



UKMERGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

VEIKLOS AUDITO ATASKAITA
SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO
VALDYMAS

2020 m. gegužės 28 d. Nr. BR-01
Ukmergė

Su veiklos audito ataskaita galima susipažinti
Ukmergės rajono savivaldybės interneto puslapyje
adresu: www.ukmerge.lt

SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Ukmergės rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba yra subjektas prižiūrintis, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas Ukmergės rajono savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas Savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai.

Kontrolės ir audito tarnyba atlieka išorės finansinius ir veiklos auditus Ukmergės rajono savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse.

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

Kontrolės ir audito tarnyba teikdama audito išvadas ir rekomendacijas, siekia didinti viešojo sektoriaus efektyvumą ir jo kuriamą naudą visuomenei.

Ukmergės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditas už 2017-2019 m. I pusmetį atliktas pagal Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos ir Valstybės kontrolės pasirašytą 2019 m. rugsėjo 12 d. bendradarbiavimo susitarimą Nr. BS-43, vykdamas Kontrolės ir audito tarnybos 2019 m. veiklos planą, Savivaldybės kontrolieriaus 2019 m. rugsėjo 16 d. pavedimu Nr. TV-03.

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	4
SANTRAUKA	5
IŽANGA	8
AUDITO REZULTATAI	11
1. NĖRA ILGALAIKIŲ GAIRIŲ, KAIP BUS VALDOMAS SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS	11
1.1. Savivaldybė nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl NT valdymo	12
2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR DISPONUOJAMA JUO LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ	13
2.1. Savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti	13
2.2. Savivaldybės nekilnojamas turtas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų	13
2.3. Ne visam Savivaldybės nekilnojamam turtui suformuoti žemės sklypai	15
2.4. Socialinio būsto laukiančių asmenų eilė netrumpėja	16
2.5. Savivaldybės būsto fondo administravimas ir butų priežiūros kontrolė tobulintina	17
2.6. Ar teisingai apskaitomas NT kaip kultūros vertybės.....	18
2.7. Nekilnojamas turtas nenaudojamas nustatytoms funkcijoms vykdyti	19
2.7.1. Nekilnojamas turtas nenaudojamas valstybinėms funkcijoms vykdyti	19
2.7.2. Žemė nenaudojama savivaldybės savarankiškosioms funkcijoms vykdyti	19
3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTA.....	19
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	22
PRIEDAI	24
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos.....	24
2 priedas. Audito apimtis ir metodai.....	25

PAGRINDINIAI FAKTAI**2017-12-31****Savivaldybės turtas:
103 mln. 139,2 tūkst. Eur****tame tarpe:****- pastatai 36 mln. 795,7 tūkst.
Eur****2018-12-31****Savivaldybės turtas:
104 mln. 902,6 tūkst. Eur****tame tarpe:****- pastatai 37 mln. 129,6 tūkst.
Eur**

SANTRAUKA

Audito svarba

Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad valstybės ir savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais¹.

Pasirašius Valstybės kontrolės ir Ukmergės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos (toliau-Tarnyba) bendradarbiavimo susitarimą², atliktas savivaldybės nekilnojamo turto valdymo veiklos auditas. Vertinta, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys valdomas kryptingai ir kompleksiskai, kaip efektyviai jis naudojamas, ar disponavimas turtu užtikrina maksimalią naudą ir tinkamą jo kontrolę.

Savivaldybės nekilnojamasis turtas: pastatai, patalpos ir jų dalys yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti. 2019 m. birželio 30 d. duomenimis Ukmergės rajono savivaldybėje buvo 817 savivaldybės nekilnojamojo turto objektai, kuriuos valdė 39 turto valdytojai. Šių objektų likutinė vertė 38507,9 tūkst. Eur. Didžiausi pagal vertę yra mokslo, kultūros ir sporto paskirties objektai. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto likutinė vertė 2019-06-30 sudaro 15,8 proc.

Savivaldybės turto valdytojai ne visada suinteresuoti savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti efektyviai: nevertinama, kiek jo reikia funkcijoms atlikti, kiek jis naudojamas ne šioms funkcijoms atlikti ir kt. Be to, nėra informacijos, ar skaičiuojamos šio turto išlaikymo sąnaudos.

Šio audito rezultatai parodė, kad finansinė ir kita informacija neparodo Savivaldybės valdomo turto visumos. Savivaldybės administracija neturi išsamios informacijos apie valdomo ir naudojamo nekilnojamojo turto būklę bei šio turto poreikio analizės.

Konstitucinis Teismas yra ne kartą savo nutarimuose konstatavęs, kad valstybės ir savivaldybių turtas nėra savitikslis, bet turi būti naudojamas tik siekiant tenkinti viešuosius interesus, duoti naudą visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas. Paprastai viešuoju interesu laikoma tai, kas objektyviai reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei ar jos daliai. Taigi, Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir disponuojama juo, vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais.

Savivaldybės turto valdytojai ne visada suinteresuoti turtą valdyti efektyviai: nevertinama, kiek jo reikia funkcijoms atlikti, kiek jis naudojamas ne įstaigos funkcijoms atlikti ir kt. Be to, ne visada paskaičiuojamos šio turto, o ypač nereikalingo savivaldybės funkcijoms vykdyti, išlaikymo sąnaudos, nevertinamas jų racionalumas. Pažymėtina, kad į Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemas, pvz., inventorizaciją, teisinę registraciją, nereikalingą ir nenaudojamą turtą ir kt., jau buvo atkreiptas dėmesys ankstesnėse Kontrolės ir audito tarnybos finansinio audito ataskaitose³.

¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 9 str.

² 2019-09-12 Valstybės kontrolės ir Ukmergės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas Nr. BS-43.

³ 2018-06-29 finansinio (teisėtumo) audito ataskaita Nr. BR-05 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybės 2017 metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio savivaldybės biudžeto ir turto naudojimo“, ir 2019-07-05 audito ataskaita Nr. BR-1 „Ukmergės rajono savivaldybės 2018 metų konsoliduotųjų ataskaitų rinkinių teisingumas, savivaldybės biudžeto ir turto naudojimas“.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys sudaro galimybes spręsti šio turto valdymo problemas, o turtas naudojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus.

Auditą atlikome Ukmergės rajono savivaldybėje. Dalį audito procedūrų atlikome įmonėje, administruojančioje savivaldybės nekilnojamąjį turtą: UAB „Ukmergės butų ūkis“. Duomenis rinkome iš 41 įstaigų, valdančių savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

Pagrindiniai audito klausimai:

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

Audito subjektai – Ukmergės rajono savivaldybė, jos institucijos, įstaigos ir organizacijos, valdančios Savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

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

Informacija rinkta tikrinant Savivaldybės administracijos, įstaigų ir bendrovių, valdančių Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, 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 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (25 psl.).

Išvados

1. Savivaldybė nėra patvirtinusi nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje krypties, kurios turėtų apimti visus nekilnojamojo turto valdytojus ir būtų nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą (1 skyrius 11 psl.).

2. Nėra ilgalaikių gairių, t. y. neįvertinta, kiek turto reikia valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti, kiek jo galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti, nepriimta sisteminių sprendimų dėl mokslo (nenaudojamų) ir kitų paskirčių turto tolesnio valdymo. Savivaldybė nevykdo konsultacijų su vietos bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo (1 skyrius 11 psl.).

3. Savivaldybė neskelbia savo interneto svetainėje informacijos apie sudarytas ir galiojančias savivaldybės turto panaudos, pirkimo-pardavimo ir patikėjimo sutartis (1 skyrius 11 psl.).

4. Ne visas turtas registruotas viešuosiuose registruose, kaip numatyta Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 str. 4 d. Nekilnojamojo turto registre neįregistruota 15,8 proc. nuomos sutarčių (iš atsirinktų audito pavyzdžių); pasibaigus nuomos laikotarpiu įrašo galiojimo terminui ar pratęsus nuomos sutartį, pasikeitimai Nekilnojamojo turto registre nėra registruojami (2.2 poskyris 13 psl.).

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>.

5. Iš 208 atrankos vieneto 67 atvejais nesuformuoti žemės sklypai, o 6 atvejais žemės sklypai suformuoti, tačiau Savivaldybė nėra sudariusi valstybinės žemės panaudos sutarčių (2.3. poskyris 15 psl.).

6. Nepaisant to, kad kiekvienais audituojamais metais Savivaldybė įsigijo socialinio būsto ir šio laikotarpio pabaigoje savivaldybės gyventojams buvo išnuomoti 433 nekilnojamojo turto objektai, priklausantys savivaldybės būsto fondui (tarp jų socialinis būstas), socialinio būsto laukė 81 asmenys/šeimos, turintys teisę į paramą būstui išsinuomoti (2.4. poskyris 16 psl.).

7. Savivaldybės administracija nepakankamai kontroliavo Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimu paskirtą administratorių ir jam pavestų funkcijų vykdymą. Šiuo klausimu vidaus kontrolei savivaldybėje nėra patvirtinto norminio dokumento (2.5 poskyris 17 psl.).

8. Audito metu nustatyta, kad įstaigos neteisingai apskaitė nekilnojamasias kultūros vertybes ir skaičiavo nusidėvėjimą (3 skyrius 19 psl.).

9. 2017-2018 m. Turto ataskaitose yra pateikti duomenys apie nekilnojamojo turto vertes, tačiau nėra informacijos apie turto vienetus, panaudojimą, būklę, jo išlaikymo sąnaudas, sudarytus sandorius, gaunamas pajamas iš nekilnojamojo turto nuomos. Todėl nėra galimybės turimą informaciją analizuoti įvairiais pjūviais. Be to, 2019-09-26 Tarybos sprendimu Nr.7-120 **panaikintas** 2015-01-29 Tarybos sprendimas Nr.7-10 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (3 skyrius 19 psl.).

Rekomendacijos

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

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

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

3. Užtikrinti, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruotas viešuosiuose registruose (4 išvada).

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

5. Apsvarstyti visas galimas alternatyvas ir ieškoti naujų būdų socialinio būsto plėtrai (6 išvada).

6. Numatyti papildomas kontrolės procedūras gyvenamųjų namų nuomos administravimui (7 išvada).

7. Kultūros vertybes apskaityti vadovaujantis norminiais dokumentais (8 išvada).

8. Pasitvirtinti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti (9 išvada).

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (22 psl.).

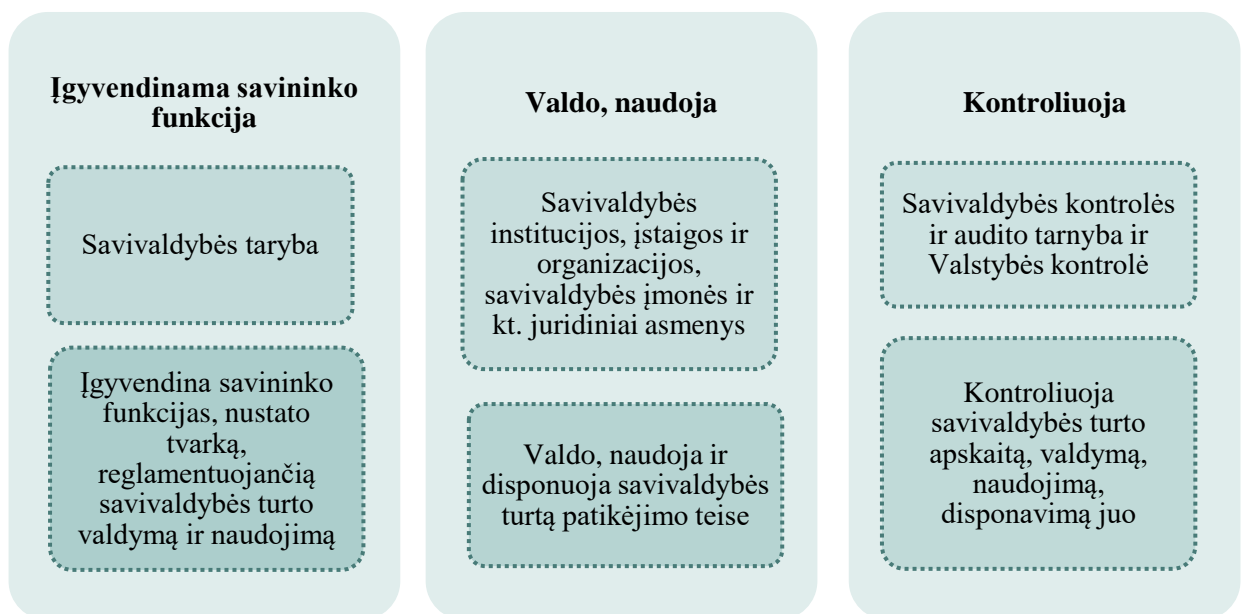
IŽANGA

Viena iš savarankiškųjų Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų) savivaldybių funkcijų⁶ yra savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės ir kito turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo vadovaujantis visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais⁷.

Turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą⁸.

Savivaldybių turto sandara ir įsigijimo būdai, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka nustatyta įstatymuose, Vyriausybės nutarimuose ir savivaldybių tarybų sprendimuose.

1 pav. Savivaldybės turto valdyme dalyvaujantys subjektai



Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal teisės aktus.

Šio audito metu analizuojamas savivaldybės nekilnojamas turtas (toliau - NT), pastatai ir patalpos. Šis turtas pagal naudojimo paskirtį skirstomas į administracinės, kultūros, mokslo ir sporto, gydymo, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties bei gyvenamosios paskirties.

Įstaigų pateiktais duomenimis Savivaldybei nuosavybės teise priklauso apie 817 nekilnojamojo turto objektų, iš jų didesnę dalį (apie 56,5 procentai) sudaro gyvenamieji pastatai. Savivaldybės nekilnojamojo turto struktūroje didžiausią dalį pagal įsigijimo savikainą (35,5 proc.) sudaro gyvenamosios paskirties pastatai. Šio turto nusidėvėjimas – 23,0 proc.

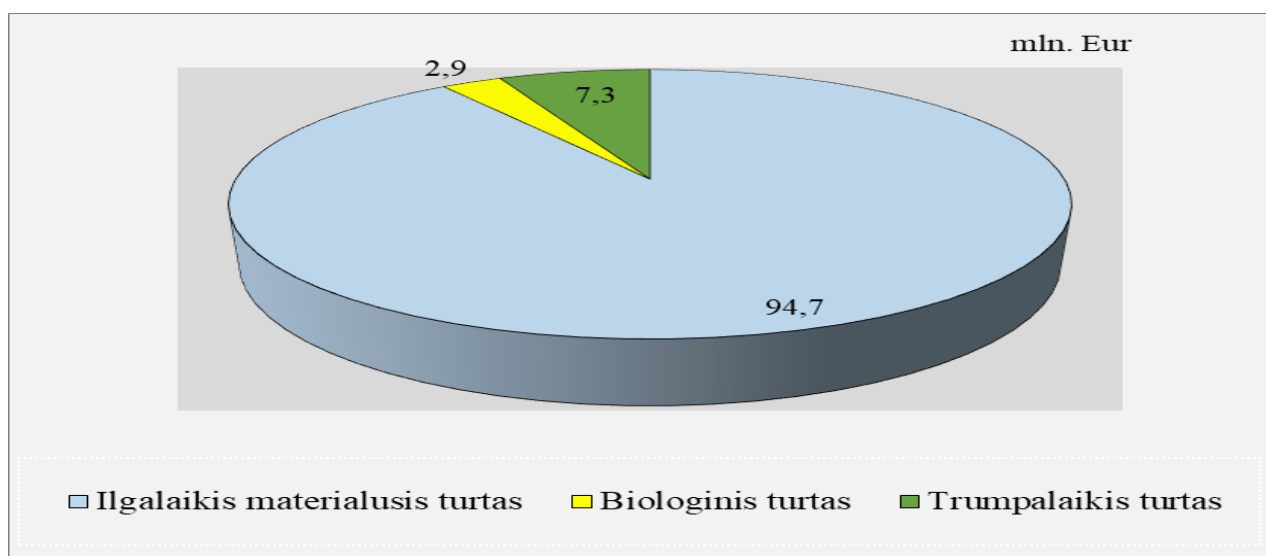
Savivaldybės turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, biologinis turtas ir trumpalaikis turtas. 2018 m. pabaigoje balansinė vertė sudarė 104,9 mln. Eurų.

⁶ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 3 punktas.

⁷ Lietuvos Respublikos konstitucinio teismo 2003-09-30, 2005-07-08, 2007-07-05 nutarimai.

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

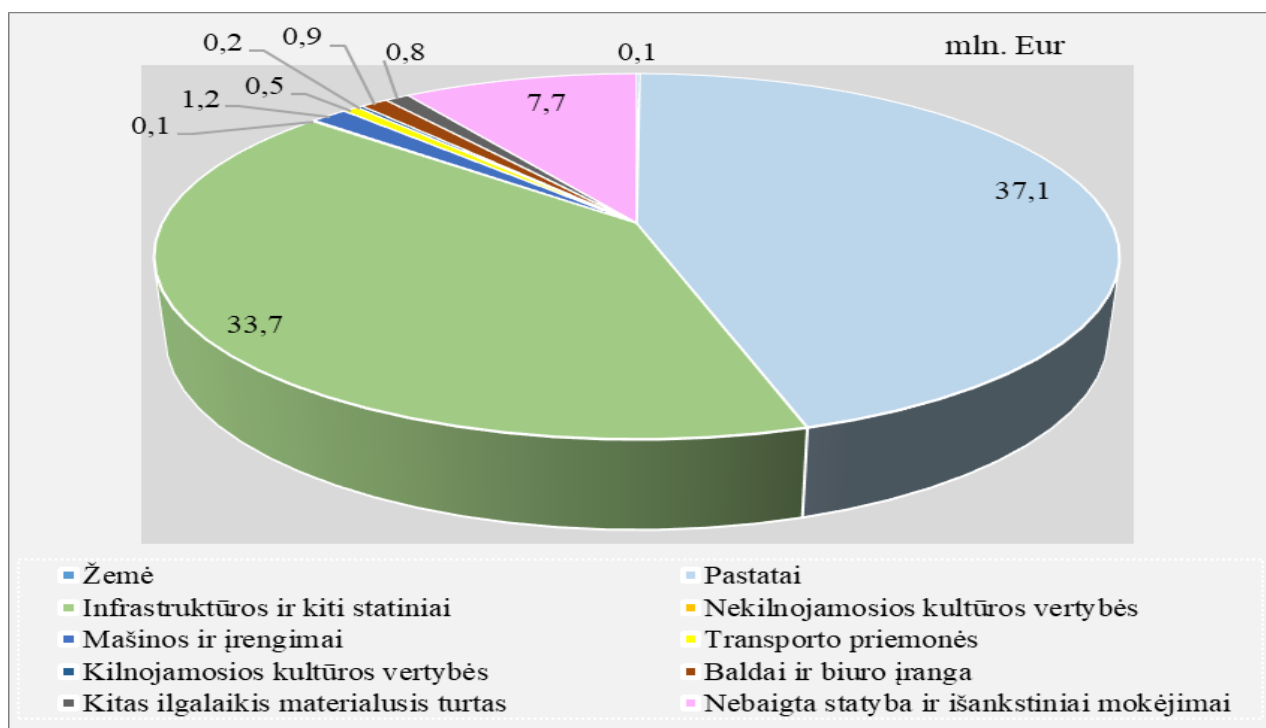
2 pav. Savivaldybės turto sandara ir balansinė vertė



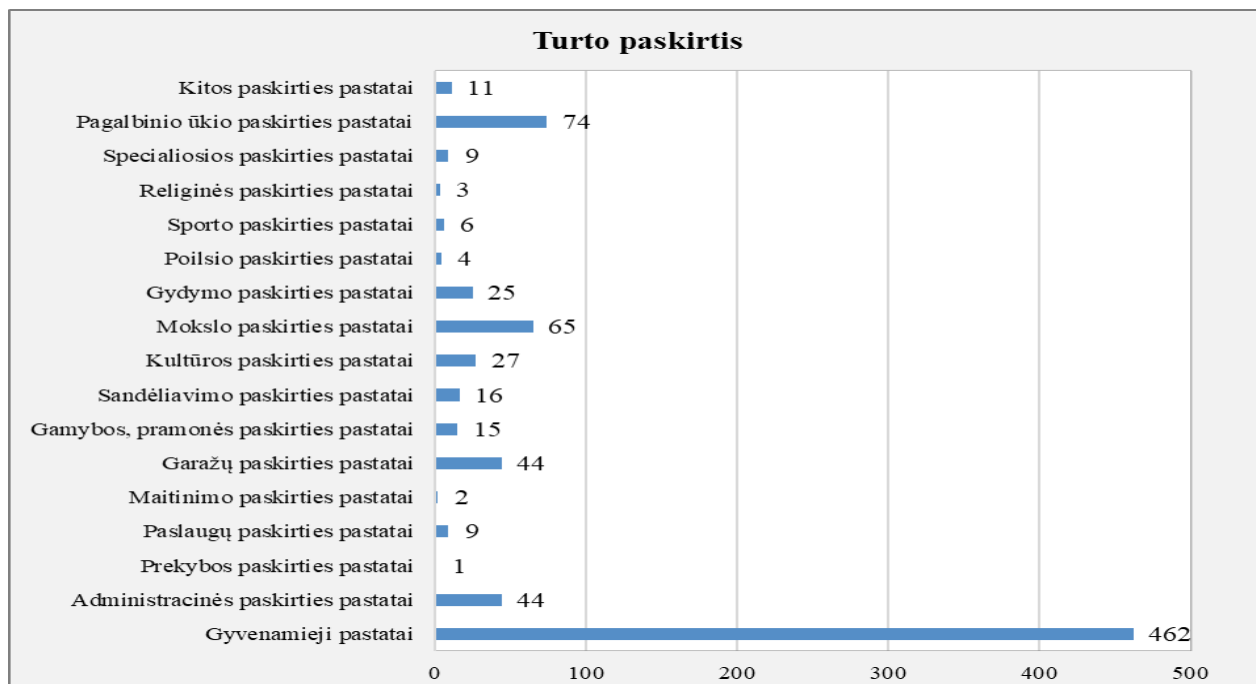
Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal Ukmergės rajono savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio 2018-12-31 duomenis.

Pagal 3 pav. Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį procentais (90,3) sudaro ilgalaikis materialusis turtas. Iš jo, didžiausią dalį sudaro pastatai - 45,1 proc., infrastruktūros ir kiti statiniai - 40,9 proc., nebaigta statyba ir išankstiniai mokėjimai - 9,4 proc.

3 pav. Savivaldybės ilgalaikį materialųjį turtą sudaro:



Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal Ukmergės rajono savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio 2018-12-31 duomenis.

4 pav. Pastatų skaičius pagal paskirtį, vnt.

Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal savivaldybės ir įstaigų pateiktus duomenis.

Pagal 4 pav. Savivaldybės turto stuktūroje didžiausią dalį sudaro gyvenamieji pastatai – 462 vnt., pagalbinio ūkio paskirties pastatai – 74 vnt., mokslo paskirties pastatai – 65 vnt.

Atlikdami auditą vadovavomės nuostata, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamoms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (toliau – pastatai) efektyviai valdomi ir naudojami tada, kai Savivaldybės funkcijoms panaudojami visi Savivaldybės įstaigų patikėjimo teise valdomi pastatai, nustatomas jų poreikis, priimami sprendimai dėl nenaudojamų pastatų, pastatai perduodami neatlygintinai naudotis ar išnuomojami teisės aktų nustatyta tvarka.

AUDITO REZULTATAI

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

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

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

Viešojo turto gero valdymo gairės numato, kad siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia pasirengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti kokios optimalios turto bazės reikia. Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptys numatytos įvairaus lygio valstybės planavimo dokumentuose: apie jas abstrakčiai kalbama Lietuvos pažangos strategijoje, pvz., skatinama valdyti turtą⁹, 2014-2020 metų nacionalinės pažangos programoje, pvz., numatyta didinti viešajam valdymui skiriamų išteklių valdymo efektyvumą¹⁰.

Vyriausybė, tvirtindama Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijas, nurodė strateginio planavimo dokumentų rengimo principus¹¹:

- kryptingumas – strateginio planavimo dokumentuose formuluojami loginiais ryšiais susieti tikslai, uždaviniai, planuojami pasiekti rezultatai;
- efektyvumas – strateginio planavimo dokumentuose nustatytų tikslų ir rezultatų siekiama mažiausiomis sąnaudomis, racionaliai paskirstant išteklius ir nuolat ieškant veiklos efektyvumo didinimo rezervų ir naujų veiklos tobulinimo būdų; atvirumas (partnerystė) – savivaldybės tikslai ir būdai, kaip jų pasiekti, nustatomi konsultuojantis su savivaldybės bendruomene; strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos – vieši ir skelbiami savivaldybės interneto svetainėje;
- orientavimasis į rezultatus – strateginio planavimo dokumentuose nustatant tikslus kartu turi būti suplanuojami ir siekiami rezultatai; siekiant užtikrinti, kad bus pasiekti planuoti rezultatai ir laiku priimti valdymo tobulinimo sprendimai, informacija apie veiklos rezultatus nuolat stebima, analizuojama ir vertinama;
- bendrumas – siekiant kryptingos, palyginamos ir nuoseklios savivaldybių veiklos, atliekant joms priskirtas funkcijas, savivaldybių plėtra bei veikla planuojama, įgyvendinama ir stebima, vadovaujantis šių rekomendacijų nuostatomis.

⁹ Lietuvos Respublikos Seimo 2012-05-15 nutarimas Nr. XI-2015 “Dėl valstybės pažangos strategijos “Lietuvos pažangos strategija “Lietuva 2030” patvirtinimo”

¹⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-11-28 nutarimas Nr.1482 “Dėl 2014-2020 metų nacionalinės pažangos programos patvirtinimo”

¹¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimas Nr.1435 “Dėl strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų patvirtinimo”

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

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

✓ Savivaldybės interneto svetainėje neskelbiamas savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto sąrašas¹². Skelbiama informacija apie nuomojamą ir parduodamą savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

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

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

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

Norėtume pažymėti, kad nuo 2019 m. spalio 1 d. savivaldybėms atsirado prievolė pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo¹³ 16 str. 6 d. skelbti savivaldybės interneto svetainėje informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresus, unikalų numerį, plotą, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kainą, teisinį pagrindą, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos.

Vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimo įstatymo¹⁴ 13 str. 8 d., informacija apie iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos sudarytas ir įsigaliojus šiam įstatymui toliau galiojančias savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos, panaudos, pirkimo-pardavimo ir patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresus, unikalų numerį, plotą, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kainą, teisinį pagrindą, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos paskelbiama savivaldybės interneto svetainėje.

1.1. Savivaldybė nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl NT valdymo

Vienas iš Strateginio planavimo dokumentų rengimo principų yra atvirumas/partnerystė.

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

¹² 2014-03-27 Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 7-77 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas“ IV sk. 38 p.

¹³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 (nauja redakcija 2019-10-01).

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

interesui, visuomenės poreikiui. Strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos turi būti vieši ir skelbiami savivaldybės interneto svetainėje¹⁵.

Savivaldybė per audituojamą laikotarpį konsultacijas su bendruomene vykdė tik per seniūnų susitikimus.

***Pavyzdys:** Savivaldybė, Ukmergės kultūros centro salėje (2018-04-11 protokolas Nr.(be numerio)) organizavo susitikimą su miesto gyventojais. Savivaldybės administracijos direktorius S. J. pateikė informaciją apie viešųjų pastatų rekonstrukciją ir remontą, infrastruktūros atnaujinimo projektus, ir kt.*

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos skelbiami savivaldybės interneto svetainėje www.ukmerge.lt

2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR DISPONUOJAMA JUO LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ

2.1. Savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

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 funkcijas¹⁶.

Audito metu pasirinkome 174 Savivaldybės, biudžetinių įstaigų valdomų NT objektus, kurių bendras plotas apie 1251,9 tūkst. kv. m.

Savivaldybė turėtų įvertinti ir priimti sisteminius sprendimus: kiek NT reikia veiklai ir funkcijoms atlikti, kiek turimo turto nenaudojama, kiek galima išnuomoti arba tiesiog parduoti.

Vertinome Savivaldybės nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą, jo perdavimą Savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms bei įforminimą pagal teisės aktų reikalavimus ir/ar jis naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti.

Savivaldybės institucijos, įmonės, įstaigos, organizacijos ir kiti juridiniai asmenys gavę nekilnojamąjį turtą iš Savivaldybės valdyti patikėjimo teise, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

Nustatėme, kad visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti, išskyrus perduotą pagal panaudos sutartis 2022,9 kv. m ir išnuomotą pagal nuomos sutartis 1774 kv. m plotą, naudojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti.

Visas Savivaldybės valdomas nekilnojamas turtas yra inventorizuotas¹⁷.

2.2. Savivaldybės nekilnojamas turtas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų

Vertinome, 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 išnuomotas¹⁸.

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

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

¹⁷ Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (su vėlesniais pakeitimais).

¹⁸ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 15 str.

Nustatyta, kad visas išnuomotas nekilnojamasis turtas naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Savivaldybės tarybos sprendimuose nurodytus terminus. 21,8 proc. nekilnojamojo turto, kuris buvo perduotas patikėjimo teise, buvo išnuomotas.

Tačiau:

✓ Nuomotojas nepaskyrė asmenų, atsakingų už turto nuomos sutarčių vykdymą;
 ✓ 15,8 proc. nuomos sutarčių neįregistruota Nekilnojamojo turto registre (iš pasirinktų audito pavyzdžių):

Pavyzdžiai:

- *Ukmergės kraštotyros muziejus išnuomojo UAB „Ostina“ pastatą – kumetyną (unikalus Nr. 4400-0042-6624) pagal sutartį Nr. TPN-5, laikotarpiui 2019-02-01 iki 2021-12-31. Sutartis neregistruota NTR.*

Pokytis audito metu:

- *Kultūros centras su UAB „Bitė Lietuva“ sudarė nuomos sutartį Nr. UKM-02-03 (2011-04-15) iki 2021-04-15 pastato unikalus Nr. 8197-6000-8010 (pastato stogas), kuri registruota 2020-01-29.*

✓ Vienas nuomininkas turi įsiskolinimų už turto nuomą (2019-01-10 teismo nutartis Nr. 2A-125-425/2019).

✓ VŠĮ „Bruneros“ yra sudariusi ilgalaikės nuomos sutartis, teikti mokyklose maitinimo paslaugas nuo 2019-09-01 iki 2022-07-31 su 10 rajono mokyklų, tačiau audituojamu laikotarpiu nuomos sutartys įregistruotos Registrų centre tik su Senamiesčio pagrindine mokykla ir Pabaisko pagrindine mokykla (įregistravimo data 2019-10-15). Iki šiol NTR neįregistruotos sutartys su A. Smetonos gimnazija, Pašilės progimnazija, „Šilo“ progimnazija.

Pokytis audito metu:

- *Nuomos sutartis sudaryta su J. Basanavičiaus gimnazija įregistruota 2020-01-21, Užupio pagrindine mokykla 2019-12-11, Dukstynos pagrindine mokykla 2019-12-30, Vidiškių pagrindine mokykla 2019-12-23 ir Želvos gimnazija 2019-12-18.*

✓ Ukmergės vaikų lopšeliui-darželiui "Žiogelis" patikėjimo teise perduotas pastatas (unikalus Nr. 8197-3001-2010), plotas 1778,74 kv. m. Įstaiga veikloje naudoja 1445,03 kv. m 2005-06-01 sudaryta nuomos sutartis Nr. 1 su VĮ "Ukmergės tvirta šeima", išnuomojant 333,71 kv. m 2009-03-09 nuomos sutartis nutraukta ir išregistruota iš NTR, bet patalpos iki šiol nėra atlaisvintos. (Audituojamu laikotarpiu Įstaiga išrašo sąskaitas-faktūras už nuomą ir komunalines paslaugas).

✓ Dauguma nuomos sutarčių, pasibaigus nuomos laikotarpiui neišregistruotos iš NTR.

Pavyzdžiai:

- *Kraštotyros muziejaus sutartis su UAB "3 namukai" pastato (unikalus Nr. 4400-0042-6624). Įregistravimo pagrindas: 2016-03-14 Nuomos sutartis Nr. 1. Įrašas galioja: Nuo 2016-04-11 iki 2018-12-31. Sutartis neišregistruota.*

- *VŠĮ Ukmergės ligoninės sutartis su nuomininku UAB BENU Vaistinė Lietuva (unikalus Nr. 8196-7000-5074), patalpos: 1-40 11,81 kv.m; 1-65 17.58 kv.m; 1-66 7.04 kv.m; 1-67 12,0 kv.m; 1-68 18.33 kv.m 2006-11-16 Nuomos sutartis Nr. (be numerio), terminas: nuo 2006-11-16 iki 2016-11-15. Sutartis neišregistruota.*

✓ Sporto centro direktorius (pažeidžiant savivaldybės turto tvarkos aprašo 25 p.¹⁹) sudarė panaudos sutartis su Dukstynos pagrindine mokykla, Užupio pagrindine mokykla, „Šilo“ progimnazija, Senamiesčio progimnazija ir Taujėnų gimnazija nuo 2016-10-01 iki 2017-06-01, 2017-10-02 iki 2018-06-01, 2018-09-01 iki 2019-06-01 neatlygintinai naudotis mokyklų sporto salėmis ir aikštėmis.

¹⁹ 2014-03-27 Tarybos sprendimas Nr. 7-77 „Dėl savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo naujos redakcijos patvirtinimo“, 25 p.

✓ Pastatą – garažą (unikalus Nr. 4400-4771-1073) Ukmergės rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba pagal 2019-02-04 deklaraciją apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-20-190204-00304 **Nuosavybės teise** 2019-07-03 užregistravo NTR.

Pokytis audito metu:

- 2019-12-19 Savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 7-232 klaida ištaisyta. Nuo 2019-12-27 perregistruota nuosavybės teisė Ukmergės rajono savivaldybei ir turto patikėjimo teisė - Ukmergės rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos.

✓ Ukmergės švietimo pagalbos tarnyba savo balanse apskaito ir patikėjimo teise valdo Poilsio pastatą (įsigytas 2002-12-11) Kopų 58, Šventoji, kuris nėra įregistruotas Registrų centre.

Ukmergės rajono 28 įstaigos, valdančios savivaldybės turtą patikėjimo teise, audituojamu laikotarpiu 2017–2019 m. I pusm. nuomojo dalį turto (sporto, aktų ir kitas sales, sporto aikštes, baseiną, kabinetus, klases, ir pan.) pagal trumpalaikės nuomos sutartis. Gautos pajamos sudarė:

2017 m. - 61,2 tūkst. Eur;

2018 m. - 65,5 tūkst. Eur;

2019 m. I pusm. - 31,1 tūkst. Eur.

Lengvatinėmis sąlygomis, t. y. mažesne negu rinkos kaina, NT nebuvo nuomojamas.

Savivaldybė išsinuomoto NT neturi.

2.3. Ne visam Savivaldybės nekilnojamajam turtui suformuoti žemės sklypai

Žemės įstatymas²⁰ nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ir kt.

Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtinui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Valstybinės žemės patikėtiniai turi kontroliuoti, kaip jų patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų naudotojai, šią pareigą vykdo²¹.

Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti²².

Audito metu vertinome, ar atrinktiems 208 (71 proc.) savivaldybės valdomiems nekilnojamojo turto pastatams eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai ir nustatėme, kad:

- 67 atvejai (32,2 proc.) nesuformuoti žemės sklypai - teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre²³.

- 6 atvejai (2,9 proc.) žemės sklypai suformuoti, tačiau Savivaldybė nėra sudariusi valstybinės žemės panaudos sutarčių, t. y. nevykdė Žemės įstatymo 8 str. 1 d. ir Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimo Nr. 1428, 2.3 punkto nuostatų.

²⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d.

²¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (2009-06-10 nutarimo Nr. 629 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2.3 ir 2.4 p.

²² Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos LR Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 (2009-06-10 nutarimo Nr. 629 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 5 ir 10 p.

²³ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 14 d.

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

✓ 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 veikla²⁴;

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

Administracija, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytoja, nesilaikė teisės aktų reikalavimų - nesikreipė į valstybinės žemės patikėtinį dėl sklypų suformavimo, nepateikė prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais.

2.4. Socialinio būsto laukiančių asmenų eilė netrumpėja

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatyta tvarka – Savivaldybės savarankiška funkcija²⁵. Sprendimų dėl Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir t. t.) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priėmimas yra išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija²⁶.

Savivaldybės būsto fondą²⁷ sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

Socialinis būstas²⁸ – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Savivaldybės būstas²⁹ - savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą. Savivaldybės NT struktūroje Savivaldybės būsto fondas sudaro apie 55 procentus.

1 lentelė. Savivaldybės būsto fondo struktūra 2017-2019 m. I pusmetis

Metai	Savivaldybės būsto fonde esantis būstas (skaičius)				Asmenų, laukiančių socialinio būsto, skaičius
	Iš viso	Iš jo:		tame tarpe Tarnybinis būstas	
		Socialinis būstas	Savivaldybės būstas		
2019 I pusbm.	431	287	144	9	81
2018	433	284	149	10	66
2017	399	245	154	8	118

Šaltinis. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos pateikti duomenys.

²⁴ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 4 ir 16 d.

²⁵ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 15 p.

²⁶ Ten pat, 16 str. 2 d. 31 p.

²⁷ Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 14 str. 1 d.

²⁸ Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 12 d.

²⁹ Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 11 d.

Audituojamu laikotarpiu socialinio būsto skaičius padidėjo 42, savivaldybės būsto skaičius sumažėjo – 10.

Kaip matyti iš 1 lentelės pateiktų duomenų, socialinio būsto plėtra Savivaldybėje vyksta nepakankamai sparčiai ir pagrindine to priežastimi atsakingi Savivaldybės darbuotojai nurodė nepakankamą NT, tinkančio socialiniam būstui, pasiūlą rajone. Socialinio būsto plėtra finansuojama iš valstybės biudžeto tikslinių asignavimų ir Savivaldybės lėšų. 2017 metais būsto neįsigyta, 2018 metais įsigyta 39 būstai ir per 2019 m. I pusr. 2 būstai.

Savivaldybės socialinio būsto turimas skaičius yra nepakankamas, nes laukiančiųjų socialinio būsto asmenų eilė netrumpėja. Savivaldybei turint ribotas galimybes ir finansinius išteklius socialinio būsto plėtrai, reikalinga vizija, kokį Savivaldybei tikslinga turėti savivaldybės būsto fondą, kiek socialinių būstų, kokį jų skaičių bus pajėgi išlaikyti, nes jų priežiūra reikalauja papildomų Savivaldybės biudžetų lėšų (padengti remonto, rekonstrukcijos ir kitas priežiūros išlaidas). Savivaldybė turi apsvarstyti visas galimas alternatyvas ir ieškoti naujų būdų socialinio būsto plėtrai.

2.5. Savivaldybės būsto fondo administravimas ir butų priežiūros kontrolė tobulintina

2015-09-24 tarybos sprendimu Nr.7-144 UAB „Ukmergės butų ūkis“ paskirtas savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administratoriumi.

2015-12-17 tarybos sprendimu Nr.7-217 Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administratoriui pavesta: *savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimas – savivaldybės gyvenamųjų patalpų apskaitos duomenų tvarkymas, nuomos sutarčių sudarymas ir jų vykdymo kontrolė, nuompinigių surinkimas ir išieškojimas, nuomojamų patalpų kontrolė ir vertinimas, jų ir su jomis susijusių bendro naudojimo objektų remonto darbų planavimas ir organizavimas.*

UAB „Ukmergės butų ūkis“ pateiktais duomenimis per audituojamąjį laikotarpį skola už *būsto nuomą* didėjo:

2017-12-31 – 38123,97 Eur;

2018-12-31 – 37726,86 Eur;

2019-06-30 – 39778,19 Eur.

Audito metu UAB „Ukmergės šiluma“ ir UAB „Ukmergės butų ūkis“ pateikė informaciją apie susidariusius įsipareigojimus už teikiamas paslaugas. Informacija pateikta 2 lentelėje.

2 lentelė. Savivaldybės būsto skolos paslaugų tiekėjams 2017-2019 m. I pusmetis

Paslaugos tiekėjas	Savivaldybės būsto skola 2017-12-31, Eur	Savivaldybės būsto skola 2018-12-31, Eur	Savivaldybės būsto skola 2019-06-30, Eur
UAB „Ukmergės šiluma“	32313,11	30178,55	34464,59
UAB „Ukmergės butų ūkis“	19618,35	21000,55	20718,54

Šaltinis. Ukmergės rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba.

UAB „Ukmergės butų ūkis“ pateiktais duomenimis per audituojamąjį laikotarpį nuomininkų sumokėta nuomos mokesčio lėšų ir administratoriaus pervesta savivaldybei, pateikiama 3 lentelėje.

3 lentelė. Nuomos mokesčio lėšų judėjimas Eur

Data	Surinkta nuomos mokesčio lėšų	Pervesta - Nuomotojui lėšų (Savivaldybei)	Skirtumas (2 - 3)
1	2	3	4
2017-12-31	108037,96	102100,00	-5937,96
2018-12-31	112250,57	106000,00	-6250,57
2019-06-30	60400,71	10000,00	-50400,71

Šaltinis. Ukmergės rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba, UAB „Ukmergės butų ūkis“ pateiktais duomenimis.

Savivaldybės administracija nepakankamai kontroliavo administruojančią įmonę dėl surinkto nuomos mokesčio pervedimo turto savininkui – savivaldybei, šio klausimo vidaus kontrolei savivaldybėje nėra patvirtinto norminio dokumento.

Pavyzdžiai:

- 2019-06-30 UAB „Ukmergės butų ūkis“ už turto administravimą gavo 60,4 tūkst. Eur, o Savivaldybei tai pačiai datai apmokėjo/grąžino tik 10,0 tūkst. Eur.

Pokytis audito metu:

2019 m. Savivaldybei pervesta 103,8 tūkst. Eur nuo surinktos sumos 125,5 tūkst. Eur (-21,7 tūkst. Eur).

Peržiūrėjus administratoriaus pateiktus „Buto/namo apžiūros aktus“, išvelgiamas nepakankamas informacijos atskleidimas akte, vykdant nuomojamų patalpų kontrolę ir vertinimą, kaip numato aukščiau minėto Tarybos sprendimo 3.1. p nuostatos.

Dažniausiai būstai buvo tikrinami pagal gautus skundus iš gyventojų arba dėl susidariusios skolos už nuomą. Dėl to galima teigti, kad nuomojamų butų priežiūros kontrolė yra nepakankama.

Peržiūrėjus sudarytas nuomos sutartis nustatyta, kad sutartys neregistruojamos nekilnojamojo turto registre, išskyrus sutartis, sudarytas neterminuotam laikotarpiui. Savivaldybės administracija nesudaro nuomos sutarčių ir jų neregistruoja sutarčių registre.

Audito metu atrankos būdu peržiūrėjus sudarytas sutartis su būsto nuomininkais nustatyta, kad yra senų, neatnaujintų Nuomos sutarčių.

Pavyzdžiai:

- 1979-03-07 Nuomos sutartis Nr. (be numerio) Namų ūkio valdybos („veikiančios, remiantis LTSR Ministrų Tarybos nuostatais, patvirtintais 1973-03-15“) sudaryta su gyventoju <...>, adresu Kauno 21-1, Ukmergė, nuomininko parašo nėra.

2.6. Ar teisingai apskaitomas NT kaip kultūros vertybės

Audito metu nustatyta, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ir įstaigų patikėjimo teise valdomas turtas nebuvo apskaitomas, kaip kultūros vertybė. Įstaigos turtą apskaitė sąskaitoje 1202 „Pastatai“, nors jie įrašyti į Nekilnojamųjų vertybių registrą ir turi kultūros vertybių unikalius objekto kodus. Šiems pastatams buvo skaičiuojamas nusidėvėjimas.

4 lentelė. Neteisingai apskaitytos kultūros vertybės

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Unikalus objekto kodas	Kultūros registro data	Įsigijimo savikaina Eur	Įstaigų apskaityta sąskaitoje	Turi būti apskaityta sąskaitoje	Pastabos
1	A. Smetonos Užugirio mokyklos pastatas	798	1992-04-29	105387,67	12022	1204	Ukmergės Kraštotyros muziejus
2	Ukmergės kino teatras „Draugystė“	33738	2010-04-26	1216319,50	12022	1204	
3	Užugirio dvaro rūmai	27607	2012-05-23	801940,40	12021	1204	
4	Užugirio dvaro karvidė	27611	2012-05-23	554932,70	12021	1204	
5	Siesikų dvaro rūmai	1025	1992-05-06	2701,02	12021	1204	
6	Siesikų dvaro mokykla	25762	2001-03-20	9785,71	12021	1204	
7	Siesikų dvaro spirito varykla	25763	2001-03-20	192998,10	12021	1204	
8	Siesikų dvaro svirnas	25764	2001-03-20	6881,56	12022	1204	
9	Siesikų dvaro paukštidė	25765	2001-03-20	2569,00	12022	1204	
10	Psichikos dienos centras	35174	2011-05-19	223158,39	12022	1204	Ukmergės PSCP
11	Pastatas (mokykla)	35184	2011-05-10	327314,39	12022	1204	VŠĮ Ukmergės TVIC

Šaltinis. Ukmergės rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba, Kultūros vertybių registro duomenimis.

Ukmergės rajono savivaldybės administracija Deltuvos bažnyčią (įsigijimo data 2016-10-31) įsigijimo savikaina 15660,49 Eur apskaitė sąskaitoje 1204 „Nekilnojamosios kultūros vertybės“ ir neskaičiavo nusidėvėjimo. Deltuvos bažnyčia nėra įtraukta į Kultūros vertybių registrą.

2.7. Nekilnojamasis turtas nenaudojamas nustatytais funkcijoms vykdyti

2.7.1. Nekilnojamasis turtas nenaudojamas valstybinėms funkcijoms vykdyti

Audito metu gauta informacija iš Valstybės kontrolės, kad Ukmergės rajono savivaldybė patikėjimo teise valdė du valstybei nuosavybės teise priklausančius nekilnojamojo turto objektus, Gedimino g. 11-1 (unikalus Nr. 4400-4055-7768:3725) ir Gedimino g. 11-2 (unikalus Nr. 4400-4055-7802:3726), Ukmergė, kurių bendras plotas 970,51 kv. m., balansinė vertė 25326,73 Eur. Šis turtas buvo perduotas *valstybinėms funkcijoms* vykdyti.

Pagal VI Registro centro duomenis matyti, kad Ukmergės rajono savivaldybė minėtų patalpų 970,51 kv. m valstybinėms funkcijoms vykdyti nenaudojo. Ukmergės rajono savivaldybė pagal 2017-02-06 Panaudos sutartį Nr. 20-48, Perdavimo - priėmimo aktas Nr.(7.48)A1-1 ir pagal 2019-06-03 Panaudos sutartį Nr. 20-386, Perdavimo-priėmimo aktas Nr.(7.48)A1-8, perdavė Ukmergės kraštotyros muziejui 517,20 kv. m savivaldybės savarankiškosioms funkcijoms vykdyti, o 453,31 kv. m visai nenaudoja.

2.7.2. Žemė nenaudojama savivaldybės savarankiškosioms funkcijoms vykdyti

Ukmergės rajono savivaldybė tarybos sprendimu³⁰ perdavė UAB „Ukmergės šiluma“ Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą – žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-2236-6056, plotas 1,06 ha), Deltuvos g. 23, Ukmergėje, valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise savivaldybės savarankiškajai funkcijai – šilumos ir geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo organizavimas – įgyvendinti.

Atlikus audito procedūras, negalime pagrįsti, ar turto Patikėtinis vykdo Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimo³¹ 1 punkto nuostatas.

3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTA

Vertindami informaciją apie NT laikėmės nuostatas, kad turto valdymo sprendimams priimti reikalinga išsami informacija apie turtą (koks turtas, kokia jo vertė, kokia jo būklė, kokios jo išlaikymo sąnaudos, kokios jo išlaikymo perspektyvos ir kt.) yra susisteminta vienoje vietoje.

Įstatymas³² savivaldybės administracijai numato pareigą savivaldybės tarybos nustatyta tvarka parengti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą. Savivaldybės taryba nustatė, kad Savivaldybės biudžetinės įstaigos metinių finansinių ataskaitų pagrindu pildo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą³³ (toliau – Ataskaita). Savivaldybės administracijos Turto valdymo ir apskaitos skyrius pateiktų Ataskaitų pagrindu parengia suvestinę ataskaitą ir kiekvienais metais iki einamųjų metų liepos 1 d. pateikia Savivaldybės tarybai³⁴.

Vertinant ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita naudojama nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti, nustatyta,

³⁰ 2012-09-30 Tarybos sprendimas Nr. 7-193 „Dėl savivaldybės žemės sklypo Deltuvos g. 23, Ukmergėje, perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise“.

³¹ 2012-09-30 Tarybos sprendimas Nr. 7-193 „Dėl savivaldybės žemės sklypo Deltuvos g. 23, Ukmergėje, perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise“, 1 p.

³² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 straipsnio 3 dalis.

³³ Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 7-10 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo ir teikimo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 4 punktas.

³⁴ Ten pat 14 punktas.

kad ataskaitos forma yra per daug bendro pobūdžio, kad ją būtų galima naudoti valdymo sprendimams priimti bei ši ataskaita nėra svarstoma Tarybos posėdyje ar Tarybos komitetuose.

Savivaldybės administracijos parengtos metinės Ataskaitos turinys atkartoja Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinyje pateiktus duomenis apie Savivaldybės turtą. Ataskaitoje nepateikiama NT valdymui reikalinga informacija – Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių, patalpų ar jų dalių valdymo, naudojimo ir disponavimo jais apžvalga, panaudojimo efektyvumo rodiklių analizė, neanalizuojami duomenys apie Savivaldybės funkcijoms vykdyti nereikalingo, nenaudojamo NT apimtis ir jo išlaikymo kaštus, nuomojamo ir išsinuomoto NT apimtis, pajamas, gaunamas iš NT nuomos ir išlaidas NT nuomai, nes tokios informacijos atskleidimo nenumato Savivaldybės tarybos *patvirtintas Aprašas*.

Rengiant Ataskaitą patiriamos darbo laiko ir kitos sąnaudos, tačiau Ataskaitoje pateikta informacija neinformatyvi, jos duomenys nenaudojami Savivaldybės NT valdymo sprendimams priimti.

Pastebėjimas:

- 2019 m. rugsėjo 26 d. tarybos sprendimu Nr. 7-120 ³⁵ *pripažintas netekusiu galios 2015-01-29 Tarybos sprendimas Nr.7-10 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.*

- *Nesivadovauta LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 str. 3 p. kuris nustato, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.*

Savivaldybės administracijos parengtos suvestinės Ataskaitos³⁶, už 2017 metus pateikta Ukmergės rajono savivaldybės Merui³⁷, o už 2018 metus pateikta Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktoriui³⁸.

Kitų savivaldybių reikalavimų savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitai pavyzdžiai:

✚ *Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2017-05-17 sprendimu Nr. 1-179 patvirtintame Tauragės rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše numatyta, kad ataskaitoje pateikiami duomenys apie ilgalaikį materialųjį turtą, nurodant šio turto įsigijimo savikainą bei balansinę vertę ataskaitinių metų pabaigoje, bendrą plotą (kv. m), šio turto naudojimą įstaigos veikloje (kv. m) ar nenaudojimą (nurodyti išnuomoto, suteikto panaudos pagrindais, numatyto parduoti aukcione ar tiesiog nenaudojamo turto plotus (kv. m).*

✚ *Plungės rajono savivaldybės tarybos 2018-02-15 sprendimu Nr. T1-21 patvirtintame Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos apraše numatyta, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita susideda iš šių dalių: informacija apie Savivaldybei priklausančią nekilnojamąjį turtą, nurodant valdomų objektų skaičių, institucijų skaičių bei bendrai valdomą plotą (m²); Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių pastatų,*

³⁵ 2019-09-26 Ukmergės rajono savivaldybės sprendimas Nr. 7-120 Dėl Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimo Nr.7-10 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios.

³⁶ Ten pat

³⁷ 2018-06-08 raštas Nr. (6-14)34-283 Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos.

³⁸ 2019-05-27 raštas Nr. (6.8)34-192 Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos pateikimo.

patalpų ar jų dalių valdymo, naudojimo ir disponavimo jais apžvalgos; Savivaldybės nekilnojamojo turto išlaikymo sąnaudos (komunalinės ir remonto); Savivaldybės nekilnojamojo turto pasiskirstymas pagal naudojimo pagrindą, nurodant, kiek turto įsigyta, valdoma patikėjimo teise, patikėjimo sutartimi, pagal panaudą, kiek turto išnuomota, parduota ir koks nekilnojamasis turtas yra laisvas, nenaudojamas. Kartu patvirtintos šiai informacijai atskleisti reikalingos formos.

✚ Druskininkų savivaldybės tarybos 2017-01-27 sprendimu Nr. T1-8 patvirtintame Druskininkų savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos apraše numatyta, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita turi apimti visus turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo būdus, turi atspindėti visus per ataskaitinį laikotarpį įvykusius turto pokyčius: turto įsigijimą, perdavimą, nurašymą, nuomą ir kt.

Siekiant užtikrinti, kad visuomenės poreikiai būtų tenkinami efektyviausiai išnaudojant turtą, savivaldybei reikėtų kaupti ir susisteminti visą informaciją apie savivaldybės NT objektus ir atlikti valdomo NT sąnaudų ir naudos analizę, kuri leistų palyginti skirtingas alternatyvas ir iš jų pasirinkti geriausią.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*
1	2	3	4	5
1	Parengti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires: numatyti, kiek ir kokio turto ilgalaikėje perspektyvoje reikės savivaldybės funkcijoms atlikti, o kiek jo, siekiant didžiausios naudos, pagal nustatytus kriterijus galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti	Savivaldybės administracija	Mero potvarkis ar administracijos direktoriaus įsakymas dėl darbo grupės sudarymo. Vykdomas viešasis pirkimas dėl strateginio dokumento parengimo 2021-2023 m., todėl tikslinga nustatyti šiame dokumente nekilnojamojo turto valdymo gaires. Šiuo metu vyksta pirkimo procedūros, vertinami tiekėjų pasiūlymai, planuojama pasirašyti sutartį dėl strateginio dokumento parengimo.	Iki 2021 m. birželio 30 d.
2	Skelbti savivaldybės interneto svetainėje informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo-pardavimo, patikėjimo sutartis ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos	Savivaldybės administracija	Administracijos direktoriaus įsakymas dėl atsakingo asmens už informacijos interneto svetainėje paskelbimą ir skelbiamos informacijos kontrolę ir savalaikį duomenų skelbimui pateikimą tinklalapyje www.ukmerge.lt	2020 m. spalio mėn.
3	Užtikrinti, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruotas viešuosiuose registruose	Savivaldybės administracija	Sustiprinti kontrolę, peržiūrėti atsakingų darbuotojų pareigybės aprašymus, užtikrinti, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruotas viešuosiuose registruose.	Nuolat
4	Užtikrinti, kad visiems pastatams teisės aktų nustatyta tvarka būtų suformuoti žemės sklypai, o tuo atveju, kai sklypas yra	Savivaldybės administracija	Manytina, kad kokybiškam darbo atlikimui būtina pasirengti tokių sklypų sąrašus, susidėlioti	Nuolat

	<p>suformuotas, pateikti valstybinės žemės patikėtiniui prašymus perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais, kurių reikia turimiems pastatams ar jų dalims eksploatuoti</p>		<p>prioritetus bei finansavimo galimybes ir paeiliui tvarkyti, šioms procedūros (sklypų formavimas ŽPDRIS ir kadastriniai matavimai) atlikimui numatyti terminą gal iki 2030 metų, nes kaimiškose vietovėse sklypus patogiau ir pigiau formuoti per Nacionalinę žemės tarnybą – žemės sklypų žemėtvarkos projektas, tačiau tenka ir iki metų laukti Kadastro vietovių žemėtvarkos projektų rengimo ar tikslinimo sprendimų.</p>	
5	<p>Apsvarstyti visas galimas alternatyvas ir ieškoti naujų būdų socialinio būsto plėtrai</p>	<p>Savivaldybės administracija</p>	<p>Planuojama teikti paraišką (iki 2020-08-31) Centrinei projektų valdymo agentūrai projekto „Socialinio būsto plėtra Ukmergės rajono savivaldybėje“ įgyvendinimui pagal 2014-2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programos 8 prioriteto „Socialinės įtraukties didinimas ir kova su skurdu“ priemonę 08.1.2-CPVA-R-408 „Socialinio būsto fondo plėtra“. Projekto metu bus perkama 12 socialinių butų (1-2 kambarių). 2020 m. vasario 20 d. sprendimo Nr. 7-29 2 uždavinys plėtoti socialinį būstą, jame numatyta savivaldybės biudžeto lėšomis pritaikyti nenaudojamą pastatą, esantį Linų g. 6, Ukmergėje.</p>	<p>Nuolat</p>
6	<p>Numatyti papildomas kontrolės procedūras gyvenamųjų namų nuomos administravimui</p>	<p>Savivaldybės administracija</p>	<p>Įpareigoti UAB „Ukmergės butų ūkis“ direktorių užtikrinti savalaikį už turto administravimą gautų lėšų pervedimą.</p>	<p>Nuolat (kas ketvirtį)</p>
7	<p>Kultūros vertybes apskaityti vadovaujantis norminiais dokumentais</p>	<p>Savivaldybės administracija</p>	<p>Ištaigos pasitvirtinę apskaitos tvarkas, jomis vadovaujasi pagal</p>	<p>2020 m. rugsėjo mėn.</p>

			nustatytus teisės aktų reglamentuojančius apskaitą reikalavimus; pasitvirtinę sąskaitų planą, kuris atspindi kokioje buhalterinėje sąskaitoje atvaizduoti kiekvieną pastatą. Parengti direktoriaus įsakymą paskiriant asmenį atsakingą už atitinkamo turto įrašymą ir/ar išbraukimą į/iš Kultūros vertybių registrą. *Kultūros vertybėms nusidėvėjimas neskaiciuojamas	
8	Pasitvirtinti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti	Savivaldybės administracija	Atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentą 2021-2023 m., rengsime ataskaitos rengimo tvarkos aprašą	Iki 2021 m. birželio 30 d.

* Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminus pateikė Ukmergės rajono savivaldybės administracija.

Savivaldybės kontrolierė

Onutė Mikeliienė

Kontrolieriaus pavaduotoja

Diana Mackonienė

Vyriausioji specialistė

Asta Mištautė

Audito ataskaita pateikta: Ukmergės rajono savivaldybės merui, Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktoriui.

PRIEDAI

Veiklos audito ataskaitos „Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“ 1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

Audito ataskaitoje naudojamos santrumpos ir sąvokos:

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

NTR – Nekilnojamojo turto registras.

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba.

SNT – Savivaldybės nekilnojamasis turtas.

Turto valdymas – turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo.

Disponavimas turtu – teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę³⁹.

Turto likvidavimas – Vyriausybės nustatyta tvarka nurašyto turto išvežimas į sąvartyną arba jo sunaikinimas⁴⁰.

Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti⁴¹.

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 sutartyje⁴².

Turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį⁴³.

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 juo⁴⁴.

Turto panauda – teisė laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis turtu Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Turto nuoma – teisė laikinai valdyti ir naudotis turtu už užmokestį – nuomos mokesčių Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

KVR – kultūros vertybių registras

VK – Valstybės kontrolė

SKAT – savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba.

³⁹ 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.

⁴⁰ Ten pat, 2 str. 9 d.

⁴¹ Ten pat, 2 str. 10 d.

⁴² Ten pat, 2 str. 12 d.

⁴³ Ten pat, 2 str. 13 d.

⁴⁴ Ten pat, 2 str. 14 d.

Veiklos audito ataskaitos
„Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamas 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 – Ukmergės rajono savivaldybė, jos institucijos, įstaigos ir organizacijos, valdančios SNT.

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

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁴⁵ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁴⁶.

Audito dokumentų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius/poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1. Ar savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?	<p><i>Dokumentų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Susipažinta su SNT valdymu susijusiais teisės aktais; ▪ Analizuoti savivaldybės strateginiai plėtros planai, metiniai veiklos planai, ir veiklos dokumentai, metiniai veiklos planai ir kiti dokumentai; ▪ Peržiūrėti savivaldybės tarybos sprendimai dėl SNT valdymo, naudojimo ir disponavimo juo; ▪ Analizuota interneto svetainėje pateikta informacija. <p><i>Pokalbiai:</i></p> <p>– su savivaldybės administracijos Turto valdymo ir apskaitos skyriaus turto poskyrio darbuotojais atsakingais dėl SNT už turto valdymo, naudojimo, disponavimo. Patikrų vietoje metu bendrauta su biudžetinių įstaigų vadovais, finansininkais. Bendrauta su (tarybos sprendimu⁴⁷) Ukmergės rajono</p>	<p>Išanalizuoti Savivaldybės strateginius plėtros, veiklos dokumentus, metinius veiklos planus, Savivaldybės tarybos sprendimus dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo.</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> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nustatyti, ar yra patvirtintos SNT valdymo kryptys, ar Savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius.

⁴⁵ LR valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“.

⁴⁶ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“.

⁴⁷ 2015-09-24 tarybos sprendimas Nr. 7-144 „Dėl Ukmergės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sąlygų ir tvarkos aprašo, savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutarties formų patvirtinimo“, 2 p.

	<p>savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administratoriaus paskirtu darbuotoju.</p>	
<p>2. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą?</p>	<p><i>Dokumentų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nagrinėjome Savivaldybės ir įstaigų, valdančių ar naudojančių SNT, apskaitos duomenis; ▪ Analizavome Savivaldybės NT savininko, valdytojo registravimą NTR. ▪ Analizuoti 2018 ir 2019 metų nekilnojamojo turto inventORIZACIJOS duomenys. ▪ Analizuota turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita ir Savivaldybės tarybos sprendimai dėl Savivaldybės NT. <p><i>Pokalbiai:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - su SNT naudotojais ir Savivaldybės administracijos specialistais: - turto valdymo ir apskaitos skyriaus, turto ir įmonių valdymo poskyrio darbuotojais atsakingais už SNT. - analizuota kokia informacija apie savivaldybės valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai (internetu svetainė, spauda). <p><i>Stebėjimas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Atlikta daugiau kaip 47 proc. NT objektų apžiūra vietoje. 	<p>Įvertinti, ar savivaldybės NT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ar išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį; - ar išsinuomotas NT naudojamas pagal turto paskirtį. ▪ ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT; ▪ ar savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamas NT yra apskaitytas; ▪ ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuose registruose; ▪ įvertinti, ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą išnuomotą ir išsinuomotą NT; ▪ įvertinti, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT, kuris yra išnuomotas įregistruotas viešuosiuose registruose; ▪ ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą NT, kuris priskirtas savivaldybės būsto fondui; ▪ ar Savivaldybės būsto fondui priskirtas NT, kuris yra išnuomotas įregistruotas viešuosiuose registruose. <p><i>Įvertinti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ar SNT naudojamas Savivaldybės funkcijoms, valdomas racionaliai, efektyviai; - ar suformuoti žemės sklypai po Savivaldybės valdomais pastatais; <p>Nustatyti faktinį NT buvimą ir naudojimą Savivaldybės funkcijoms.</p>
<p>3. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą?</p>	<p><i>Dokumentų peržiūra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nagrinėjome Savivaldybės ir įstaigų, valdančių ar naudojančių SNT, apskaitos duomenis. ▪ Analizavome Savivaldybės NT savininko, valdytojo registravimą NTR. <p><i>Pokalbiai:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - su turto valdymo ir apskaitos skyriaus, turto ir įmonių valdymo poskyrio darbuotojais atsakingais už SNT. <p><i>Palyginamoji analizė:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizuota, ar NTR įregistruotas SNT priklausantis turtas, ar NTR įregistruotos nuomos sutartys ir pasibaigus įrašo galiojimo terminui ar pratęsus sutartį, pasikeitimai yra registruojami. 	<p><i>Nustatyti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ar Savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirta NT; ▪ savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose; ▪ ar NTR įregistruotos nuomos sutartys, ar registruojami pasikeitimai pasibaigus įrašo galiojimo terminui; ▪ ar NTR įregistruotos nuomos sutartys, ar registruojami pasikeitimai pasibaigus įrašo galiojimo terminui. ▪ ar Savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT. <p>Nustatyti, ar viešuosiuose registruose registruojama visa registruotina informacija.</p>