



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

**AUDITO ATASKAITA  
VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO  
NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS**

2020 m. gegužės 18 d. Nr. R-05-4

Su audito ataskaita ir išvada galima susipažinti  
Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos  
interneto puslapyje adresu [www.vilniuskontrolė.lt](http://www.vilniuskontrolė.lt)

## TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	3
SANTRAUKA	4
ĮŽANGA	12
AUDITO REZULTATAI	14
1. Nėra aiškios vizijos, kokios optimalios turto bazės reikia, įgyvendinant savivaldybės funkcijas	14
2. Savivaldybės nekilnojamasis turtas ne visada valdomas, naudojamas ir juo disponuojama siekiant maksimalios naudos ir laikantis nustatytų reikalavimų	16
2.1 Ne visais atvejais priimami sprendimai dėl nenaudojamo nekilnojamojo turto	16
2.2 Neužtikrinamas efektyvus nekilnojamojo turto valdymas jį nuomojant	17
2.3 Ne visas panaudos pagrindais perduotas nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai, laikantis nustatytos tvarkos	21
2.4 Ne visiems eksploatuojamiems pastatams sudarytos žemės nuomos ir panaudos sutartys	23
2.5 Ne visada nekilnojamojo turto inventorizacija atliekama pagal nustatytą tvarką	24
2.6 Turto ataskaitoje trūksta išsamios informacijos apie nekilnojamojo turto valdymą	26
2.7 Socialinio būsto fondo plėtra nesprendžia aprūpinimo būstu problemų	26
2.8 Ne visais atvejais socialiniame būste gyvena asmenys turintys teisę jį gauti	29
3. Informacija apie valdomą nekilnojamąjį turtą nėra tiksli	30
3.1 Apskaityti likviduoti pastatai	31
3.2 Neteisingai apskaityti pastatai pripažinti kultūros vertybėmis	31
3.3 Ne visais atvejais viešajame registre pateikti tikslūs duomenys apie daiktines teises į nekilnojamąjį turtą	32
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	33
PRIEDAI	38
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	38
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	40

## PAGRINDINIAI FAKTAI

### 901 NT objektas

Nenaudojamas savivaldybės funkcijoms atlikti

**19 NT objektų (iš 101\*)**  
nepriimti sprendimai dėl sunykusių, netinkamų naudoti pastatų valdymo

**16 NT objektų (iš 101\*)**  
nėra sprendimų, kad turtas pripažintas netinkamu (negalimu) naudoti

**146 NT objektai (iš 310\*)**  
išnuomoti lengvatinėmis sąlygomis

**85 NT objektų (iš 88\*)**  
išnuomotų lengvatinėmis sąlygomis, nuomos sutartyse nenurodytos socialiai reikšmingos funkcijos

**75 nuomininkai**  
savivaldybei skolingi 991,4 tūkst. Eur nuomos mokesčio ir delpinigių

### 347 NT objektai

Perduoti laikinai valdyti ir naudoti panaudos pagrindais

**12 NT objektų (iš 182\*)**  
neapdrausti panaudos gavėjų

**3 NT objektai (iš 182\*)**  
panaudos gavėjo nenaudojami

### 325 NT objektai

Perduoti BĮ ir VŠĮ valdyti patikėjimo teise

**77 eksploatuojamiems pastatams (iš 271\*)**  
nesudarytos žemės naudojimo sutartys

### 3369 būstai

Išnuomoti asmenims ir šeimoms

**20 socialinių būstų**  
nupirkta 2017-2019 m. pirmą pusmetį

**1509 asmenys ir šeimos**  
laukė eilėje socialinio būsto 2019 metų pirmą pusmetį

\*iš vertinimui atsirinktų NT objektų

## SANTRAUKA

### Audito svarba

Vilniaus miesto savivaldybei (toliau – savivaldybei) nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas – tai priemonė savarankiškomis ir valstybinėms (valstybės perduotoms savivaldybėms) funkcijoms atlikti. Savivaldybės nekilnojamasis turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais<sup>1</sup>. Sprendimais, susijusiais su turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei<sup>2</sup>. Savivaldybės turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba, kuri priima sprendimus dėl nekilnojamo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo.

Savivaldybė 2019 m. birželio 30 d. turėjo nuosavybės teisę į 1573 nekilnojamo turto objektus (pastatus, patalpas), kurių bendras plotas 1 070 438,96 kv. metrai. Didžiausią nekilnojamojo turto dalį sudarė mokslo ir administracinės paskirties objektai. Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenimis pastatų, statinių balansinė vertė 2019 m. sausio 1 d. – 235,9 mln. Eur.

Savivaldybėje ne visada užtikrinamas efektyvus ir racionalus nekilnojamojo turto valdymas, nevertinama, kiek nekilnojamojo turto reikia savivaldybės funkcijoms atlikti. Savivaldybė turi laisvų patalpų, dėl kurių naudojimo nepriimti sprendimai, beveik pusė nekilnojamo turto objektų išnuomota lengvatinėmis sąlygomis, neužtikrinama reikiama socialinio būsto plėtra, trūksta kontrolės perdavus nekilnojamąjį turtą valdyti kitiems subjektams. Pažymėtina, kad dalis savivaldybės nekilnojamojo turto problemų buvo identifikuota ankstesnėse Vilniaus miesto savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos (toliau – SKAT) audito ataskaitose<sup>3</sup>. Siekdami įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai, atlikome auditą pagal SKAT ir Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2019 m. rugsėjo 12 d. pasirašytą bendradarbiavimo susitarimą Nr. BS-46 ir Valstybės kontrolės sudarytą Nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito planą.

### 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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ten pat.

<sup>3</sup> SKAT audito ataskaitos: 2018-07-05 Nr. R-05-7 „Vilniaus miesto savivaldybės 2017 metų konsoliduotųjų ataskaitų rinkinio, turto ir lėšų valdymo teisėtumo vertinimas“, 2018-10-30 Nr. R-05-9 „Dėl lėšų skirtų socialinio būsto pirkimui naudojimo efektyvumo“, 2019-07-15 Nr. R-05-4 „Vilniaus miesto savivaldybės 2018 metų konsoliduotųjų ataskaitų rinkinio, turto ir lėšų valdymo teisėtumo vertinimas“.

**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 informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą.

Audita atlikome savivaldybės administracijoje, SĮ „Vilniaus miesto būstas“, duomenis rinkome 345 biudžetinėse įstaigose.

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

Savivaldybėje iki 2019 metų balandžio 10 d. nebuvo nustatytų aiškių savivaldybės teritorijoje esančio turto pripažinimo bešeimininkiu procedūrų, todėl negalėjome surinkti patikimų audito įrodymų, ar savivaldybėje 2017-2018 metais buvo turto, dėl kurio pripažinimo bešeimininkiu reikėjo kreiptis į teismą.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (40 psl.).

**Pagrindiniai audito rezultatai**

Atliekant savivaldybės nekilnojamojo turto savininko funkcijas, priimti sprendimai dėl šio turto valdymo ne visada orientuoti į didžiausios naudos visuomenei ir savivaldybei užtikrinimą. Neįvertinta, kiek turto reikia savivaldybės funkcijoms atlikti, kiek jo galima išnuomoti, ateityje plėtoti ar parduoti, kokiais būdais turtą būtų galima panaudoti, kad jis duotų didžiausią naudą.

**1. Nėra aiškios vizijos, kokios optimalios turto bazės reikia, įgyvendinat savivaldybės funkcijas**

Savivaldybės strateginiuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotų nekilnojamojo turto valdymo kryptių, todėl savivaldybėje nėra aiškios vizijos, kokios optimalios turto bazės reikia jai priskirtų funkcijų įgyvendinimui tenkinant visuomenės interesus (1 skyrius, 14 psl.).

Savivaldybės strateginiuose dokumentuose ne visais atvejais nustatyti kriterijai, kurie leistų įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą, nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai neparodo pažangos per tam tikrą laikotarpį, neleidžia įvertinti pokyčių krypties, ne visais atvejais yra loginis ryšys tarp tikslų ir uždavinių, uždavinių ir vertinimo kriterijų, ne visiems nurodytiems tikslams įgyvendinti nustatyti uždaviniai, ne visiems uždaviniams 2019 metams nustatyti vertinimo kriterijai, kai kurie vertinimo kriterijai neparodo tiesioginių išipareigojimų, todėl nėra galimybės įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimo lygį (1 skyrius, 14 psl.).

## **2. Savivaldybės nekilnojamasis turtas ne visada valdomas, naudojamas ir juo disponuojama siekiant maksimalios naudos ir laikantis nustatytų reikalavimų**

Nesilaikant nustatytų reikalavimų, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ savivaldybei perduotos netinkamos gyventi patalpos nebuvo apžiūrėtos ir įvertintos savivaldybės administracijos direktoriaus sudarytos komisijos, nepateikti siūlymai dėl šio turto panaudojimo galimybių kitoms savivaldybės reikmėms (2.1 poskyris, 16 psl.).

Savivaldybės tarybai nebuvo teiktas pasiūlymas pripažinti turtą negalimu ar netinkamu naudoti, nors nekilnojamojo turto (19 turto vienetų) apžiūros aktai buvo surašyti 2000 – 2018 metais ir nustatyta, kad turtas sunykęs, nenaudojamas. Iš jų sunykusiems 7 turto vienetams nepriimti sprendimai dėl nugriovimo, likvidavimo. Laiku nepriėmus sprendimų dėl nenaudojamo savivaldybės nekilnojamojo turto, neužtikrinamas efektyvus turto valdymas (2.1 poskyris, 16 psl.).

Savivaldybėje 16 nekilnojamojo turto vienetų (15,84 proc.) buvo įrašyti į nereikalingo, netinkamo (negalimo) naudoti turto sąrašą, tačiau audito metu nebuvo pateikti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ patvirtintos komisijos turto apžiūros aktai, savivaldybės nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti turto apžiūros pažymos ir nepriimti sprendimai nekilnojamąjį turtą pripažinti netinkamu naudoti, todėl negalėjome surinkti įrodymų, kad turtas netinkamas ar negalimas naudoti (2.1 poskyris, 16 psl.).

Savivaldybėje iš 310 išnuomotų nekilnojamojo turto objektų, 146 (47 proc.) išnuomoti lengvatinėmis sąlygomis. Nemažėja lengvatinėmis sąlygomis išnuomoto turto apimtys, kasmet išnuomojama vis daugiau nekilnojamojo turto objektų, todėl gali būti neįgyvendintas Nekilnojamojo turto valdymo strategijos uždavinys – mažinti nekilnojamojo turto nuomos lengvatinėmis sąlygomis plotą (2.2 poskyris, 17 psl.).

Iš vertinimui atrinktų 88 nekilnojamojo turto objektų, kurie išnuomoti lengvatinėmis sąlygomis, 85 objektų nuomos sutartyse nenurodyta, kaip bus užtikrinamas socialiai reikšmingų funkcijų atlikimas, neaišku, kokias savivaldybei priskirtas socialiai reikšmingas funkcijas atlieka įvairios asociacijos ar įstaigos, kurioms savivaldybės patalpos suteiktos lengvatinės nuomos sąlygomis centrinėje miesto dalyje. Lengvatinėmis sąlygomis išnuomojus patalpas, pastatus, nesant aiškiai apibrėžtų socialiai reikšmingų funkcijų, ir nuomos sutartyse nenurodžius, kaip turi būti užtikrinamas jų atlikimas, savivaldybė negauna maksimalios socialinės ir ekonominės naudos iš nuosavybės teise priklausančio turto nuomos, o rinkos kainomis išsinuomojusi pastatus, patalpas praranda biudžeto lėšas (2.2 poskyris, 17 psl.).

97 proc. vertinimui atrinktų nekilnojamojo turto objektų, kurie išnuomoti už mažesnę nei rinkos kainą, nuomos sutartyse nurodyta abstrakti patalpų naudojimo paskirtis, o 24 nekilnojamojo turto objektų, išnuomotų Dailiųjų amatų, etnografinių verslų ir mugių programai

įgyvendinti, nuomos sutartyse nebuvo nurodyta į programos įgyvendinimą įtraukti moksleivius, kitas gyventojų grupes, todėl nuomininkai nebuvo įpareigoti lengvatinėmis sąlygomis išnuomotą savivaldybės nekilnojamąjį turtą naudoti socialiai reikšmingoms funkcijoms atlikti. Patalpų nuomos sutartyse nenustačius konkrečių veiklų, teikiančių socialinę naudą vietos bendruomenei, sudaromos galimybės lengvatinėmis sąlygomis išsinuomotose patalpose vykdyti komercinę veiklą (2.2 poskyris, 17 psl.).

Ne visais atvejais galėjome įvertinti, ar savivaldybės išnuomotos patalpos yra naudojamos, nes apžiūrų metu 16 patalpų darbo valandomis buvo užrakintos, ne visuose nekilnojamojo turto objektuose buvo informacija apie darbo valandas, iškabos apie vykdomą veiklą (2.2 poskyris, 17 psl.).

Savivaldybės duomenimis VšĮ „Menu spaustuvė“ lengvatinėmis sąlygomis išnuomoti keturi pastatai (2910,05 kv. m), esantys Šiltadaržio g. 6, panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis perduoti 4 pastatai (645,57 kv. m), esantys Šiltadaržio g. 6 ir du sandėliai (280,44 kv. m), esantys Bernardinų g. 8. Trys panaudos pagrindais perduoti pastatai (administracinis visuomeninis pastatas ir stoginė, esantys Šiltadaržio 6, sandėlis, esantis Bernardinų g. 8) įstaigos veikloje nenaudojami, patalpos nesuremontuotos, nepriimti sprendimai turta perduoti savininkui. Be to, nesilaikant nustatytų reikalavimų, savivaldybei nuosavybės teise priklausančių pastatų, esančių Šiltadaržio g. 6, nuomos sutartyje nurodytas 20 metų nuomos terminas viršija teisės aktuose nustatytą maksimalų 10 metų nuomos terminą, o pastatų, esančių Bernardinų g. 8 ir Šiltadaržio g. 6, panaudos sutartys sudarytos 29 metų laikotarpiui (2.2 poskyris, 17 psl. ir 2.3 poskyris, 21 psl.).

Ne visais atvejais įgyvendintos nuomos sutartyse nustatytos sąlygos, nes ne visi patalpų nuomininkai laiku mokėjo nuomos mokesčių. 75 nuomininkai 2019 m. birželio 30 d savivaldybei buvo skolingi 835,6 tūkst. Eur nuomos mokesčio ir 155,8 tūkst. Eur delspinigių. Savivaldybėje 2017-2019 m. pirmą pusmetį buvo pripažinta beviltiškomis skolomis ir nurašyta 1 613,6 tūkst. Eur nuomos mokesčio ir 730,9 tūkst. Eur delspinigių. Laiku nenutraukus nuomos sutarčių ir neišieškojus skolų, savivaldybė negauna pajamų už išnuomotą nekilnojamąjį turtą. Pažymėtina, kad nuo 2019 m. lapkričio mėn. savivaldybėje nustatytos kontrolės priemonės dėl nuomos mokesčio mokėjimo, skolų išieškojimo (2.2 poskyris, 17 psl.).

Patalpos, esančios Naugarduko g. 20A-3 (210,29 kv. m.), perduotos viešajai įstaigai „Vilniaus miesto senamiesčio teatrui“ panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis, nenaudojamos savivaldybės funkcijoms atlikti, nes įstaiga organizuoja komercinius renginius. Nemokamai suteikus savivaldybės patalpas komercinei veiklai vykdyti, savivaldybė negavo pajamų už nekilnojamojo turto naudojimą. Pažymėtina, kad 2020 m. vasario mėn. pradėtos viešosios įstaigos likvidavimo procedūros (2.3 poskyris, 21 psl.).

Nesilaikant panaudos sutartyse nustatytų reikalavimų, 3 nekilnojamojo turto objektai, perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis biudžetinėms įstaigoms ir viešajai įstaigai, neapdrausti, todėl praradus savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turta, patirti nuostoliai gali būti nekompensuoti. Be to, draudimo sutartyse ne visais atvejais nurodytas draudimo naudos gavėjas Vilniaus miesto savivaldybė (2.3 poskyris, 21 psl.).

Savivaldybės administracija, neturėdama turto savininko įgaliojimų, valdė, naudojo ir jai nepriklausantį turta, nes administracijos direktorius įsakymais struktūriniams padaliniam skyrė 45 patalpas (bendras plotas 13 161,6 kv. m), kurios turto savininko nebuvo perduotos (2.3 poskyris, 21 psl.).

Nesilaikant teisės aktų, nuomos ir panaudos sutarčių reikalavimų, iš vertinimui atrinktų 271 savivaldybės valdomų nekilnojamojo turto objektų, 77 eksploatuojamiems pastatams nesudarytos žemės naudojimo sutartys, 54 iš savivaldybės gautiems pastatams eksploatuoti, po kuriais buvo suformuoti žemės sklypai, nesudarytos valstybinės žemės panaudos (19 turto panaudos gavėjų) arba nuomos (35 nuomininkai) sutartys, 36 nekilnojamojo turto vienetams, perduotiems valdyti panaudos pagrindais ir patikėjimo teise, valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos ne su nekilnojamojo turto patikėtiniais ir panaudos gavėjais, o su turto savininku, 4 savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems išnuomotiems pastatams sudarytos žemės sklypo panaudos, o ne nuomos sutartys. Pažymėtina, kad nesudarius žemės nuomos sutarčių, nebuvo sumokėtas žemės nuomos mokestis (2.4 poskyris, 23 psl.).

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto inventorizacija savivaldybės administracijoje, 19 biudžetinių įstaigų ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ atlikta nesilaikant nustatytų teisės aktų reikalavimų. Nekilnojamojo turto inventorizaciją atlikus nesilaikant nustatytos tvarkos, neidentifikuojamas turtas, jo buvimo vieta, todėl priimant sprendimus dėl turto valdymo, pateikiami netikslūs duomenys apie nekilnojamojo turto naudojimą (2.5 poskyris, 24 psl.).

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto 2017 m. ir 2018 m. ataskaitos neatskleidžia visų savivaldybės valdomo turto apimčių, neleidžia identifikuoti spęstinų turto valdymo, naudojimo problemų, nes nenurodytos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys, nėra duomenų apie įstaigoms, organizacijoms patikėjimo teise perduotą savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turta, neatskleista informacija apie gautas pajamas iš nekilnojamojo turto nuomos, nenurodytos išsinuomoto turto apimtys, ataskaitos prieduose pateikti ne visi duomenys apie savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turta. Nesant į efektyvų turto valdymą orientuotos turto ataskaitos rengimo tvarkos, visuomenė negauna išsamios informacijos apie

priimtus sprendimus ir pasiektą pažangą valdant ir naudojant savivaldybės nekilnojamąjį turtą (2.6 poskyris, 26 psl.).

Socialinio būsto fondo plėtrai neskiriama pakankamai lėšų, nes 2017-2019 m. pirmą pusmetį tik 15,8 proc. lėšų, gautų už parduotus savivaldybės būstus, buvo panaudota socialiniam būstui įsigyti, todėl ilgėjo socialinio būsto laukiančių asmenų ir šeimų eilės. Pardavus savivaldybės būstus, 2017 m. sausio 1 d. buvo sukaupta 4 454 tūkst. Eur. pajamų, 2017-2019 m. pirmą pusmetį gauta 2 680,6 tūkst. Eur pajamų, o socialinio būsto plėtrai panaudota 1 131,4 tūkst. Eur ir įsigyta 20 socialinių būstų, kai 2017 m. gruodžio 31 d. socialinio būsto laukė 1342 asmenys/šeimos, 2018 m. gruodžio 31 – 1637 asmenys/šeimos, 2019 m. birželio 30 d. – 1509 asmenys/šeimos (2.7 poskyris, 26 psl.).

Mažėja socialinio būsto fondo sąraše esantis socialinių būstų skaičius, nes priėmus sprendimus socialinius būstus nuomoti kaip savivaldybės būstą rinkos kainomis, kai asmenų/šeimų deklaruotas turtas (įskaitant gautas pajamas) už kalendorinius metus daugiau kaip 25 proc. viršija nustatytus metinių pajamų ir turto dydžius, būstai iš socialinio būsto fondo sąrašo įrašomi į savivaldybės būsto fondo sąrašą. Iš socialinio būsto fondo sąrašo į savivaldybės būsto fondo sąrašą 2017 metais perrašyti 77 būstai, 2018 metais 69 būstai, 2019 m. I pusmetį 33 būstai (2.7 poskyris, 26 psl.).

Ne visi socialinio būsto fondo butai nuomojami asmenims, turintiems teisę jį gauti, nes iš vertinimui atsirinktų 111 socialinių būstų, nustatėme 10 atvejų (9 proc.), kai asmenims ir šeimoms buvo skirti socialiniai būstai, tačiau nuomininkai juose negyveno, nemokėjo nuomos mokesčio, socialiniuose būstuose gyvenantys asmenys ar šeimos, nedeklaravo pajamų ir turto, kai kurių asmenų ir šeimų deklaruotas turtas (įskaitant gautas pajamas) daugiau kaip 25 procentais viršijo nustatytus metinių pajamų ir turto dydžius (2.8 poskyris, 29 psl.).

Socialinio ir savivaldybės būsto fondų sąrašai gali būti netikslūs, nes nesant būstų suteikimo dokumentų, 5 būstai (iš vertinimui atsirinktų 111 socialinių būstų), 2015 metais atskiriant socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto fondo sąrašus, buvo įrašyti į socialinio būsto fondo sąrašą (2.8 poskyris, 29 psl.).

Nesilaikant teisės aktų reikalavimų su tremtiniais buvo sudarytos socialinio būsto nuomos sutartys (nustatyti 2 atvejai) ir jiems skirti būstai įrašyti į socialinio būsto fondo sąrašą, nes nebuvo įvertinta, kad būstai politiniams kaliniams ir tremtiniais skirti pagal Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarką (2.8 poskyris, 29 psl.).

### **3. Informacija apie valdomą nekilnojamąjį turtą nėra tikslī**

Gyvenamieji pastatai, esantys Žalioji a. 1, Vilniuje ir Konduktorių g. 20-13, Vilniuje nugriauti 2018 m. spalio 2 d. ir 2019 m. rugpjūčio 28 d., tačiau iki 2019 m. gruodžio 31 d.

apskaityti savivaldybės administracijos apskaitoje, todėl duomenys apie savivaldybės valdomus pastatus nėra tikslūs. Pažymėtina, kad pastatas, esantis Žalioji a. 1, 2020 m. gegužės mėn. išregistruotas iš apskaitos registrų (3.1 poskyris, 31 psl.).

Neteisingai apskaityti kultūros vertybėms priskirti biudžetinių įstaigų (BĮ Vilniaus darželis-mokykla „Dainorėliai“, BĮ Vilniaus memorialinių muziejų direkcija, BĮ Vilniaus Minties gimnazija) gauti pastatai, kuriuos savivaldybė perdavė įstaigoms patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti, todėl nesutampa apskaitos ir Kultūros vertybių registro duomenys (3.2 poskyris, 31 psl.).

Nesilaikant teisės aktų reikalavimų viešajame registre nebuvo įregistruota patikėjimo teisė į 7 nekilnojamo turto objektus, neįregistruota gyvenamųjų patalpų, esančių būsto fonde, patikėjimo teisė, neįregistruotos panaudos sutartys 5 nekilnojamojo turto objektų, neišregistruotas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas, esantis Konduktorių g. 20-13, Vilniuje, kuris likviduotas 2019 m. rugpjūčio mėn. Turto savininkui, patikėtiniams ir panaudos gavėjams nustatyta tvarka neįregistravus arba neišregistravus daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą, viešajame registre pateikti netikslūs duomenys apie nekilnojamojo turto valdytojus ir disponuojamą turtą (3.3 poskyris, 32 psl.).

Nesilaikant sutartinių įsipareigojimų, 40-ies nekilnojamojo turto objektų nuomos sutartys neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (3.3 poskyris, 32 psl.).

### **Rekomendacijos**

Siekiant, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas būtų valdomas ir naudojamas efektyviai, teisėtai bei duotų socialinę ir ekonominę grąžą, rekomenduojame:

#### *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai*

1. Savivaldybės strateginiuose dokumentuose nustatyti nekilnojamojo turto valdymo kryptis, vertinimo kriterijus, leidžiančius įvertinti pokyčių apimtį (1-asis rezultatas).
2. Nustatyti apsirūpinimo administracinėmis ir kitomis savivaldybės funkcijoms atlikti reikalingomis patalpomis principus ir būdus (2-asis rezultatas).
3. Įpareigoti Nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti komisiją, perimant gyvenamąsias patalpas, jas apžiūrėti, įvertinti būklę ir pateikti siūlymus dėl šio turto panaudojimo galimybių (2-asis rezultatas).
4. Įvertinti apleistų pastatų naudojimo galimybes ilgalaikėje perspektyvoje ir inicijuoti sprendimų priėmimą dėl šio turto optimizavimo (2-asis rezultatas).
5. Inicijuoti sprendimų priėmimą dėl sunykusių, sugriuvusių pastatų likvidavimo (2-asis rezultatas).
6. Lengvatinėmis sąlygomis išnuomojant savivaldybės nekilnojamąjį turtą, nuomos sutartyse numatyti sąlygas savivaldybės reikšmingoms funkcijoms užtikrinti (2-asis rezultatas).

7. Įvertinti galimybes išnuomoti savivaldybės patalpas lengvatinėmis sąlygomis socialiai reikšmingas funkcijas teikiančioms organizacijoms ne centrinėje miesto dalyje (2-asis rezultatas).

8. Inicijuoti sprendimų priėmimą dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų, naudojamų savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių, perdavimo savivaldybės administracijai (2-asis rezultatas).

9. Siekiant, kad turto ataskaitoje pateikti duomenys apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą ir naudojimą būtų informatyvūs, naudingi priimat sprendimus, inicijuoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo pakeitimus, nustatant duomenų apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, informacijos apie nekilnojamojo turto sandorius ir jų būklę, nekilnojamojo turto panaudojimą pateikimą (2-asis rezultatas).

10. Siekiant aprūpinti asmenis ir šeimas socialiniu būstu, inicijuoti pajamų, gautų už parduotus savivaldybės būstus, dydžio (proc.) nustatymą socialinio būsto fondo plėtrai (2-asis rezultatas).

11. Inicijuoti politiniams kaliniams, tremtiniams skirto būsto perkėlimą iš socialinio būsto fondo į savivaldybės būsto fondą ir naujų sutarčių sudarymą (2-asis rezultatas).

12. Įpareigoti struktūrinių padalinių darbuotojus kontroliuoti turto patikėjimo, panaudos ir nuomos sutarčių sąlygų laikymąsi (3-asis rezultatas).

*Savivaldybės įmonei „Vilniaus miesto būstas“:*

1. Įvertinus, ar asmenys ir šeimos, deklaravę gyvenamąją vietą iki 2002 m. gruodžio 31 d., turi teisę būstą nuomotis socialinio būsto nuomos sąlygomis, inicijuoti socialinio būsto ir savivaldybės būsto fondo sąrašų patikslinimą ir naujų nuomos sutarčių sudarymą (2-asis rezultatas).

2. Priėmus sprendimą socialinį būstą išnuomoti savivaldybės būsto nuomos sąlygomis ne ilgesniam kaip vienu metų laikotarpiui, nemažinti socialinio būsto fondo (2-asis rezultatas).

3. Siekiant, kad visas nekilnojamas turtas būtų inventorizuotas, turto inventorizacija atlikta pagal nustatytus reikalavimus, sudarant inventorizacijos aprašus, gyvenamąsias patalpas į juos įrašyti pagal pavadinimus (adresus) (2-asis rezultatas).

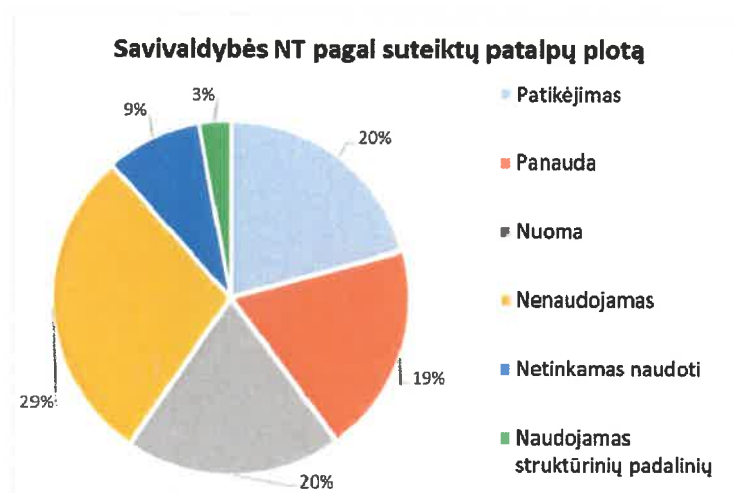
Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (33 psl.).

## IŽANGA

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba. Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka turtas patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo perduodamas įstaigoms, organizacijoms, savivaldybės įmonėms, o turtas laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis – biudžetinėms įstaigoms, viešosioms įstaigoms (viešojo sektoriaus subjektams), labdaros ir paramos fondams ir kitiems subjektams<sup>4</sup>. Jeigu savivaldybės nekilnojamasis turtas nenaudojamas valstybinėms (perduotoms savivaldybėms) arba savivaldybių funkcijoms įgyvendinti, sprendimą dėl turto nuomos priima savivaldybės taryba arba jos įgaliota institucija<sup>5</sup>.

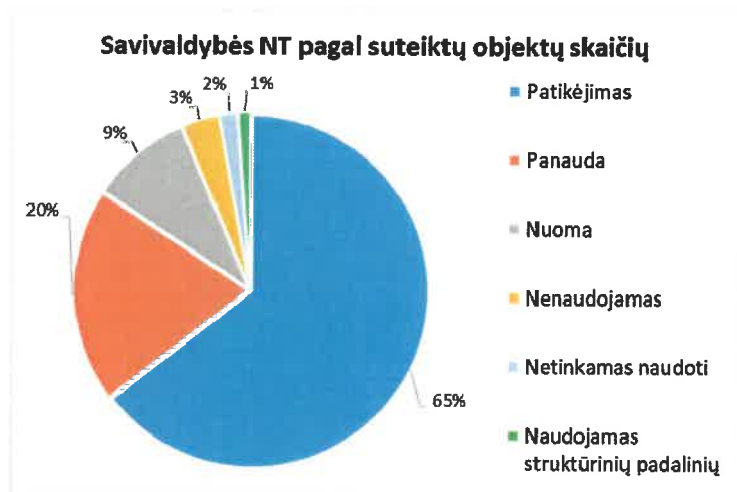
Savivaldybė 2019 m. birželio 30 d. turėjo nuosavybės teisę į 1573 nekilnojamo turto objektus (pastatus, patalpas), kurių bendras plotas 1 070 438,96 kv. m., iš jų 137 objektai buvo netinkami naudoti. Savivaldybė patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo biudžetinėms įstaigoms perdavė 323 NT objektus (691 119,58 kv. m.), o viešosioms įstaigoms – 2 NT objektus (691 119,58 kv. m.). 302 nekilnojamojo turto objektai (210 932,53 kv. m.) perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis, iš jų: 150 turto objektų (45 197,71 kv. m) perduota biudžetinėms įstaigoms, 127 turto objektai (162 192,89 kv. m) viešosioms įstaigoms, 4 turto objektai (227,96 kv. m.) politinėms partijoms, 21 turto objektas (3 313,97 kv. m.) kitiems ūkio subjektams. Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti nereikalingas nekilnojamasis turtas (310 turto objektų, kurių plotas 99 612,03 kv. m.) išnuomotas komercinėmis (164 vnt. 43 030,27 kv. m.) ir lengvatinėmis (146 vnt., 56 581,76 kv. m.) sąlygomis.

1 pav. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymas



<sup>4</sup> 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), 12 str. 1 d., 14 str. 1 d. ir 2 d.

<sup>5</sup> Ten pat, 15 str. 1 d.



Šaltinis – SKAT pagal savivaldybės administracijos Turto skyriaus duomenis.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos (būstai) perduotos patikėjimo teise valdyti savivaldybės įmonei „Vilniaus miesto būstas“ (toliau – įmonė), kuri yra šių patalpų administratorė. Įmonė 2019 m. birželio 31 d. asmenims ir šeimoms buvo išnuomojusi 3369 būstus, kurių bendras plotas 140 739,48 kv. m.

Siekiant užtikrinti racionalų ir efektyvų savivaldybės nekilnojamojo turto valdymą, kuris įgalintų optimizuoti savivaldybės poreikius atitinkantį turto kiekį ir padėtų įgyvendinti savivaldybės plėtros kryptis, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija<sup>6</sup>. Strategijai įgyvendinti patvirtintas priemonių planas<sup>7</sup>, socialinio būsto atnaujinimo priemonių planas<sup>8</sup> ir alternatyvių viešųjų paslaugų teikimo formų, kurios leistų mažinti skiriamo savivaldybės nekilnojamojo turto kiekį, priemonių planas<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-443.

<sup>7</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos įgyvendinimo priemonių planas, patvirtintas administracijos direktoriaus 2016-06-03 įsakymu Nr. 30-1326.

<sup>8</sup> Vilniaus miesto savivaldybės socialinio būsto fondo atnaujinimo priemonių planas, patvirtintas administracijos direktoriaus 2016-12-09 įsakymu Nr. 30-2722.

<sup>9</sup> Alternatyvių viešųjų paslaugų teikimo formų, kurios leistų mažinti skiriamo savivaldybės nekilnojamojo turto kiekį, priemonių planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-02-01 sprendimu Nr. 1-807.

## AUDITO REZULTATAI

### 1. Nėra aiškios vizijos, kokios optimalios turto bazės reikia, įgyvendinat savivaldybės funkcijas

Siekiant efektyviai valdyti turta, savivaldybėje parengta turto valdymo strategija. Jos tikslas – užtikrinti racionalų ir efektyvų savivaldybės NT valdymą, kuris įgalintų optimizuoti savivaldybės poreikius atitinkantį turto kiekį ir padėtų įgyvendinti pagrindines savivaldybės plėtros kryptis<sup>10</sup>. Strateginio planavimo dokumentuose nustatytiems tikslams turi būti suplanuoti siekiami rezultatai<sup>11</sup>, todėl vertiname, ar:

- savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius;
- savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo;
- SNT valdymo kryptys skelbiamos viešai.

Savivaldybės strateginiuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotų NT valdymo krypčių, todėl nėra aiškios vizijos, kokios optimalios turto bazės reikia savivaldybei priskirtoms funkcijoms įgyvendinti. Strateginiuose veiklos planuose nurodytos programos naudojamos kaip priemonės išlaikyti ir finansuoti NT, o ne NT suvokiamas kaip priemonė, kuri pasirenkama įgyvendinti vieną ar kitą programą. Pvz., savivaldybė bus įvykdžiusi dalį programų, jei rekonstruos sporto infrastruktūros objektus, aprūpins socialiniu būstu jo laukiančius asmenis. Taigi, pastatų atnaujinimas ir būsto suteikimas yra aprašomas kaip savivaldybės funkcija, o ne kaip priemonė numatytoms savivaldybės funkcijoms vykdyti.

Savivaldybėje nėra viešai paskelbtos informacijos apie savivaldybės NT valdymo kryptis. Interneto svetainėje skelbiamas tik valdomo NT sąrašas, šeimininkio turto sąrašas, informacija apie nuomojamą ir parduodamą SNT.

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose (strateginiuose veiklos planuose, nekilnojamojo turto valdymo strategijoje) suformuluoti tikslai orientuoti į efektyvų savivaldybės nekilnojamojo turto, tarnaujančio miesto gyventojams, administravimą, racionalų ir efektyvų nekilnojamojo turto naudojimą, optimalaus NT kiekio nustatymą, tačiau savivaldybės strateginiuose veiklos planuose ne visais atvejais nustatyti kriterijai leidžia įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą:

- Nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai neparodo pažangos per tam tikrą laikotarpį, neleidžia įvertinti pokyčių krypties – sumažės ar padidės, palyginus su ankstesniais metais (pvz., tikslas „Dengti su savivaldybės turto valdymu susijusias ir kitas

<sup>10</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-443.

<sup>11</sup> Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435, 4.2 p.

išlaidas“, vertinimo kriterijus – 2018 m. planuojama padengti 300 tūkst. Eur su savivaldybės turto valdymu susijusių išlaidų, 2019 metais taip pat planuojama padengti 300 tūkst. Eur su savivaldybės turto valdymu susijusių išlaidų; tikslo „Sporto infrastruktūros plėtra“ vertinimo kriterijus „įrengtų sporto objektų skaičius vnt.“ 2017 m. 20 vnt. 2018 m. 3 vnt. 2019 m. 1 vnt. Planuojamas socialinio būsto fondo didėjimas per metus (įsigytas, ar pastatytas butų bendras plotas 2017 m. 500 kv. m, 2018 m. 500 kv. m. ir 2019 m. 500 kv. m). Šie vertinimo kriterijai parodo tiesioginius išsipareigojimus, turto išsigijimą, bet neparodo ko siekiama, kokia bus nauda.

Vienas iš strateginio planavimo dokumentų rengimo principų yra kryptingumas<sup>12</sup>, t. y. strateginio planavimo dokumentuose turi būti formuluojami loginiais ryšiais susieti tikslai, uždaviniai, planuojami pasiekti rezultatai, tačiau:

- Strateginiuose veiklos planuose<sup>13</sup> ne visais atvejais yra loginis ryšys tarp tikslų ir uždavinių, uždavinių ir vertinimo kriterijų (pvz., uždavinys „Statyti ir rekonstruoti svarbiausius sporto objektus“ apima objektų statybą ir rekonstrukciją, o vertinimo kriterijus tik renovuotus sporto objektus (2017 m. renovuotų sporto objektų skaičius (vnt.) – 20, 2018 m. – 1); tikslui „Bendradarbiaujant su savininkais ir gyventojais prižiūrėti, modernizuoti ir plėsti butų fondą“ nustatytas uždavinys „Mažinti būsto trūkumą“, vertinimo kriterijus – aprūpinti socialiniais būstais 5 proc. asmenų, laukiančių socialinio būsto);
- Ne visiems nurodytiems tikslams įgyvendinti nustatyti uždaviniai (pvz. savivaldybės 2019-2021 metų strateginiame veiklos plane<sup>14</sup> nenustatyti uždaviniai tikslui „Sporto infrastruktūros plėtra“ pasiekti; savivaldybės nekilnojamojo turto strategijoje<sup>15</sup> nenustatyti uždaviniai tikslui „Geriausios praktikos, naujausių turto valdymo metodų ir žinių taikymas koncentruojant Savivaldybės turto administravimo funkcijas vienoje įstaigoje – viename administraciniame padalinyje“, pasiekti);
- Savivaldybės 2019-2021 metų strateginiame veiklos plane<sup>16</sup> uždaviniams „Statyti ir rekonstruoti svarbiausius sporto objektus“ ir „Vienkartinių ir kitų išlaidų finansavimas“ 2019 metais nenustatyti vertinimo kriterijai;
- Kai kuriais atvejais vertinimo kriterijai neparodo tiesioginių išsipareigojimų, todėl tokie rodikliai nesuteikia informacijos apie uždavinių įgyvendinimą. Pvz., uždavinio

<sup>12</sup> Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435, 4.1 p.

<sup>13</sup> Vilniaus miesto savivaldybės 2017-2019 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-07-26 sprendimu Nr. 1-1059; Vilniaus miesto savivaldybės 2018-2020 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2018-05-23 sprendimu Nr. 1-1559; Vilniaus miesto savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2019-03-20 sprendimu Nr. 1-1981.

<sup>14</sup> Vilniaus miesto savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2019-03-20 sprendimu Nr. 1-1981.

<sup>15</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-443.

<sup>16</sup> Vilniaus miesto savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2019-03-20 sprendimu Nr. 1-1981.

„Negyvenamųjų patalpų rengimas privatizuoti, privatizavimo ir su tuo susijusių išlaidų apmokėjimas“ vertinimo kriterijai – saugomų patalpų skaičius iki privatizuojant objektus, remonto darbų skaičius iki privatizuojant objektus, turto vertintojų vertinamų privatizuojamų objektų skaičius ir kt.).

Savivaldybei nenustačius tikslų ir uždavinių vertinimo kriterijų, nėra galimybės įvertinti jų pasiekimo lygį, o dėl netinkamai nustatytų tikslų ir uždavinių vertinimo kriterijų, informacija apie rezultatus gali būti neinformatyvi pagrįstų sprendimų priėmimui.

## **2. Savivaldybės nekilnojamasis turtas ne visada valdomas, naudojamas ir juo disponuojama siekiant maksimalios naudos ir laikantis nustatytų reikalavimų**

Savivaldybės turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomenės naudos, efektyvumo racionalumo ir viešosios teisės principais<sup>17</sup>. Savivaldybės turtas turi būti valdomas rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, o sprendimais, susijusiais su savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Savivaldybė turi racionaliai valdyti ir naudoti NT, todėl vertinome, ar:

- savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti;
- priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT;
- NT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų;
- panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka;
- pastatams suformuoti žemės sklypai;
- priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT;
- savivaldybės administracija atsiskaito tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą;
- savivaldybė naudoja turto ataskaitos duomenis SNT valdymo sprendimams priimti.

### **2.1 Ne visais atvejais priimti sprendimai dėl nenaudojamo nekilnojamojo turto**

Savivaldybės duomenimis 2019 m. birželio 30 d. savivaldybei nuosavybės teise priklausė 901 NT objektas nenaudojamas savivaldybės funkcijoms atlikti. Šio NT bendras plotas 155 224,95 kv. m, iš jų: nenaudojamų 454 NT objektų bendras plotas 36 938,37 kv. m, išnuomotų 310 NT objektų bendras plotas 99 612,03 kv. m ir 137 nereikalingų, netinkamų (negalimi) naudoti NT objektų bendras plotas 18 674,55 kv. m. Vertinome, ar priimti sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT.

---

<sup>17</sup> 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.

Audito procedūroms atlikti atsirinktas 101 nekilnojamojo turto objektas (vnt.). Didžiąją dalį (90,10 proc.) nereikalingų, netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamojo turto objektų sudarė savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ gražintos gyvenamosios patalpos, kurios netinka gyventi arba ekonomiškai netikslinga jų remontuoti. Nustatėme, kad:

- Nesilaikant Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Vilniaus miesto savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos reikalavimų<sup>18</sup>, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ savivaldybei perduotos netinkamos gyventi patalpos nebuvo apžiūrėtos ir įvertintos savivaldybės administracijos direktoriaus sudarytos komisijos. Nesurašius nereikalingo ar netinkamo naudoti nekilnojamojo turto apžiūros pažymų ir nepateikus siūlymų dėl šio turto panaudojimo galimybių kitoms savivaldybės reikmėms, gyvenamosios patalpos buvo įrašytos į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą. Neatlikus nustatytų procedūrų, savivaldybėje nevertinamos galimybės turtą panaudoti kitoms savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

- Savivaldybės tarybai nebuvo teiktas pasiūlymas pripažinti turtą negalimu ar netinkamu naudoti, nors turto apžiūros aktai 19 NT vienetų (19,80 proc.) buvo surašyti 2000 – 2018 metais ir nustatyta, kad turtas sunykęs, nenaudojamas. Sunykusiems 7 turto vienetams nepriimti sprendimai dėl nugriovimo, likvidavimo. Pvz., teritorija prie pastato, esančios Dariaus ir Girėno g. 193, dėl patalpose 2014 m. lapkričio mėn. kilusio gaisro buvo sutvarkyta 2015 m. vasario 12 d., gavus Vilniaus miesto antrojo policijos komisariato raštą dėl grėsmės gyventojų sveikatai ir gyvybei bei raginimą savivaldybei pašalinti sudegusio pastato liekanas, tačiau savivaldybės tarybai nebuvo teiktas siūlymas pripažinti pastatą netinkamu naudoti. Laiku nepriėmus sprendimų dėl nenaudojamo savivaldybės NT, neužtikrinamas efektyvus turto valdymas.

- Savivaldybėje 16 NT vienetų (15,84 proc.) buvo įrašyti į nereikalingo, netinkamo (negalimo) naudoti turto sąrašą, tačiau audito metu nebuvo pateikti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ patvirtintos komisijos turto apžiūros aktai, savivaldybės nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti turto apžiūros pažymos ir nepriimti sprendimai NT pripažinti netinkamu naudoti, todėl negalėjome surinkti įrodymų, kad turtas netinkamas ar negalimas naudoti.

## **2.2 Neužtikrinamas efektyvus savivaldybės turto valdymas jį nuomojant**

Savivaldybė 2019 m. birželio 30 d. juridiniams ir fiziniams asmenims buvo išnuomojusi 310 nekilnojamojo turto vienetų, kurių bendras plotas 99 612,03 kv. m, iš jų 146 turto vienetai (47 proc.) išnuomoti lengvatinėmis sąlygomis (bendras plotas 56 581,76 kv. m). Nustatėme, kad:

---

<sup>18</sup> Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Vilniaus miesto savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarka, patvirtinta Vilniaus miesto tarybos 2001-03-01 sprendimu Nr. 516.

- Savivaldybėje kasmet vis daugiau nekilnojamojo turto išnuomojama lengvatinėmis sąlygomis (iki 2017 m. sausio 1 d. lengvatinėmis sąlygomis buvo išnuomoti 86 NT vienetai, 2017 m. – 15 NT vienetai, 2018 m.– 31 NT vienetas ir 2019 m. sausio – birželio mėn. – 14 NT vienetai). Nesumažinus lengvatinėmis sąlygomis išnuomoto turto apimčių, gali būti nepasiekti Nekilnojamojo turto valdymo strategijos tikslai – aukščiausios socialinės ir ekonominės gražos, naudojant savivaldybės nekilnojamąjį turta, užtikrinimas ir neįgyvendintas uždavinys – mažinti savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos lengvatinėmis sąlygomis ir panaudos pagrindais plotą, tokias išskirtines (lengvatines) sąlygas taikant tik socialiai reikšmingoms funkcijoms užtikrinti<sup>19</sup>.

- Savivaldybės NT ne konkurso būdu už lengvatinę nuomos kainą gali būti nuomojamas subjektams (fiziniams ir juridiniams asmenims) atliekantiems savivaldybei priskirtas socialiai reikšmingas funkcijas<sup>20</sup>, tačiau jos nėra aiškiai apibrėžtos:

- Iš vertinimui atsirinktų 88 NT objektų, kurie išnuomoti lengvatinėmis sąlygomis, 85 NT objektų nuomos sutartyse nenurodyta, kaip bus užtikrinamas socialiai reikšmingų funkcijų atlikimas;
- Nėra aišku, kokias savivaldybei priskirtas socialiai reikšmingas funkcijas atlieka įvairios asociacijos ar įstaigos, kurioms savivaldybės patalpos suteiktos lengvatinės nuomos sąlygomis centrinėje miesto dalyje. Pvz. visuomeninė organizacija Vilniaus keliautojų klubas, kuriam lengvatinėmis sąlygomis išnuomos 86,09 kv. m patalpos, esančios K. Kalinausko g., Vilniaus medžiotojų draugija – išnuomos 54,02 kv. m patalpos, esančios Stiklių g.

- Lengvatinėmis sąlygomis išnuomojus patalpas, pastatus, nesant aiškiai apibrėžtų socialiai reikšmingų funkcijų, ir nuomos sutartyse nenurodžius, kaip turi būti užtikrinamas jų atlikimas, savivaldybė negauna maksimalios socialinės ir ekonominės naudos iš nuosavybės teise priklausančio turto nuomos, o rinkos kainomis išsinuomojusi pastatus, patalpas savivaldybė praranda biudžeto lėšas. Pvz., savivaldybė ikimokyklinio ugdymo įstaigų veiklai 2018 metais išsinuomavo 334,84 kv. m. patalpas, esančias Įsruties g. 30-49, kurių 1 kv. m nuomos kaina 7 Eur ir 289,78 kv. m pastatą, esantį Žirmūnų g. 92, kurio 1 kv. m nuomos kaina 8,80 Eur, o privačiai ikimokyklinio ugdymo įstaigai savivaldybei nuosavybės teise priklausančias 489,29 kv. m patalpas 2018 m. savivaldybė išnuomavo lengvatinėmis sąlygomis už 0,29 Eur /1 kv. m. Be to, privačiai mokyklai už išnuomotus savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 2469,94 kv. m pastatus nustatytas 0,29 Eur nuomos mokesčiai metams,

<sup>19</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-443, 2 ir 8 p.

<sup>20</sup> Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir ne konkurso būdu nuostatai, patvirtinti savivaldybės 2017-04-25 tarybos sprendimu Nr. 1-920, 8.2 p.

katalikiškai gimnazijai už 7000,27 kv. m išnuomotą pastatą – 0,29 Eur nuomos mokeskis mėnesiui. Savivaldybėje su turto valdymu susijusiose tvarkose nenumatyta, koks apsirūpinimo patalpomis būdas ir kokias atvejais yra optimalus, todėl išsinuomojus patalpas rinkos kainomis neužtikrinamas efektyvus savivaldybės biudžeto lėšų naudojimas.

- Iš vertinimui atsirinktų NT objektų, kurie išnuomoti už mažesnę nei rinkos (lengvatine) kainą, 97 proc. NT objektų nuomos sutartyse nurodyta abstrakti patalpų naudojimo paskirtis (kultūrinei veiklai, įstatuose numatytai veiklai vykdyti), todėl nėra aišku, ar lengvatinėmis sąlygomis išnuomotas savivaldybės NT naudojamas socialiai reikšmingoms funkcijoms atlikti. Pvz., patalpų apžiūros metu nustatėme, kad savivaldybės patalpose (Šiltadaržio g. 6), išnuomotose lengvatinėmis sąlygomis VŠĮ „Menų spaustuvė“, veikia kavinė, kurioje dirba viešosios įstaigos darbuotojai. Nors ši veikla neprieštarauja nuomos sutartyje nurodytai paskirčiai, tačiau viešoji įstaiga savivaldybės patalpose, išnuomotose lengvatinėmis sąlygomis, vykdo komercinę veiklą. Pažymėtina, kad savivaldybės duomenimis VŠĮ „Menų spaustuvė“ lengvatinėmis sąlygomis išnuomoti keturi pastatai (2910,05 kv. m), esantys Šiltadaržio g. 6. Patalpų nuomos sutartyse nenustačius konkrečių veiklų, teikiančių socialinę naudą vietos bendruomenei, sudaromos galimybės lengvatinėmis sąlygomis išsinuomotose patalpose vykdyti komercinę veiklą.

- Vienas iš Dailių amatų, etnografinių verslų ir mugių programos uždavinių – įtraukti į programos įgyvendinimą visuomenę, ypač verslo interesų grupes ir moksleivius. Negyvenamųjų patalpų (24 NT objektai) nuomos sutartyse, kurios sudarytos Dailių amatų, etnografinių verslų ir mugių programai įgyvendinti, nuomininkai nebuvo įpareigoti į programos įgyvendinimą įtraukti moksleivius, kitas gyventojų grupes, todėl nėra aišku, kaip buvo užtikrinamas socialiai reikšmingų funkcijų atlikimas. Savivaldybėje nuo 2012 metų vyksta diskusijos dėl patalpų nuomos sutarčių specialiųjų sąlygų, tačiau sprendimai iki šiol nepriimti. Apžiūros metu nustatėme, kad patalpose, esančiose Pilies g. 36, kurios dailių amatų programai įgyvendinti lengvatinėmis sąlygomis išnuomotos uždarai akcinei bendrovei, įsikūrusi parduotuvė, kurioje prekiaujama dovanomis, suvenyrais, tautodailės gaminiais. Bendrovės internetinėje svetainėje [www.sauluva.lt](http://www.sauluva.lt) nėra informacijos apie vykdomą dailių amatų programą, nenurodytas vykstančių užsiėmimų laikas, gyventojų grupės, kurios galėtų dalyvauti įgyvendinant programą.

- NT apžiūrų metu ne visais atvejais galėjome įvertinti, ar savivaldybės išnuomotos patalpos yra naudojamos, nes 16 patalpų darbo valandomis buvo užrakintos, ne visuose NT objektuose buvo informacija apie darbo valandas, iškabos apie vykdomą veiklą. Pvz., menininkams (fiziniais asmenimis), BĮ Vilniaus Justino Vienožinskio dailės mokyklai ir Vilniaus žydų religinei bendruomenei išnuomotos patalpos, esančios Vokiečių g. 13A yra

apleistos, nėra iškabų. Be to, Vilniaus keliautojų klubas, patalpomis, esančiomis K. Kalinausko g., Vilniaus medžiotojų draugija patalpomis, esančiomis Stiklių g. naudojasi ne visą darbo dieną (vakare, savaitgaliais). Siekiant efektyvaus savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, tikslinga Vilniaus senamiestyje patalpas nuomoti rinkos kainomis, o įstaigoms ir organizacijoms, vykdančioms socialiai reikšmingas funkcijas, lengvatinėmis sąlygomis patalpas nuomoti kitose Vilniaus miesto dalyse, įvertinus galimybes laisvas patalpas suteikti keliems subjektams.

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų, esančių Šiltadaržio g. 6, nuomos sutartyje<sup>21</sup> nustatytas 20 metų nuomos terminas viršija maksimalų 10 metų nuomos terminą. Pagal Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo, uždaro ir ne konkurso būdu nuostatų reikalavimus<sup>22</sup> ilgesnis nuomos laikotarpis (20-25 metų) galimas tik tais atvejais, kai sutartyje numatyta panaudoti savo lėšas perduoto ilgalaikio materialiojo turto kapitaliniam remontui ar rekonstrukcijai, tačiau tokios sąlygos sutartyje nenurodytos, nuomininkas savo lėšomis pastato rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto neatliko.

- Ne visais atvejais buvo įgyvendintos nuomos sutartyse nustatytos sąlygos, nes ne visi patalpų nuomininkai laiku mokėjo nuomos mokesčių. 75 nuomininkai 2019 m. birželio 30 d savivaldybei buvo skolingi 835 610,75 Eur nuomos mokesčio ir 155 764,22 Eur delspinigių. Laiku nenutraukus nuomos sutarčių ir neišieškojus skolų, savivaldybė negavo pajamų už išnuomotą NT:

– Iš auditui atsirinktų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių 172 NT vienetų, išnuomotų fiziniams ir juridiniams asmenims, 51 nuomininkas buvo skolingas 279 748,52 Eur nuomos mokesčio ir 966,43 Eur delspinigių. Savivaldybės administracija 2017 metais beviltiškais skolomis pripažino 1 140 574,70 Eur nesumokėtą negyvenamųjų patalpų nuomos mokesčių ir 450 094,66 Eur delspinigių, 2018 m. – 114 057,34 Eur nesumokėtą nuomos mokesčių ir 52 146,90 Eur delspinigių, 2019 m. vasario mėn. – 358 921,12 Eur nesumokėtą nuomos mokesčių ir 228 721,68 Eur delspinigių. Viso 2017-2019 m. pirmą pusmetį buvo pripažinta beviltiškais skolomis ir nurašyta 1 613 553,16 Eur nuomos mokesčio ir 730 963,24 Eur delspinigių.

<sup>21</sup> Patalpų nuomos sutartis 2011-01-20 Nr. A466-2317-(2.14.1.17-TR2) (su vėlesniais pakeitimais).

<sup>22</sup> Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo, uždaro ir ne konkurso būdu nuostatai, patvirtinti 2004-07-11 savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-467, 17 p.

Pažymėtina, kad savivaldybė imasi prevencinių priemonių<sup>23</sup> dėl nuomos mokesčio mokėjimo, reikalaujama iš nuomininko, kad jis pateiktų įsipareigojimą prieš pasirašydamas nuomos sutartį už tris mėnesius sumokėti nuomos mokesčių, kuris liks savivaldybei kaip sutarties sąlygų įvykdymo užtikrinimas iki sutarties termino pasibaigimo ar jos nutraukimo prieš terminą. Be to, savivaldybės taryba įpareigojo<sup>24</sup> Vilniaus miesto savivaldybės administracijos struktūrinius padalinius ir savivaldybės valdomas bendroves, įmones, įstaigas ir organizacijas raštu išpėti negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomininkus, kurie už nuomojamą turtą daugiau kaip už 3 mėnesius nemoka nuompinigių, kad per 10 dienų nuo išpėjimo išsiuntimo dienos nuomininkui nesumokėjus skolos, Teisės grupei bus pateikta medžiaga dėl skolos išieškojimo, sutarties nutraukimo ir iškeldinimo teismine tvarka.

### **2.3 Ne visas panaudos pagrindais perduotas nekilnojamas turtas valdomas efektyviai, laikantis nustatytos tvarkos**

Savivaldybės turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis savivaldybės tarybos nustatyta tvarka biudžetinėms įstaigoms, viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros ir paramos fondams, kitiems subjektams, jeigu tokio perdavimo tvarka ir sąlygos nustatytos įstatymuose<sup>25</sup>. Nekilnojamas turtas panaudos pagrindais gali būti perduotas tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą pagal teisės aktų reikalavimus ir savivaldybės tarybos patvirtintą Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarką.

Savivaldybėje 2019 m. birželio 30 d. buvo sudarytos panaudos sutartys 347 nekilnojamojo turto objektams. Audito procedūroms atlikti pasirinkti 182 nekilnojamojo turto objektai. Nustatėme, kad:

- Ne visos savivaldybei nuosavybės teise priklausančios patalpos naudojamos savivaldybės funkcijoms atlikti. VŠĮ Vilniaus miesto senamiesčio teatrui panaudos pagrindais savivaldybė perdavė 210,29 kv. m. patalpas, esančias Naugarduko g. 20A-3, kurios skirtos sandėliavimui. Apžiūros metu viešajai įstaigai skirtos patalpos buvo užrakintos. Viešosios įstaigos interneto puslapyje pateikta informacija apie jos vykdomą veiklą – du kartus per metus vykdomi renginiai miesto gyventojams, kita įstaigos nurodyta veikla – komercinių renginių organizavimas. Nemokamai suteikus savivaldybės patalpas viešajai įstaigai, vykdančiai komercinę veiklą, savivaldybė negauna pajamų už NT naudojimą. Pažymėtina, kad savivaldybės

<sup>23</sup> Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso būdu ir be konkurso nuostatai, patvirtinti 2019-11-06 tarybos sprendimu Nr. 1-291, 9.3 p.

<sup>24</sup> Savivaldybės tarybos 2019-11-06 sprendimas Nr. 1-291 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto nuomos bei panaudos“, 5 p.

<sup>25</sup> 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), 14 str. 1 d.

taryba 2020 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 1-395 pritarė viešosios įstaigos likvidavimui, 2020 m. kovo 16 d. paskirtas šios įstaigos likvidatorius, tačiau patalpos, esančios Naugarduko g. 20A-3, savivaldybei dar negražintos.

- Savivaldybės duomenimis 4 pastatai (645,57 kv. m), esantys Šiltadaržio g. 6 ir du sandėliai (280,44 kv. m), esantys Bernardinų g. 8, perduoti viešajai įstaigai „Menų spaustuvė“ panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis, tačiau trys iš jų (administracinis visuomeninis pastatas ir stoginė, esantys Šiltadaržio 6, ir sandėlis, esantis Bernardinų g. 8), įstaigos veikloje nenaudojami, patalpos nesuremontuotos. Pastatų panaudos sutartys sudarytos ilgesniam laikotarpiui nei numatyta Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkoje. Pagal Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarką<sup>26</sup> viešosioms įstaigoms turtas panaudos pagrindais galėjo būti perduotas ne ilgesniam nei 5 metų laikotarpiui, o panaudos subjektams pateikus rašytinį išsipareigojimą numatytu laikotarpiu panaudoti savo lėšas perduoto turto kapitaliniam remontui, panaudos terminas galėjo būti ilgesnis, bet ne daugiau kaip 20 metų. Savivaldybės tarybos sprendimu<sup>27</sup> NT panaudos sutartis<sup>28</sup> sudaryta su VšĮ „Menų spaustuvė“ pratęsta iki 2031 m. sausio 1 d. (NT panaudos terminas 29 metai), nors nuomininkas neskyrė lėšų patalpų remontui.

- 3 NT objektai, perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis biudžetinėms įstaigoms ir viešajai įstaigai, neapdrausti, 9 NT objektams nebuvo pateikti apdraudimo faktą įrodantys dokumentai, 1 nekilnojamojo turto objektas yra avarinės būklės, todėl draudimo bendrovės atsisakė jį drausti, ne visais atvejais draudimo sutartyse nurodytas draudimo naudos gavėjas Vilniaus miesto savivaldybė. Pvz., į draudimo sutartis neįtraukti pagalbinių pastatai – garažas Kojelavičiaus g. 50, garažas Kojelavičiaus g. 129, ūkinis pastatas Lakštingalų g. 7. Sandėlis, esantis Vilkpėdės g. 3, apdraustas vienam mėnesiui (nuo 2020 m. balandžio 16 d. iki 2020 m. gegužės 18 d.). Draudimo bendrovės atsisakė drausti pastatą, esantį Garsioji g. 3, nes jis avarinės būklės. Neapdraudus savivaldybės NT, nesilaikoma panaudos sutartyse nustatytų reikalavimų ir neužtikrinama, kad praradus NT patirti nuostoliai bus kompensuoti.

- Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme<sup>29</sup> ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos nuostatuose<sup>30</sup> nustatyta, kad administracijos direktorius tarybos nustatyta tvarka

<sup>26</sup> Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarka, patvirtinta savivaldybės tarybos 2004-07-14 Nr. 1-467, 7.2 p.

<sup>27</sup> Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011-05-25 sprendimas Nr. 1-69.

<sup>28</sup> Panaudos sutartis 2002-11-29 Nr. 271.

<sup>29</sup> Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (2008-09-15 įstatymo Nr. X-1722 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 8 d. 5 p.

administruoja savivaldybės biudžeto asignavimus ir kitus piniginius išteklius, organizuoja savivaldybės biudžeto vykdymą ir atsako už savivaldybės ūkinę ir finansinę veiklą, administruoja savivaldybės turtą. Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkoje<sup>31</sup> nurodyta, kad savivaldybės administracijos direktorius įsakymu panaudos pagrindais gali skirti patalpas, pastatus ar kitą nekilnojamąjį turtą tik biudžetinėms įstaigoms. Savivaldybės taryba neperdavė administracijai valdyti savivaldybės nekilnojamojo turto, tačiau administracijos direktorius įsakymais struktūriniams padaliniais skyrė patalpas (45 NT objektai, kurių bendras plotas 13 161,6 kv. m). Taip savivaldybės administracija, neturėdama turto savininko įgaliojimų, valdė ir naudojosi jai nepriklausančiu turtu.

#### **2.4 Ne visiems eksploatuojamiems pastatams sudarytos žemės nuomos ir panaudos sutartys**

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas<sup>32</sup> nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis savivaldybėms, iš valstybės ir savivaldybės biudžeto išlaikomoms įstaigoms ir kitiems ūkio subjektams. Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėnesius nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai arba nuomos pagrindais naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti<sup>33</sup>. Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti<sup>34</sup>.

Audito metu vertinome, ar 271 savivaldybės valdomiems nekilnojamojo turto objektams (pastatams) eksploatuoti suformuoti žemės sklypai, ar žemės sklypai, kuris reikalingas eksploatuoti pastatą (jo dalį) yra sudaryta valstybinės žemės panaudos/nuomos sutartis. Ne visais atvejais galėjome surinkti patikimus audito įrodymus, nes neturėjome informacijos, ar panaudos gavėjai pateikė prašymus Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos

---

<sup>30</sup> Vilniaus miesto savivaldybės administracijos nuostatai, patvirtinti 2018-07-04 tarybos sprendimu Nr. 1-1597, 20.5 p.

<sup>31</sup> Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašai patvirtinti: 2004-07-14 sprendimu Nr.1-467, 2014-12-10 sprendimu Nr.1-2167, 3.2 p.; 2017-04-25 sprendimu Nr.1-920, 2018-10-17 sprendimu Nr. 1-1778 5.2 p.

<sup>32</sup> 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.

<sup>33</sup> 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.; Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-04-25 sprendimu Nr. 1-919, 11.3 p.; Vilniaus miesto savivaldybės Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo, uždaro ir ne konkurso būdu nuostatai, patvirtinti savivaldybės tarybos 2004-07-14 sprendimu Nr. 1-467 467 (su vėlesniais pakeitimais), 15 p.

<sup>34</sup> 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), 5 ir 10 p.

perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypus, reikalingus savivaldybės pastatams eksploatuoti. Nustatėme, kad nesilaikant teisės aktų, nuomos ir panaudos sutarčių reikalavimų:

- 77 eksploatuojamiems pastatams nesudarytos žemės naudojimo sutartys, žemės sklypai neįregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

- 54 pastatams (19,93 proc.), po kuriais buvo suformuoti žemės sklypai, turto panaudos gavėjai (19) ir nuomininkai (35) nesudarė valstybinės žemės panaudos arba nuomos sutarčių, reikalingų gautam iš savivaldybės NT eksploatuoti. Pažymėtina, kad nesudarius žemės nuomos sutarčių, nebuvo mokamas žemės nuomos mokestis.

- 36 nekilnojamojo turto vienetams (13,28 proc.), perduotiems valdyti panaudos pagrindais arba patikėjimo teise, valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos ne su NT patikėtiniais ir panaudos gavėjais, o su turto savininku (Vilniaus miesto savivaldybe). Pagal teisės aktų ir sudarytų nuomos ar panaudos sutarčių reikalavimus, ši pareiga nustatyta savivaldybės NT patikėtiniais ir panaudos gavėjams.

- Vienas savivaldybės turto nuomininkas, išsinuomojęs 4 Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančius NT objektus, su Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos sudarė žemės sklypo panaudos, o ne nuomos sutartį. Vadovaujantis Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo, uždaro ir ne konkurso būdu nuostatais<sup>35</sup> ir su nuomininku sudarytos nuomos sutarties<sup>36</sup> 9.6 punkto reikalavimais, turėjo būti sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis.

Žemės sklypų neįregistravimo Nekilnojamojo turto registre priežastis, nurodyta NT valdytojų, tai – lėšų trūkumas, tačiau nesudarius valstybinės žemės panaudos ir nuomos sutarčių, nėra duomenų Nekilnojamojo turto registre, taip iškreipiami valstybinės žemės duomenys. Pažymėtina, kad NŽT atsisako formuoti žemės sklypus po nnykusiais pastatais, nes jie nenaudojami pastatams eksploatuoti.

## **2.5 Ne visada nekilnojamojo turto inventorizacija atliekama pagal nustatytą tvarką**

Viešojo sektoriaus ir kiti subjektai privalo kasmet inventorizuoti visą turimą turta<sup>37</sup>, tačiau ne visos biudžetinės įstaigos, kurioms savivaldybė perdavė NT valdyti patikėjimo teise, atliko inventorizaciją:

- 5 savivaldybės biudžetinės įstaigos (BĮ Vilniaus Verkių mokykla-daugiafunkcis centras, BĮ Vilniaus Simono Stanevičiaus progimnazija, BĮ Vilniaus Broniaus Jonušo muzikos

<sup>35</sup> Vilniaus miesto savivaldybės Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo, uždaro ir ne konkurso būdu nuostatai, patvirtinti savivaldybės tarybos 2004-07-14 sprendimu Nr. 1-467 (su vėlesniais pakeitimais).

<sup>36</sup> 2014-10-24 Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomos bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartis Nr. A466-2521.

<sup>37</sup> Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (2014-10-03 nutarimo Nr. 1070 redakcija), 7 p., 8.1 p., ir 12.1 p.

mokykla, BĮ Vilniaus Santariškių lopšelis-darželis ir BĮ Vilniaus savivaldybės Grigiškių lopšelis-darželis „Rugelis“), neatliko NT inventorizacijos už 2018 metus, o Vilniaus Antakalnio pradinė mokykla NT inventorizacijos neatliko už 2018 m. ir 2019 m. Pažymėtina, kad Antakalnio pradinė mokykla nevykdo veiklos, nesuformuotos klasės, 2020 metais planuojama atlikti pastato rekonstrukciją.

Dalis įstaigų ir savivaldybės įmonė NT inventorizaciją atliko nesilaikydamos nustatytų reikalavimų:

- Savivaldybės administracijoje į Inventorizavimo aprašus – sutikrinimo žiniaraščius 2018 metais nebuvo įtraukti 5 (4,95 proc.), o 2019 metais – 2 (1,98 proc.) netinkami naudoti nekilnojamojo turto objektai<sup>38</sup>, 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos aprašuose nebuvo nurodyta turto buvimo vieta. Taip buvo nesilaikoma Inventorizacijos taisyklių 8.1, 12 ir 17.1 punktų reikalavimų<sup>39</sup>. Be to, savivaldybės administracijos 2018 m. ir 2019 m. Inventorizavimo aprašuose – sutikrinimo žiniaraščiuose įtraukta 13 netinkamų naudoti turto vienetų, kurie nebuvo nurodyti auditui pateiktame nenaudojamo, netinkamo (negalimo) naudoti ilgalaikio nekilnojamo turto sąraše, todėl savivaldybės administracijos Turto skyriaus patekti duomenys apie netinkamą naudoti savivaldybės NT yra netikslūs.

- 14 savivaldybės biudžetinių įstaigų (2018 m. – BĮ Vilniaus darželis - mokykla „Vaivorykštė“ ir BĮ Vilniaus Verkių mokykla-daugiafunkcis centras; 2019 m. – BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Kodėlčiukas“, BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Gilužis“ ir BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Coliukė“; 2018-2019 m. – BĮ Vilniaus Naujininkų mokykla, BĮ Vilniaus Viršuliškių mokykla, BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Gintarėlis“, BĮ Vilniaus kunigaikščio Gedimino progimnazija, BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Pilaitukas“, BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Lazdynėlis“, BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Kūlverstukas“, BĮ Vilniaus lopšelis-darželis „Krivūlė“ Vilniaus Salininkų lopšelis-darželis) į 2018 ir 2019 metų inventorizacijos aprašus NT įtraukė ne pagal jo buvimo vietą. Taip savivaldybės biudžetinės įstaigos nesilaikė Inventorizacijos taisyklių<sup>40</sup> 17.1 punkto reikalavimų.

- Nesilaikydama Inventorizacijos taisyklių<sup>41</sup> 18.4 ir 56 punktų reikalavimų, savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ į 2019 metų ilgalaikio turto inventorizacinį apyrašą gyvenamąsias patalpas įtraukė ne pagal jų pavadinimus (adresus), o pagal unikalų numerį.

<sup>38</sup>2018 metais – V. Mykolaičio Putino g. 5 negyvenamoji ir kavinės patalpos, butai Kapsu g. 34-31, Kalvarijų g. 185-3 ir Verkių g. 81-1; 2019 metais – V. Mykolaičio Putino g. 5 negyvenamoji ir kavinės patalpos.

<sup>39</sup> Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (2014-10-03 nutarimo Nr. 1070 redakcija).

<sup>40</sup> Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (2014-10-03 nutarimo Nr. 1070 redakcija).

<sup>41</sup> Ten pat.

Subjekto vadovai atsako už inventorizacijos organizavimą, jos atlikimą laiku, tačiau biudžetinių įstaigų ir savivaldybės įmonės vadovai neužtikrino, kad NT inventorizacijos būtų atliktos laikantis nustatytų reikalavimų. Neatlikus NT inventorizacijos arba ją atlikus nesilaikant nustatytos tvarkos, neidentifikuojamas turtas, jo buvimo vieta, todėl priimant sprendimus dėl turto valdymo, pateikiami netikslūs duomenys apie NT naudojimą.

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2020 m. kovo 16 d. atliko auditą „Inventorizacijos atlikimas Savivaldybės biudžetinėse įstaigose“ (audito ataskaita Nr. R-05-1), kurio metu buvo įvertinti teisės aktų nesilaikymo atvejai inventorizuojant NT savivaldybės administracijoje ir biudžetinėse įstaigos. Audito ataskaitoje pateiktos rekomendacijos savivaldybės administracijai, savivaldybės biudžetinių įstaigų vadovams dėl turto inventorizacijos organizavimo ir atlikimo tobulinimo.

## **2.6 Turto ataskaitoje trūksta išsamios informacijos apie nekilnojamojo turto valdymą**

Pagal savivaldybės tarybos nustatytą tvarką<sup>42</sup>, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto 2017 m. ir 2018 m. ataskaitos sudaromos metinių finansinių ataskaitų pagrindu, tačiau jos neatskleidžia visų savivaldybės valdomo turto apimčių, nes nėra duomenų apie įstaigoms, organizacijoms patikėjimo teise perduotą savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą, neatskleista informacija apie gautas pajamas iš nekilnojamojo turto nuomos, nenurodytos išsinuomoto turto apimtys. Ataskaitose nurodyti duomenys apie savivaldybės nekilnojamąjį turtą neleidžia identifikuoti spęstinių turto valdymo, naudojimo problemų, nes jose pateikta informacija tik apie turto balansinę vertę, kuri neparodo, kaip savivaldybė valdo ir naudoja turtą, neparodo savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptių. Be to, ataskaitos prieduose pateikti ne visi duomenys apie savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą. Nesant išsamios, į efektyvų turto valdymą orientuotos, turto ataskaitos rengimo tvarkos, visuomenė negauna informacijos apie priimtus sprendimus ir pasiektą pažangą valdant ir naudojant savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

## **2.7 Socialinio būsto plėtra nespėndžia aprūpinimo būstu problemų**

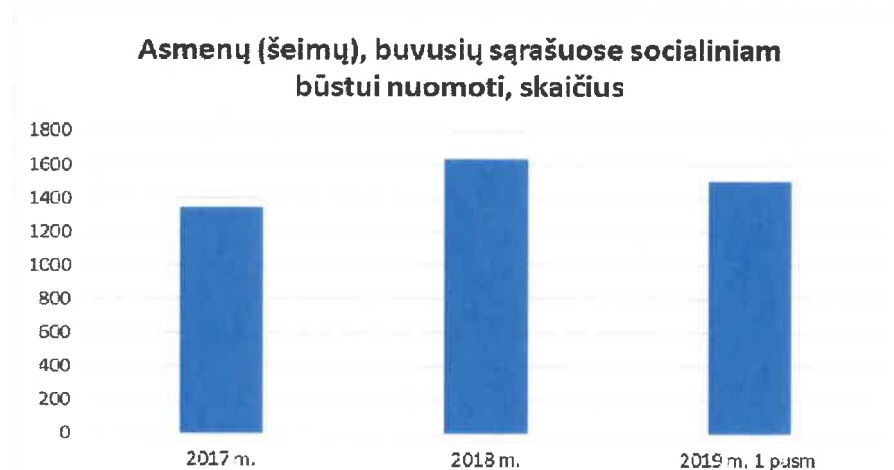
Socialinio būsto fondo sudarymas, būsto nuoma, jo remontas yra savivaldybės savarankiška funkcija, tačiau pajamų, gautų pardavus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, socialinio būsto plėtrai savivaldybė skiria mažai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo<sup>43</sup> 28 str. 1 d., lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus pagal šiame įstatyme nurodytas

<sup>42</sup> Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2016-03-23 sprendimu Nr. 1-386.

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais).

sąlygas, pervedamos į savivaldybės biudžetą ir naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai, atskaičius su savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų vertės nustatymu susijusias išlaidas. Savivaldybėje lėšos, gautos už parduotus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, apskaitomos atskirai kuo kitų savivaldybės biudžeto lėšų ir naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai<sup>44</sup>. Savivaldybė 2017 metais pardavė 30, 2018 metais – 28, 2019 m. pirmą pusmetį – 33 savivaldybės būstus. Ši „Vilniaus miesto būstas“ duomenimis už parduotus savivaldybės būstus 2017 m. sausio 1 d. buvo sukaupta 4 454 021,81 Eur. pajamų. Pardavus savivaldybės būstus 2017 metais gauta 938 878,19 Eur, 2018 metais – 895 200 Eur ir 2019 m. pirmą pusmetį – 846 570 Eur pajamų. Socialinių būstų įsigijimui 2017 metais panaudota 8 750 Eur (0,16 proc. sukauptų lėšų), 2018 metais – 15 900 Eur (0,25 proc. sukauptų lėšų), 2019 m. pirmą pusmetį – 1 106 775 Eur (15,6 proc. sukauptų lėšų). Savivaldybė kasmet parduoda gyvenamąsias patalpas, tačiau socialinio būsto fondo plėtrai neskiria pakankamai lėšų bei nepanaudoja sukauptų lėšų, todėl ilgėja socialinio būsto laukiančių asmenų ir šeimų eilės. Vilniaus miesto savivaldybėje socialinio būsto laukiančių asmenų ir šeimų skaičius kasmet didėja (2017 m. gruodžio 31 d. socialinio būsto laukė 1342 asmenys/šeimos, 2018 m. gruodžio 31 – 1637 asmenys/šeimos, 2019 m. birželio 30 d. – 1509 asmenys/šeimos), tačiau vykdoma socialinio būsto plėtra neužtikrina, kad būtų aprūpinti būstu jo laukiantys asmenys ir šeimos, nes 2017 metais ir 2018 metais buvo nupirkta po 1 socialinį būstą, 2019 m. pirmą pusmetį – 18 socialinių būstų.

2 pav. Asmenų (šeimų) aprūpinimas socialiniu būstu 2017-2019 m. I pusmetis



<sup>44</sup> Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-03-23 sprendimas Nr. 1-388 „Dėl lėšų, gaunamų už gyventojų įstatymų nustatyta tvarka išperkamus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, panaudojimo savivaldybės socialinio būsto fondo plėtrai“.



Šaltinis – SKAT pagal SI „Vilniaus miesto būstas“ duomenis.

Savivaldybėje nenumatyta lėšų dydis, kuris kasmet gali būti panaudotas statant, perkant naujus gyvenamuosius namus, butus, rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus savivaldybei nuosavybės teise priklausančius pastatus, prisidedant prie Europos sąjungos lėšomis finansuojamų programų, todėl vykdant socialinio būsto fondo plėtrą, socialinio būsto laukiančių asmenų skaičius mažėja nežymiai – per 3 metus socialinį būstą gavo 20 eilėje laukiančių asmenų/šeimų.

Vilniaus miesto savivaldybėje kasmet mažėja socialinio būsto fondo sąraše esantis būstų skaičius (2017 m. gruodžio 31 d. buvo 1079 vnt. socialinių būstų, 2018 m. gruodžio 31 d. – 1042 vnt., 2019 m. birželio 30 d. – 1037 vnt.), nes socialinius būstus išnuomojus kaip savivaldybės būstą rinkos kainomis, būstai iš socialinio būsto fondo sąrašo perrašomi į savivaldybės būsto fondo sąrašą. Iš socialinio būsto fondo sąrašo į savivaldybės būsto fondo sąrašą 2017 metais perrašyti 77 būstai, 2018 metais 69 būstai, 2019 m. I pusmetį 33 būstai, o iš savivaldybės būsto sąrašo į socialinio būsto sąrašą 2017 m. perrašyta 13 būstų, 2018 m. – 28 būstai ir 2019 m. I pusmetį – 5 būstai. Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo<sup>45</sup> 20 straipsnio 6 dalies ir Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašo<sup>46</sup> 42.4 punkto reikalavimus, jeigu asmens ar šeimos, nuomojančio socialinį būstą, deklaruotas turtas (įskaitant gautas pajamas) už kalendorinius metus daugiau kaip 25 proc. viršija nustatytus metinių pajamų ir turto dydžius, asmens ar šeimos prašymu savivaldybės taryba, įvertinusi socialinio būsto poreikį savivaldybėje, gali priimti sprendimą šį būstą ne ilgesniam kaip vienerių metų laikotarpiui nuomoti kaip savivaldybės būstą rinkos

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais).

<sup>46</sup> Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašas, patvirtintas tarybos 2017-02-01 sprendimu Nr. 1- 809.

kainomis. Nors savivaldybėje socialinio būsto laukiančių asmenų ir šeimų skaičius didėja, tačiau buvo priimti sprendimai socialinius būstus nuomoti kaip savivaldybės būstus rinkos kainomis ir juos perkelti į savivaldybės būsto fondo sąrašą. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas nenumato, kad socialinius būstus išnuomojus kaip savivaldybės būstus rinkos kainomis, būtų keičiami socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto fondo sąrašai. Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos apraše<sup>47</sup> nurodyta, kad priėmus sprendimą socialinį būstą ne ilgesniam nei vienu metų laikotarpiui išnuomoti kaip savivaldybės būstą rinkos kainomis, jeigu asmuo ar šeima neturi nuosavybės teise kito tinkamo būsto, su asmeniu sudaroma nauja terminuota savivaldybės būsto nuomos sutartis ir būstas įrašomas į savivaldybės būsto fondo sąrašą. Socialinis būstas vienu metų laikotarpiui išnuomojamas kaip savivaldybės būstas rinkos kainomis siekiant suteikti asmeniui ar šeimai laiko susirasti kitą būstą rinkoje, todėl netikslinga jį perrašyti į savivaldybės būsto fondo sąrašą.

### **2.8 Ne visais atvejais socialiniame būste gyvena asmenys, turintys teisę jį gauti**

Parama būstui įsigyti ar išsinuomoti teikiama asmenims ir šeimoms, įvertinus jų turimą turta, gaunamas pajamas ir kitus su asmens ir šeimos socialine padėtimi susijusius veiksnius. Socialinis būstas asmenims suteikiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo<sup>48</sup> 9 straipsnio 1 dalies reikalavimais.

Audito procedūroms atlikti buvo pasirinkti 345 nekilnojamojo turto objektai (111 socialinių būstų ir 234 savivaldybės būstai). Nustatėme 10 atvejų, kai ne visi socialinio būsto fondo butai nuomojami asmenims, turintiems teisę jį gauti – socialiniuose būstuose gyvena asmenys, šeimos, kurie nedeklaruoja pajamų ir turto, nemoka nuomos mokesčio, jų deklaruotos pajamos viršija nustatytus dydžius (išnuomoti butai, esantys A.Kojelavičiaus g. 135-6, Darbininkų g. 18-16, Antakalnio g. 75-20, Filaretų g. 21-4, Karaliaučiaus g. 5A-10, Karaliaučiaus g. 5A-22, Karaliaučiaus g. 5B-11, Karaliaučiaus g. 7A-7, Linksmoji g. 139-27, Parko g. 15A-1 ir Užupio g. 23-3).

- Nustatėme, kad asmenims ir šeimoms buvo išnuomoti socialiniai būstai, esantys Kojelavičiaus g. 135-6, Vilniuje ir Darbininkų g. 18-16, Vilniuje, tačiau nuomininkai juose negyveno ir nemokėjo nuomos mokesčio. Socialiniame būste, esančiame Parko g. 15A-1 gyvenatys asmenys nebuvo nesudarę nuomos sutarties.

---

<sup>47</sup> Savivaldybės tarybos 2019-01-09 sprendimas Nr. 1-1879 „Dėl tarybos 2017-02-01 sprendimo Nr. 1-809 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašo pakeitimo“, 41.4 p. ir 75 p.

<sup>48</sup> Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215.

- Socialiniuose būstuose, esančiuose Filaretų g. 21-4, Vilniuje, Karaliaučiaus g. 5A-22, Kojelavičiaus g. 135-6, Vilniuje, Linksmoji g. 139-27, Užupio g. 23-3 ir Darbininkų g. 18-16, Vilniuje, gyvena asmenys ar šeimos, nedeklaravę pajamų ir turto.
- Socialiniuose būstuose, esančiuose Karaliaučiaus g. 5B-11, Karaliaučiaus g. 7A-7, Antakalnio g. 75-20 (sudaryta taikos sutartis), gyveno asmenys ir šeimos, kurių deklaruotas turtas (įskaitant gautas pajamas) už kalendorinius metus daugiau kaip 25 proc. viršijo nustatytus metinių pajamų, turto dydžius ir dėl kurių iškeldinimo vyksta teisiniai ginčai.
- Nustatėme 5 atvejus (Krokuvos g. 32-11, Vilniuje, Šilutės g. 29-6, Vilniuje, Lazdynų g. 24-1, Vilniuje, Žalgirio g. 99-58, Vilniuje, Parko g. 15A-1, Vilniuje) kai būstai, nesant jų suteikimo dokumentų, 2015 metais atskiriant socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto fondo sąrašus, buvo įrašyti į socialinio būsto fondo sąrašą, todėl sudaryti būsto fondų sąrašai gali būti netikslūs.
- 2015 metais atskiriant socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto fondo sąrašus, nebuvo įvertinta, kad būstai politiniams kaliniams ir tremtiniams buvo skirti pagal Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniams bei jų šeimų nariams tvarką<sup>49</sup>. Vadovaujantis nustatyta tvarka politiniams kaliniams ir tremtiniams turėjo būti skirti savivaldybės būstai, nes skiriant būstus nebuvo taikomi Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo reikalavimai. Nustatėme 2 atvejus, kai su tremtiniams buvo sudarytos socialinio būsto nuomos sutartys ir jiems skirti būstai įrašyti į socialinio būsto fondo sąrašą, nors pagal teisės aktų reikalavimus turėjo būti sudarytos savivaldybės būsto nuomos sutartys, o tremtiniams išnuomotas būstas turėjo būti perkeltas į savivaldybės būsto fondo sąrašą:

– Tremtiniams išnuomoti būstai, esantys Karaliaučiaus g. 15-58, Vilniuje ir Karaliaučiaus g. 5-57, Vilniuje<sup>50</sup> ir pasirašytos socialinio būsto gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys. Nuomininkai už būsto nuomą mokėjo nustatytą rinkos kainą ir neteikė metinių gyventojų pajamų ir turto deklaracijų, nes būstas tremtiniams nebuvo suteiktas pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatas.

### **3. Informacija apie valdomą nekilnojamąjį turtą nėra tiksli**

Savivaldybės taryba įgyvendindama savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, priima sprendimus dėl nekilnojamo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo. Siekiant efektyviai valdyti savivaldybės NT ir priimti racionalius sprendimus dėl

<sup>49</sup> Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniams bei jų šeimų nariams tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320.

<sup>50</sup> 2007-07-09 būsto nuomos sutartis Nr. 1.39-N07/04122007-10-16 ir 2007-10-16 būsto nuomos sutartis Nr. būsto nuomos sutartis Nr.1.39-N07/0565.

šio turto optimizavimo reikalinga turėti tikslią ir teisingą informaciją apie savivaldybei nuosavybės teise priklausantį NT, todėl vertiname, ar:

- apskaitytas visas savivaldybės nuosavybės priskirtas NT;
- nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose;

### **3.1 Apskaityti likviduoti pastatai**

Savivaldybės administracijos apskaitoje užregistruoti nesantys pastatai, todėl pateikti netikslūs duomenys apie savivaldybės valdomą NT:

- Negyvenamas pastatas esantis Žalioji a. 1, Vilniuje 2018 m. spalio 2 d. nugriautas, tačiau nesant turto likvidavimo akto, jis apskaitytas savivaldybės administracijos apskaitoje. Pažymėtina, kad audito metu (2020 m. gegužės 6 d.) surašytas turto likvidavimo aktas ir turtas išregistruotas iš apskaitos registru.
- NT, esantis Konduktorių g. 20-13, Vilniuje 2019 m. rugpjūčio 28 d. likviduotas, surašytas turto likvidavimo aktas, tačiau vis dar apskaitomas savivaldybės administracijos apskaitoje.

### **3.2 Neteisingai apskaityti pastatai pripažinti kultūros vertybėmis**

Biudžetinė įstaiga „Biudžetinių įstaigų buhalterinė apskaita“ patikėjimo teise BĮ Vilniaus darželis-mokykla „Dainorėliai“, BĮ Vilniaus memorialinių muziejų direkcija ir BĮ Vilniaus Minties gimnazija, gautus 5 nekilnojamo turto vienetus, kurie pripažinti kultūros vertybėmis, apskaitė balansinėje „Negyvenamųjų pastatų įsigijimo savikaina“ sąskaitoje. Vadovaujantis 12 VSAFAS<sup>51</sup>, ilgalaikio materialiojo turto grupė rodoma atskirame finansinės būklės ataskaitos straipsnyje. Neteisingai apskaičius nekilnojamąjį turtą pagal grupes, Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinyje gali būti nurodyti netikslūs pastatų ir nekilnojamųjų kultūros vertybių likučiai. Be to, dėl neteisingai apskaitytų kultūros vertybių, nesutampa duomenys Kultūros vertybių registre ir apskaitoje, todėl nėra tikslių duomenų apie savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą, pripažintą kultūros vertybėmis.

#### *Pastatai apskaityti audito metu*

BĮ Vilniaus savivaldybės Grigiškių lopšelis-darželis „Rugelis“ neapskaitė patikėjimo teise perduoto valdyti pastato, esančio Kovo 11-osios 29A, Grigiškėse. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo

<sup>51</sup> 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008-05-08 įsakymu Nr. 1K-174 (2009-12-22 įsakymo Nr. 1K-466 redakcija), 72 p.

teise tvarkos aprašu<sup>52</sup>, patikėtinis, perėmęs valdyti ir naudoti savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą patikėjimo teise, privalo NT įtraukti į apskaitą. Įstaiga nesilaikė nustatytos tvarkos, tačiau audito metu, informavus apie neapskaitytą pastatą, jis 2019 m. gruodžio mėn. buvo įregistruotas apskaitos registre.

VšĮ „Sveikas miestas“ iš savivaldybės patikėjimo teise gautą 3134.52 kv. m. NT, esantį Salomėjos Nėries g. 45A, Vilniuje, apskaitė nebalansinėje sąskaitoje. Vadovaujantis 12 VSAFAS<sup>53</sup>, pastatai, atitinkantys materialiojo turto apibrėžimą ir ilgalaikio materialiojo turto pripažinimo kriterijus, registruojami balansinėje sąskaitoje. Audito metu informavus įstaigą apie neteisingai apskaitytą NT, pastatas 2019 m. gruodžio mėn. užregistruotas balansinėje turto sąskaitoje.

### **3.3 Ne visais atvejais viešajame registre pateikti tikslūs duomenys apie daiktines teises į nekilnojamąjį turtą**

Iš vertinimui atsirinktų 176 NT objektų, patikėjimo teise perduotų valdyti biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms, Nekilnojamojo turto registre neįregistruota patikėjimo teisė į 7 nekilnojamo turto vienetus (4 proc.), esančius Miglos g. 3, Lukiškių skg. 5, Lukiškių skg.14, Vilnius, Smėlio g. 13, Antakalnio g. 108, Žirmūnų g. 37 ir Savanorių pr. 55, Vilniuje. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo 11.1 punktu<sup>54</sup>, patikėtinis perėmęs valdyti ir naudoti savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą patikėjimo teise, privalo per 3 darbo dienas kreiptis į valstybės įmonę Registrų centrą su prašymu įregistruoti patikėjimo teisę į perimtą nekilnojamąjį daiktą. Nesilaikydami nustatytos tvarkos turto patikėtiniai viešajame registre neįregistravo patikėjimo teisės į NT.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos, esančios būsto fonde, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, tačiau neįregistruota šio turto patikėjimo teisė. Savivaldybė gyvenamąsias patalpas patikėjimo teise valdyti perdavė SĮ „Vilniaus miesto būstas“, kuri neįregistravo patikėjimo teisės į perimtas patalpas, nes savivaldybė šiam tikslui neskyrė lėšų<sup>55</sup>. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>56</sup> 11 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Nekilnojamojo turto registre yra registruojama turto patikėjimo teisė.

<sup>52</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017-04-25 sprendimu Nr. 1-919.

<sup>53</sup> 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008-05-08 įsakymu Nr. 1K-174 (2009-12-22 įsakymo Nr. 1K-466 redakcija), 7 p.

<sup>54</sup> Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-04-25 sprendimu Nr. 1-919.

<sup>55</sup> 2017-01-09 Mero pavaduotojo pasitarimo socialinių reikalų ir sveikatos departamento klausimais protokolas Nr. 28-16/17-(1.2.13-T1

<sup>56</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (2001-07-01 įstatymo Nr. IX-391 redakcija su vėlesniais pakeitimais).

Nesilaikant nustatytų reikalavimų Nekilnojamojo turto registre neįregistruota turto patikėjimo teisė į gyvenamąsias patalpas.

Ne visi panaudos gavėjai NT objektų panaudos sutartis registravo Nekilnojamojo turto registre. Iš vertinimui atsirinktų 182 nekilnojamojo turto objektų, perduotų panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis, 5 nekilnojamojo turto objektų (2,7 proc.) panaudos sutartys neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- BĮ Vilniaus miesto socialinės paramos centras neregistravo panaudos sutarčių nekilnojamojo turto objektui, esančiam Kauno g. 3, VšĮ Vyrų krizių ir informacijos centras – Gėlių g. 7, BĮ Naujosios Vilnios kultūros centras – Gerovės g. 1, Lietuvos politinių kalinių sąjunga – Pylimo g. 38, VšĮ Vilniaus vaikų ir jaunimo galerija – Vilniaus g. 39.

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis butas, esantis Konduktorių g. 20-13, Vilniuje likviduotas 2019 m. rugpjūčio 28 d., surašytas turto likvidavimo aktas, tačiau jis neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro. Savivaldybė 2020 m. kovo mėn. 26 d. pateikė Registrų centrui registruoti naują bylą.

Turto savininkui, patikėtiniams ir panaudos gavėjams nustatyta tvarka neįregistravus arba neišregistravus daiktinės teisės į NT, viešajame registre pateikiami netikslūs duomenys apie NT valdytojus ir disponuojamą turtą.

Iš vertinimui atrinktų 172 NT objektų, tretiesiems asmenims išnuomotų lengvatinėmis arba komercinėmis sąlygomis, 40 savivaldybės išnuomotų NT objektų (23 proc.) nuomos sutartys nebuvo įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Nuomos sutartyse nurodyta, kad nuomininkai savo lėšomis įstatymų nustatyta tvarka nekilnojamąjį turtą įregistruoja Nekilnojamojo turto registre ir nuomotojui pateikia įregistravimo faktą patvirtinančius dokumentus.

Savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyrius, atsakingas už sudarytų panaudos ir nuomos sutarčių priežiūrą, neužtikrino, kad panaudos gavėjai ir nuomininkai Nekilnojamojo turto registre įregistruotų sudarytas sutartis, todėl nebuvo įvykdyti sutartiniai įsipareigojimai ir viešajame registre pateikti netikslūs duomenys.

### REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas/ Priemonės	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
1	2	3	4	5

1.	Savivaldybės strateginiuose dokumentuose nustatyti nekilnojamojo turto valdymo kryptis, vertinimo kriterijus, leidžiančius įvertinti pokyčių apimtį.	Savivaldybės administracijai	Inicijuoti Savivaldybės strateginiuose dokumentuose nekilnojamojo turto valdymo kryptių, vertinimo kriterijų, leidžiančių įvertinti pokyčių apimtį, nustatymą.	2021-05-31
2.	Nustatyti apsirūpinimo administracinėmis ir kitomis savivaldybės funkcijoms atlikti reikalingomis patalpomis principus ir būdus.	Savivaldybės administracijai	Inicijuoti apsirūpinimo administracinėmis ir kitomis savivaldybės funkcijoms atlikti reikalingomis patalpomis, principų ir būdų nustatymą.	2021-05-31
3.	Įpareigoti Nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti komisiją, perimant gyvenamąsias patalpas, jas apžiūrėti, įvertinti būklę ir pateikti siūlymus dėl šio turto panaudojimo galimybių.	Savivaldybės administracijai	Nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti komisiją įpareigoti, perimant gyvenamąsias patalpas, jas apžiūrėti, įvertinti būklę ir pateikti siūlymus dėl šio turto panaudojimo galimybių.	2020-07-01
4.	Įvertinti apleistų pastatų naudojimo galimybes ilgalaikėje perspektyvoje ir inicijuoti sprendimų priėmimą dėl šio turto optimizavimo.	Savivaldybės administracijai	Surinkti, išanalizuoti, apibendrinti informaciją apie valdomus apleistus pastatus ir inicijuoti sprendimų dėl šio turto priėmimą.	2020-12-31
5.	Inicijuoti sprendimų priėmimą dėl sunykusių, sugriuvusių pastatų likvidavimo.	Savivaldybės administracijai	Surinkti, išanalizuoti, apibendrinti informaciją apie sunykusius, sugriuvusius pastatus ir inicijuoti sprendimų dėl šio turto priėmimą.	2021-05-31
6.	Lengvatinėmis sąlygomis išnuomojant savivaldybės nekilnojamąjį turta, nuomos sutartyse numatyti sąlygas savivaldybės reikšmingoms funkcijoms užtikrinti.	Savivaldybės administracijai	Suderinti su Teisės grupe rengiant Tarybos sprendimų projektus, lengvatinėmis sąlygomis išnuomojus savivaldybės nekilnojamą turta, kad tos funkcijos bus nurodytos Tarybos sprendimo projekte. Priėmus Tarybai	2020-09-01

			sprendimą, sąlyga bus perkelta į nuomos sutartį.	
7.	Įvertinti galimybes išnuomoti savivaldybės patalpas lengvatinėmis sąlygomis socialiai reikšmingas funkcijas teikiančioms organizacijoms ne centrinėje miesto dalyje.	Savivaldybės administracijai	Pateikti informaciją Tarybos komitetams apie lengvatinėmis sąlygomis išnuomotas patalpas, nurodant sutarčių pabaigos datas ir siūlyti svarstant klausimus dėl sutarčių pratęsimo, įvertinti galimybes patalpas nuomoti ne centrinėje miesto dalyje.	2021-05-31
8.	Inicijuoti sprendimų priėmimą dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų, naudojamų savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių, perdavimo savivaldybės administracijai.	Savivaldybės administracijai	Inicijuoti sprendimų priėmimą dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų, naudojamų savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių, perdavimo savivaldybės administracijai.	2021-05-31
9.	Siekiant, kad turto ataskaitoje pateikti duomenys apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą ir naudojimą būtų informatyvūs, naudingi priimat sprendimus, inicijuoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo pakeitimus, nustatant duomenų apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, informacijos apie nekilnojamojo turto sandorius ir jų būklę, nekilnojamojo turto panaudojimą pateikimą.	Savivaldybės administracijai	Nekilnojamojo turto skyriui kartu su Finansų ir ekonomikos skyriumi rengti Savivaldybės tarybos 2016-03-23 sprendimu Nr. 1-386 patvirtintos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo pakeitimus.	2020-12-31
10.	Siekiant aprūpinti asmenis	Savivaldybės	Rengiant biudžeto	2020-12-31

	ir šeimas socialiniu būstu, inicijuoti pajamų, gautų už parduotus savivaldybės būstus, dydžio (proc.) nustatymą socialinio būsto fondo plėtrai.	administracijai	pakeitimus, inicijuoti pajamų, gautų už parduotus savivaldybės būstus, dydžio (proc.) nustatymą socialinio būsto fondo plėtrai.	
11.	Inicijuoti politiniams kaliniams, tremtiniams skirto būsto perkėlimą iš socialinio būsto fondo į savivaldybės būsto fondą ir naujų sutarčių sudarymą.	Savivaldybės administracijai	Visus tremtinius, turinčius socialinio būsto nuomos sutartis, informuoti pakartotinai dėl sutarčių pakeitimo.	2020-12-31
12.	Įpareigoti struktūrinių padalinių darbuotojus kontroliuoti turto patikėjimo, panaudos ir nuomos sutarčių sąlygų laikymąsi.	Savivaldybės administracijai	Visus savivaldybės padalinius papildomai raštu įpareigoti laikytis sudarytų sutarčių sąlygų.	2020-07-01
13.	Įvertinus, ar asmenys ir šeimos, deklaruojančios gyvenamąją vietą iki 2002 metų gruodžio 31 d., turi teisę būstą nuomotis socialinio būsto nuomos sąlygomis, inicijuoti socialinio būsto ir savivaldybės būsto fondo sąrašų patikslinimą ir naujų nuomos sutarčių sudarymą.	SĮ „Vilniaus miesto būstas“	1. Surinkti bei išanalizuoti išnuomojimo pagrindus asmenų ir šeimų, kuriems butai išnuomoti nuo 2003 m. sausio 1 d., o sutartys sudarytos su administruojančiomis įmonėmis (120 butų). 2. Įvertinus, kad asmenys ir šeimos, turi teisę būstą nuomotis socialinio būsto nuomos sąlygomis, bus inicijuoti socialinio būsto ir savivaldybės būsto fondo sąrašų patikslinimai ir sudarytos naujos nuomos sutartys arba kreiptasi į teismą dėl įpareigojimo sudaryti naujas sutartis.	2020-12-31
14.	Priėmus sprendimą socialinį būstą išnuomoti savivaldybės būsto nuomos sąlygomis ne ilgesniam kaip vienu metų laikotarpiui, nemažinti socialinio būsto fondo.	SĮ „Vilniaus miesto būstas“	1. Kreiptis į Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministeriją (SADM) dėl nuomonės pateikimo. 2. Gavus SADM pritarimą, koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto	2020-11-30

			išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašą.	
15.	Siekiant, kad visas nekilnojamasis turtas būtų inventorizuotas, turto inventorizacija atlikta pagal nustatytus reikalavimus, sudarant inventorizacijos aprašus, gyvenamąsias patalpas į juos įrašyti pagal pavadinimus (adresus).	SĮ „Vilniaus miesto būstas“	Sudarant inventorizacijos aprašus, gyvenamąsias patalpas įrašyti pagal jų adresus.	2020 m. inventorizacijos metu
Atsakingas už Kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais:				

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos

Vyriausioji patarėja

Teisininkas

Tarnautoja

Susipažinau:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
direktorius

SĮ „Vilniaus miesto būstas“  
direktorius

 Birutė Žilėnienė

Marius Gumbrevičius

Daiva Kirkilienė

 Povilas Poderskis

 Tadas Balsevičius

## PRIEDAI

Audito ataskaitos „Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymas“  
1 priedas

### Santrumpos ir sąvokos

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

**SNT** – savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys.

**NTR** – Nekilnojamojo turto registras.

**SKAT** – Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba.

**Savivaldybė** – Vilniaus miesto savivaldybė.

**Taryba** – Vilniaus miesto savivaldybės taryba.

**BĮ** – Biudžetinė įstaiga.

**VŠĮ** – Viešoji įstaiga.

**NVO** – nevyriausybinė organizacija.

**NŽT** – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybinės žemės patikėtinis.

**Disponavimas turtu** – teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę<sup>57</sup>.

**Turto patikėjimo teisė** – savivaldybės institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos teisė savo įstatuose, nuostatuose, taip pat savivaldybės įmonių, įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis valdyti, naudoti savivaldybės perduotą turtą ir disponuoti juo nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų<sup>58</sup>.

**Turto valdymas** – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį<sup>59</sup>.

**Turto valdytojas** – savivaldybės institucija ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys savivaldybės turtą ir disponuojantys juo<sup>60</sup>.

**Savivaldybės būsto fondas**<sup>61</sup> – socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

<sup>57</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-02-12 Nr. VIII-729 (2014-10-01 įstatymo Nr. XII-802 redakcija), 2 str.

<sup>58</sup> Ten pat.

<sup>59</sup> Ten pat.

<sup>60</sup> Ten pat.

**Socialinis būstas**<sup>62</sup> – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis<sup>63</sup>.

**Savivaldybės būstas**<sup>64</sup> – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą.

---

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 14 str. 1 d.

<sup>62</sup> Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-06 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 10 d.

<sup>63</sup> Ten pat.

<sup>64</sup> Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-06 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 8 d.

### Audito apimtis ir metodai

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

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.

Auditą atlikome savivaldybės administracijoje, SĮ „Vilniaus miesto būstas“, duomenis rinkome 345 biudžetinėse įstaigose.

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

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus<sup>65</sup> ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus<sup>66</sup>.

#### *Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai*

Audito ataskaitos skyrius/poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1.	<p><i>Dokumentų peržiūra</i></p> <p>Nagrinėjome: Strateginio planavimo savivaldybės rekomendacijas, Savivaldybės 2010-2020 metų strateginį plėtros planą, 2017-2019 metų strateginį veiklos planą, 2018-2020 metų strateginį veiklos planą, 2019-2021 metų strateginį veiklos planą, Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos įgyvendinimo planą, Alternatyvių viešųjų paslaugų teikimo formų, kurios leistų mažinti skiriamą savivaldybės nekilnojamojo turto kiekį, priemonių planą, Vilniaus miesto savivaldybės socialinio būsto fondo atnaujinimo priemonių planą, Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo</p>	<p>Nustatyti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– savivaldybė turi patvirtintas NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis;</li> <li>– NT valdymo kryptys apima visus turto valdytojus;</li> <li>– visos NT valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą;</li> <li>– visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka SNT valdymo kryptis,</li> </ul>

<sup>65</sup> Valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“.

<sup>66</sup> 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/page.aspx?id=350>.

	<p>tvarkos aprašą. <i>Duomenų analizė</i> Analizavome savivaldybės strateginiuose dokumentuose planuojamus tikslų ir uždavinių įgyvendinimo rodiklius. <i>Apklausa</i> Elektroniniu paštu savivaldybės administracijos Turto skyriui pateiktas klausimynas dėl konsultacijų su bendruomene sprendžiant NT valdymo klausimus. <i>Pokalbis su:</i> Savivaldybės administracijos Turto skyriaus vedėju ir patarėjais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai;</li> <li>– vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą;</li> <li>– visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka SNT valdymo kryptis;</li> <li>– nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai;</li> <li>– Vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą;</li> <li>– savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo galimybių;</li> <li>– savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie SNT valdymo kryptis.</li> </ul>
2.	<p><i>Dokumentų peržiūra</i> Nagrinėjome: Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymą, Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, Inventorizacijos taisyklės, Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniams bei jų šeimų nariams tvarkos aprašą; Savivaldybės tarybos patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašą, Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Vilniaus miesto savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarką, Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir ne konkurso būdu</p>	<p>Nustatyti, ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;</li> <li>– visos savivaldybės institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise NT iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;</li> <li>– visi kiti juridiniais asmenys, gavę patikėjimo teise NT iš savivaldybės, naudoja jį savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;</li> <li>– visas savivaldybės valdomas NT inventorizuotas;</li> <li>– nereikalingas savivaldybės nuosavybės teise valdomas SNT yra perduotas teisės aktų nustatyta tvarka;</li> </ul>

	<p>nuostatus, Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos konkurso (aukciono) organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašą, Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašą, Nuompinigių už negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisykles;</p> <p>Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašą, Statinių, kurie neturi savininko (ar savininkas nežinomas) nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais tvarką;</p> <p>Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą.</p> <p>Savivaldybės tarybos sprendimus, susijusius su NT perdavimu valdyti patikėjimo teise, turto patikėjimo sutartis, NT perduoto valdyti patikėjimo teise savivaldybės biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms, perdavimo aktus, žemės panaudos ir nuomos sutartis.</p> <p>Savivaldybės tarybos sprendimus dėl NT pripažinimo netinkamu naudoti ir jo likvidavimo ir nurašymo, komisijų sprendimus dėl NT pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti, nereikalingo arba netinkamo naudoti nekilnojamojo turto apžiūros aktus, pripažinto netinkamu (negalimu) naudoti) NT likvidavimo, nurašymo aktus, savivaldybės administracijoje 2018 ir 2019 m. atliktų nereikalingo turto inventorizacijų aprašus.</p> <p>Savivaldybės tarybos sprendimus dėl NT nuomos, patalpų išsinuomojimo, išnuomoto NT nuomos sutartis, išsinuomotų patalpų sutartis.</p> <p>Savivaldybės tarybos sprendimus ir administracijos direktoriaus įsakymus dėl asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti sąrašų patvirtinimo, savivaldybės tarybos sprendimus dėl socialinio būsto ir savivaldybės būsto fondo sąrašų sudarymo ir tikslinimo, savivaldybės tarybos sprendimus dėl savivaldybės būsto pardavimo, dokumentus, kurų pagrindu priimti sprendimai nuomoti būstą asmenims ir šeimoms, socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos sutartis, savivaldybės būsto pardavimo sutartis, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ gyvenamųjų patalpų apžiūros aktus, 2018 ir 2019 m. atliktų gyvenamųjų patalpų inventorizacijos žiniaraščius;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– visam netinkamam (negalimam) naudoti savivaldybės nuosavybės teise valdomam SNT yra pasirašyti nurašymo aktai;</li> <li>– visas nurašytas turtas yra išardytas teisės aktų nustatyta tvarka;</li> <li>– visas nereikalingas SNT yra inventorizuotas;</li> <li>– sudarytos visų žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys;</li> <li>– apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos;</li> <li>– valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais;</li> <li>– visas išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;</li> <li>– visas išsinuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;</li> <li>– SNT nuomos sutartyje nustatytas turto nuomos terminas;</li> <li>– ne konkurso būdu SNT išnuomotas subjektams, nurodytiems savivaldybės tarybos sprendimuose;</li> <li>– ne konkurso būdu SNT išnuomotas už rinkos nuomos kainą;</li> <li>– lengvatinėmis sąlygomis NT išnuomotas tik lengvatinės nuomos gavėjams;</li> <li>– nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės</li> </ul>
--	--	--

	<p>Savivaldybės tarybos sprendimus dėl NT panaudos, NT panaudos sutartis; 2017-04-19 ir 2019-07-15 Vilniaus miesto teritorijoje esančio bešeimininkio turto ir teisiškai neįregistruotų statinių įteisinimo procedūrų bei valdymo sprendimų konsultacijų paslaugų teikimo sutartis, 2017-07-28 ir 2019-10-15 paslaugų atlikimo ataskaitas, 2019 metais sudarytų Statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašus;</p> <p>Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2017 ir 2018 metų ataskaitas.</p> <p><i>Duomenų analizė</i></p> <p>Analizavome savivaldybės administracijos Turto skyriaus pateiktus NT perduoto biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo, sąrašus, išnuomoto NT sąrašus, panaudos pagrindais perduoto laikinai naudotis ir valdyti NT sąrašus, pripažinto netinkamu naudoti NT sąrašą, išnuomotų gyvenamųjų patalpų sąrašus pateiktus SĮ „Vilniaus miesto būstas“.</p> <p><i>Apklauso</i></p> <p>Internetu adresu  <a href="https://www.google.com/forms/">https://www.google.com/forms/</a>  vykdėme savivaldybės biudžetinių įstaigų, viešųjų įstaigų apklausą apie valdomą, naudojamą, nuomojamą, išsinuomotą NT, sudarytas žemės panaudos sutartis.</p> <p>Elektroniniu paštu rinkome duomenis apie biudžetinių įstaigų gautas pajamas iš NT nuomos (iš savivaldybės administracijos Iždo poskyrio ir biudžetinės įstaigos „Biudžetinių įstaigų buhalterinė apskaita“). Elektroniniu paštu rinkome duomenis iš savivaldybės biudžetinių įstaigų apie atliktas NT, perduoto valdyti patikėjimo teise, inventorizacijas. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pateikėme klausimyną apie socialinio būsto fondo plėtrą, socialinių ir savivaldybės būstų nuomą, būsto nuomos laukiančių asmenų skaičių. Rinkome duomenis apie gautas lėšas už parduotus savivaldybės būstus ir šių lėšų panaudojimą socialinio būsto fondo plėtrai (iš savivaldybės administracijos Iždo poskyrio ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“).</p> <p><i>Pokalbis su:</i></p> <p>savivaldybės administracijos Turto skyriaus vedėja, specialistais, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriumi, pavaduotoju ir kitais specialistais.</p>	<p>administracijos patvirtintą socialinio būsto fondo sąrašą;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nuomojamas savivaldybės būstas įtrauktas į tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto sąrašą;</li> <li>– visam savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys;</li> <li>– savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti;</li> <li>– savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus;</li> <li>– visas panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą;</li> <li>– visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką;</li> <li>– visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį;</li> <li>– visi panaudos gavėjai NT apdraudė;</li> <li>– visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis SNT yra inventorizuotas;</li> <li>– savivaldybė atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu NT;</li> <li>– savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita parengta savivaldybės nustatyta tvarka;</li> <li>– visi SNT valdymo sprendimai priimti</li> </ul>
--	--	---

		remiantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis.
3.	<p><i>Dokumentų peržiūra</i> Nagrinėjome: Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymą ir kitus teisės aktus, reglamentuojančius NT apskaitą. Peržiūrėjome įrašus Nekilnojamojo turto registre dėl daiktinių teisių įregistravimo ir Kultūros vertybių registre – dėl savivaldybės NT pripažinto kultūros vertybėmis.</p> <p><i>Duomenų analizė</i> Analizavome Administracijos apskaitos poskyrio patektus apskaitos registrus, juose įregistruotą NT palyginome su Turto skyriaus pateiktuose NT sąrašuose nurodytu turtu.</p> <p><i>Apklausa</i> Elektroniniu paštu rinkome duomenis apie biudžetinių įstaigų NT apskaitytą BĮ „Biudžetinių įstaigų buhalterinė apskaita“, kitų biudžetinių įstaigų, savarankiškai tvarkančių apskaitą, apskaitos registruose įregistruotą NT, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ apskaitos registruose įregistruotas gyvenamąsias patalpas (būstus).</p> <p><i>Pokalbis su:</i> Savivaldybės administracijos Turto skyriaus vedėju ir kitais specialistais, Administracijos apskaitos poskyrio specialistais, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ NT apskaitą tvarkančiais darbuotojais.</p>	<p>Nustatyti, ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas apskaitoje;</li> <li>– ar visas savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose;</li> <li>– savivaldybės apskaitoje apskaityti faktiškai patirti kiekvieno nenaudojamo SNT objekto kaštai.</li> </ul>