetas (7 turto vienetai), nors faktiškai yra 45 būstai. Apskaitoje apskaitomi irgi tik 7 turto vienetai.
27. Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše nėra nustatyta būstų perrašymo iš Savivaldybės būsto sąrašo į Socialinio būsto sąrašą ir atvirkščiai tvarka; nėra nustatyti reikalavimai, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Socialinio būsto, į Savivaldybės būsto nuomą; nėra nustatytų sąlygų, kurioms esant asmuo netenka teisės į Socialinio arba Savivaldybės būsto nuomą; nėra nustatyti reikalavimai nuomos sutarties turiniui; nėra patvirtintas Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolės mechanizmas.

VII. Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda

28. Iš 67 tikrintų panaudos sutarčių 55 atvejais (82,1 proc.) panaudos gavėjai NT neapdraudė.
29. Iš 67 tikrintų panaudos sutarčių viešuosiuose registruose neužregistruotos 23 panaudos sutartys (34,3 proc.).
30. Panaudos davėjai nepaskyrė asmenų atsakingą už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.
31. Tvarkos apraše nėra nurodyta, kokie subjektai gali būti panaudos gavėjais.

VIII. Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis turtas

32. Savivaldybė atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu NT, tačiau jo neregistravo NTR. Dauguma šio turto sunykęs, atrodo apgailėtina.
33. Taryba nėra patvirtinusi tvarkos dėl NT, kuris neturi savininko(-ų) arba kurio savininkas(-ai) nėra žinomi, nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu.
34. Administracija iki šiol nesikreipė į teismą dėl 5 NT objektų, kurie neturi savininko (ar kurio savininkai nežinomi), ir dėl kurių per vienus metus nuo apskaitos aktų sudarymo datų (2017-11-17 ir 2018-09-03) neatsirado NT savininkas (-ai), kad šie objektai būtų pripažinti bešeimininkiais ir perduoti Savivaldybės nuosavybėn.

IX. Administracijos atsiskaitymas Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą

35. Taryba nebuvo patvirtinusi Turto ataskaitos rengimo tvarkos. Turto valdytojais turto ataskaitų audituojamu laikotarpiu nerengė.
36. Administracija neatsiskaito Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą.

REKOMENDACIJOS

Siekiant spręsti SNT valdymo problemas rekomenduojame:

I. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptingumas

1. Patvirtinti NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, nukreipiant jas visuomenės interesų tenkinimui. SNT valdymo tikslus ir uždavinius nustatyti Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose. Konsultuotis su vietos bendruomene dėl SNT valdymo.
2. Viešai paskelbti informaciją apie SNT valdomo turtą — sąrašą. Taip pat skelbti ne tik nuomojamo, parduodamo, bet ir perduoto panaudai SNT sąrašus.
3. Savivaldybėje sukurti tikslią NT informacinę duomenų bazę.

II. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas Savivaldybės funkcijoms vykdyti

4. Apskaityti buhalterinėje apskaitoje neapskaitytus objektus (žr. 15 psl. II pastraipa) ir atlikti atitinkamas procedūras:
 - juos inventorizuoti atliekant metinę inventurizaciją;
 - 5 NT turto objektus, kuriais naudojasi kitos įstaigos, perduoti (jei reikia) naudotojams, netinkamus naudoti objektus nurašyti ir likviduoti (žr. 16 psl. III pastraipa).

5. Audito ataskaitoje 5 nurodytais atvejais turto patikėjimo teisę registruoti NTR tos biudžetinės įstaigos vardu, kuriai tas turtas perduotas. (žr. 15 psl. III pastraipa — 16 psl. I pastraipa).

III. Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas Savivaldybės nekilnojamasis turtas

6. Likviduotus ir iš apskaitos nurašytus 2 NT objektus išregistruoti iš NTR (žr. 17 psl. IV pastraipa).

IV. Žemės sklypai po pastatais

7. Sudaryti visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartis ir jas įregistruoti NTR.
8. Apskaityti apskaitoje Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 2 žemės sklypus (žr. 19 psl. II pastraipa).
9. Sunykusius 2 pastatus pripažinti netinkamais (negalimais) naudoti (žr. 20 psl. I pastraipos 6 p.).

V. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma

10. Sukurti nuomos sutarčių vykdymo kontrolės sistemą.
11. Paskirti atsakingus asmenis už nuomos sutarčių vykdymo kontrolę.
12. Išnagrinėti situaciją, susidariusią V. Janeliūno įmonei nemokant nuomos mokesčio, nuomotojui netvarkant nuompinigių apskaitos ir priimti sprendimą. 2019 m. II pusmetį pakeitus V. Janeliūno įmonei išnuomotų pastatų paskirtį iš „garažų“ į „poilsio“, siūlome peržiūrėti ankstesnę nuomos sutartį, įvertinti nuomos kainą.

VI. Savivaldybės būsto fondas

13. 4 Savivaldybės būstus ir 1 socialinį butą, kurie yra avarinės būklės arba netinkami gyventi ir šių būstų remontuoti ekonomiškai nebeapsimoka, įtraukti į Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašą (žr. 26 psl. I pastraipos 4p. ir 26 psl. II pastraipos 2 p.).
14. Išbraukti butą, kuris patikėjimo teise perduotas Linkuvos socialinių paslaugų centrui, esantį P. Mašio g. 43-54, Pakruojis, iš Savivaldybės būsto fondo sąrašo.
15. 2 Savivaldybės būstus (1 būstą Ryto g. 27, Titonių k., Pakruojo r. ir 1 būstą Pošilio vs., Lygumų sen., Pakruojo r.) įtraukti į Savivaldybės būsto fondo sąrašą (sąraše turi būti 4 objektai).
16. 2 NT objektams, kurie priskirti Savivaldybės būsto fondui, NTR užregistruoti Savivaldybės nuosavybę (žr. 26 psl. III pastraipa).

17. NTR įregistruoti visas neįregistruotas butų nuomos sutartis bei sutartis, kurių terminas yra pratęstas (žr. 26 psl. IV pastraipa).
18. Savivaldybės būsto fondui priskirtus būstus inventorizuoti ir apskaityti apskaitoje kaip atskirus 45 turto vienetų (žr. 26 psl. V pastraipa ir 27 psl. I pastraipa).
19. Patikslinti Būstų nuomos tvarkos aprašą ir jame nustatyti būstų perrašymo iš Savivaldybės būstų sąrašo į Socialinių būstų sąrašą ir atvirkščiai tvarką; nustatyti reikalavimus, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Socialinio būsto, į Savivaldybės būsto nuomą; nustatyti sąlygas, kurioms esant asmuo netenka teisės į Socialinio arba Savivaldybės būsto nuomą; nustatyti reikalavimus nuomos sutarties turiniui; patvirtinti Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolės mechanizmą.

VII. Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda

20. Sukurti panaudos sutarčių vykdymo kontrolės sistemą.
21. Paskirti atsakingus asmenis už NT panaudos sutarčių vykdymo kontrolę, kurie kontroliuotų, ar panaudai perduotas turtas yra naudojamas pagal sutartyse nustatytus įsipareigojimus, yra apdraustas, o panaudos sutartys užregistruotos NTR.

VIII. Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis turtas

22. Parengti ir teikti Tarybai tvirtinti NT, kuris neturi savininko(-ų) arba kurio savininkas(-ai) nėra žinomi, nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu tvarką.
23. Kreiptis į teismą dėl 5 NT objektų, kurie neturi savininko (ar kurio savininkai nežinomi), ir dėl kurių per vienus metus nuo apskaitos aktų sudarymo datų (2017-11-17 ir 2018-09-03) neatsirado NT savininkas (-ai), kad objektai būtų pripažinti bešeimininkiais ir perduoti Savivaldybės nuosavybėn.

IX. Administracijos atsiskaitymas Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą

24. Parengti ir teikti Tarybai tvirtinti Turto ataskaitos rengimo tvarką.
25. Teikti Tarybai Turto ataskaitą.

IŽANGA

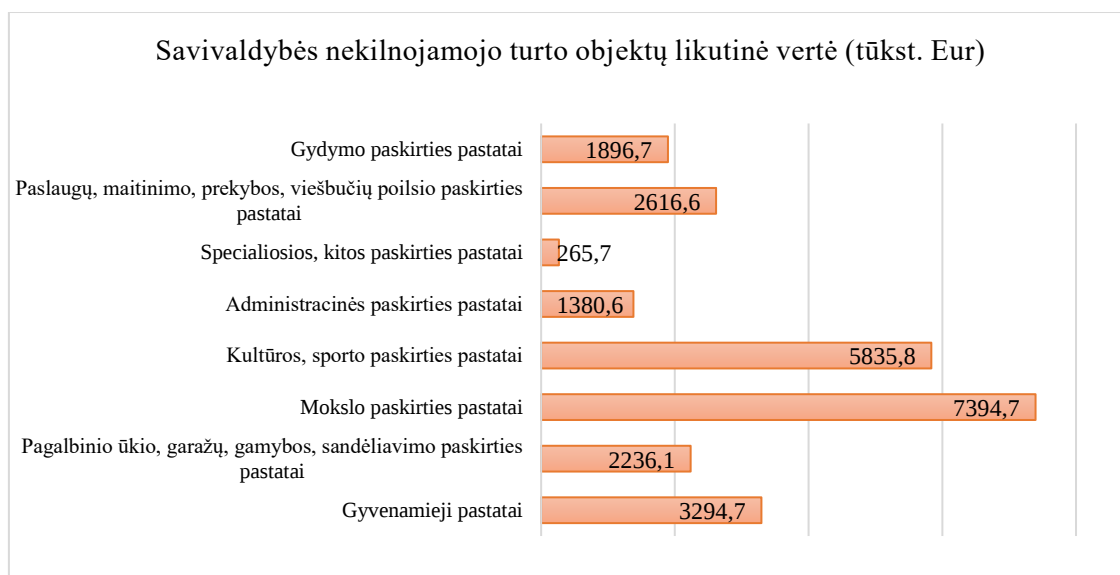
Savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos pagal Vietos savivaldos įstatymą³ — įgyvendindamos turto savininko funkcijas bei savivaldybių institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos — patikėjimo teise. Savivaldybės administracija organizuoja ir kontroliuoja savivaldybės turto valdymą ir naudojimą.

Savivaldybė audituojamu laikotarpiu valdė, naudojo ir disponavo 452 statiniais, patalpomis (neskaitant priklausinių), kurių bendras plotas 137 351 kv. m, įsigijimo savikaina 26 994,6 tūkst. Eur, balansinė vertė 2018 m. gruodžio 31 d. 24 920,8 tūkst. Eur. Savivaldybės turtą patikėjimo teise valdė 27 biudžetinės įstaigos. Biudžetinėms įstaigoms, neįskaitant Administracijos, patikėjimo teise perduota 130 NT objektų, kurių bendras plotas 92 090 kv. m, įsigijimo savikaina 20 178,9 tūkst. Eur, balansinė vertė 11 807,6 tūkst. Eur. Administracija patikėjimo teise valdo (apskaito) 322 Savivaldybės NT objektus, reikalingus Savivaldybės savarankiškosioms ir Savivaldybei valstybės perduotoms valstybinėms funkcijoms vykdyti (įgyvendinti). Administracijos valdomų (apskaitomų) 322 NT objektų bendras plotas 45 261 kv. m, įsigijimo savikaina 6 815,7 tūkst. Eur, balansinė vertė 13 113,2 tūkst. Eur.

Didžiąją dalį pagal vertę sudaro gydymo, kultūros, mokslo paskirties pastatai bei rekonstruotos kultūros vertybės (paslaugų, maitinimo, viešbučių paskirties pastatai).

Duomenys apie Savivaldybės NT objektų likutinę vertę 2018 m. gruodžio 31 d. pateikti 1 pav.

1 pav.

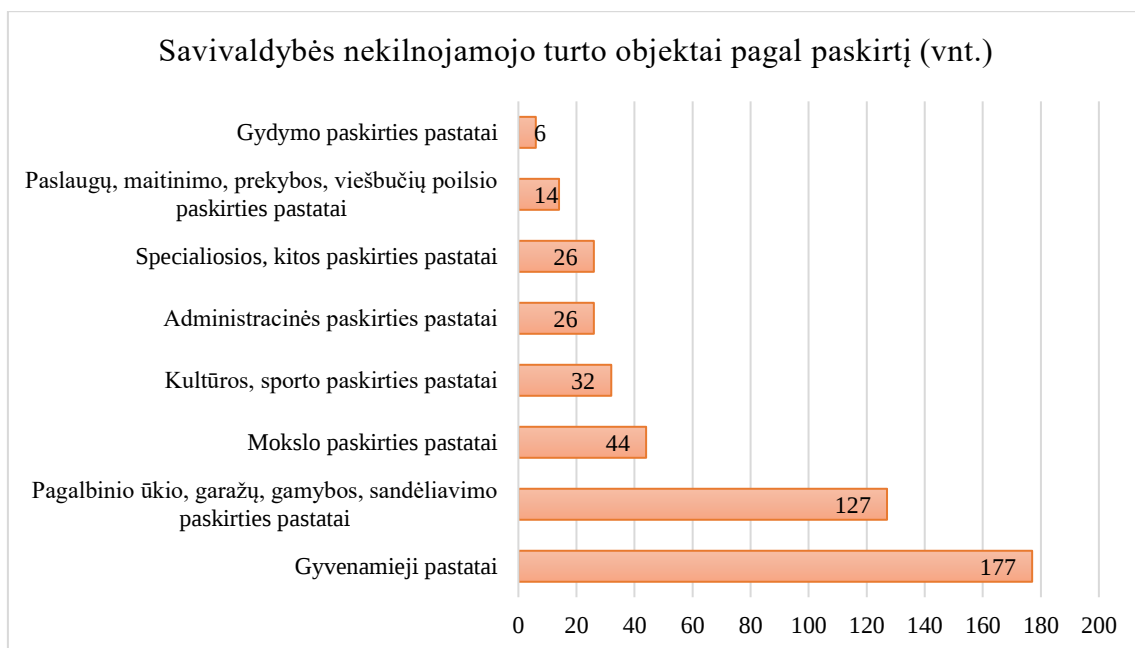


³ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais);

Daugiausia objektų pagal jų paskirtį sudaro gyvenamieji pastatai, tai Savivaldybės būsto fondo pastatai. Didelę dalį objektų sudaro pagalbinio ūkio, garažų, gamybos sandėliavimo paskirties pastatai. Jų balansinė vertė yra maža.

Duomenys apie Savivaldybės nekilnojamojo turto objektų pasiskirstymą pagal jų paskirtį pateikti 2 pav.

2 pav.



Ataskaitoje vartojamos santrumpos ir sąvokos pateikiamos ataskaitos 1 priede.

AUDITO REZULTATAI

1. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptingumas

Strategijos kūrimas ir įgyvendinimas svarbus viešajam sektoriui, nes tai mąstymas apie ateitį ir veiksmų krypties išplėtojimas, kad būtų galima pasiekti tikslų ir uždavinių. Aktuali problema yra strateginio planavimo procesų samprata: atskiru procesu laikoma strateginio plėtros plano, strateginio veiklos plano, metinių biudžetinių įstaigų, seniūnijų veiklos planų bei biudžeto rengimas. Tuo tarpu tokių dokumentų parengimas ir įgyvendinimas turėtų būti laikomas sudedamomis vieno proceso dalimis.

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentus: strateginį plėtros planą, atskiros ūkio šakos (sektoriaus) plėtros programą, strateginį veiklos planą, tvirtina savivaldybės taryba. Strateginio planavimo dokumentai rengiami atsižvelgiant į valstybės ir regiono strateginio planavimo dokumentus, taip pat užtikrinant jų tarpusavio suderinamumą ir integralumą⁴.

Siekiant efektyviai valdyti turtą, turi būti parengta NT valdymo strategija, joje nustatyti tikslai, leidžiantys įvertinti, kokio turto reikia Savivaldybės funkcijoms vykdyti, kiek jo galima perduoti panaudai, išnuomoti ar išsinuomoti, parduoti, koku periodiškumu tai reikėtų atlikti ir pan.

Savivaldybėje audituojamu laikotarpiu nustatyta trūkumų planuojant NT valdymą, siekiant tenkinti visuomenės interesus.

Savivaldybėje nėra patvirtintų NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptių, kurios apimtų visus turto valdytojus ir būtų nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą.

Savivaldybė nevykdė konsultacijų su bendruomene dėl Savivaldybės NT valdymo.

Pažymėtina, kad Savivaldybė interneto svetainėje, rajoniniame laikraštyje „Aukštinė varpa“ skelbė informaciją apie nuomojamą, parduodamą Savivaldybės NT.

Visas Savivaldybės valdomas NT turi būti susistemintas, numatyti aiškūs principai, kurie parodytų:

- kiek ir kokio turto reikia funkcijoms atlikti;
- kiek ir kokio turto galima perduoti panaudos pagrindais, išnuomoti ar išsinuomoti, parduoti;
- kiek ir kokie objektai ateityje turi būti remontuojami, rekonstruojami ir pan., kad duotų didžiausią naudą;

⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimas Nr. 1435 „Dėl Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų patvirtinimo“;

- koks turtas yra nereikalingas ir turi būti realizuojamas.

Siekiant veiklos tęstinumo, NT valdymo strategija turi būti ilgalaikė. Procesui kontroliuoti reikia paskirti vykdytojus ir numatyti atsiskaitymo periodiškumą.

Turto valdymo procese su turto valdymu susijęs komunikavimas ir turimos informacijos surinkimas yra labai svarbus, nes Savivaldybė turi žinoti ne tik turimo turto rūšį, bet ir jo būklę, būtinas investicijas, turto poreikį ir pan. Tikslios NT informacinės duomenų bazės sukūrimas yra pirmas svarbus žingsnis kuriant veiksmingą turto valdymo sistemą. Išsami duomenų bazė leistų Savivaldybei analizuoti ir stebėti savo turtą, taip pat kurti ir įgyvendinti strateginį planą.

Taip pat savivaldybėje svarbi veiksminga turto valdymo kontrolės sistema.

2. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas Savivaldybės funkcijoms vykdyti

Savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja:

1) savivaldybių tarybos pagal Vietos savivaldos įstatymą — įgyvendindamos turto savininko funkcijas;

2) savivaldybių institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos — patikėjimo teise; kiti juridiniai asmenys — nustatytais atvejais pagal turto patikėjimo sutartį⁵.

Nustatyti, kaip Savivaldybės valdomas NT naudojamas Savivaldybės funkcijoms vykdyti, auditui atrinkome 116 audito pavyzdžių, t. y. 60 Savivaldybės biudžetinių įstaigų NT objektų, kurie joms perduoti patikėjimo pagrindais ir naudojami Savivaldybės funkcijoms vykdyti, ir 56 Administracijos valdomus NT objektus.

Ne visos Savivaldybės biudžetinės įstaigos, gavusios patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš Savivaldybės, naudojo jį tik Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Pagrindinė to priežastis ta, kad daug Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių pastatų yra morališkai ir funkcionaliai pasenę, jų balansinė vertė maža, o tokio turto remontuoti ekonomiškai neapsimoka. Iš reprezentuojančios visumos, kuri sudaro 50 proc. (116 pavyzdžių) visų pastatų, patalpų nustatyta, kad patikėjimo teisėmis valdomas turtas, perduotas Savivaldybės funkcijoms vykdyti buvo nenaudojamas Savivaldybės funkcijoms vykdyti 36 atvejais, t. y. 31 proc. tirtos visumos. Tai sudaro 5 797,8 kv. m, iš kurių:

- 1) 21 NT objektas (3 291,1 kv. m) yra netinkamas naudoti ir įtrauktas į Viešame aukcione parduodamų objektų sąrašą;

⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

- 2) 11 NT objektų (1 916,6 kv. m) yra netinkami naudoti ir 2020 m. rengiami dokumentai juos įtraukti į Viešame aukcione parduodamų objektų sąrašą;
- 3) 3 NT objektuose (319,8 kv. m) įgyvendinama buvusios spaustuvės pastato konversija: po rekonstrukcijos jie vėl bus naudojami veikloje;
- 4) 1 NT objektas (270,3 kv. m) pripažintas negalimu naudoti⁶, audito metu likviduotas⁷ ir nurašytas iš apskaitos.

Ne visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT buvo apskaitytas apskaitoje ir inventorizuotas. Nustatyta, kad neapskaityta buhalterinėje apskaitoje ir neinventorizuota 12 objektų:

- 1) ūkinis pastatas, unikalus Nr. 659200044043, Linkuvos g. 1, Klovainių mstl., Klovainių sen., Pakruojo r.;
- 2) ūkinis pastatas, unikalus Nr. 659230009036, Taikos g. 26, Linkuva, Pakruojo r.;
- 3) katilinė, unikalus Nr. 659000271013, Susivienijimo g. 11, Pakruojo k., Pakruojo r.;
- 4) sandėlis, unikalus Nr. 659000271024, Susivienijimo g. 11, Pakruojo k., Pakruojo r.;
- 5) ūkinis pastatas, unikalus Nr. 659580007097, P. Mašiotų g. 1, Pakruojis;
- 6) silosinė, unikalus Nr. 659780144017, Palos g. 25 A, Paliečių k., Pakruojo sen., Pakruojo r.;
- 7) silosinė, unikalus Nr. 659780144028, Palos g. 25 A, Paliečių k., Pakruojo sen., Pakruojo r.;
- 8) ūkio patalpa su tremperiu, unikalus Nr. 18 6590001790180004, Padubysio k. 18, Rozalimo sen., Pakruojo r.;
- 9) ūkinis pastatas, unikalus Nr. 658600008026, Karčiamos g. 1, Pakruojo k., Pakruojo r.;
- 10) ūkinis pastatas, unikalus Nr. 659000270049, Karčiamos g. 9, Pakruojo k., Pakruojo r.;
- 11) garažas, unikalus Nr. 659580007053, P. Mašiotų g. 1, Pakruojis;
- 12) sandėlis, unikalus Nr. 659680010034, Prof. S. Ušinsko g. 43, Pakruojis.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo⁸ 11 str. 1 d. 1, 2 p. nuostatomis Nekilnojamojo turto registre registruojama nuosavybės teisė, turto patikėjimo teisė. Ne visas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuose registruose. Biudžetinių įstaigų turto — patalpų, pastatų nuosavybė Savivaldybės vardu iš 60 atvejų registruota 59 atvejais — vienu atveju neregistruota (viešasis tualetas, Žemaitės g. 4, Pakruojis). Patikėjimo teisė, NTR registruota 18 atvejų, neregistruota 37 atvejais (61,7 proc.) iš 60. Nustatyti 5 atvejai, kai turtas

⁶ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-01-18 įsakymas Nr. AV-58 „Dėl savivaldybės turto pripažinimo negalimu naudoti“;

⁷ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos 2019-11-29 pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nematerialiojo ir ilgalaikio materialiojo turto nurašymo ir likvidavimo aktas Nr. TPNN-15-(13.12.);

⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais);

perduotas valdyti patikėjimo teise vienoms įstaigoms, o patikėjimo teisė registruota kitų įstaigų vardu:

- 1) 3 atvejais turtas perduotas Pakruojo rajono savivaldybės J. Paukštelio viešajai bibliotekai, o turto patikėjimo teisė registruota Pakruojo kultūros centro vardu (Plaučiškių biblioteka; Pamūšio biblioteka; Medikonių biblioteka);
- 2) 1 atveju turtas perduotas Klovainių seniūnijai, o patikėjimo teisė registruota Pakruojo kultūros centro vardu (Klovainių kultūros namai);
- 3) 1 atveju turtas perduotas Rozalimo pagrindinei mokyklai, o turto patikėjimo teisė registruota likviduoto Rozalimo vaikų darželio vardu (Rozalimo darželio pastatas).

Administracijoje audituotų 56 NT objektų nuosavybės teisė NTR įregistruota visais atvejais, o patikėjimo teisė neįregistruota 53 atvejais (94,6 proc.) iš 56 audituotų atvejų.

Be to, audito metu nustatyta, kad 5 NT objektai (1 253,2 kv. m) (neapskaityti buhalterinėje apskaitoje, žr. 15 psl.), kuriais naudojasi kitos biudžetinės įstaigos, įmonės. Turto perdavimas neįformintas:

- 1) 1 NT objekto (20 kv. m ūkinis pastatas, Taikos g. 26, Linkuva), kuriuo naudojasi Linkuvos socialinių paslaugų centras, pagrindinis pastatas patikėjimo teise perduotas Linkuvos socialinių paslaugų centrui;
- 2) 2 NT objektams (1034 kv. m katilinė ir sandėlis, Susivienijimo 11, Pakruojo k., Pakruojo r.), kuriais naudojasi UAB „Pakruojo šiluma“;
- 3) 2 NT objektams (199,2 kv. m garažas ir ūkinis pastatas, P. Mašiotų g. 1, Pakruojis), kuriais naudojasi Pakruojo „Atžalyno“ gimnazija.

3. Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas Savivaldybės nekilnojamasis turtas

Savivaldybės pačios turi apsispręsti dėl joms reikalingo ir nereikalingo turto. Ilgalais materialusis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai:

- fiziškai nusidėvi;
- funkciškai (technologiškai) nusidėvi;
- Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pripažįstamas avariniu;
- sugenda ar sugadinamas;
- stichinių nelaimių, avarių metu sunaikinamas (sugadinamas) ir šis faktas atitinkamai įforminamas;

- negalima jo naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos ir šis faktas yra tinkamai įformintas. Pripažinto negalimu naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos materialiojo turto vertė perkeliama į finansinį turtą (gautinas lėšas);

- trukdo statyti naujus statinius arba rekonstruoti esamus statinius ar teritorijas. Ši nuostata taikoma tik nekilnojamiesiems daiktams, išskyrus nekilnojamasias kultūros vertybes, nustatyta tvarka suderinus naujos statybos ar rekonstravimo projektą;

- nereikalingas valstybės ar savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka kur jį pritaikyti.

Ilgalaikis materialusis turtas gali būti pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai jį atnaujinti ekonomiškai netikslinga. Laikoma, kad turtą atnaujinti ekonomiškai netikslinga, kai jo remonto (rekonstravimo) išlaidos lygios naujo tokios pačios paskirties ir tokio paties pajėgumo turto įsigijimo kainai ar ją viršija⁹.

Audito metu buvo nustatyta, kad 35 NT objektai nenaudojami veikloje. Iš jų 20 objektų yra įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą¹⁰. O likusius 15 objektų planuojama 2020 metais įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto sąrašą.

Du audituoti NT objektai audito laikotarpiu buvo pripažinti negalimais naudoti¹¹. Likviduoti ir iš apskaitos nurašyti NT objektai neišregistruoti iš NTR (daržinė Puodžiūnų k. 10, Linkuvos sen., Pakruojo r.; sandėlis Šeduvos g. 41, Plaučiškių k., Pakruojo r.).

Pagal Vietos savivaldos įstatymo¹² 16 str. 2 d. 26 p. reikalavimus išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose.

Taryba nėra patvirtinusi atskiros tvarkos, kuria būtų vadovaujamasi Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą pripažįstant nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, jį nurašant, išardant ir likviduojant. Administracija ir biudžetinės įstaigos vadovavosi Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos

⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

¹⁰ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-160 „Dėl Viešame aukcione parduodamo Pakruojo rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“;

¹¹ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-01-18 įsakymas Nr. AV-58 „Dėl savivaldybės turto pripažinimo negalimu naudoti“;

¹² Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais);

aprašo¹³ VIII skyriaus „Turto pripažinimas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, jo nurašymas ir likvidavimas“ nuostatomis (audito laikotarpiu buvo priimtas naujas tvarkos aprašas¹⁴); Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintu pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašu¹⁵.

Tvarkos apraše nėra nustatyta atvejų, kai NT gali būti pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo tolesnio panaudojimo būdai.

Tvarkos aprašo 87 p. (naujai patvirtinto aprašo 110 p.) nustatyta, kad Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo (likvidavimo) komisijos veikia pagal Administracijos direktoriaus patvirtintus tipinius nuostatus ir darbo reglamentą. Administracijos direktorius nėra patvirtinęs:

- 1) Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo (likvidavimo) komisijos tipinių nuostatų;
- 2) Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo (likvidavimo) komisijos darbo reglamento.

Audito metu nustatyta, kad 4 NT objektai, kurie nenaudojami Savivaldybės funkcijoms vykdyti, neapskaityti buhalterinėje apskaitoje, neinventorizuoti (ūkinis pastatas Klovainių mstl. Linkuvos g. 1; silosinė Palos g. 25A, Paliečių k., Pakruojo r.; silosinė Palos g. 25A, Paliečių k., Pakruojo r., ūkio patalpa su tremperiu Padubysio k. 18, Rozalimo sen.).

Turto valdytojai patiria kaštus prižiūredami nenaudojamą NT, pvz.: užkala išdaužytus langus, duris, apšienauja aplinką. Kaštai patiriami ir likviduojant nenaudojamą turtą. Pvz., sandėlio, esančio Šeduvos g. 41, Plaučiškių k., griovimo darbų suma 2 420 Eur. Apskaitoje atskirai neapskaitomi faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo NT objekto kaštai, todėl nėra galimybės pasakyti, kiek Savivaldybė jų patiria.

4. Žemės sklypai po pastatais

Žemės įstatymas¹⁶ nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms, viešosioms įstaigoms,

¹³ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2014-10-23 sprendimas Nr. T-328 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

¹⁴ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-08-29 sprendimas Nr. T-228 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“;

¹⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-10-19 nutarimas Nr. 1250 „Dėl Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

¹⁶ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446 (su vėlesniais pakeitimais);

kurios pagal Viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą laikomos viešojo sektoriaus subjektais ir kt. Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti.

Iš 198 pastatų, po kuriais turi būti suformuoti žemės sklypai, auditui buvo atrinkti 99 pavyzdžiai, iš kurių pateko 4 žemės sklypai, kurie nuosavybės teise priklauso Savivaldybei. Audito metu nustatyta, kad buhalterinėje apskaitoje neapskaityti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios 2 žemės sklypai:

- 1) 1 žemės sklypas 0,52 ha, esantis Teodoro Grotuso g. 21, Gedučių k., Pakruojo r.;
- 2) 1 žemės sklypas 0,1635 ha, esantis Kalno g. 29, Linkuvos m., Pakruojo r.

Sudarytos ne visų žemės sklypų, kurie reikalingi Savivaldybės NT eksploatuoti, panaudos sutartys. Dėl 57 žemės sklypų (60 proc.) iš 95 tikrintų, nesudarytos žemės panaudos sutartys. Iš jų, dėl 36 žemės sklypų (37,9 proc.) iš 95 tikrintų, žemės panaudos sutartys nesudarytos ir nebus sudaromos dėl žemiau išvardintų priežasčių:

- 1) 8 žemės sklypai, ant kurių stovi Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastatai, nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims (gyvenamas namas Petraičių k., Pakruojo r.; malūnas Aleknaičių k. 13., Pakruojo r.; ūkinis pastatas Linkuvos g. 1, Klovainiai, Pakruojo r.; vėjo malūnas Krasniškių k., Pakruojo r.; vėjo malūnas Ažuolo g. Vismantų k., Pakruojo r.; vėjo malūnas (Degučių) Ažuolo g. Švilpynių k., Pakruojo r.; karvidė Beinoraičių k. 2, Pakruojo r.; gyvenamasis namas Vytauto Didžiojo g. 22, Žeimelio mstl., Pakruojo r.);
- 2) 12 žemės sklypų, ant kurių stovi Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastatai yra privatizuojami — įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto sąrašą (gyvenamasis namas Miciškių g. 7, Pakruojo r.; mokykla su gyvenamosiomis patalpomis Aleknaičių k. 9, Lygumų sen., Pakruojo r.; kultūros namai Pušyno 4, Ūdekų k.; mokykla Mokyklos g. 2 Bardiškių k.; gyvenamasis namas Kaštonų g. 4 Draudelių k.; lopšelis-darželis Centrinė g. 9, Guostagalio k.; ferma Ažuolų g. 8, Degučių k.; mokykla Tiesioji g. 25, Rimkūnų k.; daržinė Šeduvos g. 43, Plaučiškių k.; gyvenamasis namas Pašvitinio g. 15 Linkuvos m., gyvenamasis namas Ažuolų g. 2, Juknaičių k.; mokykla su gyvenamaisiais butais Mokyklos g. 11, Dervelių k.). Panaudos sutartys nebebus sudaromos, nes privatizuojant objektus, panaudos sutartys yra nutraukiamos;
- 3) 5 žemės sklypai, ant kurių stovi pastatai, Savivaldybei nuosavybės teise priklauso tik dalis pastato (kita dalis priklauso fiziniams asmenims) (S. Dariaus ir S. Girėno g.13, Linkuvos mstl.; ambulatorija su gyvenamaisiais butais J. Šliavo 2, Žeimelio mstl.; ūkinis pastatas

Vilniaus g. 32, Pakruojis; gyvenamasis namas Centinė g. 8, Guostagalio k.; gyvenamasis pastatas S. Dariaus ir S. Girėno g. 18, Pakruojis). Fiziniai asmenys nesutinka formuoti žemės sklypų, kad būtų apibrėžtos ribos ir atlikti kadastriniai matavimai;

- 4) 7 žemės sklypai, ant kurių stovi Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai yra atiduoti panaudai (mokykla Mokyklos g. 2, Degėšiai; bendruomenės namai Beržų g. 2, Gačionių k.; bendruomenės namai Centrinė g. 4 Mikoliškio k.; mokykla Pušyno g. 23, Ūdekų k.; administracinis pastatas Tiesioji g. 10, Rimkūnų k.; sandėlis Susivienijimo g. 11, Pakruojos k., Pakruojos r.; Pakruojis; katilinė Žalioji g. 19 A, Klovainių mstl.). Žemės sklypo panauda turi rūpintis NT naudotojai;
- 5) 1 žemės sklypas ant kurio stovi Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis pastatas (perduotas panaudai) (bendruomenės administracinis pastatas Vilties g. 35, Jovarų k.), yra išnuomotas ir sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis su pastato panaudos gavėju;
- 6) 2 žemės sklypai, ant kurių stovėjo Savivaldybei nuosavybės teise priklausę pastatai yra sunykę (katilinė Dvaro g. Pamūšio k.; silosinė Palos g. 25a, Paliečių k.). Pastatai ruošiami pripažinti negalimais naudoti ir bus išregistruoti iš NTR;
- 7) 1 žemės sklypas, ant kurio stovėjo Savivaldybei nuosavybės teise priklausęs pastatas yra nugriautas (sandėlis Šeduvos g. 41, Plaučiškių k.). Pastatas audito metu pripažintas negalimu naudoti¹⁷, bus išregistruotas iš NTR.

Žemės įstatymas¹⁸ nustato, kad valstybinės žemės panaudos sutartys per 3 mėnesius nuo jos sudarymo dienos turi būti panaudos gavėjo lėšomis įregistruotos NTR. Iš 95 tikrintų žemės sklypų panaudos sutartys sudarytos dėl 38 žemės sklypų (40 proc.), iš jų 37 panaudos sutartys įregistruotos NTR, o 1 panaudos sutartis (žemės sklypas Liepų g. 1, Preičiūnų k., Pakruojos r.) nebuvo įregistruota NTR.

Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių¹⁹ 7.3 p. nustatyta, jeigu prašoma perduoti neatlygintinai naudotis prie statinių ar įrenginių naudojamą valstybinės žemės sklypą, prie prašymo, be kitų privalomų dokumentų, turi būti pridedama valstybinės žemės sklypo planas.

Ne po visais Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais pastatais suformuoti žemės sklypai ir apibrėžtos ribos (su kuriais nesudarytos žemės panaudos sutartys). Iš 57 žemės sklypų, dėl

¹⁷ Pakruojos rajono savivaldybės administracijos 2019-11-29 pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti nematerialiojo ir ilgalaikio materialiojo turto nurašymo ir likvidavimo aktas Nr. TPNN-15-(13.12.);

¹⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446 (su vėlesniais pakeitimais);

¹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“;

kurių nesudarytos žemės panaudos sutartys, nesuformuoti žemės sklypai ir neapibrėžtos ribos po 31 pastatu (54,4 proc.). Iš jų, po 10 pastatų (17,5 proc.) nebus formuojami žemės sklypai ir apibrėžiamos ribos. Priežastys tos pačios kaip ir dėl nesudarytų panaudos sutarčių (išvardintos aukščiau 19–20 psl.).

Žemės sklypus formuoti būtina. 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 veikla²⁰. Nesuformuotais žemės sklypais gali naudotis ne vien tik pastatų valdytojai, todėl kyla neteisėto valstybinės žemės sklypų naudojimo rizika.

Iš 57 žemės sklypų, dėl kurių nesudarytos žemės panaudos sutartys, 26 žemės sklypų suformuotos ir apibrėžtos ribos (45,6 proc.), NŽT nepateikti prašymai. Priežastys tos pačios kaip ir dėl nesudarytų panaudos sutarčių (išvardintos aukščiau 19–20 psl.).

5. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma

Sprendimą dėl savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos priima savivaldybės taryba arba jos įgaliota institucija²¹. Savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti nuomojamas, jeigu jis yra laikinai nenaudojamas tiesioginėms (valstybinėms ir (ar) savivaldybės savarankiškosioms) funkcijoms įgyvendinti. Nuoma vykdoma viešo konkurso būdu²².

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė buvo išnuomojusi (be Savivaldybės būsto fondo) 34 NT objektus, kurių plotas 9 702,2 kv. m, tai sudaro 7,6 proc. nuo viso NT ploto.

Tiriama visuma išnagrinėta 100 proc., t. y. 33 audito pavyzdžiai: biudžetinių įstaigų – 11 audito pavyzdžių, Administracijos – 22 audito pavyzdžiai.

Tvarkos aprašo²³ V skyriuje „Turto nuoma“ nustatyta tvarka dėl turto nuomos. Tvarkos apraše nėra nurodyta:

- 1) atvejų, kada gali būti taikoma lengvatinė nuomos kaina;
- 2) koks NT gali būti trumpalaikės nuomos objektu;

²⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446 (su vėlesniais pakeitimais);

²¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

²² Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2014-10-23 sprendimas Nr. T-328 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

²³ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2014-10-23 sprendimas Nr. T-328 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

3) atvejų, kada trumpalaikė nuoma negalima.

Taryba nėra patvirtinusi tvarkos NT nuomos kainai nustatyti:

- 1) rinkos kainai;
- 2) mažesnei nei rinkos (lengvatinei) kainai.

Taip pat nėra patvirtintos tvarkos dėl NT išsinuomavimo. Administracija išsinuomodama NT vadovaujasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintu Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu²⁴.

Problemų kyla dėl išnuomoto Savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolės. Nuomotojai nepaskiria asmenų, atsakingų už nuomos sutarčių vykdymo kontrolę, nors privalo kontroliuoti, ar nuomininkai naudoja gautą Savivaldybės turtą pagal paskirtį, laiku moka sutartyje nustatytą nuomos mokestį, saugo turtą nuo sugadinimo ir kt.

Audito metu buvo nustatyta, kai 2 NT objektai (2 sandėliai (garažai) Pakruojo k., Karčiamos g. 1) 2019 m. I pusm. buvo naudojami ne pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį. 2019 m. II pusm. Taryba leido pakeisti šių pastatų paskirtį²⁵. Pagal Pakruojo seniūnijos ir individualios V. Janeliūno įmonės pasirašytą Negyvenamųjų pastatų nuomos sutartį²⁶ (toliau — Sutartis), individualiai V. Janeliūno įmonei buvo išnuomoti du garažai už 348,84 Lt/mėn. (101,75 Eur per mėn.). Sutartyje buvo numatyta, kad nuomininkas garažų nuomos mokestį moka prieš prasidedant kiekvienam ketvirčiui, bet ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 10 d. po 1 046,53 Lt (302,79 Eur) už ketvirtį. Į nuomos mokestį įskaitomos negyvenamųjų patalpų kapitalinio remonto išlaidos. Tačiau nuomos mokesčio priskaitymai ir nuomos mokesčio užskaitos nebuvo registruojamos nuomotojo apskaitoje. Nuomotojui nuomos mokestis nebuvo mokamas ir dokumentai apie kapitalinio remonto išlaidas nebuvo teikiami, nors darbai buvo vykdomi. Audito atlikimo laikotarpiu nuomininkas buvo skolingas apie 25,5 tūkst. Eur (nepriskaičiavus delspinigių ir neatsižvelgiant į investicijas). Manome, kad šios problemos nebūtų buvę, jei būtų įgyvendinamos Kontrolės ir audito tarnybos nuolat teikiamos ir neįvykdytos rekomendacijos:

- 1) nustatyti nuomos ir panaudos sutarčių administravimo kontrolės tvarką, paskirti už sutarčių vykdymą atsakingus asmenis;

²⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017-12-13 nutarimas Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimą Nr. 841 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios“ (su vėlesniais pakeitimais);

²⁵ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-10-31 sprendimas Nr. T-279 „Dėl leidimo pakeisti pastatų, esančių Karčiamos g., Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav., paskirtį“;

²⁶ Pakruojo seniūnijos ir individualios V. Janeliūno 1999-06-15 Negyvenamųjų pastatų nuomos sutartis;

2) sukurti ir pateikti nuomos ir panaudos sutarčių registrą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo²⁷ 11 str. 1 d. 1, 7 p. nuostatomis NTR registruojama nuosavybės teisė, ilgalaikė nuoma. Iš 33 tikrintų nuomos sutarčių 9 NT nuomos sutartys (27,3 proc.) nebuvo įregistruotos NTR.

Trumpalaikė nuoma, t. y. kai turtas ne konkurso būdu išnuomojamas trumpalaikiams renginiams (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams, darbuotojų socialinėms reikmėms), kurių trukmė ne ilgesnė kaip 30 dienų²⁸. Audituojamu laikotarpiu 11 Savivaldybės biudžetinių įstaigų buvo sudariusios trumpalaikės nuomos sutartis ir gavo pajamų:

2017 m. — 8,3 tūkst. Eur;

2018 m. — 2,8 tūkst. Eur;

2019 m. I pusm. — 2,5 tūkst. Eur.

Biudžetinės įstaigos gautas pajamas už nuomą perveda į savivaldybės išdą, jos įskaitomos į savivaldybės biudžeto pajamas ir naudojamos Savivaldybės programoms vykdyti.

6. Savivaldybės būsto fondas

Savivaldybės būsto fondas tai socialiniai būstai ir savivaldybės būstai. **Socialinis būstas** — savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos 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 būstas** — savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą²⁹.

Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondą sudarė 201 būstai³⁰, iš jų 122 socialiniai būstai ir 79 savivaldybės būstai. Audituojamu laikotarpiu 2017–2019 m. I ketv. buvo vykdoma Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra: buvo perkami nauji būstai iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų,

²⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais);

²⁸ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2014-10-23 sprendimas Nr. T-328 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

²⁹ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išnuomoti įstatymas Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais);

³⁰ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-161 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“;

Pakruojo rajono savivaldybei prisidedant 15 proc. iš pajamų už parduotą savivaldybės būstą (2017 m. gavo pajamų 37 tūkst. Eur; 2018 m. — 5,8 tūkst. Eur; 2019 m. I pusm. — 5,8 tūkst. Eur).

Pakruojo rajono savivaldybė įsigijo:

2017 m. — 7 socialinius būstus;

2018 m. — 11 socialinių būstų;

2019 m. I pusm. — 2 socialinius būstus.

Socialinio būstų poreikis yra beveik dvigubai didesnis, kad jį gautų visi laukiantys eilėje, ar atsirastų galimybė prireikus socialinius būstus remontuoti, gyventojus iškeliant į suremontuotus būstus. Socialinio būsto audituojamu laikotarpiu laukė:

2017 m. gruodžio 31 d. — 103 asmenys / šeimos;

2018 m. gruodžio 31 d. — 108 asmenys / šeimos;

2019 m. birželio 30 d. — 100 asmenų / šeimų.

Taryba yra patvirtinusi Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą³¹. Audito laikotarpiu buvo priimtas naujas tvarkos aprašas³². Vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 str. 5 d. 3 p. savivaldybės taryba nustato savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarką.

Tarybos patvirtintoje Tvarkoje reikėtų:

- 1) nustatyti būstų perrašymo iš Savivaldybės būsto sąrašo į Socialinio būsto sąrašą ir būstų perrašymo iš Socialinio būsto sąrašo į Savivaldybės būsto sąrašą tvarką;
- 2) nustatyti reikalavimus, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Socialinio būsto nuomą;
- 3) nustatyti reikalavimus, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Savivaldybės būsto nuomą;
- 4) nustatyti sąlygas, kurioms esant asmuo netenka teisės į Socialinio arba Savivaldybės būsto nuomą;
- 5) nustatyti reikalavimus nuomos sutarties turiniui;
- 6) patvirtinti Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolės mechanizmą.

Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolė nustatyta:

³¹ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2015-05-29 sprendimas Nr. T-191 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“;

³² Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-08-29 sprendimas Nr. T-228 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“;

- 1) Administracijos direktoriui, kuris kartą per ketvirtį atrankos būdu turi tikrinti asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, nuomojančių socialinį būstą įrašymo į sąrašus teisėtumą³³. Siūlome šią funkciją pavesti Administracijos specialistui;
- 2) Turto ir ūkio skyriaus viešojo administravimo specialistui pavesta funkcija kontroliuoti sudarytų nuomos sutarčių sąlygų vykdymą³⁴.

Į Tarybos patvirtintą Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašą³⁵ įtraukta dviem būstai mažiau, negu faktiškai jų yra, t. y. į Savivaldybės būsto fondo sąrašą įtraukti 2 objektai: 1 objektas Ryto g. 27, Titonių k., Pakruojo r. ir 1 objektas Pošilio vs., Lygumų sen., Pakruojo r., nors faktiškai yra 4 Savivaldybės būstai: 2 būstai Ryto g. 27, Titonių k., Pakruojo r. ir 2 būstai Pošilio vs., Lygumų sen., Pakruojo r. Apskaitoje šie būstai apskaitomi kaip 2 turto vienetai.

Kad būtų reprezentuota visa Savivaldybės būsto fondo visuma, iš 206 būstų auditui atrinkome 103 audito pavyzdžius. Ne visi Savivaldybės būsto fonde esantys būstai buvo išnuomoti. Iš 103 tikrintų audito pavyzdžių buvo neišnuomota 16 būstų arba 15,5 proc., — 7 socialiniai būstai ir 9 Savivaldybės būstai. 7 socialiniai būstai neišnuomoti dėl žemiau išvardintų priežasčių:

- 1) 1 butas (P. Mašiotų g. 43-54, Pakruojis) patikėjimo teise Tarybos sprendimu³⁶ perduotas Linkuvos socialinių paslaugų centrui. Šis butas buvo įtrauktas į Pakruojo rajono savivaldybės socialinio būsto sąrašą³⁷. Šis butas tebėra įtrauktas į Savivaldybės socialinio būsto sąrašą³⁸;
- 2) 1 butą (Vytauto Didžiojo g. 78-5, Pakruojis) buvo siūlomas išsinuomoti iš eilės stovinčioms šeimoms;
- 3) 1 butui (S. Dariaus ir S. Girėno g. 11-3, Linkuva, Pakruojo r.) reikalingas remontas. Remontas bus atliekamas 2020 metais.

³³ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-03-31 įsakymas Nr. AV-241 „Dėl Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, nuomojančių socialinį būstą ar gaunančių būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensaciją Pakruojo rajono savivaldybėje sąrašų sudarymo, tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

³⁴ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-01-11 įsakymas Nr. AP-21 „Dėl Turto ir ūkio skyriaus darbuotojų pareigybių aprašymų patvirtinimo“;

³⁵ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-161 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir Socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“;

³⁶ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2018-12-20 sprendimas Nr. T-291 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise Linkuvos socialinių paslaugų centrui“;

³⁷ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2017-07-27 sprendimas Nr. T-231 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir Socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

³⁸ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-161 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir Socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“;

- 4) 1 butas (Pavėzgių k. 5, Lygumų sen., Pakruojo r.) yra netinkamas gyventi, nėra norinčių nuomotis toje vietovėje. Šio būsto remontuoti ekonomiškai nebeapsimoka, ruošiami dokumentai 2020 m. įtraukti į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą;
- 5) 3 butai (Vienybės a. 1, 7 ir 8 butai Linkuva, Pakruojo r.; Taikos g. 16-4, Linkuva, Pakruojo r.) yra avariniai arba netinkami gyventi, yra įtraukti į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą³⁹.

9 Savivaldybės būstai neišnuomoti dėl žemiau išvardintų priežasčių:

- 1) 5 būstai (Pašvitinio g. 5-2, Linkuva, Pakruojo r.; Vienybės a. 1-6, Linkuva, Pakruojo r.; Centrinė g. 8, Guostagalio k. Pakruojo r.; Pakruojo g. 22, Lygumų mstl., Pakruojo r.; Puknionių g. 16-8, Pakruojo k., Pakruojo r.) yra avarinės būklės arba netinkami gyventi ir yra įtraukti į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą¹³;
- 2) 4 būstai (Mokyklos. g. 3, Degėsių k., Pakruojo r., Miciškių k. 7, Linkuvos sen., Pakruojo r.; Kruojos g., Linksmučių k., Pakruojo r.; Paverdenių k., Pakruojo r.) yra avarinės būklės arba netinkami gyventi. Šio būsto remontuoti ekonomiškai nebeapsimoka, ruošiami dokumentai 2020 m. įtraukti į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo⁴⁰ 11 str. 1 d. 1, 7 p. nuostatomis NTR registruojama nuosavybės teisė, ilgalaikė nuoma. Dviem audituotiems NT objektams, kurie priskirti Savivaldybės būsto fondui, NTR neužregistruota Savivaldybės nuosavybė:

- 1) buto, esančio S. Dariaus ir S. Girėno 11A-2, Linkuvoje, Pakruojo r., NTR nuosavybė užregistruota UAB „Pakruojo butų ūkis“;
- 2) buto, esančio Pavėzgių k. 5, Lygumų sen. Pakruojo r., NTR nuosavybė neįregistruota niekam.

Iš audituotų 87 nuomojamų būstų, nuomos sutartys NTR įregistruotos dėl 24 NT objektų arba 27,6 proc.; neįregistruotos dėl 41 NT objektų arba 47,1 proc.; nuomos sutarčių galiojimas pasibaigęs ir neįregistruotas NTR jų pratęsimas dėl 21 NT objekto arba 24,1 proc.

Savivaldybės būsto fondui priskirtas NT yra inventorizuotas, tačiau iš 103 audituotų pavyzdžių 7 atvejais būstai inventorizuoti kaip vienas turto vienetas (taip apskaitomas ir apskaitoje), nors būstų yra ne vienas:

- 1) Pergalės g. 4, Pakruojis, inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde yra 20 butų);

³⁹ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-160 „Dėl Viešame aukcione parduodamo Pakruojo rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“;

⁴⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais);

- 2) S. Dariaus ir S. Girėno g. 11, Linkuva, Pakruojo r., inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde yra 3 butai);
- 3) Ryto g. 27, Titonių k., Klovainių sen., Pakruojo r., inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde faktiškai yra 2 butai, o į Savivaldybės būsto fondą įtrauktas 1 būstas);
- 4) Pošilio vs., Lygumų sen., Pakruojo r., inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde faktiškai yra 2 butai, o į Savivaldybės būsto fondą įtrauktas 1 būstas);
- 5) Puknionių g. 14, Pakruojo k., Pakruojo r., inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde yra 6 butai);
- 6) Puknionių g. 18, Pakruojo k., Pakruojo r., inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde yra 7 butai);
- 7) Žemdirbių g. 15, Pakruojo k., Pakruojo r., inventorizuotas kaip vienas turto vienetas (Savivaldybės būsto fonde yra 5 butai).

7. Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda

Savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis atitinkamai savivaldybės tarybos nustatyta tvarka šiems subjektams:

- biudžetinėms įstaigoms;
- viešosioms įstaigoms, kurios pagal Lietuvos Respublikos viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą laikomos viešojo sektoriaus subjektais;
- asociacijoms;
- labdaros ir paramos fondams;
- egzilio sąlygomis veikiančioms aukštosios mokykloms;
- kitiems subjektams, nustatytiems įstatymuose, tarptautinėse sutartyse ar tarptautiniuose susitarimuose⁴¹.

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė buvo panaudos pagrindais perdavusi 71 NT objektą, kurių plotas 26 515 kv. m, tai sudaro 19,3 proc. nuo viso NT ploto.

⁴¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

Iš tiriamos visumos auditui buvo atrinkti 44 audito pavyzdžiai, t. y. 22 NT objektai, dėl kurių biudžetinės įstaigos sudarė panaudos sutartis ir 22 NT objektai, dėl kurių Administracija sudarė panaudos sutartis. Dėl 44 NT objektų buvo sudarytos 67 panaudos sutartys.

Tvarkos apraše⁴² nustatyta tvarka dėl NT perdavimo panaudos pagrindais. Tvarkos apraše nėra nurodyta, kokie subjektai gali būti panaudos gavėjais.

Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo, disponavimo juo įstatymo⁴³ 14 str. 5 d. reikalavimus panaudos gavėjo pareiga apdrausti gaunamą ilgalaikį materialųjį turtą. Ne visi panaudos gavėjai apdraudė pagal panaudą gautą NT. Iš 67 tikrintų panaudos sutarčių net 55 atvejais (82,1 proc.) panaudos gavėjai gauto turto neapdraudė.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo⁴⁴ 15 str. nuostatomis panaudos gavėjas savo lėšomis per 15 dienų nuo sutarties pasirašymo įstatymų nustatyta tvarka sutartį turi įregistruoti NTR. Iš 67 tikrintų panaudos sutarčių viešuosiuose registruose neužregistruotos 23 panaudos sutartys (34,3 proc.).

Savivaldybės vidaus teisės aktuose nėra reglamentuota, kaip Savivaldybės turto valdytojas atlieka perduoto turto kontrolę — ar turtas naudojamas pagal paskirtį, ar yra jį apdraudę, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas turtas, ar moka komunalinius mokesčius, ar vykdo kitas panaudos sutarties sąlygas.

Audito metu nustatyta, kad pažeidžiant Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 6 d. nuostatas: „asmenys, kuriems valstybės ir savivaldybių turtas perduotas neatlygintinai naudotis, negali jo išnuomoti ar kitaip perduoti naudotis tretiesiems asmenims“:

- VšĮ Pakruojo ligoninė pagal panaudą gautas, jai nereikalingas patalpas, yra išnuomojusi UAB BENU Vaistinė Lietuva (nuompinigiai 463,01 Eur per mėn.);
- VšĮ Pakruojo PSPC pagal panaudą gautas, jai nereikalingas patalpas, yra išnuomojusi UAB EUROVAISTINĖ (nuompinigiai 1 928,87 Eur per mėn.).

Dėl šios priežasties savivaldybės biudžetas negauna pajamų už Savivaldybės turto nuomą po 2 391,88 Eur per mėn.

⁴² Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2014-10-23 sprendimas Nr. T-328 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

⁴³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

⁴⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. I-1539;

VšĮ Pakruojo ligoninė ir VšĮ Pakruojo PSPC turėjo jai nereikalingas patalpas gražinti Administracijai, kuri ir turėjo išnuomoti šias patalpas. Gautos pajamos už patalpų nuomą būtų įskaitomos į savivaldybės biudžeto pajamas, naudojamos Savivaldybės programoms vykdyti. VšĮ Pakruojo ligoninė ir VšĮ Pakruojo PSPC lėšas, gautas už pagal panaudą gautų patalpų nuomą, naudoja savo įstaigų reikmėms.

8. Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis turtas

Vyriausybė įpareigoja⁴⁵ savivaldybių vykdomąsias institucijas nuolat sudaryti (papildyti) visų statinių, kurie jų teritorijoje neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašus, nuolat juos papildyti (tikslinti) bei atlikti tolimesnius veiksmus dėl šių statinių pripažinimo bešeimininkiais ir perdavimo savivaldybės nuosavybėn kreipiantis į teismą. Pagal Vietos savivaldos įstatymo⁴⁶ 16 str. 4 d. nuostatą sprendimų priėmimo iniciatyva dėl teisės aktuose nustatytų papildomų įgaliojimų savivaldybei vykdymo, neperžengiant nustatytų įgaliojimų, priklauso savivaldybės tarybai.

Taryba nėra patvirtinusi tvarkos, kuria būtų galima vadovautis dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais. Administracija vadovaujasi Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo⁴⁷; Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių⁴⁸ nuostatomis.

Audituojamu laikotarpiu savivaldybės teritorijoje buvo 46 NT objektai, kurie neturėjo savininko (-ų) arba kurio savininkas (-ai) nebuvo žinomi. Visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis NT 2018 m., 2019 m. buvo inventorizuotas. Savivaldybė audituojamu laikotarpiu atliko visus teisės aktais nustatytus veiksmus dėl savivaldybės teritorijoje esančio NT, kuris neturi savininko (-ų) arba kurio savininkas (-ai) nėra žinomi.

Savivaldybės teritorijoje yra 5 NT objektai, neturintys savininko (ar kurio savininkai nežinomi), ir dėl kurių per vienus metus nuo apskaitos aktų sudarymo datų (2017-11-17 ir 2018-09-

⁴⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

⁴⁶ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais);

⁴⁷ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

⁴⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

03) neatsirado NT savininkas (-ai). Administracija iki šiol nesikreipė į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo Savivaldybės nuosavybėn.

9. Administracijos atsiskaitymas Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą

Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo⁴⁹ 16 str. 3 p. nuostatas savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Administracija neatsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą. Taryba nebuvo patvirtinusi turto ataskaitos rengimo tvarkos. Turto valdytojai turto ataskaitų audituojamu laikotarpiu nerengė.

Turto ataskaitoje galėtų būti pateikiami duomenys apie Savivaldybės NT apimtis, NT panaudojimą, jo išlaikymo sąnaudas pagal kiekvieną konkretų nenaudojamo NT vienetą, informacija apie NT sandorius, turto būklę, apie pajamas, gaunamas iš NT nuomos. Taryba, priimdama sprendimus dėl SNT valdymo galėtų remtis Turto ataskaitos duomenimis, t. y. Turto ataskaitos duomenys galėtų padėti priimti sprendimus dėl NT valdymo.

Audito metu naujai parengtame ir patvirtintame Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše⁵⁰ patvirtintas reikalavimas turto valdytojams, pasibaigus ataskaitiniams metams, bet ne vėliau kaip iki einamųjų metų kovo 31 d., Administracijai teikti parengtas Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitas. Turto ataskaitos forma ir jos turinys nėra patvirtinti.

Be kita ko, norime pareikšti nuomonę, kad Tvarkos apraše nenustatyta procedūra, kaip turto valdytojai sudarę patikėjimo, panaudos, nuomos sutartis, informaciją apie tai turi perduoti Turto ir ūkio skyriui.

⁴⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

⁵⁰ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimas Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Priemonės, kurių bus imtasi rekomendacijai įgyvendinti, komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
1	2	3	4
1.	Patvirtinti NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, nukreipiant jas visuomenės interesų tenkinimui. SNT valdymo tikslus ir uždavinius nustatyti Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose. Konsultuotis su vietos bendruomene dėl SNT valdymo.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Pakruojo rajono savivaldybės (toliau – savivaldybė) administracija (toliau – administracija) analizuos situaciją, ieškos gerosios praktikos pavyzdžių rengiant valstybės nekilnojamojo turto (toliau – NT) valdymo kryptis, nustatydama, rengdama ar tvirtindama savivaldybės NT valdymo kryptis. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatyme (toliau – Įstatymas) nėra nuostatų, įpareigojančių savivaldybes rengti, tvirtinti ir pan. NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis. Taip pat pažymėtina, kad tokios praktikos nebuvo ir formuojant bei nustatant valstybės NT valdymo kryptis. Pažymime, kad savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, vykdyti bei atlikti ir, vadovaujantis Įstatymo nuostatomis, savivaldybės turtas valdomas, naudojamas ir disponuojama juo siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, siekiant maksimalios naudos visuomenei. Savivaldybės NT, nereikalingas savivaldybės funkcijoms vykdyti, (pagal poreikį) yra perduodamas panaudos pagrindais, išnuomojamas, parduodamas viešame aukcione. 2019 m. lapkričio 27 d. Pakruojo rajono savivaldybės tarybos (toliau – taryba) sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) VI skyriuje yra numatytas Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos (toliau – ataskaita) rengimas ir teikimas. Ataskaitoje bus pateikiami duomenys apie ilgalaikį materialųjį, nematerialųjį, finansinį, trumpalaikį turtą, nurodant šio turto įsigijimo ir (ar) likutinę vertę ataskaitinių metų pabaigoje (teikiant duomenis apie nekilnojamąjį turtą papildomai nurodant bendrą plotą, šio turto naudojimą turto valdytojo veikloje ar nenaudojimą (nurodyti išnuomoto, perduoto panaudos pagrindais, parduoto aukcione, numatyto parduoti aukcione, nenaudojamo turto plotai). Savivaldybės administracija iki einamųjų metų gegužės 31 d. suvestinę turto ataskaitą teiks tarybai susipažinti. Praėjusių ataskaitinių metų suvestinė turto ataskaita kasmet iki liepos 1 d. bus skelbiama savivaldybės interneto svetainėje. Ši ataskaita galės pasitarnauti formuojant savivaldybės NT valdymo kryptis.	2021 m. gruodžio 31 d.

2.	Viešai paskelbti informaciją apie SNT valdomo turtą — sąrašą. Taip pat skelbti ne tik nuomojamo, parduodamo, bet ir perduoto panaudai SNT sąrašus.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Pakruojo rajono savivaldybės internetinėje svetainėje, skiltyje „Turto pardavimas, nuoma“ yra skelbiamas savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT, kuris yra pardavinėjamas viešame aukcione, ir NT, kuris nuomojamas viešo nuomos konkurso būdu, sąrašai. Bus patikslintas Pakruojo rajono savivaldybės internetinėje svetainėje skelbtas „Turto, pardavimas, nuoma“ pavadinimas ir įterptos papildomos rubrikos „Turto panauda“, „Patikėjimo teisė“, kuriose bus skelbiami savivaldybės NT, kuris yra perduotas panaudos pagrindais, sąrašas, informacija apie NT, kuris perduotas valdyti naudoti bei disponuoti juo patikėjimo teise. Rubrikoje „Turto nuoma“ bus papildomai skelbiamas savivaldybės NT, kuris yra išnuomotas, sąrašas.	2020 m. rugsėjo 30 d.
3.	Savivaldybėje sukurti tikslią NT informacinę duomenų bazę.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Turto registras – tai suvestinė informacijos ir duomenų, kurie yra reikalingi ir naudojami vidaus poreikiams, t. y. kasdieniniam savivaldybės turto valdymo darbui. Duomenys ir informacija yra nuolat renkami, analizuojami, sisteminami ir vedami į minėtą suvestinę. Suvestinėje esančiais duomenimis bei informacija nuolat naudojamosi kasdieniniame darbe - informacijos paieška apie turtą, jo valdymą, naudojimą ar disponavimą ženkliai paspartėjo. 2019 m. lapkričio 27 d. taryba sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtino Aprašą, kurio VI skyriuje yra numatytas Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos (toliau – ataskaita) rengimas ir teikimas. Ataskaitoje bus pateikiami duomenys apie ilgalaikį materialųjį, nematerialųjį, finansinį, trumpalaikį turtą, nurodant šio turto įsigijimo ir (ar) likutinę vertę ataskaitinių metų pabaigoje (teikiant duomenis apie nekilnojamąjį turtą papildomai nurodant bendrą plotą, šio turto naudojimą turto valdytojo veikloje ar nenaudojimą (nurodyti išnuomoto, perduoto panaudos pagrindais, parduoto aukcione, numatyto parduoti aukcione, nenaudojamo turto plotai). Savivaldybės administracija iki einamųjų metų gegužės 31 d. suvestinę turto ataskaitą teiks tarybai susipažinti. Praėjusių ataskaitinių metų suvestinė turto ataskaita kasmet iki liepos 1 d. bus skelbiama Savivaldybės interneto svetainėje. Ši ataskaita galės būti taikoma ar naudojama išorės poreikiams. Atsižvelgiant į tai, kad papildomos (atskiros) NT informacinės duomenų bazės sukūrimas reikalautų tiek papildomų darbo išteklių, tiek papildomo finansavimo, į tai, kad Turto ir ūkio skyriaus kaupiamos (sisteminamos) informacijos pakanka administracijos reikmėms, šiuo metu nėra tikslinga įsigyti naują NT informacinę duomenų bazę ar kurti kitą NT informacinę duomenų bazę.	—

4.	Apskaityti buhalterinėje apskaitoje neapskaitytus objektus (žr. 15 psl. II pastraipa) ir atlikti atitinkamas procedūras: • juos inventorizuoti atliekant metinę inventurizaciją; • 5 NT turto objektus, kuriais naudojasi kitos įstaigos, perduoti (jei reikia) naudotojams, netinkamus naudoti objektus nurašyti ir likviduoti (žr. 16 psl. III pastraipa)	<u>Apskaitos skyrius.</u> Kreipsis į administracijos Turto vertės nustatymo komisiją dėl 4 rekomendacijoje nurodytų NT objektų vertės nustatymo ir įtraukimo į administracijos buhalterinę apskaitą. <u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Įvertinęs situaciją ir 4 rekomendacijoje nurodytų NT objektų būklę atliks atitinkamus veiksmus: - organizuos NT objektų, kuriais naudojasi kitos įstaigos, perdavimą (jei bus būtinybė) naudotojams; - organizuos netinkamų (negalimų) naudoti NT objektų nurašymo ir likvidavimo procedūras; - organizuos nereikalingo NT pardavimo aukcione procedūras.	2020 m. gruodžio 31 d.
5.	Audito ataskaitoje 5 nurodytais atvejais turto patikėjimo teisę registruoti NTR tos biudžetinės įstaigos vardu, kuriai tas turtas perduotas. (žr. 15 psl. III pastraipa — 16 psl. I pastraipa).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Administracija pakartotinai kreipsis į savivaldybės NT valdytojus, kurie nėra įregistravę turto patikėjimo teisės į jiems perduotus NT objektus, dėl daiktinės teisės – „Turto patikėjimo teisė“ – įregistravimo NTR.	2020 m. rugsėjo 30 d.
6.	Likviduotus ir iš apskaitos nurašytus 2 NT objektus išregistruoti iš NTR (žr. 17 psl. IV pastraipa).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> NT objektai išregistruojami iš NTR pateikus patikslintus nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų duomenis (toliau – NDKMD). Administracija su MB „Altadis“ yra sudariusi 2020 m. sausio 9 d. Paslaugų pirkimo–pardavimo sutartį Nr. SA1-20-1 dėl NDKMD nustatymo (tikslinimo, siekiant išregistruoti NT objektus iš NTR). Patikslinus NDKMD, administracija kreipsis į valstybės įmonę Registrų centrą dėl NT objektų išregistravimo iš NTR.	2020 m. rugsėjo 30 d.
7.	Sudaryti visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartis ir jas įregistruoti NTR.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Skyrius išanalizuos turimus duomenis apie žemės sklypus, kurie yra reikalingi savivaldybės NT eksploatavimui ir dėl kurių naudojimo nėra sudarytų žemės sklypų panaudos sutarčių. Administracija (esant poreikiui) kreipsis į Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos dėl minėtų žemės sklypų perdavimo panaudos pagrindais savivaldybei.	2021 m. gruodžio 31 d.
8.	Apskaityti apskaitoje Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 2 žemės sklypus (žr. 19 psl. II pastraipa).	<u>Turto ir ūkio skyrius, Apskaitos skyrius.</u> Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 9 d. įsakymu Nr. AV-17 „Dėl ilgalaikio turto apskaitos“ savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypai: 1. 799/1635 dalys žemės sklypo (unikalus Nr. 653800010025, adresas: Kalno g. 29, Linkuva, Pakruojo r. sav., viso žemės sklypo plotas 0,1635 ha); 2. žemės sklypas (unikalus Nr. 650300060037, adresas: Teodoro Grotuso g. 21, Gedučių k., Guostaglio sen., Pakruojo r. sav., žemės sklypo plotas 0,5200 ha), buvo įtraukti į administracijos buhalterinę apskaitą.	Įvykdyta

9.	Sunykusius 2 pastatus pripažinti netinkamais (negalimais) naudoti (žr. 20 psl. I pastraipos 6 p.).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Įvertinęs situaciją ir 9 rekomendacijoje nurodytų NT objektų būklę organizuos atitinkamas procedūras dėl NT objektų pripažinimo netinkamais (negalimais) naudoti.	2020 m. rugsėjo 30 d.
10.	Sukurti nuomos sutarčių vykdymo kontrolės sistemą.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> 2019 m. lapkričio 27 savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtino Aprašą, kuriame yra numatyta, kad savivaldybės turto valdytojai administracijos direktoriaus nustatyta tvarka privalo kontroliuoti, kaip vykdomos patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių sąlygos. Skyrius rengs tvarkos aprašą dėl savivaldybės turto patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolės ir atsakingų asmenų už patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių vykdymo kontrolę skyrimo.	2020 m. rugsėjo 30 d.
11.	Paskirti atsakingus asmenis už nuomos sutarčių vykdymo kontrolę.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Skyrius rengs tvarkos aprašą dėl savivaldybės turto patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolės ir atsakingų asmenų už patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių vykdymo kontrolę skyrimo.	2020 m. rugsėjo 30 d.
12.	Išnagrinėti situaciją, susidariusią V. Janeliūno įmonei nemokant nuomos mokesčio, nuomotojui netvarkant nuompinigių apskaitos ir priimti sprendimą. 2019 m. II pusmetį pakeitus V. Janeliūno įmonei išnuomotų pastatų paskirtį iš „garažų“ į „poilsio“, siūlome peržiūrėti ankstesnę nuomos sutartį, įvertinti nuomos kainą.	Pakruojo rajono savivaldybės taryba 2019 m. spalio 31 d. sprendimu Nr. T-279 „Dėl leidimo pakeisti pastatų, esančių Karčiamos g., Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav., paskirtį“ nusprendė leisti pakeisti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto – pastato-garažo (unikalus Nr. 6580-0000-6014, paskirtis – garažų, adresas: Karčiamos g. 1, Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav.) ir pastato-garažo (unikalus Nr. 6580-0000-6020, paskirtis – garažų, adresas: Karčiamos g. 3, Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav.) paskirtį iš „garažų“ į „poilsio“. Nuomininkas šiuo metu atlieka procedūras dėl minėtų statinių paskirties keitimo. Administracija nagrinėja situaciją, aprašytą audito ataskaitos projekte. Išnagrinėjus situaciją bus priimti atitinkami sprendimai.	2020 m. gruodžio 31 d.

13.	4 Savivaldybės būstus ir 1 socialinį butą, kurie yra avarinės būklės arba netinkami gyventi ir šių būstų remontuoti ekonomiškai nebeapsimoka, įtraukti į Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašą (žr. 26 psl. I pastraipos 4p. ir 26 psl. II pastraipos 2 p.).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1179 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo (toliau – sąrašo sudarymo aprašas) 12 punkte nurodoma, kad „Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo projekto arba savivaldybių tarybų patvirtinto Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo (toliau – sąrašas) pakeitimo projekto rengimo ir tvirtinimo periodiškumą“. Atsižvelgiant į tai, kad Taryba nėra patvirtinusi kito sąrašo rengimo ir tvirtinimo periodiškumo, administracija, vadovaudamasi sąrašo sudarymo aprašu, rengia ir teikia tarybai tvirtinti sąrašą ne dažniau kaip kartą per einamųjų metų pusmetį – iki birželio 1 d. ir gruodžio 1 dienos. Rekomendacijoje minimi būstai bus įtraukti į Viešame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašą, kai šis bus tikslinamas.	2020 m. birželio 1 d.
14.	Išbraukti butą, kuris patikėjimo teise perduotas Linkuvos socialinių paslaugų centrui, esantį P. Mašiotų g. 43-54, Pakruojis, iš Savivaldybės būsto fondo sąrašo.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Butas, esantis P. Mašiotų g. 43-64, Pakruojis m., bus išbrauktas iš Pakruojis rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo, kai šis bus tikslinamas.	2020 m. birželio 1 d.
15.	2 Savivaldybės būstus (1 būstą Ryto g. 27, Titonių k., Pakruojis r. ir 1 būstą Pošilio vs., Lygumų sen., Pakruojis r.) įtraukti į Savivaldybės būsto fondo sąrašą (sąraše turi būti 4 objektai).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Rekomendacijoje minimi būstai bus įtraukti į Pakruojis rajono savivaldybės būsto fondo sąrašą, kai šis bus tikslinamas.	2020 m. birželio 1 d.
16.	2 NT objektams, kurie priskirti Savivaldybės būsto fondui, NTR užregistruoti Savivaldybės nuosavybę (žr. 26 psl. III pastraipa).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> - 2020 m. sausio 22 d. užregistruota savivaldybės nuosavybė į pastato-gyvenamojo namo (adresas: S. Dariaus ir S. Girėno g. 11A, Linkuva, Pakruojis r. sav.) 48/100 dalis. - Administracija 2020 m. balandžio 6 d. raštu Nr. S-1189 (13.1.) „Dėl nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo ir daiktinių teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre“ pakartotinai kreipėsi į valstybės įmonę Registrų centrą su prašymu įregistruoti NTR pastato – gyvenamojo namo (unikalus Nr. 659320022014) dalies: patalpos – buto (unikalus Nr. 4400051477661619, adresas: Pavėzgių k. 5-4, Lygumų sen., Pakruojis r. sav.) patikslintus kadastro duomenis ir savivaldybės nuosavybės teisę į šią patalpą.	Įvykdyta

17.	NTR įregistruoti visas neįregistruotas butų nuomos sutartis bei sutartis, kurių terminas yra pratęstas (žr. 26 psl. IV pastraipa).	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Bus peržiūrėtos savivaldybės būstų nuomos sutartys ir aptikus NTR neįregistruotas būstų nuomos sutartis bei sutartis, kurių terminas yra pratęstas, bus atliekami atitinkami veiksmai dėl sutarčių įregistravimo NTR.	2020 m. gruodžio 31 d.
18.	Savivaldybės būsto fondui priskirtus būstus inventorizuoti ir apskaityti apskaitoje kaip atskirus 45 turto vienetų (žr. 26 psl. V pastraipa ir 27 psl. I pastraipa).	<u>Apskaitos skyrius.</u> Kreipsis į administracijos Turto vertės nustatymo komisiją su prašymu išskaidyti šioje rekomendacijoje nurodytus NT objektus į atskirus turto vienetų (butus) nustatant atskirų turto vienetų vertes. Atlikus minėtas procedūras, bus patikslinti administracijos apskaitos duomenys.	2020 m. gruodžio 31 d.
19.	Patikslinti Būstų nuomos tvarkos aprašą ir jame nustatyti būstų perrašymo iš Savivaldybės būstų sąrašo į Socialinių būstų sąrašą ir atvirkščiai tvarką; nustatyti reikalavimus, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į Socialinio būsto, į Savivaldybės būsto nuomą; nustatyti sąlygas, kurioms esant asmuo netenka teisės į Socialinio arba Savivaldybės būsto nuomą; nustatyti reikalavimus nuomos sutarties turiniui; patvirtinti Savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolės mechanizmą.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Skyrius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – paramos būstui įsigyti įstatymas) nuostatomis, peržiūrės savivaldybės tarybos 2019 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. T-228 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintą Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą (toliau – nuomos tvarkos aprašas) ir rengs nuomos tvarkos aprašo naują redakciją kur bus nustatyta būstų perrašymo iš Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo į Pakruojo rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašą ir atvirkščiai tvarka bei Pakruojo rajono savivaldybės būsto fonde esančių būstų skyrimo bei naudojimo kontrolės mechanizmas. Paramos būstui įsigyti įstatymo 11 straipsnyje yra aprašyta, kokie asmenys ir šeimos turi teisę į paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti. Administracijos nuomone nėra tikslinga paramos būstui įsigyti įstatymo nuostatų perkelti į nuomos tvarkos aprašą. Paramos būstui įsigyti įstatymo 16 straipsnio 4 dalyje yra numatytos sąlygos, kada asmenys ir šeimos yra išbraukiami iš asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo. Paramos būstui įsigyti įstatymo 20 straipsnio 5 dalyje numatytos socialinio būsto nuomos sutarties nutraukimo sąlygos. Administracijos nuomone nėra tikslinga paramos būstui įsigyti įstatymo nuostatų perkelti į nuomos tvarkos aprašą. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministras 2019 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. A1-559 „Dėl Socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo“ patvirtino Socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinę formą, kurią naudoja ir administracija, sudarydama su nuomininkais Pakruojo rajono savivaldybės socialinio būsto nuomos sutartis. Administracija papildomų reikalavimų nuomos sutarties turiniui neturi.	2020 m. gruodžio 31 d. – – –
20.	Sukurti panaudos sutarčių vykdymo kontrolės sistemą.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> 2019 m. lapkričio 27 savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtino Aprašą, kuriame yra numatyta, kad savivaldybės turto valdytojai administracijos direktoriaus nustatyta tvarka privalo kontroliuoti, kaip vykdomos patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių sąlygos. Skyrius rengs tvarkos aprašą dėl savivaldybės turto patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolės ir atsakingų asmenų už patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių vykdymo kontrolę skyrimo.	2020 m. rugsėjo 30 d.

21.	Paskirti atsakingus asmenis už NT panaudos sutarčių vykdymo kontrolę, kurie kontroliuotų, ar panaudai perduotas turtas yra naudojamas pagal sutartyse nustatytus įsipareigojimus, yra apdraustas, o panaudos sutartys užregistruotos NTR.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> Skyrius rengs tvarkos aprašą dėl savivaldybės turto patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolės ir atsakingų asmenų už patikėjimo, panaudos, nuomos sutarčių vykdymo kontrolę skyrimo.	2020 m. rugsėjo 30 d.
22.	Parengti ir teikti Tarybai tvirtinti NT, kuris neturi savininko(-ų) arba kurio savininkas(-ai) nėra žinomi, nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu tvarką.	<u>Strateginės plėtros ir statybos skyriaus Statybos ir viešųjų pirkimų poskyris</u> NT, kuris neturi savininko(-ų) arba kurio savininkas(-ai) nėra žinomi, nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu tvarka yra nustatyta teisės aktuose: - Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. rugsėjo 16 d. įsakymas Nr. D1-449 „Dėl statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašų, apskaitos aktų, jų registrų (registravimo knygu), skelbimų apie siūlymą pripažinti juos bešeimininkiais formų ir jų pildymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Teisės aktas skelbiamas adresu: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalActEditions/TAR.C9DC214FD629 ; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimas Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“. Teisės aktas skelbiamas adresu: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalActEditions/TAR.3F09D74393F9 . Parengti ir teikti Tarybai tvirtinti NT, kuris neturi savininko(-ų) arba kurio savininkas(-ai) nėra žinomi, nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu tvarką nėra pagrindo, nes parengta tvarka dubliuotųsi su teisės aktais. Pasikeitus teisės aktams visada yra aktuali redakcija ir nereikėtų atnaujinti/tikslinti parengtos ir Tarybos patvirtintos tvarkos.	–
23.	Kreiptis į teismą dėl 5 NT objektų, kurie neturi savininko (ar kurio savininkai nežinomi), ir dėl kurių per vienus metus nuo apskaitos aktų sudarymo datų (2017-11-17 ir 2018-09-03) neatsirado NT savininkas (-ai), kad objektai būtų pripažinti bešeimininkiais ir perduoti Savivaldybės nuosavybėn.	<u>Strateginės plėtros ir statybos skyriaus Statybos ir viešųjų pirkimų poskyris, Teisės ir civilinės metrikacijos skyrius.</u> Dėl 3 NT objektų, kurie neturi savininko (ar kurio savininkai nežinomi), apskaitos akto sudarymo data (2017-11-17), 2020 m. sausio 3 d. buvo pateiktas pareiškimas Šiaulių apylinkės teismo Pakruojo rūmams (toliau – Teismas) su prašymu Teismo pripažinti bešeimininkiais ir perduoti savivaldybės nuosavybėn tris statinius, 2020 m. sausio 16 d. gavus raštą iš Valstybinės įmonės registrų centro buvo nuspręsta patikslinti Teismui pareiškime pateiktus duomenis (atlikti NDKMD nustatymą) ir pareiškimas buvo atsiimtas iki kol nebus atliktos NDKMD nustatymo paslaugos. Šiuo metu yra pasirašyta paslaugų pirkimo-pardavimo sutartis dėl NDKMD nustatymo paslaugų. Paslaugos turi būti atliktos iki 2020 m. birželio 15 d. Atlikus NDKMD nustatymą bus pakartotinai kreiptasi į Teismą su prašymu pripažinti bešeimininkiais ir perduoti Pakruojo rajono savivaldybės nuosavybėn trys statinius. Dėl 2 NT objektų, kurie neturi savininko (ar kurio savininkai nežinomi), apskaitos akto sudarymo data (2018-09-03), į teismą nebuvo kreiptasi, nes taip pat reikia atlikti NDKMD nustatymą. NDKMD nustatymo paslaugos yra nupirktos. Paslaugos turi būti atliktos iki 2020 m. birželio 15 d. Atlikus NDKMD nustatymą bus kreiptasi į Teismą su prašymu pripažinti bešeimininkiais ir perduoti Pakruojo rajono savivaldybės nuosavybėn du statinius.	2020 m. gruodžio 31 d.

24.	Parengti ir teikti Tarybai tvirtinti Turto ataskaitos rengimo tvarką.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> 2019 m. lapkričio 27 savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtino Aprašą, kuriame yra aprašoma Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos teikimo tvarka. Administracijos direktorius tvirtins parengtus tvarkos aprašus ir (ar) taisykles, dokumentų pavyzdines formas, komisijų tipinius nuostatus ir (ar) darbo reglamentus, reikalingus įgyvendinti Aprašo nuostatus.	2020 m. gegužės 31 d.
25.	Teikti Tarybai Turto ataskaitą.	<u>Turto ir ūkio skyrius.</u> 2019 m. lapkričio 27 savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintame Apraše yra numatyta, kad savivaldybės administracija iki einamųjų metų gegužės 31 d. suvestinę turto ataskaitą teiks tarybai susipažinti. Praėjusių ataskaitinių metų suvestinė turto ataskaita kasmet iki liepos 1 d. bus skelbiama Savivaldybės interneto svetainėje.	2020 m. gegužės 31 d.

Plano sudarymo paaiškinimas:

1–2 lentelės stulpelius užpildė Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba;

3–4 lentelės stulpelius užpildė Administracija ir pateikė⁵¹ Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai.

Konstruktivus bendradarbiavimas ir komunikacija su Administracija ir Savivaldybės biudžetinėmis įstaigomis mums padėjo pasiekti suplanuotus audito tikslus. Pateikę pastabas dėl Savivaldybės NT valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 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 kontrolierė

Irena Urmonienė

Savivaldybės kontrolierės pavaduotoja

Daiva Čepulionienė

⁵¹ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos 2020-05-04 raštas Nr. S-1448-(13.1.) „Dėl rekomendacijų įgyvendinimo plano pateikimo“;

PRIEDŲ SĄRAŠAS

1 priedas

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

Administracija — Pakruojo rajono savivaldybės administracija;

Būstų nuomos tvarkos aprašas — Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas;

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

NTR — NT kadastras ir registras;

NŽT — Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybinės žemės patikėtinis;

Savivaldybė — Pakruojo rajono savivaldybė;

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

SNT valdymas — NT valdymas, naudojimas ir disponavimas juo;

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;

Taryba — Pakruojo rajono savivaldybės taryba;

Turto ataskaita — savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita;

Tvarka — Pakruojo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas;

Tvarkos aprašas — Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas;

VšĮ Pakruojo PSPC — VšĮ Pakruojo pirminės sveikatos priežiūros centras.

AUDITO APIMTIS IR METODAI

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar Savivaldybės NT valdomas efektyviai.

Pagrindiniai audito klausimai:

- 1) ar Savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
 - ar Savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius;
 - ar Savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo;
 - ar SNT valdymo kryptys skelbiamos viešai;
- 2) ar Savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
 - ar Savivaldybės valdomas NT naudojamas Savivaldybės funkcijoms vykdyti;
 - ar priimami sprendimai dėl viso Savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT;
 - ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai;
 - ar NT Savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų;
 - ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka;
 - ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT;
 - ar Administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą;
 - ar Turto ataskaitos duomenis Savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti;
- 3) ar Savivaldybė turi informacijos apie valdomą NT;
 - ar Savivaldybė apskaitoje apskaito visą Savivaldybės nuosavybėn priskirtą NT;
 - ar Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose;
 - ar Savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT.

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

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

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁵² ir Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁵³.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptingumas	Nagrinėjome Savivaldybės strateginius plėtros, veiklos dokumentus, metinius veiklos planus, Tarybos sprendimus dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo. Vertiname, kaip Administracija įtraukia vietos bendruomenę į NT valdymo strateginį planavimą. Analizavome, kokia informacija apie Savivaldybės NT valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbis su specialistais.	Įvertinti, ar: Savivaldybė turi patvirtintas NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis; NT valdymo kryptys apima visus turto valdytojus; visos NT valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą; visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka SNT valdymo kryptis; nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai; vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą; visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka SNT valdymo kryptis; nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai; vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą; Savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo galimybių; Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie SNT valdymo kryptis.
Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas savivaldybės funkcijoms vykdyti	Peržiūrėjome Tarybos sprendimus, turto patikėjimo sutartis, turto perdavimo-priėmimo aktus dėl Savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto perdavimo patikėjimo teise Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams. Vertiname ar jis naudojamas tik Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Analizavome, ar Savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas 2018 ir 2019 m. Vertiname, ar šį turtą panaudos gavėjai naudoja pagal paskirtį panaudos sutartyje nustatyta tvarka. Vertiname, ar panaudos gavėjai gauto NT neišnuomojo, koks yra panaudos terminas; ar šis turtas yra apdraustas. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais, stebėjimas.	Įvertinti, ar: visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti; visos Savivaldybės institucijos, Savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise NT iš Savivaldybės, naudoja jį tik Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti; visi kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise NT iš Savivaldybės, naudoja jį tik Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti; visas Savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas; visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje; visas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose.

⁵² Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

⁵³ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas, prieiga per internetą: <http://www.vkintrole.lt/page.aspx?id=350>.

Savivaldybės funkcijoms nenaudojamas Savivaldybės nekilnojamasis turtas	Vertinome, ar nereikalingas arba netinkamas (negalimas) naudoti ir nenaudojamas NT yra inventorizuotas 2018 m. ir 2019 m. Nagrinėjome, kokie veiksmai atliekami su nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti SNT. Analizavome sprendimus dėl NT grąžinimo ar perdavimo kitiems subjektams, kai SNT tampa nereikalingu funkcijoms vykdyti. Vertinome apskaitos registrus ir kitus dokumentus, kuriuose apskaityti SNT eksploatacijos, remonto ir kiti kaštai, siekiant įsitikinti, ar kaštai gali būti priskirti konkrečiam Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam SNT objektui. Vertinome, ar nuosavybės teise priklausantis registruotinas SNT, įregistruotas viešuosiuose registruose. Nagrinėjome, ar apskaitos registruose yra apskaitytas valstybės NT, kurį Savivaldybė valdo patikėjimo teise bei Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis NT. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais, stebėjimas.	Įvertinti, ar: nereikalingas Savivaldybės nuosavybės teise valdomas SNT yra perduotas teisės aktu nustatyta tvarka; visam netinkamam (negalimam) naudoti Savivaldybės nuosavybės teise valdomam SNT yra pasirašyti nurašymo aktai; visas nurašytas turtas yra išardytas teisės aktu nustatyta tvarka; visas nereikalingas SNT yra inventorizuotas; Savivaldybės apskaitoje apskaityti faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo SNT objekto kaštai; visas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktu nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose; visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje.
Žemės sklypai po pastatais	Vertinome, ar suformuoti perduoto turto žemės sklypai, ar pateikti prašymai NŽT naudotis valstybine žeme, ar sudarytos žemės panaudos sutartys. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais.	Įvertinti, ar: sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudotos sutartys; apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos; valstybinės žemės patikėtiniui (NŽT) pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais.
Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma	Rinkome statistinę informaciją, kiek Savivaldybė išnuomojo ir išsinuomojo NT. Analizavome audito atlikimo metu galiojančias nuomos sutartis. Rinkoma statistinę informaciją apie trumpalaikės nuomos objektus ir Savivaldybės gautas pajamas kiekvienais metais, patenkančiais į audituojamą laikotarpį. Vertinome, kiek NT yra nuomojama ir kiek išsinuomota funkcijų vykdymui. Nagrinėjome, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių. Vertinome, ar pagrįstai NT išnuomotas be konkurso ir lengvatinėmis sąlygomis. Nagrinėjome, ar apskaitos registruose yra apskaitytas valstybės NT, kurį Savivaldybė valdo patikėjimo teise bei Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis NT. Vertinome, ar nuosavybės teise priklausantis registruotinas SNT, įregistruotas viešuosiuose registruose. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais, stebėjimas.	Įvertinti, ar: visas išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį Tarybos nustatyta tvarka; visas išsinuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį Tarybos nustatyta tvarka; SNT nuomos sutartyje nustatytas turto nuomos terminas; ne konkurso būdu SNT išnuomotas subjektams, nurodytiems Tarybos sprendimuose; ne konkurso būdu SNT išnuomotas už rinkos nuomos kainą; lengvatinėmis sąlygomis NT išnuomotas tik lengvatinės nuomos gavėjams; visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje; visas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktu nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose.

Savivaldybės būsto fondas	Analizavome audito atlikimo metu galiojančias nuomos sutartis Nagrinėjome, ar išnuomos turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių. Nagrinėjome, ar apskaitos registruose yra apskaitytas valstybės NT, kurį Savivaldybė valdo patikėjimo teise bei Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis NT. Vertinome, ar nuosavybės teise priklausantis registruotinas SNT, įregistruotas viešuosiuose registruose. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais, stebėjimas.	Įvertinti, ar: nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į Tarybos ar jos įgaliotos Administracijos patvirtintą socialinio būsto fondo sąrašą; nuomojamas Savivaldybės būstas įtrauktas į Tarybos ar jos įgaliotos Administracijos patvirtintą Savivaldybės būsto sąrašą; visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys; Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti; Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus; visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje; visas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose.
Savivaldybės nekilnojamojo turto panauda	Rinkome statistinę informaciją, kiek Savivaldybės NT yra perduota naudoti panaudos pagrindais. Vertinome, ar panaudos gavėjai turi teisę gauti NT panaudos pagrindais, ar panaudos sutartys atitinka Tarybos nustatytą tvarką. Vertinome, ar šį turtą panaudos gavėjai naudoja pagal paskirtį panaudos sutartyje nustatyta tvarka. Vertinome, ar panaudos gavėjai gauto NT neišnuomojo, koks yra panaudos terminas; ar šis turtas yra apdraustas. Nagrinėjome, ar apskaitos registruose yra apskaitytas valstybės NT, kurį Savivaldybė valdo patikėjimo teise bei Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis NT. Vertinome, ar nuosavybės teise priklausantis registruotinas SNT, įregistruotas viešuosiuose registruose. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais, stebėjimas.	Įvertinti, ar: visas panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą; visos panaudos sutartys atitinka Tarybos nustatytą tvarką; visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį; visi panaudos gavėjai NT apdraudė; visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje; visas Savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose.
Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis turtas	Nagrinėjome, ar Administracija sudaro statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus bei atlieka teisės aktais nustatytus veiksmus dėl jų pripažinimo bešeimininkiais. Analizavome, ar priimami tolimesni sprendimai dėl NT pripažinto bešeimininkiu turto. Vertinome, ar bešeimininkis turtas yra inventorizuotas 2018 ir 2019 m. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbis.	Įvertinti, ar: visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis SNT yra inventorizuotas ; Savivaldybė atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu NT.
Administracijos atsiskaitymas tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą	Nagrinėjome, ar yra parengtos ir Tarybai pateiktos bei apsvaistytos nuosavybės teise Savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos. Metodai: dokumentų peržiūra, pokalbiai su specialistais, stebėjimas.	Įvertinti, ar: Turto ataskaita parengta Tarybos nustatyta tvarka; SNT valdymo sprendimai priimti remiantis Turto ataskaitos duomenimis.