



PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

**PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO
VALDYMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA**

2020 m. kovo 31 d. Nr. SAA-2
Panevėžys

Su ataskaita galima susipažinti Panevėžio miesto savivaldybės interneto svetainėje
www.panevezys.lt

SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

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

Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba atlieka išorės finansinius ir veiklos auditus Panevėžio miesto savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse.

Tarnybos veikla grindžiama nepriklausomumo, teisėtumo, viešumo, objektyvumo ir profesionalumo principais.

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

Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą suplanuota atlikti Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019–2020 metų veiklos planuose.

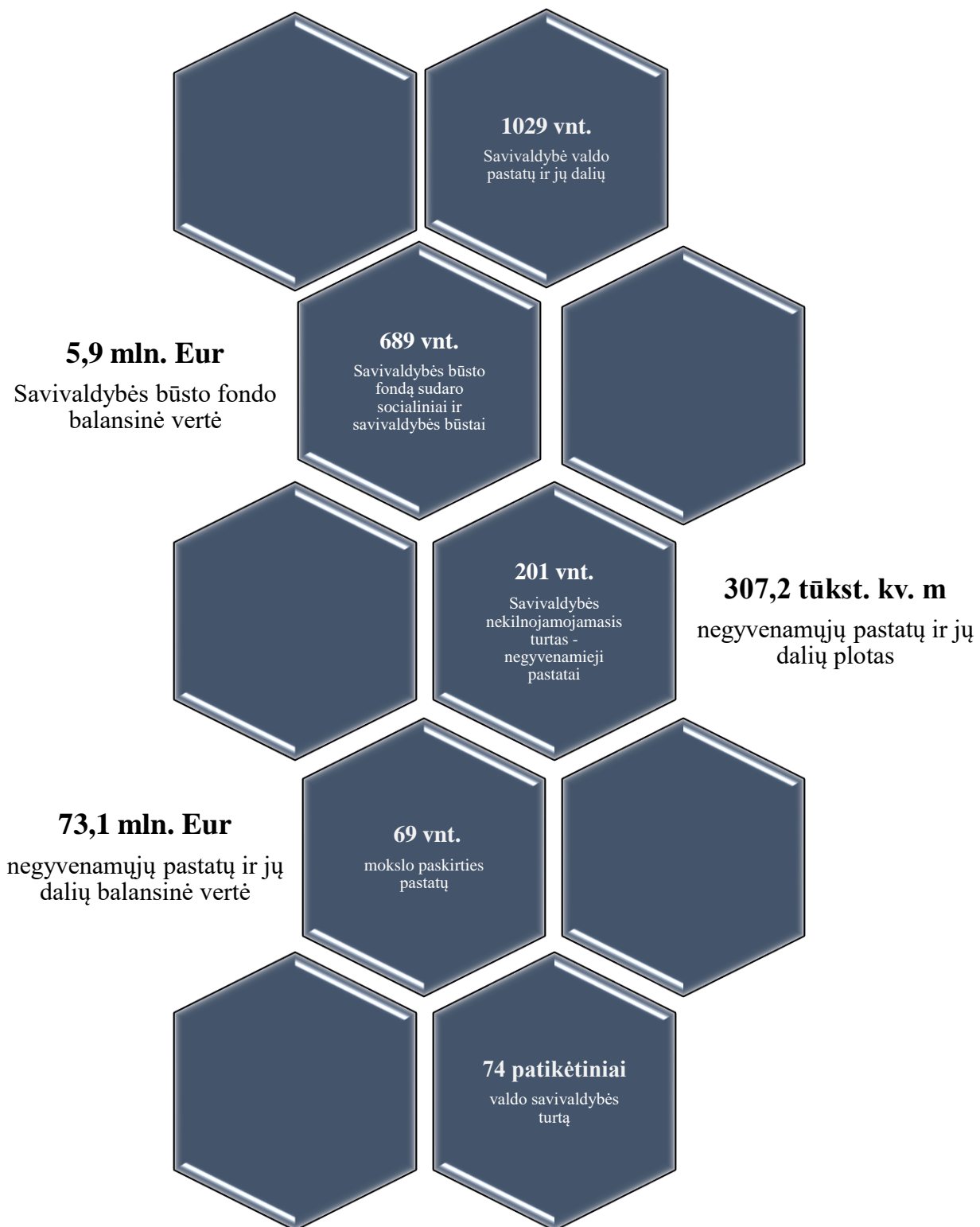
Auditą atliko: vyriausiosios patarėjos Lina Kraujelienė (grupės vadovė) ir Irma Masiliūnienė.

Audito ataskaita pateikta Panevėžio miesto savivaldybės merui, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriui.

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	4
SANTRAUKA	5
ĮŽANGA	9
AUDITO REZULTATAI	11
1. Ar Savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus?	11
1.1. Savivaldybė NT valdo neturėdama patvirtintų turto valdymo krypčių	11
1.2. Savivaldybė nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl NT valdymo.....	12
2. Ar Savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?	13
2.1. Savivaldybės NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti.....	13
2.2. Nepriimami sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT	13
2.3. Savivaldybės NT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų.....	14
2.4. Savivaldybės būstai apskaityti, registruoti ir išnuomoti tinkamai	14
2.5. Ne visiems pastatams suformuoti žemės sklypai.....	15
2.6. Panaudos pagrindais perduotas Savivaldybės NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka	15
2.7. Nepriimami sprendimai dėl buvusio šeimininkio NT tolimesnio naudojimo	16
2.8. Savivaldybės taryba nenustatė reikalavimų Savivaldybės turto ataskaitos turiniui	16
2.9. Savivaldybės turto ataskaitose teikiami nepakankami duomenys Savivaldybės NT valdymo sprendimams priimti	17
3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą?	18
3.1. Savivaldybė apskaito ir registruoja viešuosiuose registruose visą Savivaldybės nuosavybėn priskirtą NT. Ne visa registruotina informacija registruojama viešuosiuose registruose.....	18
3.2. Savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą Savivaldybės NT..	18
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	19
PRIEDAI	22
1 priedas Santrumpos ir sąvokos	22
2 priedas Audito apimtis ir metodai	23

PAGRINDINIAI FAKTAI



1 pav. Pagrindinė informacija apie Panevėžio m. savivaldybės nekilnojamąjį turta
Sudarė – Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

SANTRAUKA

Audito svarba

Savivaldybei priskirtos funkcijos lemia nekilnojamojo turto poreikį, t. y. savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. 2019 m. I pusmečio pabaigoje Panevėžio miesto savivaldybė nuosavybės teise turėjo 1029 nekilnojamojo turto vienetus – pastatus ir jų dalis, neskaitant inžinerinių statinių, iš jų negyvenamųjų – 201 turto vienetas (303,4 tūkst. kv. m), kurių likutinė vertė 73,1 mln. Eur, Savivaldybės būsto fondą¹, kuri sudarė 689 turto vienetai (28,0 tūkst. kv. m), likutinė vertė 5,9 mln. ir mažos vertės negyvenamųjų pastatų – 139 turto vienetas (3,8 tūkst. kv. m), kurių likutinė vertė 6,9 tūkst. Eur.

Nekilnojamojo turto valdymas Lietuvos Respublikoje yra decentralizuotas: turtą valdo ir juo disponuoja tie, kas juo naudojami. Svarbu, kad savivaldybės turto valdytojai būtų suinteresuoti savivaldybės nekilnojamojo turto valdyti efektyviai funkcijoms atlikti. Siekiant tenkinti viešuosius interesus, savivaldybės nuosavybe valdomas turtas turi duoti naudą, turi būti tvarkomas racionaliai, valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais².

Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą suplanuota atlikti Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019 ir 2020 m. veiklos planuose³.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai. Audito apimtyje nekilnojamasis turtas – tai pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys.

Auditą atlikome Panevėžio miesto savivaldybėje. Dalį audito procedūrų atlikome įmonėse, administruojančiose savivaldybės nekilnojamojo turto: AB „Butų ūkis“ ir UAB „PANEVĖŽIO BŪSTAS“. Duomenis rinkome iš 78-ių įstaigų ir 3-jų bendrovių, valdančių Savivaldybės nekilnojamojo turto.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- ar savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
- ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą NT.

Audituoti 2017–2019 m. I pusmečio, esant poreikiui – ankstesnių laikotarpių duomenys, vertinti 2018 m. ir 2019 m. metinės inventorizacijos rezultatai.

Informacija rinkta tikrinant Savivaldybės administracijos, įstaigų ir bendrovių, valdančių Savivaldybės nekilnojamojo turto, pateiktus dokumentus, nagrinėjant teisės aktus, susijusius su audituojamo subjekto veikla. Audito metu įrodymai rinkti vadovaujantis nuostata, kad subjektai pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus. Jei prašomi pateikti dokumentai nepateikti, buvo laikoma, kad jų nėra.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁴ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)⁵. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 1 priede „Audito apimtis ir metodai“ (22 psl.).

¹ Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 str. 1d. Savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

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

³ Savivaldybės kontrolieriaus įsakymai: 2018-11-13 Nr. V-9, 2019-10-14 Nr. V-6.

⁴ Valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).

⁵ 3000 TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/page.aspx?id=350>.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo planavimo siekiant tenkinti visuomenės interesus
 - 1.1. Savivaldybė neturi patvirtintų nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptių. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslai ir uždaviniai Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose nustatyti, bet nenustatyti jų vertinimo kriterijai ir siekiamos reikšmės. Rezultato vertinimo kriterijai neaiškūs, nesuteikia galimybių tinkamai įvertinti uždavinių įgyvendinimą.
 - 1.2. Savivaldybė nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl NT valdymo – per audituojamą laikotarpį tik vienu atveju (2018 m.) vykdė tokias konsultacijas.
2. Dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo laikantis turto valdymo principų
 - 2.1. Visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas yra naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti, išskyrus vienuolikos nekilnojamojo turto vienetų 1750,53 kv. m plotą, kuris nuomojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti (2 vnt.) arba visai nenaudojamas – ieškoma optimaliausio panaudojimo būdo: ruošiamas parduoti, likviduoti ar kt. (9 vnt.). Visos Savivaldybės institucijos, Savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos ir visi kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise ar patikėjimo sutartimi nekilnojamąjį turtą iš Savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.
Visas Savivaldybės nekilnojamas turtas yra inventorizuotas.
 - 2.2. Nepriimami sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto. Komisija siūlymų pripažinti nekilnojamąjį turtą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Savivaldybės tarybai neteikė.
 - 2.3. Visas išnuomotas Savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtą Savivaldybės tarybos nustatytą tvarką; ne konkurso būdu išnuomotas už rinkos nuomos kainą subjektams, nurodytiems Savivaldybės tarybos sprendimuose. Nuomos sutartyse nustatytas nuomos laikotarpis, atsižvelgiant į Savivaldybės tarybos sprendimuose nurodytus terminus. Atnaujinant sutartis, nuomos kaina peržiūrima įvertinant rinkos kainą ir pasiūlą. Tačiau tik 53,4 proc. nuomotojų paskyrė už sutarties vykdymą atsakingus asmenis.
 - 2.4. Visas Savivaldybės būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintus socialinio būsto ar Savivaldybės būsto fondo sąrašus. Savivaldybės būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti. Visam išnuomotam socialiniam ar savivaldybės būstui sudarytos nuomos sutartys, tačiau nustatyti 4 atvejai, kai būstas išnuomotas, nors nėra sutarties – susiklostę faktiniai nuomos santykiai. Savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.
 - 2.5. Ne visiems pastatams yra suformuoti žemės sklypai. Suformuoti žemės sklypai ir apibrėžtos jų ribos 77,23 proc. atvejų. Iš jų sudaryta 79,73 proc. žemės panaudos sutarčių.
 - 2.6. Visas panaudos pagrindais perduotas Savivaldybės nekilnojamas turtas tik asmenims, turintiems teisę jį gauti. Visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį ir jį apdraudžia. Panaudos sutartys atitinka Savivaldybės tarybos nustatytas sutarčių sudarymo metu galiojusias tvarkas.
 - 2.7. Dalis pripažinto šeimininkiu ir perduoto Savivaldybės nuosavybės turto neapskaityta ir 2018 m. neinventorizuota. Savivaldybės tarybai nepagrįstai ilgai neteikiamas sprendimo projektas dėl šeimininkio turto tolimesnio naudojimo.

- 2.8. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos apraše nenumatyti reikalavimai ataskaitos turiniui ir reikalavimas skelbti ataskaitas.
- 2.9. Savivaldybės turto ataskaitose teikiami nepakankami duomenys Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti: neatskleista informacija apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo, nuomojamo turto apimtis, pajamas, gaunamas iš turto nuomos, išsinuomoto turto apimtis, išlaidas turto nuomai, funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo turto vienetą.
3. Dėl Savivaldybės turimos informacijos apie valdomą nekilnojamąjį turtą
- 3.1. Savivaldybė apskaito ir registruoja viešuosiuose registruose visą Savivaldybės nuosavybės priskirtą nekilnojamąjį turtą:
- visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas apskaitytas Savivaldybės administracijos arba Savivaldybės patikėtinių apskaitoje ir teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas Nekilnojamojo turto registre;
 - visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis Savivaldybės būsto fondui priskirtas būstas apskaitytas Savivaldybės administracijos apskaitoje ir teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas Nekilnojamojo turto registre.
- Tačiau viešuosiuose registruose registruojama ne visa registruotina informacija - Nekilnojamojo turto registre įregistruota tik 28,0 proc. nuomos sutarčių; pasibaigus nuomos laikotarpiui įrašo galiojimo terminui ar pratęsus nuomos sutartį, pasikeitimai Nekilnojamojo turto registre nėra registruojami.
- 3.2. Savivaldybės apskaitoje nenaudojamų nekilnojamojo turto objektų eksploatacijos – komunalinių išlaidų ir remonto kaštai apskaitomi bendrai sąnaudose, renovacijos kaštai apskaitomi konkrečiam turto vienetui.

Rekomendacijos Savivaldybės administracijai

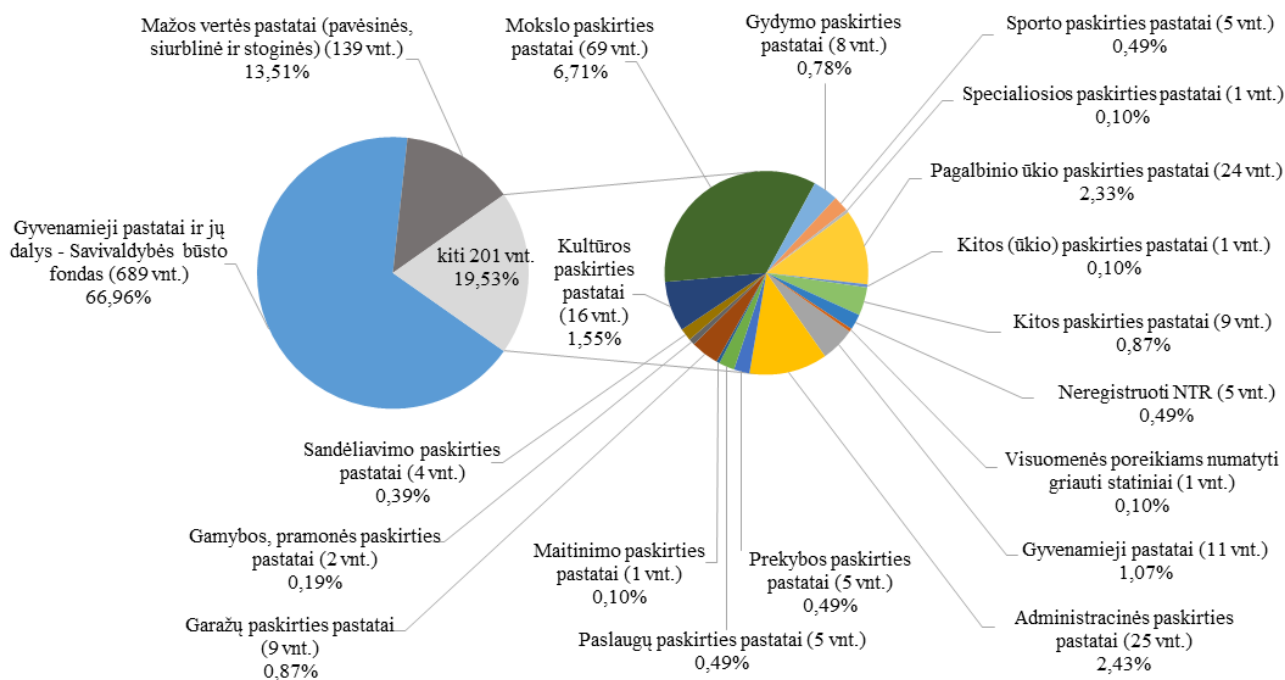
1. Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti tenkinant visuomenės interesus:
 - 1.1. Patvirtinti nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptis.
 - 1.2. Nustatyti aiškius Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslų, uždavinių vertinimo kriterijus ir siekiamas reikšmes, kurie suteiktų galimybę tinkamai įvertinti tikslų ir uždavinių įgyvendinimą (1 pagrindinis audito rezultatas).
 - 1.3. Vykdyti konsultacijas su bendruomene dėl nekilnojamojo turto naudojimo Savivaldybės strateginiams tikslams pasiekti.
2. Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, naudoti ir disponuoti laikantis turto valdymo principų:
 - 2.1. Pateikti siūlymus Savivaldybės tarybai dėl Savivaldybės funkcijoms nenaudojamo ir spręsti klausimą dėl tolimesnio galimo jo panaudojimo.
 - 2.2. Įpareigoti patikėtinius paskirti už nuomos sutarčių vykdymą atsakingus asmenis.
 - 2.3. Sudaryti būsto nuomos sutartis su nuomininkais, su kuriais susiklostę faktiniai nuomos santykiai.

- 2.4. Suformuoti žemės sklypus, esančius po Savivaldybės nuosavybės teise valdomais pastatais.
 - 2.5. Savivaldybės turto apskaitoje apskaityti visą perduotą Savivaldybei bešeimininkį turtą ir jį inventorizuoti.
 - 2.6. Teikti Savivaldybės tarybai sprendimo projektą apsispręsti dėl tolesnio pripažinto bešeimininkiu ir perduoto Savivaldybei nuosavybės turto naudojimo (2 pagrindinis audito rezultatas).
3. Siekiant užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti:
- 3.1. patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, reglamentuojant, kokia informacija turi būti pateikiama ataskaitoje;
 - 3.2. ataskaitoje atskleisti informaciją apie nekilnojamąjį turtą:
 - nuomojamo turto apimtis ir pajamas, gaunamas iš turto nuomos;
 - išsinuomoto turto apimtis ir išlaidas turto nuomai;
 - funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto apimtis, eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo turto vienetą (2 pagrindinis audito rezultatas).
4. Užtikrinti, kad viešuosiuose registruose teisės aktų nustatyta tvarka būtų registruojama visa informacija apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą (tame tarpe valdomą patikėtinių) daiktinių teisių ir juridinių faktų pasikeitimus (3 pagrindinis audito rezultatas).

Rekomendacijų įgyvendinimo planas pateikiamas 19 puslapyje.

IŽANGA

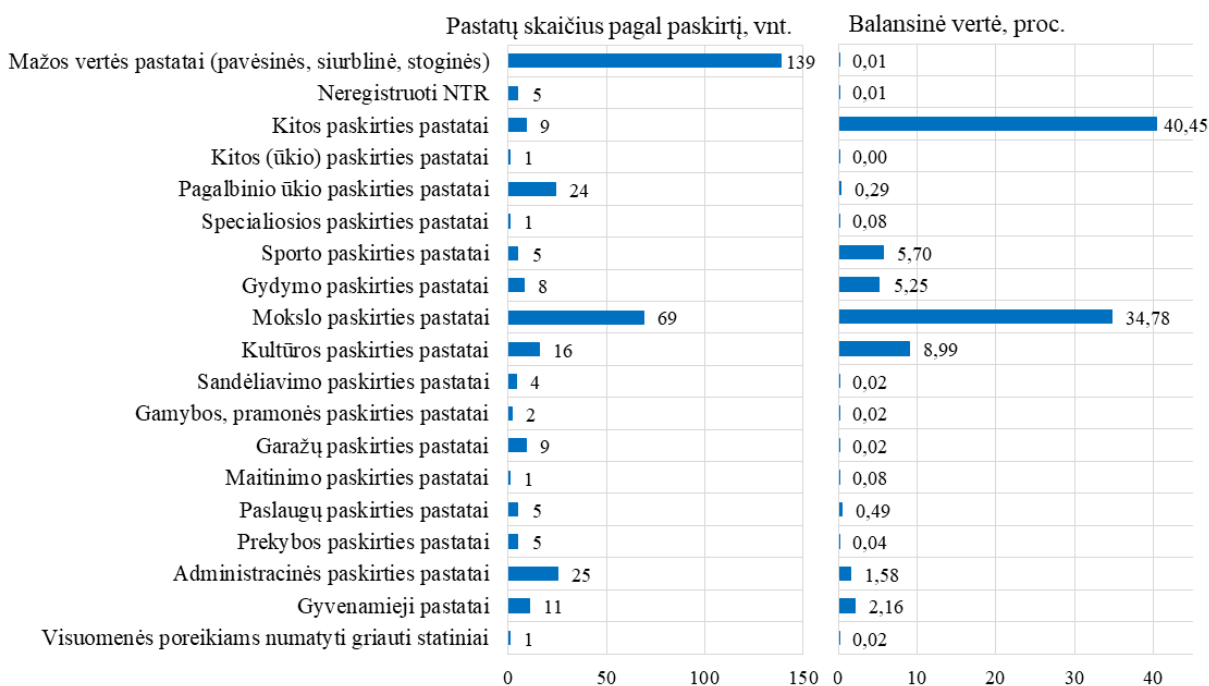
Savivaldybė 2019 m. I pusm. nuosavybės teise valdė 1029 ilgalaikio nekilnojamojo turto vienetus – gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus ir jų dalis. Didžiausią dalį pagal skaičių (689 vnt.) sudarė gyvenamosios patalpos – Savivaldybės būsto fondas (žr. 2 pav.).



2 pav. Negyvenamųjų pastatų struktūra pagal paskirtį 2019 m. I pusm. duomenimis
Sudarė – Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

Negyvenamųjų pastatų, patalpų nuosavybės teise Savivaldybė turėjo 340 turto vienetų, kurių plotas 307,2 tūkst. kv. m, 2019 m. I pusm. balansinė vertė 73,13 mln. Eur, iš jų didžiausią dalį (139 vnt.) sudarė pavėsinės, siurblinė ir stoginės, tačiau jų plotas (3,8 kv. m) ir balansinė vertė (6,9 tūkst. Eur) nedideli.

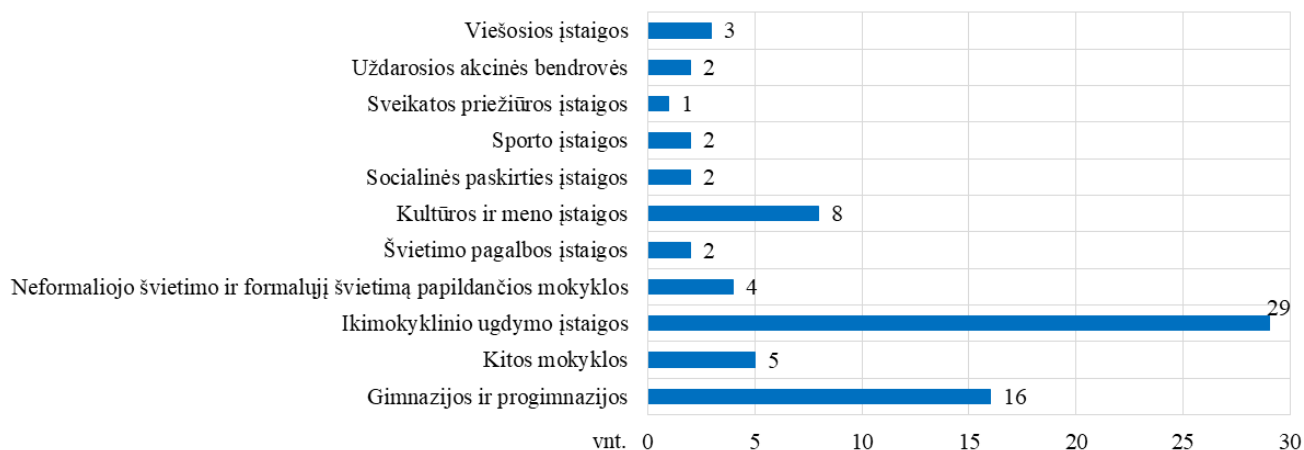
Didžiausią dalį pagal vertę sudarė: Kitos paskirties pastatai (9 vnt.), kurių plotas 23,8 tūkst. kv. m, balansinė vertė 29,6 mln. Eur ir Mokslų paskirties pastatai (69 vnt.), kurių plotas 180,2 tūkst. kv. m, balansinė vertė 25,4 mln. Eur (žr. 3 pav.). Kitos paskirties pastatų grupėje yra didžiausią balansinę vertę 28,0 mln. Eur turintis pastatas – Panevėžio „Cido“ arena, esantis Parko g. 12, Panevėžys.



3 pav. Negyvenamųjų pastatų skaičius pagal paskirtį ir jų balansinė vertė 2019 m. I pusm. duomenimis

Sudarė – Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

Savivaldybėje nebuvo susistemintų duomenų, kokios skirtingos įstaigos, įmonės, bendrovės valdo Savivaldybės nekilnojamąjį turtą ir kiek vienetų bei kokį Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdo. Savivaldybė yra perdavusi nekilnojamąjį turtą pastatus ir jų dalis patikėjimo teise ar patikėjimo sutartimi valdyti 74 valdytojams (žr. 4 paveiksle).



4 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojų skaičius 2019 m. I pusm. duomenimis, vnt.

Sudarė – Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

Patikėjimo teise ar patikėjimo sutartimi Savivaldybė yra perdavusi valdyti 276 turto vienetus (234,2 tūkst. kv. m), kurių balansinė vertė 39,4 mln. Eur (tame tarpe visos minėtos pavėsinės, siurblinė ir stoginės). Didžiausią nekilnojamojo turto dalį 67 vnt. pagal vertę patikėtiniams perduoto valdyti nekilnojamojo turto sudarė Mokslo paskirties pastatai, kurių plotas 174,6 tūkst. kv. m. balansinė vertė 25,15 tūkst. Eur.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikėme išvadas ir rekomendacijas, kurias tinkamai įgyvendinus visas Savivaldybės nekilnojamas turtas būtų tvarkomas racionaliai, valdomas efektyviai funkcijoms atlikti, siekiant tenkinti viešuosius interesus.

AUDITO REZULTATAI

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

1.1. Savivaldybė NT valdo neturėdama patvirtintų turto valdymo kryptių

1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, susijusias su savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turto, remdamasi įstatymais įgyvendina Savivaldybės taryba⁶. Savivaldybės turtas turi būti valdomas ir naudojamas siekiant tenkinti viešuosius interesus, duoti naudos visuomenei.
2. Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijose⁷ (toliau – Rekomendacijos) pateikiami savivaldybių strateginio planavimo dokumentų (toliau – strateginio planavimo dokumentai) sistema, struktūra, šių dokumentų rengimo ir įgyvendinimo procesai, taip pat savivaldybės bendruomenės įtraukimo į strateginio planavimo procesą būdai.
3. Savivaldybės strateginio planavimo dokumentai turi būti rengiami atsižvelgiant į valstybės ir regiono strateginio planavimo dokumentus⁸, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus prioritetus, tikslus, siūlomas veiklų kryptis ir savivaldybei aktualias Nacionalinės pažangos programos, taip pat kitų Lietuvos Respublikos Seimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės tvirtinamų plėtros programų nuostatas. NT valdymo kryptys turėtų būti skelbiamos viešai ir apimti visus turto valdytojus.
4. Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose visos NT valdymo kryptys turėtų būti nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą, formuluojami tikslai ir uždaviniai – atitikti SNT valdymo kryptis; turėtų būti nustatyti tikslų ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, leidžiantys įvertinti tikslų pasiekimą.
5. Nustatyta, kad Savivaldybė neturi patvirtintų NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptių, o Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija tik apie SNT nuomą ir parduodamą turtą.
6. Kad užtikrinti efektyvų SNT naudojimą, Savivaldybė strateginio planavimo dokumentuose⁹ nustatė SNT valdymo tikslus ir uždavinius, pastarieji audituojamu laikotarpiu nesikeitė. SNT valdymo tikslai ir uždaviniai Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose, kurie apima audituojamą laikotarpį ar jo dalį, nustatyti, bet nenustatyti jų vertinimo kriterijai ir siekiamos reikšmės. Uždavinių vertinimo kriterijai apibūdinami kaip rezultato ir/ar produkto vertinimo kriterijai. Rezultato vertinimo kriterijai neaiškūs, nesuteikia galimybių tinkamai įvertinti uždavinių įgyvendinimo.

⁶ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais), 48 str. 2 d.

⁷ Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435, 5, 6 p.

⁸ Valstybės pažangos strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2012-05-15 nutarimu Nr. XI-2015.

⁹ Savivaldybės tarybos 2017-02-23 sprendimas Nr. 1-30 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės 2017–2019 metų veiklos plano, socialinės ir ekonominės plėtros programų patvirtinimo“;

Savivaldybės tarybos 2018-02-20 sprendimas Nr. 1-30 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės 2018–2020 metų veiklos plano, socialinės ir ekonominės plėtros programų patvirtinimo“;

Savivaldybės tarybos 2019-02-21 sprendimas Nr. 1-29 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės 2019–2021 metų veiklos plano, socialinės ir ekonominės plėtros programų“.

Pavyzdžiui:

Nustatyti vertinimo kriterijai neparodo programų rezultatų kiekybinės ir kokybinės išraiškos, neleidžia įvertinti pokyčių krypties ir (ar) apimties.

2017–2019 metais patvirtintose Savivaldybės turto valdymo programose nurodyta:

„1 uždavinys. Teisiškai įregistruoti naują ar neįregistruotą Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą.

Uždaviniui įgyvendinti numatomos priemonės:

- gyvenamųjų patalpų kadastriniai matavimai ir teisinė registracija, objektų paruošimas privatizuoti;
- nekilnojamojo turto (išskyrus gyvenamąsias patalpas) teisinė registracija, kadastriniai matavimai ir turto vertinimas.

Rezultato vertinimo kriterijus. Užtikrintas efektyvus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto naudojimas.

Produkto vertinimo kriterijai:

- teisiškai įregistruotų objektų skaičius;
- turto vertinimo ataskaitos.“

1.2. Savivaldybė nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl NT valdymo

7. Atvirumas (partnerystė) yra vienas iš Strateginio planavimo dokumentų rengimo principų. Savivaldybės tikslai ir būdai, kaip jų pasiekti, turėtų būti nustatomi konsultuojantis su savivaldybės bendruomene; savivaldybei priklausantis turtas turi būti valdomas, naudojamas, juo disponuojama taip, kad būtų tenkinami visų socialinių grupių interesai ir poreikiai, tarnautų viešajam interesui, visuomenės poreikiui. Strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos turi būti vieši ir skelbiami savivaldybės interneto svetainėje¹⁰.
8. Savivaldybė per audituojamą laikotarpį konsultacijas su bendruomene vykdė tik vienu atveju (2018 m.).

Konsultavimosi su vietos bendruomene pavyzdys:

Savivaldybė, įgyvendindama projektą „Socialinio būsto plėtra“ adresu Aldonos g. 12, Panevėžyje, organizavo susitikimus su miesto gyventojais. 4 susitikimai neprotokoluoti, bet yra nuotraukos ir garso įrašas. 1 susitikimas protokoluotas (2018-11-07 protokolas Nr. 1). Spręsta dėl pastato kapitalinio remonto techninių sprendinių.

9. Savivaldybės strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos skelbiami savivaldybės interneto svetainėje <https://www.panevezys.lt/lt/veikla/planavimo-dokumentai.html>

¹⁰ Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435, 4.4 p.

2. Ar Savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?

2.1. Savivaldybės NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

10. Savivaldybių turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių institucijos, įstaigos ir organizacijos, savivaldybių įmonės pagal įstatymus savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka. Savivaldybės NT gali būti perduotas tik toms savivaldybės institucijoms, savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms bei kitiems juridiniams asmenims, kurie pagal įstatymą gali vykdyti savivaldybių funkcijas¹¹.
11. Vertinome Savivaldybės nuosavybės teise valdomą NT, jo perdavimą Savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms bei įforminimą pagal teisės aktų reikalavimus ir ar NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti.
12. Nustatėme, kad visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti, išskyrus 6276,91 kv. m (penkiolikos NT vienetų) plotą, kuris nuomojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti (2 vnt.) arba visai nenaudojamas – ieškoma optimaliausio panaudojimo būdo: ruošiamas parduoti, likviduoti ar kt. (13 vnt.).
13. Visos Savivaldybės institucijos, Savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios NT iš Savivaldybės patikėjimo teise, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.
14. Visi kiti juridiniai asmenys, gavę NT iš Savivaldybės pagal patikėjimo sutartis, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.
15. Visas Savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas¹².

2.2. Nepriimami sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT

16. NT gali būti pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. Toks NT iš vienos savivaldybės institucijos, įstaigos, organizacijos kitai, taip pat valstybės institucijai, įstaigai, organizacijai bei įstatyme nurodytiems asmenims gali būti perduodamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka¹³.
17. Savivaldybės taryba yra patvirtinusi tvarką, kuria vadovaujantis Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, yra nurašomas, išardomas ir likviduojamas¹⁴.
18. Audito metu vertinome, ar nereikalingas NT yra inventorizuotas¹⁵, apskaitomas apskaitoje, įregistruotas viešuosiuose registruose¹⁶, 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.

¹¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 12 str.

¹² Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (su vėlesniais pakeitimais).

¹³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 28 str. 2 d.

¹⁴ Savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimas Nr. 1-392 (su vėlesniais pakeitimais),

¹⁵ Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (su vėlesniais pakeitimais).

¹⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 28 str. 2, 3 d., 16 str. 4 d.

19. Audituojamu laikotarpiu sprendimų dėl nenaudojamo NT nebuvo. Komisija siūlymų pripažinti NT nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Savivaldybės tarybai neteikė.

2.3. Savivaldybės NT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų

20. Vertiname, kiek NT yra nuomojama ir kiek išsinuomota savivaldybės funkcijų vykdymui, nagrinėjome, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių, ar pagrįstai NT išnuomotas be konkurso ir lengvatinėmis sąlygomis¹⁷.
21. Nustatyta, kad visas išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Savivaldybės tarybos sprendimuose nurodytus terminus. Tačiau:
- tik 53,4 proc. nuomotojų paskyrė už sutarties vykdymą atsakingus asmenis;
 - sudaryta viena neterminuota sutartis;
 - Nekilnojamojo turto registre įregistruota tik 28,0 proc. sutarčių (žr. 50 ir 51 p.).
22. Visas NT ne konkurso būdu išnuomotas:
- subjektams, nurodytiems Savivaldybės tarybos sprendimuose.
 - už rinkos nuomos kainą. Atnaujinant sutartis nuomos kaina peržiūrima įvertinant rinkos kainą ir pasiūlą.
23. Patikėtiniai (švietimo, sporto, kultūros ir meno įstaigos) audituojamu 2017–2019 m. I pusm. laikotarpiu pagal trumpalaikės nuomos sutartis nuomojo 78 objektus (38,0 tūkst. kv. m ploto): sporto sales ir persirengimo kambarius, aktų ir kitas sales, kabinetus, klases ir pan. neformalaus švietimo funkcijoms. Patikėtiniai iš trumpalaikės nuomos gavo pajamų: 2017 m. – 420,6 tūkst. Eur, 2018 m. – 471,3 tūkst. Eur, 2019 m. I pusm. – 278,4 tūkst. Eur.
24. Lengvatinėmis sąlygomis, t. y. mažesne negu rinkos kaina, NT nebuvo nuomojamas.
25. Savivaldybė išsinuomoto NT neturi.

2.4. Savivaldybės būstai apskaityti, registruoti ir išnuomoti tinkamai

26. Nagrinėjome, ar Savivaldybės ir socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus¹⁸, ar visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys¹⁹, ar Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti²⁰, ar Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus²¹, ar visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas apskaitomas savivaldybės apskaitoje ir teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas Nekilnojamojo turto registre²².

¹⁷ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 15 str.

¹⁸ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 8 d., 10 d.

¹⁹ Ten pat, 20 str.

²⁰ Ten pat, 9 str.

²¹ Ten pat, 21 str.

²² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 1 d., 4 d.

27. Nustatyta, kad visas Savivaldybės ir socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus. Savivaldybės būstas nuomojamas asmenims, turintiems teisę jį gauti.
28. Visam Savivaldybės būstui sudarytos nuomos sutartys, tačiau iš 345 į atranką patekusių nuomojamų būstų, nustatyti 4 atvejai, kai būstas išnuomotas, nors nėra sutarties – susiklostę faktiniai nuomos santykiai.
29. Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus, išskyrus atvejus, kai bendrovės²³, skaičiuodamos nuompinigius, padarė klaidų.

Pavyzdžiui:

- skaičiuoju nuompinigius už didesnę ar mažesnę plotą (P), negu nurodytas Nekilnojamojo turto registre (33 atvejai, tame tarpe 9 atvejai, kai skirtumas mažesnis už 0,1 kv. m);
- pritaikė neteisingą pataisos koeficientą (M_i), rodantį būsto aprūpinimą komunaliniais patogumais (5 atvejai);
- pritaikė neteisingą pataisos koeficientą (K_i), rodantį būsto būklę (nusidėvėjimą) (40 atveju);
- skaičiuojant amortizacinius atskaitymus (A_n), taikė neteisingą vidutinę socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto 1 kub. metro statybos vertę eurais, atsižvelgiant į pastato tūrį (V_{sv}), arba neatsižvelgė į pastato modernizavimo (atnaujinimo) ar rekonstrukcijos pabaigos datą (29 atvejai);
- taikė ne tą rinkos pataisos koeficientą (R) (16 atveju);
- taikė ne tą vietovės pataisos koeficientą (K_v) (3 atvejai).

30. Audito metu bendrovėms teikti žodiniai pastebėjimai. Bendrovės klaidas ištaisė ir nuompinigius perskaičiuavo.

2.5. Ne visiems pastatams suformuoti žemės sklypai

31. Nagrinėjome, ar sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudotos sutartys, apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos²⁴, Valstybinės žemės patikėtiniui – Nacionalinei žemės tarnybai (toliau – NŽT) pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais²⁵.
32. Iš į atranką patekusių pavyzdžių, suformuoti žemės sklypai ir apibrėžtos jų ribos 77,23 proc. (78 iš 101) atveju. Iš jų žemės panaudos sutarčių sudaryta 79,73 proc. (iš 78 atveju, eliminavus 4 sklypus, kuriuos Savivaldybė valdo nuosavybės ar patikėjimo teise bei sklypą, kuriame pastatus numatyta griauti, sudarytos 59 sutartys). Audito metu NŽT pateiktų prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu nebuvo.

2.6. Panaudos pagrindais perduotas Savivaldybės NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka

33. Vertinome, ar visas panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą; ar visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką, ar visi panaudos gavėjai apdraudė NT ir jį naudoja pagal paskirtį²⁶.

²³ Butų nuompinigius skaičiuoja AB „Panevėžio butų ūkis“ ir UAB „Panevėžio būstas“.

²⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (su vėlesniais pakeitimais), 8 str.

²⁵ Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 (su vėlesniais pakeitimais).

²⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 14 str.

34. Nustatyta, kad visas panaudos pagrindais perduotas NT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą.
35. Visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį ir apdraudžia metiniu draudimu.

2.7. Nepriimami sprendimai dėl buvusio bešeimininkio NT tolimesnio naudojimo

36. Nagrinėjome, ar Savivaldybės administracija sudaro statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus bei atlieka teisės aktais nustatytus veiksmus dėl jų pripažinimo bešeimininkiais, ar priimami tolimesni sprendimai dėl NT pripažinto bešeimininkiu turtu²⁷, vertinome, ar bešeimininkis turtas yra inventorizuotas 2018 ir 2019 m.
37. Savivaldybė vadovaujasi Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklėmis²⁸.
38. Savivaldybės turto apskaitoje neapskaitytas ir 2018 m. nebuvo inventorizuotas vienas iš trijų (Katkų g. 67, Panevėžys) pripažintų bešeimininkiu ir perduotų Savivaldybės nuosavybės turto vienetų.
39. Savivaldybės tarybai nepagrįstai ilgai neteikiamas sprendimo projektas dėl buvusio bešeimininkio turto tolimesnio naudojimo.

Pavyzdžiui:

Transformatorinė, esanti Kranto g. 25, Panevėžys (2018-03-27 teismo sprendimas), vandentiekio bokštas, esantis Katkų g. 67, Panevėžys (2019-05-29 teismo sprendimas) buvo pripažinti bešeimininkiu turtu, tačiau nepriimti sprendimai dėl tolimesnio jų naudojimo.

2.8. Savivaldybės taryba nenustatė reikalavimų Savivaldybės turto ataskaitos turiniui

40. Audito metu nagrinėjome, ar yra parengtos ir Savivaldybės tarybai pateiktos bei apsvarstytos nuosavybės teise Savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos²⁹.
41. Savivaldybės taryba patvirtino Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą³⁰. Reikalavimai ataskaitos turiniui, reikalavimas skelbti ataskaitas šiame apraše nenustatyti.
42. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos už 2017, 2018 m. parengtos pagal Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą ir pateiktos atitinkamai 2018, 2019 m. Tarybos nariams susipažinti el. paštu.

²⁷ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 5 str. 2 d.; 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, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“.

²⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 (su vėlesniais pakeitimais).

²⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 3 d.

³⁰ Savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimas Nr. 1-82.

2.9. Savivaldybės turto ataskaitose teikiami nepakankami duomenys Savivaldybės NT valdymo sprendimams priimti

43. Audito metu vertinome Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitų duomenis, priimtus sprendimus dėl Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT, siekiant įsitikinti, ar ataskaitų duomenys panaudoti NT valdymo sprendimams priimti.
44. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos apraše³¹ nurodyta, kad turto ataskaita rengiama metinių finansinių ataskaitų pagrindu ir nekonkretizuojama, kokia informacija turi būti pateikiama.
45. Turto ataskaitose pateikiami duomenys apie Savivaldybės nekilnojamojo turto apimtis, panaudojimą, nurodytos turto remonto sąnaudos, tačiau neatskleista informacija apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT apimtis, nuomojamo NT apimtis, pajamas, gaunamas iš NT nuomos, išsinuomoto NT apimtis, išlaidas NT nuomai, funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo NT vienetą.
46. Sprendimai dėl SNT valdymo priimami remiantis Savivaldybės administracijos turimais, tačiau turto ataskaitose nenurodytais duomenimis.

³¹ Savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimas Nr. 1-82 (su vėlesniais pakeitimais).

3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turimą?

3.1. Savivaldybė apskaito ir registruoja viešuosiuose registruose visą Savivaldybės nuosavybėn priskirtą NT. Ne visa registruotina informacija registruojama viešuosiuose registruose

47. Audito metu nagrinėjome, ar Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra apskaitytas apskaitos registruose³², ar yra įregistruotas viešuosiuose registruose³³.
48. Nustatyta, kad visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas Savivaldybės ar patikėtinių apskaitoje ir teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas NTR.
49. Visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis Savivaldybės būstas apskaitomas Savivaldybės apskaitoje ir teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas NTR.
50. Jeigu daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą, šios teisės suvaržymai, juridiniai faktai atsiranda kitais negu įstatyme nustatytais pagrindais – ne notarine forma, asmuo prašymą įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus teritoriniam registratoriui turi paduoti ne vėliau kaip per 30 dienų nuo daiktinės teisės, šios teisės suvaržymo, juridinio fakto atsiradimo dienos³⁴.
51. Nekilnojamojo turto registre įregistruota tik 28,0 proc. nuomos sutarčių. Be to, pasibaigus nuomos laikotarpio įrašo galiojimo terminui ar pratęsus nuomos sutartį, pasikeitimai NTR nėra registruojami.

Pavyzdžiui:

Savivaldybė 2018-01-22 nuomos sutarties Nr. 22-110 laikotarpį pratęsė iki 2024-01-31, tačiau pasikeitimai NTR nėra registruoti – įrašas apie nuomą galioja nuo 2016-11-14 iki 2019-01-31.

3.2. Savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą Savivaldybės NT

52. Audito metu vertinome apskaitos registrus³⁵ 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.
53. Nustatyta, kad Savivaldybės apskaitoje nenaudojamų NT objektų eksploatacijos – komunalinių išlaidų ir remonto (išdaužytų langų ir durų angų užtaisymo) kaštai apskaitomi bendrai sąnaudose, o renovacijos kaštai apskaitomi konkrečiam turto vienetui.

³² Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais), 30 str. 2 d. 3 p.

³³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 4 d.

³⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-15393 (su vėlesniais pakeitimais), 17 str. 3 d.

³⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 1 d.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

<i>Rekomendacijos eilės numeris</i>	<i>Rekomendacija</i>	<i>Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija</i>	<i>Veiksmas / Priemonės / Komentarai*</i>	<i>Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*</i>
1	2	3	4	5
1.	Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti tenkinant visuomenės interesus:			
1.1.	Patvirtinti nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptis	Savivaldybės administracijos direktorius	2020 m. bus parengtas naujas 2021–2027 m. Strateginis veiklos planas, kurio rengimo metu bus suformuotos Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys.	2021-04-30
1.2.	Nustatyti aiškius Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslų, uždavinių vertinimo kriterijus ir siekiamas reikšmes, kurie suteiktų galimybę tinkamai įvertinti tikslų ir uždavinių įgyvendinimą.	Savivaldybės administracijos direktorius	2020 m. bus parengtas naujas 2021–2027 m. Strateginis veiklos planas, kurio rengimo metu bus nustatyti aiškūs nekilnojamojo turto valdymo tikslų, uždavinių vertinimo kriterijai ir siekiamos reikšmės, kurie suteiks galimybę tinkamai įvertinti tikslų ir uždavinių įgyvendinimą.	2021-04-30
1.3.	Vykdyti konsultacijas su bendruomene dėl nekilnojamojo turto naudojimo Savivaldybės strateginiams tikslams pasiekti.	Savivaldybės administracijos direktorius	Patvirtinus 2021-2027 m. Savivaldybės turto naudojimo strateginius tikslus, bus vykdomos konsultacijos su visuomene dėl nekilnojamojo turto naudojimo Savivaldybės strateginiams tikslams pasiekti.	Nuolat
2.	Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, naudoti ir disponuoti laikantis turto valdymo principų:			
2.1.	Pateikti siūlymus Savivaldybės tarybai dėl Savivaldybės funkcijoms nenaudojamo ir spręsti klausimą dėl tolimesnio galimo jo panaudojimo.	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus rengiami ir teikiami Savivaldybės tarybai svarstyti sprendimų projektai dėl Savivaldybės funkcijoms nenaudojamo turto galimo tolimesnio panaudojimo.	Nuolat

<i>Rekomendacijos eilės numeris</i>	<i>Rekomendacija</i>	<i>Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija</i>	<i>Veiksmas / Priemonės / Komentarai*</i>	<i>Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
2.2.	Įpareigoti patikėtinius paskirti už nuomos sutarčių vykdymą atsakingus asmenis.	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus parengtas ir persiųstas Savivaldybės institucijoms, įstaigoms ir organizacijoms, savivaldybių įmonėms Administracijos direktoriaus raštas dėl asmenų, atsakingų už nuomos sutarčių vykdymą, paskyrimo.	2020-06-30
2.3.	Sudaryti būsto nuomos sutartis su nuomininkais, su kuriais susiklostę faktiniai nuomos santykiai.	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus sudarytos būsto nuomos sutartys su nuomininkais, su kuriais yra susiklostę faktiniai nuomos santykiai ir nuomos sutartys nėra sudarytos.	2020-12-31
2.4.	Suformuoti žemės sklypus, esančius po Savivaldybės nuosavybės teise valdomais pastatais.	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus suformuoti žemės sklypai, esantys po Savivaldybės nuosavybės teise valdomais pastatais.	2020-12-31
2.5.	Savivaldybės turto apskaitoje apskaityti visą perduotą Savivaldybei bešeimininkį turtą ir jį inventorizuoti.	Savivaldybės administracijos direktorius	Savivaldybės turto apskaitoje bus apskaitytas visas perduotas Savivaldybei bešeimininkis turtas, jis bus inventorizuojamas.	Nuolat
2.6.	Teikti Savivaldybės tarybai sprendimo projektą apsispręsti dėl tolesnio pripažinto bešeimininkiu ir perduoto Savivaldybei nuosavybės turto naudojimo.	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus rengiami ir teikiami Savivaldybės tarybai sprendimo projektai dėl tolesnio pripažinto bešeimininkiu ir perduoto Savivaldybei nuosavybės turto naudojimo.	Nuolat
3.	Siekiant užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti:			
3.1.	patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, reglamentuojant, kokia informacija turi būti pateikiama ataskaitoje;	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus patikslintas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašas reglamentuojant, kokia informacija turi būti pateikiama ataskaitoje.	2020-12-31

<i>Rekomendacijos eilės numeris</i>	<i>Rekomendacija</i>	<i>Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija</i>	<i>Veiksmas / Priemonės / Komentarai*</i>	<i>Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
3.2.	ataskaitoje atskleisti informaciją apie nekilnojamąjį turtą: - nuomojamo turto apimtis ir pajamas, gaunamas iš turto nuomos; - išsinuomoto turto apimtis ir išlaidas turto nuomai; - funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto apimtis, eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo turto vienetą.	Savivaldybės administracijos direktorius	Bus patikslintas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašas, pateikiant informaciją apie nuomojamo turto apimtis ir pajamas, gaunamas iš turto nuomos, išsinuomoto turto apimtis ir išlaidas turto nuomai, funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto apimtis, eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo turto vienetą.	2020-12-31
4.	Užtikrinti, kad viešuosiuose registruose teisės aktų nustatyta tvarka būtų registruojama visa informacija apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą (tame tarpe valdomą patikėtinių) daiktinių teisių ir juridinių faktų pasikeitimus.	Savivaldybės administracijos direktorius	Viešuosiuose registruose teisės aktų nustatyta tvarka bus registruojama visa informacija apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą (tame tarpe valdomą patikėtinių) daiktinių teisių ir juridinių faktų pasikeitimus.	Nuolat
* priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė Panevėžio miesto savivaldybės administracija. Atsakingas už Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais – Savivaldybės administracijos direktorius Tomas Jukna.				

Savivaldybės kontrolierė

Laima Skeirytė

Audito grupės vadovė,
vyriausioji patarėja

Lina Kraujelienė

vyriausioji patarėja

Irma Masiliūnienė

PRIEDAI

Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo
turto valdymo veiklos audito ataskaitos
1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

Mažos vertės negyvenamieji pastatai – pavėsinės, siurblinė ir stoginės.

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

NTR – Nekilnojamojo turto registras.

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba.

Savivaldybė – Panevėžio miesto savivaldybė.

Savivaldybės valdoma įmonė:

- Savivaldybės biudžetinė įstaiga;
- viešoji įstaiga, kurios dalininko teises turi Savivaldybė;
- akcinė bendrovė ir (ar) uždaroji akcinė bendrovė, kurių vienai ar kelioms savivaldybėms nuosavybės teise priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 balsų visuotiniame akcininkų susirinkime.

SNT – Savivaldybės nekilnojamasis turtas.

Turto valdymas – turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo.

Disponavimas turto – teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę³⁶.

Turto likvidavimas – Vyriausybės nustatyta tvarka nurašyto turto išvežimas į sąvartyną arba jo sunaikinimas³⁷.

Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti³⁸.

Turto patikėjimo teisė – valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos banko, valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos teisė savo įstatuose (nuostatuose), taip pat valstybės ar savivaldybės įmonių, įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis valdyti, naudoti valstybės ar savivaldybių perduotą turtą ir disponuoti juo nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų. Kiti juridiniai asmenys valstybės ar savivaldybės jiems patikėjimo teise perduotą turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo tiek ir tokia tvarka bei sąlygomis, kaip nustatyta šio įstatymo 10 ar 12 straipsnyje ir turto patikėjimo sutartyje³⁹.

Turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį⁴⁰.

Turto valdytojas – valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos bankas, valstybės ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija ir šio įstatymo 10 ar 12 straipsnyje nustatytais atvejais kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys valstybės ar savivaldybės turtą ir disponuojantys juo⁴¹.

³⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 1 d.

³⁷ Ten pat, 2 str. 9 d.

³⁸ Ten pat, 2 str. 10 d.

³⁹ Ten pat, 2 str. 12 d.

⁴⁰ Ten pat, 2 str. 13 d.

⁴¹ Ten pat, 2 str. 14 d.

Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo
turto valdymo veiklos audito ataskaitos
2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar Savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- ar Savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
- ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą NT.

Audituojamas subjektas – Panevėžio miesto savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios SNT.

Audituojamas laikotarpis – 2017–2019 m. I pusmetis, esant poreikiui – ankstesni laikotarpiai. Visiems tikrinamiems klausimams bus taikomas šis laikotarpis, išskyrus metinę inventorizaciją: bus vertinami 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos rezultatai.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁴² ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)⁴³.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1	2	3
1. Ar Savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus?	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - susipažinta su SNT valdymu susijusiais teisės aktais; - analizuoti veiklos dokumentai: Savivaldybės strateginiai plėtros planai, metiniai veiklos planai, Savivaldybės tarybos sprendimai dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo; - analizuota interneto svetainėje pateikiama informacija. 	<p>Išanalizuoti Savivaldybės strateginius plėtros, veiklos dokumentus, metinius veiklos planus, Savivaldybės tarybos sprendimus dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir įvertinti, ar Savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius.</p> <p>Įvertinti, ar Savivaldybės administracija įtraukia vietos bendruomenę į NT valdymo strateginį planavimą.</p> <p>Išanalizuoti, kokia informacija apie SNT valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai ir nustatyti, ar skelbiamos viešai SNT valdymo kryptys.</p>
	<p><u>Pokalbis</u> su Savivaldybės administracijos Miesto infrastruktūros skyriaus darbuotojais, atsakingais dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo.</p>	<p>Nustatyti, ar yra patvirtintos SNT valdymo kryptys, ar Savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius.</p>
2. Ar Savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?	<p><u>Dokumentų peržiūra</u></p> <p>Peržiūrėti Savivaldybės tarybos sprendimai, turto patikėjimo sutartys, turto perdavimo-priėmimo aktai dėl Savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto perdavimo patikėjimo teise Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams. Analizuoti sprendimai dėl NT grąžinimo ar perdavimo kitiems subjektams, kai SNT tampa nereikalingu funkcijoms vykdyti. Nagrinėta, kokie veiksmai</p>	<p>Nustatyti, ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti; - priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT;

⁴² Valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).

⁴³ 3000 TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/page.aspx?id=350>.

Audito ataskaitos skyrius	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1	2	3
	<p>atliekami su nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti SNT. Rinkti ir analizuoti 101 pastato duomenys apie suformuotus žemės sklypus. Išanalizuoti Savivaldybės ir 80 įstaigų / įmonių duomenys apie valdomą Savivaldybės NT. Surinkti turto valdytojų duomenys apie jų valdomus 1029 objektus ir palyginti su VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenimis. Įvertintos NT ilgalaikės nuomos 194 sutartys. Išsiaiškinta, kas audito laikotarpiu buvo NT trumpalaikės nuomos objektas (78 vnt.) ir kiek gauta trumpalaikės nuomos pajamų. Įvertintos 98 NT panaudos sutartys. Analizuoti 2018, 2019 m. nekilnojamojo turto inventorizacijos duomenys. Analizuoti Savivaldybės veiksmai priimant sprendimus dėl bešeimininkio NT. Analizuota turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita ir Savivaldybės tarybos sprendimai dėl Savivaldybės NT.</p> <p><u>Pokalbiai</u> su SNT naudotojais ir Savivaldybės administracijos specialistais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miesto infrastruktūros skyriaus, atsakingo už SNT, - Investicijų projektų skyriaus, vykdančio reikiamas procedūras dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, - Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus, atsakingo už valstybinės žemės, perduotos Savivaldybei valdyti patikėjimo teise, procedūrų priežiūrą, Savivaldybės nuosavybės teise valdomos žemės pardavimo, nuomos, perdavimo naudotis neatlygintinai (panaudai) procedūrų priežiūrą. <p><u>Stebėjimas</u> Atlikta daugiau kaip 50 proc. NT objektų apžiūra vietoje.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - po visais Savivaldybės valdomais pastatais yra suformuoti žemės sklypai; - NT Savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų ir išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį; - Savivaldybės ir socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus ir nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų; - panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka; - priimami sprendimai dėl Savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT; - Savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą. <p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ar SNT naudojamas Savivaldybės funkcijoms, valdomas racionaliai, efektyviai; - ar suformuoti žemės sklypai po Savivaldybės valdomais pastatais; - atliekamas procedūras, siekiant pripažinti turtą bešeimininkiu. <p>Nustatyti faktinį NT buvimą ir naudojimą Savivaldybės funkcijoms.</p>
3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamojį turtą?	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Savivaldybės ir įstaigų, valdančių ar naudojančių SNT, apskaitos duomenis. Analizavome Savivaldybės NT savininko, valdytojo registravimą NTR. Analizavome nenaudojamo SNT valdymo kaštų apskaitos duomenis.</p> <p><u>Pokalbiai</u> su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - atsakingais Savivaldybės darbuotojais dėl SNT apskaitos, bei nenaudojamo SNT kaštų; - NT valdytojų, naudotojų atsakingais asmenimis. <p><u>Palyginamoji analizė</u> Analizuota, ar NTR įregistruotas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas, ar NTR įregistruotos nuomos sutartys ir pasibaigus įrašo galiojimo terminui ar pratęsus sutartį, pasikeitimai yra registruojami.</p>	<p>Nustatyti, ar Savivaldybė apskaitoje apskaito visą Savivaldybės nuosavybės priskirtą NT. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose; Ar NTR įregistruotos nuomos sutartys, ar registruojami pasikeitimai pasibaigus įrašo galiojimo terminui. Savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT.</p> <p>Nustatyti, ar viešuosiuose registruose registruojama visa registruotina informacija.</p>