



UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA

AR EFEKTYVIAI VALDOMAS SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS?

2020 m. balandžio 30 d. Nr. A-4

Utena

Auditas atliktas, vykdant 2019 m. rugsėjo 16 d.
pavedimą Nr. PV-5

Auditą atliko:
savivaldybės kontrolierė Daiva Karalienė (grupės vadovė),
vyr. specialistė Dalia Petronienė

Auditas pradėtas 2019 m. rugsėjo 16 d.
Auditas baigtas 2020 m. balandžio 30 d.

Su audito ataskaita galima susipažinti
Kontrolės ir audito tarnybos interneto puslapyje
adresu www.utenal.lt

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI.....	3
SANTRAUKA.....	4
ĮŽANGA.....	9
AUDITO REZULTATAI	11
1. Ar kryptingai ir siekiant tenkinti visuomenės interesus planuojamas Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas?.....	11
2. Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?.....	12
2.1. Ne visas savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti.....	12
2.2. Ne visi sprendimai dėl turto pripažinimo nereikalingu yra savalaikiai.....	13
2.3. Nekilnojamojo turto nuoma audituojamu laikotarpiu be reikšmingų neatitikimų, tačiau su pastabomis dėl ankstesniais metais sudarytų sutarčių vykdymo.....	14
2.4. Turto panauda vertinamu laikotarpiu pagal teisės aktų reikalavimus, bet su pastebėjimais dėl ankstesnių metų sandorių vykdymo.....	17
2.5. Sprendimai dėl bešeimininkio nekilnojamojo turto su nereikšmingomis išimtimis priimti pagal teisės aktų reikalavimus.....	17
2.6. Nenaudojamo turto eksploatavimo kaštai apskaityti nustatyta tvarka.....	18
3. Ar turima informacija apie valdomą turtą yra tinkama ir pakankama nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti?.....	19
4. Ar įteisintas valstybinės žemės sklypų, ant kurių stovi savivaldybės pastatai ir/ar jų dalys, naudojimas?.....	21
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	23
PRIEDAI	25
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	25
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	26

PAGRINDINIAI FAKTAI

**Savivaldybei nuosavybės teise
2019 m. birželio 30 d. duomenimis
priklausė pastatai, patalpos ir/ar jų dalys,
kurių:**

**įsigijimo savikaina
63 156,5 tūkst. Eur**

**balansinė vertė
47 055,4 tūkst. Eur**

**bendras plotas
195 tūkst. kv. m**

Iš viso bendro pastatų, patalpų ir/ar jų dalių ploto:

nenaudojama veikloje	naudojama juridinių ir fizinių asmenų veikloje, nesusijusioje su savivaldybės funkcijų vykdymu
1,3 tūkst. kv. m arba 0,7 %	1,6 tūkst. kv. m arba 0,8 %

SANTRAUKA

Audito svarba

Savivaldybių turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių institucijos, įstaigos ir organizacijos, savivaldybių įmonės bei kiti juridiniai asmenys pagal įstatymus ir savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka.

Daugiau nei 50 procentų Utenos rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto balansinės vertės sudaro pastatų, patalpų ir/ar jų dalių (toliau – nekilnojamasis turtas) vertė¹, o savivaldybės nekilnojamąjį turtą, kuris yra viena iš priemonių savivaldybių funkcijoms atlikti, valdo 35 savivaldybės biudžetinės įstaigos. Todėl labai svarbu, kad visas nekilnojamasis turtas būtų racionaliai tvarkomas bei visose įstaigose valdomas taip, kad duotų maksimalią naudą visuomenei ir tenkintų viešuosius interesus.

Prieš ketverius metus atlikto audito² rezultatai atskleidė Utenos rajono savivaldybėje buvusius turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo teisinio reglamentavimo bei turto valdymo kontrolės trūkumus. Savivaldybės administracijai įgyvendinant audito rekomendacijas, turto valdymo srityje buvo padaryta ir daroma nemažai darbų. Tačiau siekiai įsitikinti vykdomų procesų efektyvumu ir plačiau išanalizuoti bei įvertinti su savivaldybės nekilnojamojo turto susijusius klausimus, paskatino 2019 metais sudaryti bendradarbiavimo susitarimą³ su Valstybės kontrole ir į Tarnybos veiklos planus įtraukti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo auditą.

Manome, kad atlikto audito rezultatai padės išspręsti dar likusias savivaldybės turto valdymo problemas, tuo prisidedant prie efektyvesnio savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas - įvertinti, ar Utenos rajono savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai (audito apimtyje nekilnojamasis turtas - savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai, patalpos ir/ar jų dalys).

Pagrindiniai audito klausimai:

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

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

Audituojamas laikotarpis - 2017 m.–2019 m. I pusmetis, esant poreikiui - ankstesni laikotarpiai bei 2019 m. II pusmetis.

Audito metu rinkta ir vertinta informacija, tikrinant savivaldybės biudžetinių įstaigų pateiktus dokumentus ir duomenis apie savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą, atliekant savivaldybės nekilnojamojo turto apžiūras, nagrinėjant teisės aktus ir kitą informaciją, susijusią su savivaldybės nekilnojamojo turto ir su subjektų, naudojančių savivaldybės

¹ Utenos rajono savivaldybės konsoliduotosios finansinės būklės ataskaita pagal 2018 m. gruodžio 1 d. duomenis, 2019-05-23 Nr. FR-1-16.

² Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2016 m. liepos 8 d. audito ataskaita Nr. A-3 „Ar efektyviai ir teisėtai naudojamas Utenos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas“.

³ Valstybės kontrolės ir Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas, 2019 m. rugsėjo 12 d. Nr. BS-44/1(19).

nekilnojamąjį turtą, veikla. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi auditui pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

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“ (26 psl.).

Pagrindiniai audito rezultatai

Audito rezultatai atskleidė tam tikrus savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo trūkumus, neleidusius teigti, kad visas savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir disponuojama juo efektyviai bei užtikrinant viešosios teisės principą.

1. Nekilnojamojo turto valdymo planavimu siekiama tenkinti visuomenės interesus

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose yra nustatyti loginiais ryšiais susieti tikslai, uždaviniai, planuojami pasiekti rezultatai, kurie apima ir su nekilnojamojo turto valdymu susijusias veiklas, o uždavinių ar priemonių vertinimo kriterijai leidžia įvertinti jų (uždavinių ar priemonių) įvykdymą.

Teisės aktų nustatyta tvarka viešinami savivaldybės strateginio planavimo dokumentai ir jų projektai, skelbiama informacija apie išnuomojamą ir parduodamą savivaldybės nekilnojamąjį turtą, esminiais savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo klausimais atvirų susitikimų forma konsultuojamasi su vietos bendruomene, tačiau nėra paplitusi praktika fiksuoti tokių susitikimų rezultatus. Nefiksuojant susitikimų rezultatų, savivaldybei gali būti sunku patvirtinti (jei toks poreikis atsirastų) bendruomenės dalyvavimą atitinkamų sprendimų priėmimo.

(ataskaitos 1 skyrius)

2. Ne visas savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

1,6 tūkst. kv. m arba 0,8 proc. savivaldybės nekilnojamojo turto ploto panaudos ar nuomos pagrindais naudojama fizinių ar juridinių asmenų veikloje, nesusijusioje su savivaldybės funkcijų vykdymu; 1,3 tūkst. kv. m arba 0,7 proc. savivaldybei nuosavybės teise priklausančių pastatų, patalpų ir/ar jų dalių ploto faktiškai nenaudojama jokioje savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdančių biudžetinių įstaigų veikloje. Tai rodo, kad savivaldybės turtas neteikia maksimalios naudos savivaldybės bendruomenei.

(ataskaitos 2.1 poskyris)

3. Ne visi sprendimai dėl turto pripažinimo nereikalingu yra savalaikiai

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai, turintys nenaudojamų nekilnojamųjų turto objektų ar jų dalių, delsia priimti ar inicijuoti sprendimus dėl tokio turto pripažinimo nereikalingu, tuo neužtikrindami efektyvaus savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo.

(ataskaitos 2.2 poskyris)

⁴ Valstybinio audito reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).

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

4. Nekilnojamojo turto nuoma audituojamu laikotarpiu be reikšmingų neatitikimų, tačiau su pastabomis dėl ankstesniais metais sudarytų sutarčių vykdymo

Savivaldybės institucijų ir atsakingų asmenų vykdytos Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatyme nustatytos funkcijos užtikrino savivaldybės būstų nuomą teisės aktų nustatyta tvarka, išskyrus vertinėmis išraiškomis nereikšmingas (iki 20 eurų) nuomos kainos skaičiavimo klaidas 16 proc. savivaldybės būsto fonde esančių būstų.

Audituojamu laikotarpiu savivaldybės nekilnojamasis turtas (neskaitant savivaldybės ir socialinių būstų) buvo išnuomotas, laikantis Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo reikalavimų, išskyrus vieną atvejį, kuomet savivaldybės pastatas⁶ vienerių metų laikotarpiui (iki 2019 m. gruodžio 31 d.) buvo išnuomotas, neatlikus teisės aktais nustatytų turto pripažinimo nereikalingu funkcijoms vykdyti procedūrų, be savivaldybės tarybos sprendimo ir nevykdžius nuomos konkurso.

Vertinamo laikotarpio pabaigoje buvo vykdomos 1997–1999 metais sudarytos nuomos sutartys, kuriose nustatytos nuomos sąlygos (pvz.: nuomos terminai, neatlygintina nuoma) nebeatitinka šiuo metu galiojančio nuomos teisinio reglamentavimo.

(ataskaitos 2.3 poskyris)

5. Turto panauda vertinamu laikotarpiu pagal teisės aktų reikalavimus, bet su pastebėjimais dėl ankstesnių metų sandorių vykdymo

Savivaldybės nekilnojamasis turtas 2017 m.–2019 m. I pusm. panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis buvo perduotas, laikantis Savivaldybės tarybos nustatytos tvarkos. Tačiau audituojamu laikotarpiu buvo vykdoma 1998 metų savivaldybės turto panaudos sutartis, sudaryta su viešajame registre šiuo metu neregistruotu juridiniu asmeniu. Pagal šią sutartį savivaldybei priklausančiomis patalpomis naudojosi religinis subjektas, kuriam savivaldybių turto panaudą reglamentuojančiuose teisės aktuose tokia galimybė nenumatyta. Taip pat 2019 m. I pusmečio pabaigos duomenimis, buvo vykdomos dvi 2001 ir 2014 metais sudarytos savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos sutartys, kuriose sulygtas panaudos terminas ilgesnis nei šiuo metu galiojantis.

(ataskaitos 2.4 poskyris)

6. Sprendimai dėl bešeimininkio nekilnojamojo turto su nereikšmingomis išimtimis priimti pagal teisės aktų reikalavimus

Veiksmai, identifikuojant, pripažįstant, perimant savivaldybės teritorijoje esantį bešeimininkį nekilnojamąjį turtą, atlikti teisės aktų nustatyta tvarka, išskyrus audituojamu laikotarpiu nevykdytas bešeimininkio turto (iki jo perdavimo savivaldybės nuosavybėn) inventorizavimo ir registravimo Savivaldybės administracijos nebalansinėje sąskaitoje procedūras bei delsimą perduoti teismui dokumentus (į teismą kreiptasi praėjus 9–10 metų po turto apskaitos aktų surašymo ir įregistravimo dienos) dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu.

(ataskaitos 2.5 poskyris)

7. Nenaudojamo turto eksploatavimo kaštai apskaityti nustatyta tvarka

Savivaldybės biudžetinių įstaigų funkcijoms nenaudojamo nuomos ar panaudos pagrindais perduoto turto eksploatacijos kaštai kompensuoti nuomos ar panaudos gavėjų, apskaitoje registruojant atitinkamų sąnaudų kompensavimo operacijas.

(ataskaitos 2.6 poskyris)

⁶ Mokyklos medinis pastatas, esantis adresu Pilies g.14, Užpalių mstl., Užpalių sen., Utenos r. sav.

8. Savivaldybės turto valdytojų turima informacija apie turtą yra tinkama ir pakankama, tačiau ji nėra sisteminama ir periodiškai teikiama savivaldybės tarybai

Visi savivaldybės pastatai, patalpos ir/ar jų dalys yra inventorizuoti, apskaityti turtą valdančių biudžetinių įstaigų apskaitoje pagal viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartų reikalavimus (išskyrus vieną išimtį dėl kultūros vertybės apskaitos), įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, kas rodo, jog turto valdytojų turima informacija apie savivaldybės nekilnojamąjį turtą yra tinkama ir pakankama. Tačiau, nesant savivaldybės tarybos patvirtintos tvarkos, savivaldybės turto valdytojų duomenys apie jų valdomą ir naudojamą savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą nėra sisteminami ir teikiami savivaldybės turto savininko funkcijas įgyvendinančiai institucijai. Tai riboja jos (institucijos) galimybę naudotis išsamia informacija, reikalinga priimant turto valdymo sprendimus.

(ataskaitos 3 skyrius)

9. Įteisintas ne visų valstybinės žemės sklypų, ant kurių stovi savivaldybės pastatai ir/ar jų dalys, naudojimas

Audituojamo laikotarpio pabaigos duomenimis nebuvo suformuoti 5 valstybinės žemės sklypai, ant kurių stovi savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastatai; dėl 5 suformuotų valstybinių žemės sklypų ar jų dalių, kuriuose eksploatuojami savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastatai, nebuvo sudarytos panaudos sutartys; subjektų, valdančių ir/ar naudojančių žemės sklype esančius pastatus ar jų dalis, vardu sudaryta tik apie pusę valstybinės žemės nuomos sutarčių (likusi sutarčių dalis sudaryta savivaldybės, savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių vardu). Tai rodo viešosios teisės principo šioje srityje neužtikrinimą.

(ataskaitos 4 skyrius)

Rekomendacijos Utenos rajono savivaldybės administracijai

1. Įpareigoti turto valdymo klausimais vykdomose konsultacijose su bendruomenėmis dalyvaujančius asmenis fiksuoti tokių konsultacijų rezultatus (1 pagrindinis audito rezultatas).
2. Išanalizuoti kiekvieno nenaudojamo ir nepilnai naudojamo nekilnojamojo turto poreikį trumpalaikėje ir ilgalaikėje perspektyvoje bei pateikti įrodymus, kurie pagrįstą galimą efektyviausią kiekvieno turto objekto valdysenos variantą (2 ir 3 pagrindiniai audito rezultatai).
3. Siekiant užtikrinti dabartinį teisinį reglamentavimą atitinkančią savivaldybės nekilnojamojo turto nuomą bei panaudą (4 ir 5 pagrindiniai audito rezultatai):
 - 3.1. peržiūrėti šiuo metu vykdomas nuomos bei panaudos sutartis ir imtis priemonių, pakeičiant ar nutraukiant ilgesnės, nei šiuo metu galiojanti, trukmės sutartis;
 - 3.2. nutraukti neatlygintinos nuomos sutartį, sudarytą su savivaldybės valdoma bendrove;
 - 3.3. nutraukti panaudos sutartį, pagal kurią savivaldybės patalpomis naudojasi religinis subjektas.
4. Siekiant įtvirtinti bešeimininkio turto identifikavimo procedūras visoje savivaldybės teritorijoje ir nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu terminus (6 pagrindinis audito rezultatas):
 - 4.1. papildyti seniūnų pareigybės aprašymus funkcija, susijusia su informacijos apie seniūnijos teritorijoje atsiradusį bešeimininkį turtą teikimu (jei tokia funkcija pareigybės aprašyme nebuvo numatyta);

- 4.2. papildyti Savivaldybės administracijos padalinių, dalyvaujančių nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu procedūrose, nuostatus, apibrėžiant maksimalų terminą, per kurį turi būti kreipiamasi į teismą dėl turto pripažinimo bešeimininkiu.
5. Inicijuoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos, parengimą; nustatant reikalavimus minėtos ataskaitos rengimui, neformaliai įvertinti ataskaitoje reikalingų duomenų struktūrą ir apimtį, duomenų rinkimo, sisteminimo terminus ir kt. (8 pagrindinis audito rezultatas).
6. Siekiant užtikrinti teisėtą valstybinių žemės sklypų naudojimą (9 pagrindinis audito rezultatas):
- 6.1. organizuoti trūkstančių valstybinių žemės sklypų planų, reikalingų savivaldybei nuosavybės teise priklausančioms pastatams eksploatuoti, rengimą;
- 6.2. inicijuoti prašymų perduoti neatlygintinai naudotis jau suformuotais valstybinės žemės sklypais ar jų dalimis, reikalingais pastatams eksploatuoti, pateikimą;
- 6.3. inicijuoti sudarytų valstybinės žemės panaudos sutarčių pakeitimus, panaudos gavėjais įforminant savivaldybės biudžetines įstaigas, patikėjimo teise valdančias valstybinėje žemėje esančią savivaldybės nekilnojamąjį turtą;
- 6.4. papildyti Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašą nuostatomis, įpareigojančiomis subjektus, dalyvaujančius perduodant/perimant savivaldybės nekilnojamojo turto patikėjimo teises, vykdyti Valstybinės žemės perdavimo taisyklių reikalavimus dėl neatlygintino valstybinių žemės sklypų naudojimo.

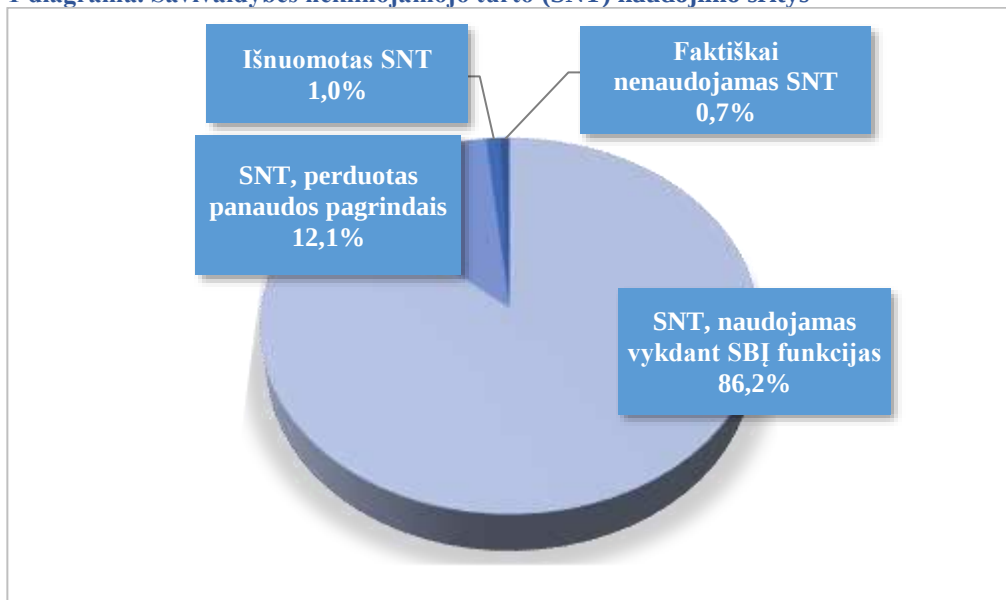
Numatytos priemonės/veiksmai rekomendacijoms vykdyti pateiktos rekomendacijų įgyvendinimo plane (23 psl.).

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius pastatus, patalpas ir/ar jų dalis, kurių bendras plotas sudarė 195 tūkst. kv. m, įsigijimo savikaina - 63 156,5 tūkst. Eur, balansinė vertė - 47 055,4 tūkst. Eur, 2019 m. I pusmečio pabaigoje patikėjimo teise valdė, naudojo ir disponavo juo 35 savivaldybės biudžetinės įstaigos. Kitiems Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nurodytiems juridiniams asmenims minėtas turtas patikėjimo teise nebuvo perduotas.

Audituojamo laikotarpio pabaigos duomenimis pagal savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis, neskaitant socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos, buvo išnuomota 16 savivaldybės nekilnojamojo turto objektų arba 1,9 tūkst. kv. m, kas sudarė 1 proc. viso savivaldybei nuosavybės teise priklausančių pastatų, patalpų ir/ar jų dalių bendro ploto (žr. 1 diagramą). Nuomojamu nekilnojamoju turtu, pagal 22 nuomos sutartis naudojosi privatūs subjektai, pagal 2 sutartis – viešosios įstaigos, po vieną nuomos sutartį buvo sudaryta su savivaldybės biudžetine įstaiga, valstybės įmone, asociacija ir savivaldybės valdoma bendrove. Savivaldybės nekilnojamąjį turtą pagal minėtas sutartis buvo išnuomavę dvi savivaldybės biudžetinės įstaigos, savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą trumpalaikiams renginiams organizuoti 2017 m.–2019 m. I pusm. buvo išnuomavę 28 savivaldybės turto valdytojai.

Vertinamo laikotarpio pabaigoje 90 panaudos sutarčių pagrindu savivaldybės nekilnojamoju turtu naudojosi fiziniai ir juridiniai asmenys. Panaudos sutartys buvo sudarytos dėl 116 savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto objektų, kurių bendras plotas sudarė 23,7 tūkst. kv. m arba 12,1 proc. viso savivaldybės nekilnojamojo turto bendro ploto (žr. 1 diagramą).

1 diagrama. Savivaldybės nekilnojamojo turto (SNT) naudojimo sritys



Vykdam Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatyme nustatytas funkcijas, audituojamo laikotarpio pabaigoje savivaldybės gyventojams buvo išnuomotas 101 socialinis būstas ir 94 savivaldybės būstai.

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai 2017 m. –2019 m. I pusmetį priėmė sprendimus, kuriais pripažino nereikalingu arba netinkamu funkcijoms vykdyti 73 nekilnojamojo turto objektus, kurie savivaldybės tarybos sprendimų pagrindu patikėjimo teise buvo perduoti savivaldybės

biudžetinėms įstaigoms, išnuomoti ar perduoti panaudos pagrindais; 16 turto objektų teisės aktų nustatyta tvarka buvo nurašyti ir 2019 m. birželio 30 d. duomenimis likviduoti arba likvidavimo procedūros dar vykdomos; 7 objektai buvo įtraukti į Viešame aukcione parduodamo Utenos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

Šio audito rezultatai atskleidė gerosios praktikos pavyzdžių, tačiau taip pat parodė ir ataskaitoje išdėstytus nekilnojamojo turto valdymo trūkumus. Dėl jų (trūkumų) šioje audito ataskaitoje teikiame išvadas ir rekomendacijas, kurių įgyvendinimas užtikrins savivaldybės nekilnojamojo turto valdymą pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytus principus.

AUDITO REZULTATAI

1. Ar kryptingai ir siekiant tenkinti visuomenės interesus planuojamas savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas?

Strateginį planavimą savivaldybėse reglamentuojantys teisės aktai numato, kad savivaldybės strateginio planavimo dokumentai yra: savivaldybės strateginis plėtros planas ir savivaldybės strateginis veiklos planas, kuriuos tvirtina savivaldybės taryba; savivaldybės administracijos, seniūnijų ir savivaldybės biudžetinių įstaigų metiniai veiklos planai, atitinkamai tvirtinami savivaldybės administracijos direktoriaus bei biudžetinių įstaigų vadovų; savivaldybės tarybos tvirtinama savivaldybės atskiros ūkio šakos (sektoriaus) plėtros programa - kai tokias programas rengti numatyta įstatyme⁷.

Vadovaujantis Strateginio planavimo tvarka⁸, rengdama aukščiau minėtus strateginio planavimo dokumentus, savivaldybė turi vadovautis Valstybės pažangos strategijoje⁹ įtvirtintomis kryptimis ir vertybinėmis nuostatomis, atsižvelgti į Nacionalinės pažangos programoje¹⁰ nustatytus prioritetus, tikslus, siūlomas veiklų kryptis ir savivaldybei aktualias šios programos nuostatas, perkelti regiono plėtros plane¹¹ numatytas atitinkamas plėtros uždavinius įgyvendinančias priemones (projektus) ir užtikrinti visų planavimo dokumentų suderinamumą ir integralumą. Be to, rengiant strateginio planavimo dokumentus, turi būti užtikrintas atvirumo principas¹²; į strateginio planavimo dokumentų rengimą, svarstymą turi būti įtraukiami ir savivaldybės gyventojai, savivaldybės gyventojams turi būti sudarytos sąlygos tiesiogiai dalyvauti rengiant ir svarstant sprendimų projektus¹³.

Šio audito metu, vertindami savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo planavimą, laikėmės nuostatos, kad savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas planuojamas:

- kryptingai - jei savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose yra nustatyti loginiais ryšiais susieti tikslai, uždaviniai, planuojami pasiekti rezultatai, kurie apima su nekilnojamojo turto valdymu susijusias veiklas;
- siekiant tenkinti visuomenės interesus - jei viešai skelbiama informacija savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo klausimais ir šiais klausimais konsultuojamasi su vietos bendruomene.

» Išanalizavę Savivaldybės strateginio planavimo dokumentus nustatėme, kad, nesant Lietuvos Respublikos teisės aktuose įtvirtinto reikalavimo, atskiru dokumentu Utenos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo plėtros programa ar valdymo kryptys nėra patvirtintos.

⁷ Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1435 „Dėl strateginio planavimo savivaldybėse“, 5 punktas, 5.1–5.4 papunkčiai, 15 punktas.

⁸ Ten pat, 6 punktas.

⁹ Valstybės pažangos strategija „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI-2015 „Dėl Valstybės pažangos strategijos „Lietuvos pažangos strategija Lietuva 2030“ patvirtinimo“.

¹⁰ 2014–2020 metų nacionalinės pažangos programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. lapkričio 28 d. nutarimu Nr. 1482 „Dėl 2014–2020 metų nacionalinės pažangos programos patvirtinimo“.

¹¹ Utenos regiono plėtros 2014–2020 m. planas patvirtintas 2013 m. spalio 15 d. Utenos regiono plėtros tarybos sprendimu Nr. 51/7S-66 (2016 m. spalio 28 d. sprendimo Nr. 51/7S-40 redakcija).

¹² Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1435 „Dėl strateginio planavimo savivaldybėse“, 4.4 papunktis.

¹³ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 9, 11 punktai.

Tačiau Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose yra nustatyti uždaviniai tikslams pasiekti bei numatytos priemonės, kurios apima ir veiklas, susijusias su nekilnojamojo turto valdymu. Šiuose dokumentuose patvirtinti uždavinių ar priemonių vertinimo kriterijai leidžia įvertinti su nekilnojamojo turto valdymu susijusių uždavinių įgyvendinimą arba priemonių įvykdymą.

» Peržiūrėję Utenos rajono savivaldybės interneto svetainę ir remdamiesi Savivaldybės administracijos pateikta informacija¹⁴ įsitikinome, kad internete ir vietinėje spaudoje skelbiama informacija apie išnuomojamą ir parduodamą savivaldybės nekilnojamąjį turtą, viešinami savivaldybės strateginio planavimo dokumentai ir jų projektai. Taip pat nustatėme, kad audituojamu laikotarpiu atvirų susitikimų forma buvo vykdytos konsultacijos su savivaldybės bendruomenėmis, aptariant aktualius savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo klausimus¹⁵. Tačiau susitikimų laikas ir jų metu nagrinėti klausimai nebuvo fiksuoti, išskyrus vieną atvejį, kuomet susitikimas su bendruomene, sprendžiant mokyklos pastate esančių patalpų naudojimo klausimus, buvo protokoluojamas. Mūsų nuomone, minėtas atvejis yra geros praktikos pavyzdys, taikytinas fiksuojant visų esminiais turto valdymo klausimais organizuojamų susitikimų, rezultatus.

2. Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?

Savivaldybių turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių institucijos, įstaigos ir organizacijos, savivaldybių įmonės pagal įstatymus savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka. Kitiems aukščiau nenurodytiems juridiniams asmenims savivaldybių turtas patikėjimo teise gali būti perduodamas pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti tik tais atvejais, kai šie juridiniai asmenys pagal įstatymus gali atlikti savivaldybių funkcijas¹⁶. Savivaldybių turto patikėjimo teisės subjektai turi teisę priimti atitinkamus, su savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo susijusius, sprendimus¹⁷ ir užtikrinti, kad turtas būtų valdomas, naudojamas ir juo disponuojama, laikantis Įstatyme¹⁸ nustatytų turto valdymo principų.

Atlikdami šio audito procedūras ir vertindami savivaldybės nekilnojamojo turto savininko ir turto valdytojų sprendimus ir veiksmus, laikėmės nuomonės, kad turtas valdomas ir naudojamas:

- efektyviai - jei valdant, naudojant ir disponuojant turtu siekiama maksimalios naudos savivaldybės bendruomenei;
- užtikrinant viešosios teisės principą - jei yra nustatytos reikalingos turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sąlygos bei jų laikomasi.

2.1. Ne visas savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

Tam, kad turtas būtų valdomas ir naudojamas efektyviai, savivaldybės nekilnojamojo turto patikėtiniai (savivaldybės biudžetinės įstaigos) turi analizuoti ir vertinti turto, reikalingo vykdant

¹⁴ Utenos rajono savivaldybės administracijos 2019 m. rugšėjo 26 d. raštas Nr. (3.20)S-2281 „Dėl veiklos audito atlikimo“.

¹⁵ 2017 metais vyko 3 susitikimai su Utenos r. Leliūnų bendruomene dėl Leliūnų pagrindinės mokyklos pastato pardavimo, 2018 metais - 2 su Utenos r. Saldutiškio ir Daugailių seniūnijų bendruomenėmis dėl šiose seniūnijose esančių mokyklų pastatų pardavimo minėtų bendruomenių veiklų vykdymui, 2019 metų I pusmetį - su Utenos r. Leliūnų seniūnijos Pakalnių kaimo bendruomene dėl Pakalnių mokyklos pastate esančių patalpų suteikimo asociacijai.

¹⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 12 straipsnio 2, 3 dalys.

¹⁷ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 12 straipsnio 2 dalis.

¹⁸ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo, 9 straipsnis.

jiems priskirtas funkcijas, poreikio pokyčius trumpalaikėje ir ilgalaikėje perspektyvoje bei priimti atitinkamus savalaikius sprendimus.

Audito metu vertinome, ar visas savivaldybės nekilnojamasis turtas yra naudojamas šį turtą valdančių biudžetinių įstaigų veikloje. Nenaudojamu turtu laikėme pastatus, patalpas ar jų dalis, kurie turto apžiūros metu buvo faktiškai nenaudojami biudžetinių įstaigų funkcijų vykdymui bei nebuvo perduoti naudoti kitiems asmenims panaudos ar nuomos pagrindais ir kurių naudojimo atžvilgiu nebuvo atliekami jokie veiksmai¹⁹.

Taip pat analizavome, ar yra savivaldybės nekilnojamojo turto, kuris naudojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti. Tokiam turtui priskyrėme savivaldybei nuosavybės teisę priklausančią ir nuomos ar panaudos pagrindais perduotą turtą, kurį nuomininkai ir panaudos gavėjai naudoja su savivaldybės funkcijų įgyvendinimu nesusijusioje veikloje, pvz.: viešojo maitinimo, mokamų sveikatos priežiūros, telekomunikacijų, vaistinių, valstybės biudžetinių įstaigų, valstybės įmonių, partijų, religinių subjektų veikla.

Atlikę auditui atrinkto²⁰ savivaldybės nekilnojamojo turto apžiūras²¹, nustatėme trylika nenaudojamų turto objektų (žr. 1 pvz. 1 dalį) bei penkis objektus (žr. 1 pvz. 2 dalį), kuriuose buvo naudojamas ne visas naudingas plotas:

1 pavyzdys

1 dalis: kompresorinė Tauragnų g. 18A, Utena; pastatai (8 vnt.) Zarasų g. 3, Utena; mokyklos pastatas Juknėnų k., Daugailių sen. Utenos r. sav.; katilinė Musteikio g. 28A, Tauragnų k., Tauragnų sen. Utenos r. sav.; patalpa Nr. 9 kultūros namuose Dvaro g. 8-9, Jotaučių k., Utenos sen., Utenos r. sav.; socialinis būstas Miškinų g. 24-26, Juknėnų k., Daugailių sen., Utenos r. sav.

2 dalis: kultūros namų dalis Didžioji g. 36, Daugailių k., Daugilių sen., Utenos r. sav.; kultūros namų II a. Liepų g. 18, Saldutiškio k., Saldutiškio sen., Utenos r. sav.; ambulatorijos-vaistinės dalis Pilies g. 6, Užpalių k., Užpalių sen., Utenos r. sav.; kultūros centro dalis II a. Žirgų g. 13, Kaniūkų k., Užpalių sen., Utenos r. sav.; dalis ambulatorijos Musteikio g. 28A, Tauragnai, Tauragnų sen.

Bendras nenaudojamas plotas visuose šiuose objektuose sudarė 1,3 tūkst. kv. m arba 0,7 proc. viso savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių pastatų, patalpų ir/ar jų dalių ploto²².

Išanalizavę panaudos ar nuomos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo sritis, nustatėme, kad 1,6 tūkst. kv. m arba 0,8 proc. viso turto ploto audituojamo laikotarpio pabaigos duomenimis naudojo mokamas maitinimo, sveikatos priežiūros ar telekomunikacijų paslaugas teikiantys subjektai, privačios vaistinės, valstybės biudžetinės įstaigos, partijos, seimo narys, religinis subjektas, savivaldybės valdoma bendrovė, valstybės įmonė. Šių subjektų veiklos, kuriose buvo naudojamas savivaldybei priklausančias nekilnojamasis turtas, nebuvo susiję su savivaldybės funkcijų vykdymu (savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos ir panaudos vertinimai - ataskaitos 2.3, 2.4 poskyriuose).

2.2. Ne visi sprendimai dėl turto pripažinimo nereikalingu yra savalaikiai

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai, pripažindami savivaldybei nuosavybės teisę priklausančią nekilnojamąjį turtą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir tokį turtą

¹⁹ Tai yra pastatai, patalpos ar jų dalys nebuvo įtraukti į viešajame aukcione parduodamų objektų sąrašą, nebuvo pripažinti nereikalingais funkcijoms vykdyti ir nebuvo atliekamos perdavimo kitiems subjektams procedūros, nebuvo pripažinti netinkamu naudoti ir nebuvo atliekami ar planuojami atlikti naikinimo (griovimo) darbai.

²⁰ Auditui atrinkta 50,1 proc. savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių pastatų, patalpų ir/ar jų dalių, kurias valdė, naudojo ir disponavo jomis savivaldybės biudžetinės įstaigos.

²¹ Savivaldybės nekilnojamojo turto apžiūros atliktos 2020 m. vasario 5–7 dienomis.

²² Bendras savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių pastatų, patalpų ir/ar jų dalių plotas - 95 tūkst. kv. m

perduodami kitiems subjektams ar jį nurašydami bei likviduodami, turi vadovautis Turto valdymo įstatymo nuostatomis²³ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtinta tvarka²⁴.

Šio audito metu vertindami, ar visi savivaldybės turto savininko ir turto valdytojų veiksmai dėl nereikalingo ar netinkamo nekilnojamojo turto priimti pagal aukščiau minėtų teisės aktų reikalavimus, nustatėme, kad:

- atitinkami sprendimai, kurių pagrindu nekilnojamasis turtas patikėjimo teise buvo perduotas savivaldybės biudžetinėms įstaigoms, išnuomotas ar perduotas panaudos pagrindais, įtrauktas į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą, nurašytas, likviduotas ar likviduojamas, priimti teisės aktų nustatyta tvarka, išskyrus šios ataskaitos 2.3 poskyryje nurodytą nuomos atvejį;

- dėl faktiškai veikloje nenaudojamų nekilnojamųjų turto objektų ar jų dalių (žr. ataskaitos 2.1 poskyrį) nebuvo priimti ar inicijuoti jokie turto valdytojo sprendimai, pripažįstant turtą nereikalingu. Tokiu turto valdytojų delsimu neužtikrinamas efektyvus savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas ir naudojimas.

2.3. Nekilnojamojo turto nuoma audituojamu laikotarpiu be reikšmingų neatitikimų, tačiau su pastabomis dėl ankstesniais metais sudarytų sutarčių vykdymo

Socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuoma

Savivaldybės institucijos, būdamos atsakingos už paramos nuomojant socialinius ir savivaldybės būstus teikimą, atlieka Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatyme nustatytas funkcijas²⁵, kurios turi užtikrinti savivaldybės būstų nuomą teisės aktų nustatyta tvarka. Audituojamu laikotarpiu galiojo Utenos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas²⁶, kuris buvo taikomas nuomojant savivaldybei priklausančias gyvenamąsias patalpas Utenos rajono savivaldybės gyventojams, turintiems teisę į savivaldybės būstą ir socialinį būstą pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą.

Audito metu peržiūrėjome savivaldybės būsto fondo sąrašus ir sudarytas socialinių būstų ir savivaldybės būstų nuomos sutartis, vertiname aukščiau minėtą savivaldybės būsto fonde esančių objektų nuomos tvarką ir tikrinome, ar šios tvarkos laikytasi, nuomojant savivaldybės būstus ir vykdant būstų naudojimo kontrolę.

Nustatėme, kad visi nuomojami socialiniai ir savivaldybės būstai įtraukti į savivaldybės būsto fondo sąrašus, dėl būsto fonde esančių tinkamų gyventi būstų yra sudarytos nuomos sutartys arba vykdomos atitinkamos išnuomojimo procedūros. Atlikę savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos teisėtumo vertinimą, nenustatėme neteisėtų būsto nuomos atvejų, tačiau pastebėjome apskaiciuoto nuomos mokesčio dydžio neatitikimus²⁷, kurie susidarė, pritaikius netinkamus vietovės

²³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 26, 27 ir 28 straipsniai.

²⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 19 d. nutarimas Nr. 1250 „Dėl pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

²⁵ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 4, 5 dalys.

²⁶ Utenos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. TS-139 „Dėl Utenos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

²⁷ 16-ai iš 98, kurie buvo atrinkti audito procedūroms.

pataisos koeficientus²⁸, gyvenamųjų pastatų vieno kubinio metro vidutinės statybos vertės²⁹, aprūpinimą komunaliniais patogumais rodančius pataisos koeficientus³⁰ ar amortizacinių atskaitymų normatyvo reikšmes³¹. Didžioji dalis - 63 proc. - nustatytų būsto nuomos mokesčio netikslumų visu audituotu laikotarpiu neviršijo 5 eurų, klaidos, kurių dydis buvo nuo 5 iki 10 eurų ir nuo 10 iki 20 eurų sudarė po 18,5 procentų.

Pažymėtina, kad priemonių šių klaidų ištaisymui bei veiksmų, kurie turėtų užtikrinti analogiškų klaidų nepasikartojimą šiais ir vėlesniais metais, Savivaldybės administracija ėmėsi jau audito metu: inicijavo funkcijų, susijusių su būsto nuomos mokesčio skaičiavimu, perskirtymą; perskaičiavo mieste esančių būstų nuomos mokesčius už 2017–2019 metus.

Geros praktikos pavyzdžiu paminėtina 2017–2019 metais vykdytos ir registruotos³² savivaldybės ir socialinių būstų apžiūros, kurių metu buvo įvertinta faktinė būstų būklė, fiksuoti nuomininkų nusiskundimai ir pageidavimai, vietoje patikrintas nuomos sutarčių sąlygų vykdymas.

Nekilnojamojo turto, išskyrus socialinį būstą ir savivaldybės būstą, nuoma

Audituojamu laikotarpiu galiojo Utenos rajono savivaldybės tarybos patvirtinta tvarka³³, kuria vadovaujantis turėjo būti nuomojamas savivaldybės nekilnojamasis turtas ir atliekama nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolė. Taigi, nagrinėdami su savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma susijusius klausimus, analizavome aukščiau minėtą Savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarką, vertinome audituojamu laikotarpiu sudarytų nuomos sandorių teisėtumą, audituojamo laikotarpio pabaigoje galiojusias ankstesniais laikotarpiais³⁴ sudarytas nuomos sutartis, sutarčių sąlygų vykdymą bei atliekamas kontrolės procedūras. Taip pat lyginome sutartyse nustatytas nuomos kainas su rinkos kainomis.

Įvertinę audituojamu laikotarpiu sudarytus nuomos sandorius, nustatėme atvejį³⁵, kuomet savivaldybės nekilnojamasis turtas, nesilaikant Savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos³⁶, vienerių metų laikotarpiui - nuo 2019-01-01 iki 2019-12-31 - buvo išnuomotas ne konkurso būdu, be

²⁸ K_v - Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę patvirtinti VĮ Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. V-389 (taikoma nuo 2017 m. sausio 1 d.), 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. V-334 (taikoma nuo 2018 m. sausio 1 d.), 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. V-495 (taikoma nuo 2019 m. sausio 1 d.).

²⁹ V_{sv} - Gyvenamųjų pastatų vieno kubinio metro vidutinės statybos vertės, patvirtintos VĮ Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. V-390 (taikoma nuo 2017 m. sausio 1 d.), 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. V-335 (taikoma nuo 2018 m. sausio 1 d.), 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. V-496 (taikoma nuo 2019 m. sausio 1 d.).

³⁰ M_i - pataisos koeficientas, rodantis socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto aprūpinimą komunaliniais patogumais.

³¹ T - amortizacinių atskaitymų normatyvas (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti, nustatytas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. vasario 19 d. sprendimu Nr. TS-39 „Dėl pastatų, kuriuose yra Utenos rajono savivaldybės būsto fondo ir savivaldybės socialinio fondo gyvenamosios patalpos, amortizacinių atskaitymų pastato nusidėvėjimui atkurti normatyvų (metais) ir pataisos koeficiento, rodančio būsto būklę, nustatymo“.

³² Būsto apžiūros ir įvertinimo žurnalas, kuriame aprašyta būsto būklė; žurnale pasirašę nuomininkai, būstų apžiūrose dalyvavę UAB „Utenos butų ūkis“ vadybininkai (mieste) arba seniūnai (kaime) ir apžiūras vykdę Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus darbuotojas.

³³ Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 „Dėl Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

³⁴ Iki 2017 metų.

³⁵ Utenos r. Užpalių gimnazijos 2018 m. gruodžio 21 d. nuomos sutartis Nr. (4.34)-2018-55 sudaryta dėl jos patikėjimo teise valdomo medinio mokyklos pastato, esančio adresu Pilies g. 14, Užpalių mstl., Užpalių sen., Utenos r. sav.

³⁶ Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 „Dėl Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 6,7 punktai.

savivaldybės tarybos sprendimo ir neatlikus teisės aktais nustatytų³⁷ turto pripažinimo nereikalingu funkcijoms vykdyti procedūrų.

Peržiūrėję auditui atrinktas 1997–1999 metais sudarytas ir audituojamo laikotarpio pabaigoje galiojusias nuomos sutartis, nustatėme, kad: yra tebevykdomos neterminuotos sutartys (žr. 2 pvz. 1 dalį) ir sutartis, kurioje nustatytas nuomos terminas viršija šiuo metu galiojančią teisės aktais nustatytą maksimalią savivaldybės turto nuomos trukmę (žr. 2 pvz. 2 dalį); tebegalioja neatlygintinos nuomos sutartis (žr. 2 pvz. 3 dalį), ne visos nuomos sutartys įregistruotos Nekilnojamojo turto registre (žr. 2 pvz. 1 dalį).

2 pavyzdys

1 dalis: 1998 m. spalio 1 d. sutartis (sutartis be numerio), sudaryta tarp Utenos rajono savivaldybės ir Utenos kūno kultūros ir sporto centro (dabar - Utenos daugiafunkcis sporto centras) dėl garažo, esančio Vaižganto g. 11, Utenoje, nuomos; 1997 m. birželio 17 d. nuomos sutartis (be numerio), sudaryta tarp Utenos rajono savivaldybės ir individualią veiklą vykdančio fizinio asmens dėl patalpų, esančių Taikos g. 6, Utenoje; 1997 m. birželio 17 d. Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomos sutartis (be numerio), sudaryta tarp Utenos rajono savivaldybės turto valdymo skyriaus ir savivaldybės valdomos bendrovės dėl patalpų, esančių J. Basanavičiaus g. 94-4, Aušros g. 73, ir Taikos g. 6, Utenoje, ir t.t.

2 dalis: 1999 m. lapkričio 8 d. nuomos sutartis (be numerio) sudaryta tarp VšĮ Utenos ligoninė ir privataus juridinio asmens (vadovaujantis 1999 m. rugpjūčio 20 d. Utenos viršininko administracijos raštu Nr. SD-41/SD-1/99/10-1231) dėl patalpų, esančių Aukštakalnio g. 3, Utenoje.

3 dalis: 1997 m. birželio 17 d. Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomos sutartis (be numerio), sudaryta tarp Utenos rajono savivaldybės turto valdymo skyriaus ir savivaldybės valdomos bendrovės dėl patalpų, esančių J. Basanavičiaus g. 94-4, Aušros g. 73, Taikos g. 6, Utenoje.

Nors aukščiau minėtų sutarčių sudarymo metu savivaldybės turto nuomos teisinis reglamentavimas iš esmės skyrėsi nuo dabartinio, mūsų nuomone, savivaldybės turto valdytojas, siekdamas laikytis turto valdymo principų, turėtų peržiūrėti ankstesniais laikotarpiais sudarytas nuomos sutartis ir ieškoti būdų pakeisti nuomos terminus bei vykdyti reikalavimus dėl juridinių faktų registravimo viešajame registre.

Nustatėme, kad išnuomotas nekilnojamasis turtas naudojamas pagal paskirtį, kad nuomos sutartyse sulygtos nuomos kainos apskaičiuotos pagal Savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos reikalavimus³⁸, bet dalyje³⁹ sutarčių nustatyta nuomos kaina, lyginant su vidutine 2020 m. sausio 20 d. duomenimis paskelbta nuomos rinkos kaina Utenoje, buvo mažesnė. Tai rodo, kad, sudarant to paties turto nuomos sandorius šiuo metu, finansinė nauda savivaldybei galimai būtų didesnė.

Pastebėtina, kad nuo 2020 m. sausio mėn. savivaldybės turto nuomos konkurso nuolatinė komisija, svarstydamą⁴⁰ patalpų nuomos subjektui viešojo nuomos konkurso būdu suteikimo klausimus, pagal teisės aktus apskaičiuotas nekilnojamojo turto nuomos kainas lygino su rinkos kainomis ir svarstė galimybę bei priėmė sprendimus didinti nuompinigius.

³⁷ Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 19 d. nutarimu Nr. 1250 „Dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 4 punktas.

³⁸ Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 „Dėl Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 4 punktas.

³⁹ 11-oje iš 14-os sutarčių, kurios buvo atrinktos audito procedūroms.

⁴⁰ Utenos rajono savivaldybės turto nuomos konkurso nuolatinės komisijos 2020 m. sausio 8 d. protokolai Nr. SNK-1.

2.4. Turto panauda vertinamu laikotarpiu pagal teisės aktų reikalavimus, bet su pastebėjimais dėl ankstesnių metų sandorių vykdymo

Vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu⁴¹, savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali būti perduotas panaudos pagrindais neatlygintinai valdyti ir naudotis įstatyme nustatytiems atitinkamą veiklą vykdančioms ir nustatytus kriterijus atitinkantiems subjektams. Vertinamu laikotarpiu savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais tvarka buvo nustatyta Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos apraše⁴². Šio aprašo sąlygas bei jų (sąlygų) laikymąsi, perduodant ir pagal panaudą naudojant savivaldybės nekilnojamąjį turtą, vertinome šio audito metu.

Audito metu nenustatėme neteisėtų panaudos sutarčių sudarymo 2017 m.–2019 m. I pusm. laikotarpiu atvejų. Tačiau, peržiūrėję audituojamo laikotarpio pabaigoje galiojusias savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos sutartis nustėme du atvejus, kuomet sutartyse sulygtas panaudos terminas buvo ilgesnis nei 10 metų (žr. 3 pvz. 1 dalį), o atlikę turto apžiūras vietoje - vieną atvejį, kai savivaldybės turtu pagal Savivaldybės administracijos registre ir Nekilnojamojo turto registre neregistruotą sutartį naudojosi Turto valdymo įstatyme nustatytų kriterijų neatitinkantis subjektas (žr. 3 pvz. 2 dalį).

3 pavyzdys

1 dalis: 2001 m. lapkričio 26 d. Savivaldybės turto panaudos sutartis Nr. 2/2001 tarp Utenos rajono savivaldybės administracijos ir biudžetinės įstaigos sudaryta neterminuotam laikotarpiui, 2014 m. gegužės 30 d. Savivaldybės turto panaudos sutartis Nr. S4-14 tarp Utenos rajono savivaldybės administracijos ir asociacijos sudaryta keturiolikai metų;

2 dalis: pagal 1998 m. gegužės 11 d. sutartį (be numerio), sudarytą tarp Utenos rajono savivaldybės ir Daugailių bažnytinės bendruomenės (pastaba: Juridinių asmenų registre toks juridinis asmuo - Daugailių bažnytinė bendruomenė - nėra registruotas), savivaldybės patalpomis faktiškai naudojosi Panevėžio vyskupija - patalpose įrengta Juknėnų Aušros Vartų Gailestingumo Motinos koplyčia.

(https://lt.wikipedia.org/wiki/Jukn%C4%97n%C5%B3_koply%C4%8Dia)

2.5. Sprendimai dėl bešeimininkio nekilnojamojo turto su nereikšmingomis išimtimis priimti pagal teisės aktų reikalavimus

Bešeimininkio turto pripažinimo, priėmimo, perdavimo ir kitas procedūras reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintos taisyklės⁴³, kurios nustato tokio turto apskaitos tvarką, kreipimosi į teismą dėl statinio pripažinimo bešeimininkiu ir jo perdavimo savivaldybės nuosavybės terminus ir t.t. Vadovaujantis minėta tvarka bei vykdam savivaldybės administracijos teritorinių padalinių ir skyrių nuostatuose bei darbuotojų pareigybių aprašymuose

⁴¹ Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 straipsnio 1, 2, 3 dalys.

⁴² Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. TS-357 „Dėl Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

⁴³ Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, patvirtintos LR Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu 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“ (su vėlesniais pakeitimais).

numatytas funkcijas⁴⁴, turi būti atliekami tam tikri veiksmai, identifikuojant, apskaitant, pripažįstant ir perimant savivaldybės teritorijoje esantį bešeimininkį turtą.

Analizuodami savivaldybėje sukurtas su bešeimininkiu nekilnojamuoju turtu susijusias procedūras, nustatėme, kad ne visų seniūnų pareigybių aprašymuose⁴⁵ yra numatyta seniūno pareiga teikti informaciją apie seniūnijos teritorijoje atsiradusį bešeimininkį turtą, o savivaldybės administracijos skyrių, dalyvaujančių nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu procedūrose, nuostatuose nėra aptarti šių procedūrų terminai. Įvertinę audituojamą laikotarpį šioje srityje vykdytus darbus, nustatėme, kad buvo delsiama teismui perduoti dokumentus dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu, t. y. į teismą kreiptasi praėjus 9–10 metų po minėto turto apskaitos aktų surašymo ir įregistravimo dienos⁴⁶. Taip pat, nesilaikant Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių⁴⁷, bešeimininkis turtas iki jo perdavimo savivaldybės nuosavybėn nebuvo inventorizuotas ir registruotas⁴⁸ savivaldybės administracijos nebalansinėje sąskaitoje. Šis neatitikimas audito metu buvo ištaisytas.

2.6. Nenaudojamo turto eksploatavimo kaštai apskaityti nustatyta tvarka

Savivaldybių turto apskaita turi būti tvarkoma įstatymų nustatyta tvarka⁴⁹. Pagal viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartų nuostatas⁵⁰, ilgalaikio materialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos prie ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo padarytos, sąnaudų, o

⁴⁴ Utenos rajono savivaldybės Teisės ir civilinės metrikacijos skyriaus nuostatų, patvirtintų Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. AĮ-188, 9.3 punktas ir šio skyriaus vedėjo pareigybės aprašymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. AĮ-186, 7.2 punktas; Utenos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus nuostatų, patvirtintų Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. kovo 1 d. įsakymu Nr. AĮ-103 (2013 m. spalio 15 d. įsakymo Nr. AĮ-886 redakcija) 9.6.7 ir 9.6.8 punktai ir šio skyriaus vyr. specialisto pareigybės aprašymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 29 d. įsakymu Nr. AĮ-201 (2019 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. AĮ-44 redakcija) 7.2 punktas; Utenos rajono savivaldybės administracijos Utenos miesto seniūnijos seniūno pareigybės aprašymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. AĮ-1075, 7.45 punktas; Utenos rajono savivaldybės administracijos Vyžuonų seniūnijos seniūno pareigybės aprašymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugpjūčio 8 d. įsakymu Nr. AĮ-763, 5.30 punktas; Utenos rajono savivaldybės administracijos Kuktiškių seniūnijos seniūno pareigybės aprašymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. AĮ-6, 7.30 punktas; Utenos rajono savivaldybės administracijos Saldutiškio seniūnijos seniūno pareigybės aprašymo 5.32 punktas; Utenos rajono savivaldybės administracijos Leliūnų seniūnijos seniūno pareigybės aprašymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 25 d. įsakymu Nr. AĮ-973, 7.30 punktas.

⁴⁵ Iš 10 savivaldybės administracijos seniūnijų minėta funkcija yra 5 seniūnų: Utenos miesto, Vyžuonų, Leliūnų, Saldutiškio ir Kuktiškių seniūnijų, pareigybių aprašymuose.

⁴⁶ Pvz.: nekilnojamojo turto apskaitos aktai Nr. 31, Nr. 35 užregistruoti Registravimo knygoje 2008 m. birželio 10 d., apskaitos aktas Nr. 124 užregistruotas 2009 m. spalio 7 d., prašymas dėl šių pastatų teismui perduotas 2018 m. balandžio 30 d.

⁴⁷ Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių, patvirtintų LR Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu 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“ (su vėlesniais pakeitimais), 3.2 papunktis.

⁴⁸ 2019 m. birželio 30 d. duomenimis.

⁴⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 straipsnio 1 dalis.

⁵⁰ 11-ojo VSAFAS „Sąnaudos“, patvirtinto Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. 1K-059 „Dėl viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės 11-ojo standarto patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 4, 11, 12 punktai, 12-ojo VSAFAS „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gegužės 8 d. įsakymu Nr. 1K-174 „Dėl viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės 12-ojo standarto patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 31, 32 punktai.

statinio rekonstrukcijos, atnaujinimo (modernizavimo), kapitalinio remonto darbų išlaidų suma registruojama, didinant atitinkamo ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo savikainą.

Nustatę nenaudojamo turto vienetų (ataskaitos 2.1 poskyris), atlikome išlaidų, eksploatuojant tokį turtą, apskaitos vertinimą. Nustatėme, kad: savivaldybės funkcijoms nenaudojamo turto eksploatacijos kaštai audituojamu laikotarpiu buvo kompensuojami nuomos ar panaudos gavėjų (išskyrus Seimo nario naudojamų patalpų eksploatacijos išlaidas⁵¹) pagal jiems išrašytas sąskaitas faktūras, apskaitoje registruojant atitinkamų sąnaudų kompensavimo operacijas; pastatų ar patalpų, faktiškai nenaudotų turtą valdančių įstaigų veikloje, eksploatacijos kaštai buvo lygūs nuliui; nenaudojamų pastatų rekonstrukcijos, atnaujinimo ar kapitalinio remonto darbai vertinamu laikotarpiu nebuvo vykdyti.

3. Ar turima informacija apie valdomą turtą yra tinkama ir pakankama nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti?

Tam, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas būtų valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos bei efektyvumo principais, savivaldybė privalo turėti ir naudotis tinkama bei pakankama informacija apie jai nuosavybės teise priklausančią turtą.

Savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka turi rengti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą⁵² (toliau – Turto ataskaita). Lietuvos Respublikos institucijų priimtų teisės aktų, kurie reglamentuotų ar nustatytų gaires Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką ir/ar Turto ataskaitos formą bei turinį, nėra⁵³, kas reiškia, jog šiuo klausimu savivaldybės tarybai suteikta diskrecijos teisė.

Audito metu laikėme, kad:

- turima informacija apie savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą yra tinkama, jei visi savivaldybės pastatai, patalpos ir/ar jų dalys yra inventorizuoti, apskaityti pagal viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartų reikalavimus, bei registruoti Nekilnojamojo turto registre;
- informacija nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti yra pakankama, jei ji yra susisteminta ir apima visų savivaldybės turto valdytojų duomenis apie jų valdomą ir naudojamą savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą pagal visas turto grupes ir yra rengiama bei teikiama savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

» Įvertinę savivaldybės nekilnojamojo turto apskaitą savivaldybės biudžetinėse įstaigose, nenustatėme, kad būtų neinventorizuotų ir neapskaitytų nekilnojamojo turto objektų, tačiau

⁵¹ Pagal Lietuvos Respublikos Seimo statuto 13 straipsnio 2 dalį, savivaldybės privalo vienmandatėse rinkimų apygardose išrinktiems Seimo nariams skirti ir išlaikyti nuolatines patalpas rinkėjams priimti.

⁵² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 straipsnio 3 punktas kuris galioja nuo 2014 m. spalio 1 d.

⁵³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 17 d. nutarimas Nr. 1226 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo“, kuriuo buvo patvirtinta Turto ataskaitos forma, neteko galios nuo 2014 m. spalio 1 d. (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. rugsėjo 24 d. nutarimas Nr. 1012 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 17 d. nutarimo Nr. 1226 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ir savivaldybės patikėjimo teise valdomo valstybės turto ataskaitos rengimo“ pripažinimo netekusiu galios“.

atskleidėme atvejį, kuomet Kultūros vertybių registre registruotame pastate⁵⁴ esančios savivaldybei nuosavybės teise priklausančios patalpos⁵⁵ audituojamo laikotarpio pabaigos duomenimis buvo registruotos ne kaip kultūros paveldo objektas⁵⁶. Taigi, šiam turtui buvo skaičiuojamas nusidėvėjimas, turtas buvo apskaitytas ne atsiperkamąja verte, bet likutine verte kas, nors ir nereikšmingai, tačiau galėjo iškreipti savivaldybės nekilnojamojo turto duomenų vertines išraiškas.

Prieš ketverius metus atlikus savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto veiklos auditą⁵⁷, buvo nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre buvo registruoti ne visi savivaldybei nuosavybės teise priklausančios nekilnojamojo turto daiktai. Todėl Savivaldybės administracijai buvo rekomenduota parengti Utenos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio registruotino nekilnojamojo turto registravimo Nekilnojamojo turto registre veiksmų ir priemonių planą bei laikantis šio plano, registruoti nekilnojamosios daiktus ir daiktines teises į juos. Savivaldybės administracija, vykdydama minėtą rekomendaciją, įsipareigojo penkerių metų bėgyje⁵⁸ suformuoti kadastrinių matavimų bylas visam savivaldybės nekilnojamajam turtui (išskyrus gatves ir kelius) ir pateikti VĮ Registrų centrui.

Atlikti nekilnojamojo turto teisinės registracijos vertinimai šio audito metu, parodė tinkamą aukščiau minėtos 2016 metais teiktos rekomendacijos vykdymą, kadangi visi auditui atrinkti savivaldybės nekilnojamojo turto objektai audito procedūrų pabaigos duomenimis buvo įregistruoti viešajame registre. Taigi, galima teigti, jog savivaldybė su nedidele išimtimi dėl kultūros paveldo objekto apskaitos turi tinkamą informaciją apie jos valdomą nekilnojamąjį turtą, kuri gali būti susisteminta ir naudojama turto valdymo sprendimams priimti.

» Peržiūrėję Savivaldybės tarybos sprendimus bei Savivaldybės administracijos dokumentus atsiskaitymo už turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo klausimais, nustatėme, kad, nesilaikant Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo⁵⁹, savivaldybėje nepatvirtinta savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarka; savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos audituojamu laikotarpiu nebuvo rengtos. Paminėtina, kad, vykdamas savivaldybės tarybos atitinkamų metų veiklos planą numatytus svarstyti klausimus⁶⁰, audituojamu laikotarpiu savivaldybės tarybai buvo teikta⁶¹ informacija apie bendrą savivaldybei priklausančių patalpų ir pastatų plotą, apie į parduodamų objektų sąrašą įtrauktą nekilnojamąjį turtą, skelbtus turto pardavimo aukcionus bei aukcionuose parduotus objektus, apie žemės sklypus ir jų panaudojimo perspektyvas. Tačiau ši informacija negali būti prilyginama savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitai ir, mūsų nuomone, nėra pakankama nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti, kadangi neatskleidžia savivaldybės

⁵⁴ Unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17053.

⁵⁵ Unik. Nr.8287-0000-3018:0004, adresas Dvaro g. 8-4, Jotaučių k., Utenos r. sav.

⁵⁶ Utenos rajono savivaldybės administracijos ilgalaikio turto kortelė (ilgalaikio turto Nr. S05-33-01210030B).

⁵⁷ 2016 m. liepos 8 d. audito ataskaita Nr. A-3 „Ar efektyviai ir teisėtai naudojamas Utenos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančias nekilnojamosios turtas“.

⁵⁸ T. y. iki 2021 metų imtinai.

⁵⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 straipsnio 3 punktas.

⁶⁰ Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. veiklos planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 23 d. sprendimu Nr. TS-37 „Dėl Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. veiklos plano patvirtinimo“; Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. veiklos planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. vasario 22 d. sprendimu Nr. TS-35 „Dėl Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. veiklos plano patvirtinimo“; Utenos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. veiklos planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. TS-169 „Dėl Utenos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. veiklos plano patvirtinimo“.

⁶¹ Utenos rajono savivaldybės administracijos 2017-10-17 raštas Nr. (6.23)VD-1235 „Dėl informacijos pateikimo“, Utenos rajono savivaldybės administracijos 2018-10-10 raštas Nr. (6.23)VD-1667 „Dėl informacijos pateikimo“.

subjektų išnuomoto ar perduoto panaudos pagrindais savivaldybės nekilnojamojo turto apimčių, laisvų subjektų veikloje nenaudojamų nekilnojamojo turto objektų ar jų dalių, neparodo duomenų apie per tam tikrą laikotarpį įsigytą ar sukurtą turtą ir t.t.

4. Ar įteisintas valstybinės žemės sklypų, ant kurių stovi savivaldybės pastatai ir/ar jų dalys, naudojimas?

Valstybinė žemė savivaldybėms, iš savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, viešosioms įstaigoms bei kitiems Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 straipsnyje nurodytiems asmenims gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis Vyriausybės nustatyta tvarka⁶². Vadovaujantis Vyriausybės nutarimu⁶³, aukščiau nurodyti asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Jei valstybinės žemės sklypų planai ar žemės valdos projektai nėra parengti, šie darbai turi būti organizuojami ir apmokami prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą pateikusio asmens; jeigu valstybinės žemės sklype esantys statiniai ar jų dalis ar (ir) patikėjimo ar kitos teisės į juos yra perleidžiami tretiesiems asmenims, panaudos gavėjas turi kreiptis į valstybinės žemės patikėtinį dėl valstybinės žemės sklypo panaudos sutarties nutraukimo ar jos pakeitimo šalių susitarimu asmens⁶⁴. Kaip minėti valstybinės žemės sklypų naudotojai vykdo šio nutarimo nuostatas bei valstybinės žemės panaudos sutarties sąlygas turi kontroliuoti Nacionalinė žemės tarnyba⁶⁵.

Vertindami po savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais pastatais ar jų dalimis esančios valstybinės žemės naudojimą, laikėme, kad žemės naudojimas yra įteisintas jei:

- yra sudaryta valstybinės žemės sklypo, reikalingo savivaldybės pastato ir/ar jo dalies eksploatavimui, panaudos sutartis arba valstybinės žemės patikėtiniui pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu;
- valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos su faktiniu sklypo naudotoju.

Peržiūrėję Nekilnojamojo turto registro duomenis, apklausę savivaldybės turto valdytojus bei valstybinės žemės patikėtinį, nustatėme, kad audituojamo laikotarpio pabaigos duomenimis nebuvo suformuoti 5 valstybinės žemės sklypai, ant kurių stovi savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastatai (žr. 4 pvz. 1 dalį); dėl 5 jau suformuotų bei Nekilnojamojo turto registre įregistruotų valstybinių žemės sklypų ar jų dalių, kuriuose eksploatuojami savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastatai, nebuvo sudarytos panaudos sutartys (žr. 4 pvz. 2 dalį); tik apie pusę valstybinės žemės nuomos sutarčių buvo sudaryta subjektų, valdančių ir/ar naudojančių žemės sklype esančius pastatus ar jų dalis, vardu (žr. 4 pvz. 3 dalį).

⁶² Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 8 straipsnio 1 dalis.

⁶³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimo Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) 2.3 papunktis.

⁶⁴ Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimu Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 10, 11, 15 punktai.

⁶⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimo Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ 2.2, 2.4 papunkčiai.

4 pavyzdys

1 dalis: nesuformuoti žemės sklypai esantys adresu: Vaižganto g. 11, Utena (sklype stovi 3 savivaldybei nuosavybės teise priklausantys garažai); Centro g. 10, Trinkūnų k., Saldutiškio sen., Utenos r. sav. (sklype yra savivaldybės gyvenamasis namas); Parko g. 8, Jasionių k., Utenos r. sav. (sklype yra savivaldybės gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas); Plaušų k., Vyžuonų sen., Utenos r. sav. (sklype yra savivaldybei priklausantis gaisrinės pastatas); Labanoro g. 9, Paisetės I k., Saldutiškio sen., Utenos r. sav. (sklype yra savivaldybei nuosavybės teise priklausantis klotimas).

2 dalis: nesudarytos panaudos sutartys dėl jau suformuotų ir NTR registruotų valstybinės žemės sklypų, esančių: Utenio a. 5, Utena (sklype yra garažas, patikėjimo teise valdomas Utenos kultūros centro); Tauragnų g. 2, Utena, (sklype yra 4 pastatai ir 1 pastato dalis, kuriuos patikėjimo teise valdo Utenos rajono savivaldybės administracija, Utenos daugiaviečio sporto centras ir Utenos kultūros centras); Didžioji g. 21, Daugailių mstl., Utenos r. sav. (sklype eksploatuojami 2 pastatai, valdomi Utenos rajono savivaldybės administracijos); Pakrantės g. 1, Sudeikių mstl., Utenos r. sav. (sklype yra kempingo administracinis pastatas patikėjimo teise valdomas Utenos r. savivaldybės Sudeikių daugiaviečio centro); Užpalių g. 100, Utena (sklype eksploatuojami „Utenio“ stadiono pastatai, patikėjimo teise valdomi Utenos daugiaviečio sporto centro, pagal panaudos sutartį naudojami VŠĮ futbolo klubas „Utenos Utenis“).

3 dalis: 44,2 proc. valstybinės žemės panaudos sutarčių sudaryta savivaldybės biudžetinių įstaigų, valdančių sklype esančius savivaldybės pastatus ar jų dalis, vardu arba viešojo sektoriaus subjektų, panaudos pagrindais naudojančių sklype esančius pastatus, vardu (atitinkamai 30 ir 8 sutartys iš 86); likusiose valstybinės žemės panaudos sutartyse valstybinės žemės sklypo panaudos gavėjas yra savivaldybė (31 sutartis), savivaldybės taryba (13 sutarčių) ar Savivaldybės administracijos struktūriniai padaliniai (4 sutartys).

Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos apraše⁶⁶ bei savivaldybės turto nuomą ir panaudą reglamentuojančiuose teisės aktuose⁶⁷ nenurodyta, kad savivaldybės nekilnojamojo turto patikėjimo teisės perėmę subjektai ar asmenys, kuriems turtas perduotas panaudos ar nuomos pagrindais, turi valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia perduotiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Todėl ne visi savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdantys ir/ar perimantys subjektai žinojo ir vykdė savo pareigas⁶⁸, susijusias su valstybinių žemės sklypų naudojimu.

⁶⁶ Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-10 „Dėl Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁶⁷ Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 „Dėl Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais); Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. TS-357 „Dėl Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

⁶⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimo Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ 2.3 papunktis.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas / Priemonė / Komentarai*	Įvykdymo terminas*
1.	Įpareigoti turto valdymo klausimais vykdomose konsultacijose su bendruomenėmis dalyvaujančius asmenis fiksuoti tokių konsultacijų rezultatus	Bus parengtas ir išsiųstas raštas seniūnams, įpareigojantis turto valdymo klausimais vykdomose konsultacijose su bendruomenėmis dalyvaujančius asmenis fiksuoti tokių konsultacijų rezultatus (protokoluoti)	2020 m. II ketvirtis
2.	Išanalizuoti kiekvieno nenaudojamo ir nepilnai naudojamo nekilnojamojo turto poreikį trumpalaikėje ir ilgalaikėje perspektyvoje bei pateikti įrodymus, kurie pagrįstą galimą efektyviausią kiekvieno turto objekto valdysenos variantą	Bus parengtas ir išsiųstas raštas Utenos rajono savivaldybės administracijos seniūnijoms ir savivaldybės biudžetinėms įstaigoms, įpareigojantis išanalizuoti kiekvieno nenaudojamo ir nepilnai naudojamo nekilnojamojo turto poreikį trumpalaikėje ir ilgalaikėje perspektyvoje bei Turto valdymo skyriui pateikti atsakymus ir dokumentus, pagrindžiančius galimą efektyviausią kiekvieno turto objekto valdysenos variantą	2020 m. III ketvirtis
3.	Siekiant užtikrinti dabartinį teisinį reglamentavimą atitinkančią savivaldybės nekilnojamojo turto nuomą bei panaudą:	*	*
3.1	peržiūrėti šiuo metu vykdomas nuomos bei panaudos sutartis ir imtis priemonių, pakeičiant ar nutraukiant ilgesnės, nei šiuo metu galiojanti, trukmės sutartis	Bus peržiūrėtos sutartys ir išsiųsti įspėjimai subjektams	2020 m. II ketvirtis
3.2.	nutraukti neatlygintinos nuomos sutartį, sudarytą su savivaldybės valdoma bendrove;	Sutartis bus nutraukta	2020 m. III ketvirtis
3.3	nutraukti panaudos sutartį, pagal kurią savivaldybės patalpomis naudojasi religinis subjektas.	Naudojančiam patalpas subjektui bus išsiųstas įspėjimas ir pasiūlymas patalpas nuomotis	2020 m. II ketvirtis
4.	Siekiant įtvirtinti bešeimininkio turto identifikavimo procedūras visoje savivaldybės teritorijoje ir nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu terminus:	*	*
4.1.	papildyti seniūnų pareigybių aprašymus funkcija, susijusia su informacijos apie seniūnijos teritorijoje atsiradusį bešeimininkį turtą teikimu (jei tokia funkcija pareigybės aprašyme nebuvo numatyta);	Bus papildyti seniūnų pareigybių aprašymai	2020 m. II ketvirtis
4.2.	papildyti Savivaldybės administracijos padalinių, dalyvaujančių nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu procedūrose, nuostatus, apibrėžiant maksimalų terminą, per kurį turi būti kreipiamasi į teismą dėl turto pripažinimo bešeimininkiu	Bus papildyti savivaldybės administracijos padalinių, dalyvaujančių nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu procedūrose, nuostatai	2020 m. II ketvirtis
5.	Inicijuoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos, parengimą; nustatant reikalavimus minėtos ataskaitos rengimui, neformaliai įvertinti ataskaitoje reikalingų duomenų struktūrą ir	Bus parengta savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarka.	2020 m. III ketvirtis

	apimtis, duomenų rinkimo, sisteminimo terminus ir kt.		
6.	Siekiant užtikrinti teisėtą valstybinių žemės sklypų naudojimą:	*	*
6.1.	organizuoti trūkstančių valstybinių žemės sklypų planų, reikalingų savivaldybei nuosavybės teise priklausančioms pastatams eksploatuoti, rengimą	Teritorijų planavimo ir statybos skyrius yra inicijavęs viešuosius pirkimus žemės sklypų formavimo, rengimo rangovui parinkti. Parinkus rangovą, bus pradėti formuoti žemės sklypai	2021 m. I ketvirtis
6.2.	inicijuoti prašymų perduoti neatlygintinai naudotis jau suformuotais valstybinės žemės sklypais ar jų dalimis, reikalingais pastatams eksploatuoti, pateikimą	Savivaldybės biudžetinės įstaigos bus informuotos apie pareigą sudaryti valstybinės žemės panaudos sutartis ar forminti žemės panaudos sutarčių pakeitimus.	2020 m. III–IV ketvirtis
6.3.	inicijuoti sudarytų žemės panaudos sutarčių pakeitimus, panaudos gavėjais įforminant savivaldybės biudžetines įstaigas, patikėjimo teise valdančias valstybinėje žemėje esančią savivaldybės nekilnojamąjį turtą		
6.4.	papildyti Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašą nuostatomis, įpareigojančiomis subjektus, dalyvaujančius perduodant/perimant savivaldybės nekilnojamojo turto patikėjimo teises, vykdyti Valstybinės žemės perdavimo taisyklių reikalavimus dėl neatlygintino valstybinių žemės sklypų naudojimo	Bus papildytas arba pakeistas Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašas.	2020 m. III ketvirtis

* Priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė Utenos rajono savivaldybės administracija⁶⁹.

Savivaldybės kontrolierė

Daiva Karalienė

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos
vyriausioji specialistė

Dalia Petronienė

⁶⁹ Utenos rajono savivaldybės administracijos 2020 m. balandžio 29 d. raštas Nr. (3.20E)S-116 „Dėl audito ataskaitos pateikimo“

PRIEDAI

Audito ataskaitos „Ar efektyviai valdomas savivaldybei
nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas?“
1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

Bešeimininkis turtas – nekilnojamasis turtas, kuris neturi savininko (-ų) arba kurio savininkas (-ai) nėra žinomi.

Nekilnojamasis turtas – pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir/ar jų dalys.

SNT, Savivaldybės nekilnojamasis turtas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai, patalpos ir/ar jų dalys.

Savivaldybė – Utenos rajono savivaldybė.

Savivaldybės administracija – Utenos rajono savivaldybės administracija.

Savivaldybės institucija – Utenos rajono savivaldybės taryba, Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Savivaldybės taryba – Utenos rajono savivaldybės taryba.

Strateginio planavimo tvarka – Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1435 „Dėl strateginio planavimo savivaldybėse“.

Savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarka - Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 „Dėl Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Tarnyba – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba.

Turto valdymo įstatymas – Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.

Turto ataskaita – Utenos rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita.

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas - įvertinti, ar Utenos rajono savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai (audito apimtyje nekilnojamasis turtas - savivaldybei nuosavybės teise priklausantys pastatai, patalpos ir/ar jų dalys).

Pagrindiniai audito klausimai:

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

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

Audituojamas laikotarpis - 2017 m.–2019 m. I pusmetis, esant poreikiui - ankstesni laikotarpiai bei 2019 m. II pusmetis.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁷⁰ ir Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyriaus numeris ir pavadinimas	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1. Ar kryptingai ir siekiant tenkinti visuomenės interesus planuojamas savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas?	<u>Dokumentų peržiūra</u> • Nagrinėti teisės aktai: - LR Vietos savivaldos įstatymas; - Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos LR Vyriausybės 2014 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1435; - Strateginio planavimo dokumentuose naudojamų vertinimo kriterijų sudarymo ir taikymo metodika, patvirtinta LR Finansų ministro 2010-10-25 įsakymu Nr. 1K-330; - Valstybės pažangos strategija „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, patvirtinta LR Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI-2015; - 2014-2020 metų nacionalinės pažangos programa, patvirtinta LR Vyriausybės 2012 m. lapkričio 28 d. nutarimu Nr. 1482; - Strateginio planavimo Utenos rajono savivaldybėje organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. TS-130. • Analizuoti Utenos rajono strateginio planavimo dokumentai: - Utenos regiono plėtros 2014-2020 m. planas; - Utenos rajono plėtros strateginis planas 2011-2017 metams; - Utenos rajono savivaldybės strateginis plėtros planas 2018-2024 metams;	Įvertinti, ar: - savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose nustatyti tikslai, uždaviniai ir planuojami pasiekti rezultatai apima ir su nekilnojamojo turto valdymu susijusias veiklas; - nustatyti, ar viešai skelbiama informacija, nekilnojamojo turto valdymo klausimai; - įvertinti, ar savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene nekilnojamojo turto valdymo klausimais.

⁷⁰ Valstybinio audito reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).

	- Utenos rajono savivaldybės 2017-2019, 2018-2020, 2019-2021 metų strateginiai veiklos planai; - Utenos rajono savivaldybės administracijos 2017, 2018, 2019 metų veiklos planai. • Peržiūrėta Utenos rajono savivaldybės interneto svetainėje www.utena.lt skelbiama informacija. <u>Pokalbiai</u> su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus darbuotojais.	
2. Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?	<u>Dokumentų peržiūra:</u> • Nagrinėti teisės aktai: - LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; - LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas; - LR Seimo statutas; - Pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 19 d. nutarimu Nr. 1250; - Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 634 (su vėlesniais pakeitimais); - Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios nūsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta LRV 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 (su vėlesniais pakeitimais); - Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306; - 11-asis VSAFAS „Sąnaudos“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. 1K-059 (su vėlesniais pakeitimais); - 12-asis VSAFAS „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gegužės 8 d. įsakymu Nr. 1K-174 (su vėlesniais pakeitimais); - VĮ Registrų centro direktoriaus įsakymai: 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymai Nr. V-495 ir Nr. V-496; 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymai Nr. V-334 ir Nr. V-335; 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymai Nr. V-389 ir V-390. - Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. TS-357 (su vėlesniais pakeitimais);	Įvertinti ar: - ar visas savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti; - ar visi savivaldybės turto savininko ir turto valdytojų atliekami veiksmai, pripažįstant turtą nereikalingu ar netinkamu naudoti, priimti pagal teisės aktų reikalavimus; - ar tinkamas savivaldybės turto nuomos ir savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais teisinis reglamentavimas; - ar savivaldybės turtas nuomojamas ir perduodamas pagal panaudą, laikantis teisės aktų reikalavimų; - ar tinkamai vykdoma išnuomoto ir perduoto panaudos pagrindais nekilnojamojo turto naudojimo kontrolė; - ar sprendimai dėl bešeimininkio nekilnojamojo turto turto priimami, vadovaujantis teisės aktais; - ar tinkamai apskaitomi savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto eksploatacijos kaštai.

	- Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 (su vėlesniais pakeitimais); - Utenos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. TS-139; - Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimas Nr. TS-39 „Dėl pastatų, kuriuose yra Utenos rajono savivaldybės būsto fondo ir savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamosios patalpos, amortizacinių atskaitymų pstatymo nusidėvėjimui atkurti normatyvų (metais) ir patisos koeficiento, rodančio būsto būklę, nustatymo“; - Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimais (2015-02-19 Nr. TS-41, 2017-08-31 Nr. TS-215, 2018-09-30 Nr. TS-233) patvirtinti savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašai; - Utenos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos komisijos darbo reglamentas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-01-21 įsakymu Nr. AJ-65; - Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, nuomojančių socialinį būstą, gaunančių būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensaciją, sąrašų tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-06-26 įsakymu Nr. AJ-688 • Peržiūrėti dokumentai: - Viešame aukcione parduodamo Utenos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašas; - Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimai, kuriais nekilnojamas turtas pripažintas nereikalingu/netinkamu; - Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto nuomos ir panaudos sutarčių registrai, - Statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašas, Statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) apskaitos aktų registravimo knyga, apskaitos aktai; - Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti sąrašai; - Savivaldybės būsto fonde esančių būstų inventorinės knygos; - Socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo dokumentai; - Būsto apžiūros ir įvertinimo žurnalai; - Savivaldybės administracijos skyrių nuostatai ir šių skyrių darbuotojų pareigybių aprašymai; - turto panaudos, nuomos, socialinių būstų ir savivaldybės būstų nuomos sutartys; turto perdavimo-priėmimo aktai;	
--	---	--

	savivaldybės Turto nuomos konkurso nuolatinės komisijos bei Utenos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos komisijos posėdžių protokolai; nekilnojamojo turto nurašymo ir likvidavimo aktai; savivaldybės administracijos ir biudžetinių įstaigų komisijų nereikalingų arba netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamųjų daiktų apžiūrų pažymos ir kt. įstaigų dokumentai; - savivaldybės biudžetinių įstaigų pateikti dokumentai dėl gautų trumpalaikės nuomos pajamų; - Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai. <u>Stebėjimas</u> Nekilnojamojo turto objektų apžiūra jų buvimo vietoje <u>Pokalbiai</u> - su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus, Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus Buhalterinės apskaitos skyriaus darbuotojais, - su Savivaldybės administracijos seniūnijų seniūnais; - su savivaldybės biudžetinių įstaigų vadovais ir darbuotojais.	
3. Ar turima informacija apie valdomą turtą yra tinkama ir pakankama nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti?	<u>Dokumentų peržiūra</u> • Nagrinėti teisės aktai: - LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; - LR valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn įstatymas; - LR vietos savivaldos įstatymas; - Valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybės tvarkos aprašas, patvirtintas LRV 1998 m. liepos 13 d. nutarimu Nr. 870; - Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos LRV 1999 m. birželio 3 d. nutarimu Nr. 719; - 12-asis VSAFAS „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gegužės 8 d. įsakymu Nr. 1K-174 (su vėlesniais pakeitimais). • Peržiūrėta Utenos rajono savivaldybės tarybai teikta informacija apie savivaldybės nekilnojamąjį turtą (Utenos rajono savivaldybės administracijos 2017 m. spalio 17 d. raštas Nr. (6.23)VD-1235, 2018-10-10 raštas Nr. (6.23)VD-1667). <u>Palyginamoji analizė</u> - Savivaldybės biudžetinių įstaigų ilgalaikio materialiojo turto apskaitos duomenų ir teisės aktų, kuriais perduotas nekilnojamas turtas palyginimas; - Savivaldybės biudžetinių įstaigų ilgalaikio materialiojo turto apskaitos duomenų ir NTR duomenų palyginimas. <u>Pokalbiai</u>	Įvertinti, ar: - apskaitytas ir inventorizuotas visas savivaldybės nuosavybėn priskirtas nekilnojamas turtas; - registruotinas savivaldybės nekilnojamas turtas registruotas viešuosiuose registruose

	su Utenos rajono savivaldybės administracijos Buhalterinės apskaitos skyriaus ir Turto valdymo skyriaus darbuotojais.	
4. Ar įteisintas valstybinės žemės sklypų, ant kurių stovi savivaldybės pastatai ir/ar jų dalys, naudojimas?	<u>Dokumentų peržiūra</u> • Nagrinėti teisės aktai: - LR žemės įstatymas; - Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos LRV 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimu Nr. 1428 (su vėlesniais pakeitimais); - Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-10; - Utenos rajono savivaldybės materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-9 (su vėlesniais pakeitimais); - Utenos rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. TS-357 (su vėlesniais pakeitimais); • Analizuoti dokumentai ir informacija: - savivaldybės biudžetinių įtaigų pateikta informacija apie žemės sklypus, esančius po jų patikėjimo teise valdomais savivaldybės pastatais ir/ar jų dalimis; - Nekilnojamojo turto registro informacija; - NŽT Utenos skyriaus pateikti duomenys. <u>Pokalbiai</u> su Savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus vyr. specialistu	Įvertinti, ar: - suformuoti žemės sklypai ir sudarytos sutartys dėl visų valstybinės žemės sklypų, reikalingų savivaldybės pastatams ir/ar jų dalims eksploatuoti, panaudos; - valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos su faktiniais sklypo naudotojais.