

**ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA****AUDITO ATASKAITA**
NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖJE
2020 m. balandžio 17 d. Nr. VA-3 (5.1)
Šiauliai

Auditas atliktas, vykdant
Savivaldybės kontrolieriaus
2019 m. rugsėjo 19 d. Nr. PP-7 (1.8)

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja Birutė Bunokienė (audito grupės vadovė)
Vyresnioji patarėja Aurelija Drazdauskaitė
Audite dalyvavo Savivaldybės kontrolierius Saulius Mickus

Audito ataskaita skelbiama
Šiaulių rajono savivaldybės interneto puslapyje adresu: <http://www.siauliuraj.lt/>

TURINYS

IŽANGA	3
AUDITO REZULTATAI	4
1. AR SAVIVALDYBĖJE NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS PLANUOJAMAS SIEKIANT TENKINTI VISUOMENĖS INTERESUS	5
1.1 Napatvirtintos nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys	5
1.2. Strateginiame veiklos plane ne visi nekilnojamojo turto valdymo tikslų ir uždavinių vertinimo kriterijai orientuoti į rezultatą	6
1.3. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys neinformatyvūs ir netikslūs.....	7
1.4. Neužtikrintas išsamios ir teisingos informacijos apie Savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą viešinimas interneto svetainėje.....	8
2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR JUO DISPONUOJAMA LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ	9
2.1. Netinkamai vykdoma sudarytų patikėjimo sutarčių kontrolė.....	9
2.2. Nepakankama sprendimų vykdymo kontrolė, pripažinus turtą netinkamu (negalimu) naudoti.....	10
2.3. Nereglamentuotas nekinojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti procesas	11
2.4. Ne visam Savivaldybės nekilnojamajam turtui suformuoti ir įteisinti žemės sklypai.....	12
2.5. Neužtikrinta nekilnojamojo turto nuomos sutarčių kontrolė.....	13
2.6. Nepilnai reglamentuota nekilnojamojo turto nuoma.....	15
2.7. Pastebėjimai dėl išsinuomotų patalpų	16
2.8. Savivaldybės būsto fondo naudojimas turi problemų	16
2.9. Būsto nuomos mokesčio nustatymas, administravimas, įkainių perskaičiavimai turi trūkumų	17
2.10. Tvarkos reglamentuojančios Savivaldybės būsto nuomą tobulintinos.....	19
2.11. Neužtikrinama panaudos sutarčių kontrolė, o kai kuriais atvejais nesilaikyta teisės aktų reikalavimų, perduodant nekilnojamąjį turtą valdyti ir naudoti panaudos pagrindu	20
2.12. Nereglamentuotas turto pripažinimo bešeimininkiu procesas ir nepilnai vykdomos procedūros dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu turtu.....	22
3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ	23
3.1 Ne visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas ir su juo susiję faktai įregistruoti viešuosiuose registruose	23
3.2. Neskiriamas pakankamas dėmesys nenaudojamo nekilnojamojo turto išlaikymo kaštams.....	24
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	26
PRIEDAI	31
Audito apimtis ir metodai.....	31
Tiriama visuma.....	35

IŽANGA

Šiaulių rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, atsižvelgdama į Valstybės kontrolės 2018 metais atliktą valstybės nekilnojamojo turto valdymo auditą ir nustatytas turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo problemas bei kvietimą, prisijungti prie bendro savivaldybių nekilnojamojo turto audito projekto, pasirašė bendradarbiavimo susitarimą¹ ir įsipareigojo atlikti veiklos auditą Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo srityje.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nurodyta, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, įgyvendina savivaldybės taryba, o kitos savivaldybių institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos valdo, naudoja ir disponuoja joms patikėjimo teise perduotą savivaldybės turtą taip, kaip nusprendžia savivaldybės taryba. Kiti juridiniai asmenys, galintys pagal įstatymus atlikti savivaldybių funkcijas, patikėjimo teise taip pat gali valdyti savivaldybės turtą. Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka turtas gali būti perduodamas laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis panaudos pagrindais bei, gali būti nuomojamas. Vyriausybės nustatyta tvarka – perduodamas, perduodamas².

Šiaulių rajono savivaldybė nuosavybės teise valdo 649 nekilnojamo turto vienetų, iš jų 416 priskirta savivaldybės būsto fondui. Šis turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais³. Taigi, turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą ir maksimalią naudą visuomenei.

Audito tikslas – įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas efektyviai.

Tikslui pasiekti vertinome:

- 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.

Audituojamas subjektas – Šiaulių rajono savivaldybė.

Duomenis rinkome iš Savivaldybės administracijos bei kitų įstaigų, įmonių, organizacijų valdančių Savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

Audituojamas laikotarpis – 2017–2019 m. I pusmetis. Duomenų analizei kai kuriais atvejais buvo naudojami ankstesnių laikotarpių ir 2019 metų II pusmečio duomenys.

¹ Valstybės kontrolės ir Šiaulių rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019-09-17 bendradarbiavimo susitarimas Nr. BS-58.

² 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, 14, 15, 20 str.

³ Ten pat, 9 str.

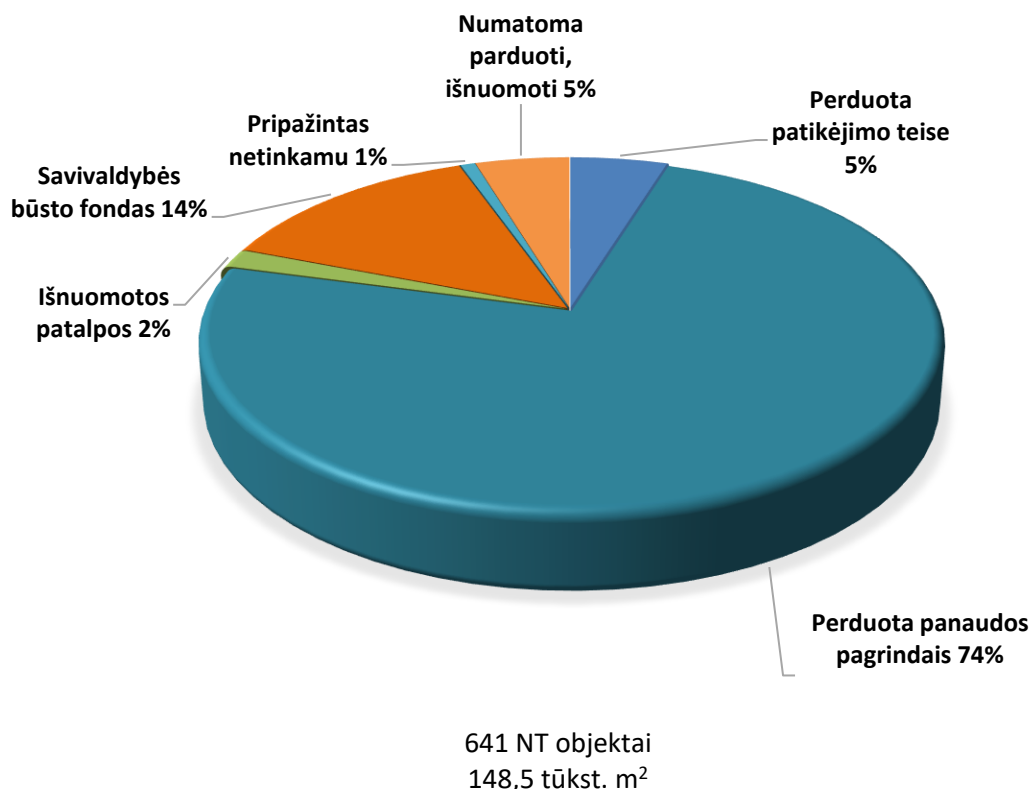
Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi pateikti duomenys yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti priede „Audito apimtis ir metodai“ (1 priedas).

AUDITO REZULTATAI

Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastų, priskirtų nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų jų dalių balansinė vertė 2019 m. birželio 30 d. buvo 25 060,3 tūkst. Eur, iš jų gyvenamieji pastatai (būstas) – 2 765,2 tūkst. Eur, negyvenamieji pastatai (administraciniai, švietimo ir mokslo įstaigų, gydymo įstaigų, kultūros ir sporto įstaigų, kiti pastatai) – 22 295,1 tūkst. Eur.

1 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas



1. AR SAVIVALDYBĖJE NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS PLANUOJAMAS SIEKIANT TENKINTI VISUOMENĖS INTERESUS

1.1. Nepatvirtintos nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys

Turto valdymo skyriaus nuostatuose⁴ nurodytas vienas pagrindinių uždavinių „Užtikrinti Savivaldybės patikėjimo teise valdomo ir Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto efektyvų valdymą ir naudojimą“.

Atliekant audito procedūras, nustatėme, kad duomenys apie Savivaldybės teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą kai kuriais atvejais nesusisteminti arba klaidinantys. Turto valdymo skyrius nepateikė patvirtinto savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto objektų sąrašo. Nėra tiksliai aišku kiek ir konkrečiai kokio turto reikia funkcijoms atlikti, kiek ir kokio turto perduota ir galima perduoti laikinai ir neatlygintinai valdyti ir naudoti panaudos pagrindais, kuris turtas ir kiek jo tiksliai yra išnuomota ir kurį galima būtų išnuomoti (patvirtintas nuomojamo turto sąrašas netikslus), o koks turtas yra nenaudojamas, netinkamas naudoti, nereikalingas ir galima jį parduoti arba turi būti likviduotas.

Savivaldybėje nėra dokumento kuriame būtų patvirtintos ilgalaikės nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, tačiau atitinkamų metų strateginiuose veiklos planuose patvirtintos „Projektų finansavimo“ ir „Komunalinio ūkio plėtros, savivaldybės turto valdymo, vietinės reikšmės kelių, gatvių priežiūros ir plėtros“ veiklos programos, kuriose nustatyti strateginiai tikslai ir numatytos veiklos susijusios su nekilnojamojo turto valdymu.

Siekiant užtikrinti efektyvų nekilnojamojo turto valdymą ir naudojimą, turėtų būti parengta turto valdymo strategija, kurioje numatytos ilgalaikės veiklos kryptys padėtų užtikrinti racionalų ir efektyvų turto valdymą, leistų išsamiai analizuoti duomenis apie nekilnojamąjį turtą, kad kuo geriau būtų tenkinami Šiaulių rajono gyventojų poreikiai.

Planuojant nekilnojamojo turto valdymą, svarbu atsižvelgti į bendruomenės nuomonę ir taip užtikrinti atvirumo (partnerystės) principą⁵ kuris skatina konsultuotis su savivaldybės bendruomene. Siekiant bendruomenės dalyvavimo ir jos nuomonės išreiškimo dėl nekilnojamojo turto valdymo, galima surengti konsultacijas su bendruomene pasirinkus konsultavimosi būdą (susitikimas, apklausa raštu, internetu ar kt.).

Audituojamu laikotarpiu su bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybė nesikonsultavo.

⁴ Šiaulių rajono savivaldybės direktoriaus 2016-01-19 įsakymas Nr. A-69, 4.1. p.

⁵ LR Vyriausybės 2014-12-15 nutarimas Nr. 1435, 4.4. p. „savivaldybės tikslai ir būdai, kaip jų pasiekti, nustatomi konsultuojantis su savivaldybės bendruomene“.

Išvada. Savivaldybės administracija neparengė dokumento kuriame būtų patvirtintos ilgalaikės nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, tačiau atitinkamų metų strateginiuose veiklos planuose patvirtintose „Projektų finansavimo“ ir „Komunalinio ūkio plėtros, savivaldybės turto valdymo, vietinės reikšmės kelių, gatvių priežiūros ir plėtros“ programose nustatyti strateginiai tikslai ir numatytos veiklos susijusios su nekilnojamojo turto valdymu.

Rekomendacija. Parengti (įvykdžius konsultacijas su bendruomene) savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, numatant ilgalaikes veiklos kryptis, kurios padėtų ateityje užtikrinti efektyvų ir racionalų turto valdymą.

1.2. Strateginiame veiklos plane ne visi nekilnojamojo turto valdymo tikslų ir uždavinių vertinimo kriterijai orientuoti į rezultatą

Savivaldybės veikla vykdoma pagal atitinkamų metų strateginiame veiklos plane patvirtintas veiklos programas. „Projektų finansavimo“ ir „Komunalinio ūkio plėtros, savivaldybės turto valdymo, vietinės reikšmės kelių, gatvių priežiūros ir plėtros“ programose, nustatyti Savivaldybės veiklos strateginiai tikslai ir uždaviniai, numatytos veiklos susijusios su nekilnojamojo turto valdymu.

Vertinant audituojamo laikotarpio strateginiuose veiklos planuose⁶ nustatytų tikslų susijusių su Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu vertinimo kriterijus, manome, kad ne visada nustatyti kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą. Pavyzdžiui, pasirašytų projektų finansavimo ir administravimo sutarčių, skirtų aukštos ugdymo ir švietimo paslaugų kokybės bei jų prieinamumo kiekvienam gyventojui užtikrinimui, skaičius (vnt.), nustatytas tikslo vertinimo kriterijus nėra orientuotas į rezultatą, nėra aišku kokią naudą patirs tiesioginis naudos gavėjas. Todėl rengiant strateginius dokumentus, nustatant strateginių tikslų vertinimo kriterijus, būtina atsižvelgti ir vadovautis strateginio planavimo dokumentų rengimo kryptingumu, orientavimosi į rezultatus, efektyvumu, atvirumu (partnerystės), bendrumo principais.

Savivaldybės strateginiame veiklos plane patvirtintos „Komunalinio ūkio plėtros, savivaldybės turto valdymo, vietinės reikšmės kelių, gatvių priežiūros ir plėtros“ programos (toliau – Turto valdymo programa) vykdytojas yra Turto valdymo skyrius.

Turto valdymo programos suformuoto uždavinio 04.01.01 Didinti savivaldybės valdymo ir veiklos efektyvumą, nustatyti kriterijai: suteiktos subsidijos už pirčių paslaugas, kompensuotos išlaidos pareiškėjams, įsigyti pastatai ir žemės sklypas, atliktas pirčių vidaus patalpų ir įrangos

⁶ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017-02-21 sprendimas Nr. T-30 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės strateginio veiklos plano 2017–2019 metams patvirtinimo“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2018-02-20 sprendimas Nr. T-4 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės strateginio veiklos plano 2018–2020 metams patvirtinimo“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2019-02-12 sprendimas Nr. T-2 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės strateginio veiklos plano 2019–2021 metams patvirtinimo“

remontas, kompensuotos dokumentacijos parengimo išlaidos, kompensuotos išlaidos, neleidžia įvertinti savivaldybės valdymo ir veiklos efektyvumo.

Manome, kad Turto valdymo programos suformuoto uždavinio 04.01.01 Didinti savivaldybės valdymo ir veiklos efektyvumą, vertinimo kriterijai galėtų apimti nekilnojamojo turto pardavimo, nuomos, perdavimo rekonstrukcijos ir pan. valdymo kryptis, taip užtikrinant tinkamą nekilnojamojo turto valdymą.

Išvada. Strateginio planavimo dokumentuose nustatyti vertinimo kriterijai ne visada leidžia įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą.

Rekomendacija. Siekiant įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą, vertinimo kriterijus nustatyti atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentų rengimo kryptingumą, orientavimosi į rezultatus, efektyvumo, atvirumo (partnerystės), bendrumo principus.

1.3. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys neinformatyvūs ir netikslūs

Savivaldybės administracija kasmet Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka⁷ pagal kiekvienų ataskaitinių metų gruodžio 31 d. finansinius duomenis parengia Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą (toliau – Ataskaita), į ją įtraukiant visą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą t. y. Savivaldybės administracijoje apskaitomą turtą ir Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą, kuris perduotas valdyti patikėjimo teise kitiems subjektams. Vertinant 2017 m. 2018 m. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitose pateiktus duomenis apie nekilnojamąjį turtą, nustatėme, kad ne visų subjektų (UAB „Kuršėnų vandenys“, AB „Šiaulių energija“, „Lietuvos šaulių sąjunga“, VšĮ "Šiaulių greitosios medicinos pagalbos stotis"), patikėjimo teise valdomas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias turtas įtrauktas į Ataskaitą.

Patvirtintos Ataskaitos formoje informacija apie Nekilnojamąjį turtą (pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys) turėtų būti nurodoma 2.2 Gyvenamieji pastatai (būstai) ir 2.3 Negyvenamieji pastatai, kuri detalizuojama 2.3.1. Administraciniai pastatai, 2.3.2. Pramoniniai pastatai ir sandėliai, 2.3.3. Švietimo ir mokslo įstaigų pastatai, 2.3.4. Gydytojų įstaigų pastatai, 2.3.5. Kultūros ir sporto įstaigų pastatai, 2.3.6. Kiti pastatai eilutėse, tačiau 2017 m. ir 2018 m. Ataskaitų duomenys apie pastatus nurodomi 2.2 Gyvenamieji pastatai ir 2.3.6 Kiti pastatai, nedetalizuojant negyvenamųjų pastatų paskirties pagal patvirtintos Ataskaitos formos turinį.

2017 ir 2018 m. Ataskaitos yra formalūs dokumentai, atkartojantys atitinkamų metų finansinių ataskaitų (Finansinės būklės ataskaitos) duomenis, nurodant turto grupių vertes,

⁷ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017-09-05 sprendimas Nr. T-269 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo tvirtinimo“.

nesuteikiant informacijos apie nekilnojamojo turto apimtis, jo išlaikymo sąnaudas, nekilnojamojo turto būklę bei jo panaudojimą. Audito metu buvo sudėtinga gauti informaciją apie nekilnojamąjį turtą kadangi duomenys apie nekilnojamąjį turtą nekaupiami ir nesisteminami, o Ataskaitoje pateikta informacija neinformatyvi ir jos duomenys nepanaudojami Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti.

Išvada. 2017 m. ir 2018 m. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitoje pateikti duomenys apie nekilnojamąjį turtą neinformatyvūs, netikslūs, nurodyti ne visi Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto duomenys, kurie perduoti valdyti patikėjimo teise kitiems subjektams, nedetalizuota negyvenamųjų pastatų paskirtis pagal patvirtintos Ataskaitos formos turinį.

Rekomendacija. Užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos duomenys būtų patikimi, teisingi ir joje pateiktą informaciją būtų galima panaudoti sprendimams dėl efektyvaus turto panaudojimo priimti.

1.4. Neužtikrintas išsamios ir teisingos informacijos apie Savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą viešinimas interneto svetainėje

Informacijos teikimo ir skelbimo Šiaulių rajono savivaldybės interneto svetainėje www.siauliuiraj.lt taisyklėse⁸ nurodytas interneto svetainės tvarkymo bei informacijos atnaujinimo tikslas – „sudaryti visuomenei sąlygas gauti internetu visą viešą informaciją, užtikrinti efektyvų informacijos apie Savivaldybės įstaigų veiklą, teikiamas paslaugas gavimo ir teikimo procesą“. Prie visos interneto svetainėje paskelbtos informacijos turi būti nurodytas informacijos rengėjo vardas, pavardė, elektroninio pašto adresas ir telefonas.

Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos Antikorupcinio vertinimo išvadoje⁹ teigiama „Manytina, kad visuomenės (viešasis) interesas yra tiesiogiai susijęs su savivaldybių, kaip viešosios nuosavybės teisės įgyvendinančio subjekto, sandorio dalyku, todėl jai turėtų būti sudaromos galimybės ne tik žinoti apie viešojo sektoriaus valdomą, naudojamą ar disponuojamą turtą, bet ir gauti informaciją apie nuomos, panaudos ar patikėjimo teisės pagrindais perduotą savivaldybių turtą naudoti kitiems asmenims“.

Savivaldybės taryba, atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2018-10-19 raštą Nr. 4-01-13, sprendimais¹⁰ papildė tvarkos aprašus ir nurodė, kad Panaudos sutarties duomenys bei Patikėjimo sutarties duomenys viešinami Šiaulių rajono savivaldybės interneto

⁸ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-10-27 įsakymas Nr. A-1270, 4 p., 15 p.

⁹ Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2018-10-15 išvada Nr. 4-01-8178 „Dėl savivaldybių sudarytų sutarčių registravimo ir duomenų apie jas viešinimo“.

¹⁰ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2019-02-12 sprendimas Nr. T-20 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 9 d. sprendimo Nr. T-161 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo, 2019-02-12 sprendimas Nr. T-21 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 9 d. sprendimo Nr. T-160 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo patikėjimo teise tvarkos taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“.

svetainėje (objekto adresas, plotas, unikalus numeris, sutarties sudarymo juridinis pagrindas, objekto naudotojas, sutarties sudarymo ir galiojimo data). Atliekant audito procedūras, informacijos apie paviešintas panaudas ir patikėjimo sutartis neradome. Neviešinami ir duomenys apie nuomos sutartis. Savivaldybės svetainėje informacija, susijusi su nekilnojamuoju turtu, skelbiama apie aktualiu laikotarpiu vykstančius įvykius (negyvenamųjų pastatų ir patalpų viešojo nuomos konkurso sąlygos, viešo aukciono būdu parduodami pastatai).

Audito metu buvo paskelbta informacija apie pagal Panaudos sutartis perduotą Savivaldybės nekilnojamąjį turtą ir pagal Patikėjimo sutartis perduotą Savivaldybės nekilnojamąjį turtą. Paskelbti duomenys apie pagal Patikėjimo sutartis perduotą Savivaldybės nekilnojamąjį turtą ne visi teisingi ir išsamūs (įrašyta įstaiga kuriai turtas perduotas panaudos pagrindais, ne visi patikėtiniai įrašyti kuriems turtas perduotas pagal Patikėjimo sutartį, sąraše įrašyta įstaiga kuriai turtas perduotas pasirašius perdavimo priėmimo aktą, nenurodyta sutarties sudarymo ir galiojimo data). Nenurodytas paskelbtos informacijos rengėjo vardas, pavardė, elektroninio pašto adresas ir telefonas.

Išvada. Savivaldybės svetainėje informacija, susijusi su nekilnojamuoju turtu, skelbiama apie aktualiu laikotarpiu vykstančius įvykius. Nėra susistemintos, išsamios informacijos kas, kokį ir kiek nekilnojamojo turto valdo, naudoja, apie planuojamą išnuomoti, išnuomotą, nuomos mokesčio dydžius, sutartis ir/ar kt. 2020-01-23 dalis paskelbtos informacijos nėra tiksli.

Rekomendacija. Didinti viešumą ir skaidrumą, papildant Savivaldybės interneto svetainėje skelbiamą informaciją apie savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą.

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

2.1. Netinkamai vykdoma sudarytų patikėjimo sutarčių kontrolė

Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas patikėjimo teise perduotas 5 subjektams¹¹. Nekilnojamojo turto patikėjimo teisės perdavimo faktai įforminti

¹¹ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008-11-13 sprendimas T-328 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2007 m. lapkričio 23 d. sprendimo Nr. T-307 „dėl pritarimo 2007 m. lapkričio 8 d. sutarčiai Nr. 2007/GPG/51 dėl užduočių ir atsakomybės pasiskirstymo įgyvendinant Ventos- Lielupės upės baseino investicinės programos i paketo projektą“ pakeitimo“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010-10-08 sprendimas T-275 „Dėl turto perdavimo Kuršėnų vaikų globos namams“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2014-06-26 sprendimas T-133 „Dėl pastato, esančio Ventos g. 79, Kuršėnuose, Šiaulių rajone perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise Lietuvos Šaulių sąjungai“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-10-29 sprendimas T-282 „Dėl ilgalaikio materialiojo turto, esančio Šiaulių rajone, perdavimo akcinei bendrovei „Šiaulių energija“ valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2016-06-30 sprendimas T-198 sprendimas „Dėl kilnojamojo ir nekilnojamojo turto perdavimo pagal turto patikėjimo sutartį viešajai įstaigai Šiaulių greitosios medicinos pagalbos stočiai“.

pagal teisės aktų reikalavimus. Šiaulių rajono savivaldybės biudžetinei įstaigai Kuršėnų vaikų globos namams turtas perduotas pasirašant nekilnojamojo turto perdavimo priėmimo aktą, o su kitais juridiniais asmenimis (UAB "Kuršėnų vandenys", Lietuvos šaulių sąjunga, AB "Šiaulių energija" ir VšĮ "Šiaulių greitosios medicinos pagalbos stotis") turtas perduotas pasirašant patikėjimo sutartis bei turto perdavimo priėmimo aktus.

Nėra tinkamai vykdoma sudarytų turto patikėjimo sutarčių priežiūra ir kontrolė. Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kito ilgalaikio materialaus turto, esančio Kuršėnų mieste, perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo uždarajai akcinei bendrovei „Kuršėnų vandenys“ patikėjimo teisėmis 2009-03-10 sutarties Nr. 04-68 galiojimo terminas pasibaigęs 2018-12-01. Savivaldybės tarybos patvirtintose taisyklėse¹² apibrėžta, kad Savivaldybės institucija ar įstaiga, sudariusi turto patikėjimo sutartį, privalo prižiūrėti, kad turto patikėjimo sutartis būtų tinkamai vykdoma, o pasibaigus turto patikėjimo sutarčiai, turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo sutartį pasirašiusi Savivaldybės institucija ar įstaiga, jeigu Savivaldybės taryba nenustato kitaip.

Patvirtintose taisyklėse nuostatos dėl turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo patikėjimo teise¹³ turėtų konkrečiai apibrėžti kontrolės procedūras už Nekilnojamojo turto patikėjimo sutarčių tinkamą sąlygų vykdymą per nustatytą sutarties laikotarpį, o baigiantis sutarties terminui, spręsti klausimą dėl tolimesnio Nekilnojamojo turto panaudojimo.

Išvada. Netinkamai vykdoma Nekilnojamojo turto patikėjimo sutarčių kontrolė.

Rekomendacija. Nusistatyti Nekilnojamojo turto patikėjimo sutarčių kontrolės procedūras, kurios užtikrintų savalaikę ir tinkamą sutarčių kontrolę.

2.2. Nepakankama sprendimų vykdymo kontrolė, pripažinus turtą netinkamu (negalimu) naudoti

Audituojamu laikotarpiu (2017–2019 m. I pusmetis) 11 Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojo turto vienetų buvo pripažinti netinkamais (negalimais) naudoti. Iš jų – 6 vienetus pripažinus kaip fiziškai ir funkciškai (technologiskai) nusidėvėjusius, nuspręsta nurašyti ir likviduoti¹⁴, o 5 vienetus pripažinus netinkamu (negalimu) naudoti, nuspręsta išbraukti iš Šiaulių rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir įrašyti į Viešajame aukcione

¹² Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-07-09 sprendimas Nr. T-160 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo patikėjimo teise tvarkos taisyklių patvirtinimo“, 13 p.

¹³ Ten pat.

¹⁴ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-09 įsakymas Nr. A-28, „Dėl nekilnojamojo turto pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti“, 2017-07-27 įsakymas Nr. A-1089, „Dėl nekilnojamojo turto pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017-09-05 sprendimas Nr. T-265, „Dėl nekilnojamojo turto pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti, nurašymo ir likvidavimo“.

parduodamo Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą¹⁵. Pripažinus Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 6 vienetus nekilnojamojo turto netinkamais (negalimais) naudoti, kaip fiziškai ir funkciškai (technologškai) nusidėvėjusius, buvo nurašytas ir likviduotas 1 vienetas, o savivaldybės būstai (unikalus Nr. 9195-7014-5014:0004 ir unikalus Nr. 4400-1959-4453:6651) su priklausiniais nėra įrašyti į Viešajame aukcione parduodamo Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

Būsto (unikalus Nr. 4400-1959-4453:6651) su priklausiniais adreso duomenys Pripažintų nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti savivaldybės būstų sąrašė¹⁶ ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – nekilnojamojo turto registras) nesutampa. Pripažintų nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti savivaldybės būstų sąrašė nurodytas adresas Maniušių k. 5-2 Gruzdžių sen., o nekilnojamojo turto registro duomenimis (išrašas 44/1315279) būsto adresas nurodytas Jurgeliškių k. 12-2 Šiaulių kaimiškoji sen.

Atliekant dokumentų peržiūrą nustatėme, kad ir ankstesniais metais (2010 m., 2011m., 2012 m., 2014 m.) pripažintas netinkamu (negalimu) naudoti kaip fiziškai ir funkciškai (technologškai) nusidėvėjęs, keliantis pavojų žmonių sveikatai turtas nenurašytas ir nelikviduotas¹⁷. 2016 metais pripažinti netinkami (negalimi) naudoti dviejų kambarių butas unikalus Nr. 9195-9012-6011:0003 ir vieno kambario butas unikalus Nr. 4400-0550-0081:3698) neįtraukti į Viešajame aukcione parduodamo Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą¹⁸.

Išvada. Procesai nuo sprendimų priėmimo įtraukti į Viešame aukcione parduodamo nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą iki jo pardavimo viešo aukciono būdu arba iki nurašymo ir likvidavimo tęsiasi ne vienus metus, o tai leidžia manyti, kad ne visais atvejais atliekamos kontrolės procedūros kurios užtikrintų efektyvų turto valdymą ir suteiktų naudos visuomenei.

Rekomendacija. Peržiūrėti ir užtikrinti Savivaldybės tarybos priimtų sprendimų įgyvendinimą dėl netinkamo (negalimo) naudoti turto.

¹⁵ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-11-30 įsakymas Nr. A-1655, „Dėl Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių savivaldybės būstų pripažinimo nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2018-12-18 sprendimas Nr. T-348, „Dėl Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių, pripažintų netinkamais (negalimais) naudoti, savivaldybės būstų išbraukimo iš savivaldybės būsto fondo ir jų pardavimo viešame aukcione“.

¹⁶ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-11-30 įsakymas Nr. A-1655, „Dėl Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių savivaldybės būstų pripažinimo nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti“.

¹⁷ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2014-02-20 sprendimas Nr. T-5, 2014-10-30 sprendimas Nr. T-247, 2012-12-13 sprendimas Nr. T-310, 2011-09-15 sprendimas Nr. T-239, 2010-06-17 sprendimas Nr. T-177.

¹⁸ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-14 įsakymas Nr. A-332 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių savivaldybės būstų pripažinimo nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti“, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2016-03-31 sprendimas Nr. T-71 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir pripažintų netinkamais (negalimais) naudoti savivaldybės būstų pardavimo viešame aukcione“.

2.3. Nereglamentuotas nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti procesas

Nepatvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti tvarkos aprašas kuris reglamentuotų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti sprendimų priėmimo, nurašymo, tolesnio panaudojimo ar išardymo ir likvidavimo procesus ir savivaldybės biudžetinių įstaigų, patikėjimo teise valdančių Savivaldybės turtą ir dalyvaujančių Savivaldybės turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti procesuose teises ir pareigas.

Išvada. Nėra patvirtintos tvarkos, kuri reglamentuotų Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto pripažinimą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo procedūras.

Rekomendacija. Parengti ir teikti Savivaldybės tarybai patvirtinti tvarką, kuri reglamentuotų Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto pripažinimą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo procedūras.

2.4. Ne visam Savivaldybės nekilnojamajam turtui suformuoti ir įteisinti žemės sklypai

Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės¹⁹ (toliau - Taisyklės) reglamentuoja, kad Valstybinės žemės sklypai kurių reikia nuosavybės teise ar patikėjimo teise valdomiems, panaudos ar nuomos pagrindais naudojamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti, perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti. Taisyklėse nurodyta²⁰, kad Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nurodyti asmenys t.y. valstybės institucijos, savivaldybės, miškų urėdijos, valstybinių rezervatų ir parkų direkcijos, kitos iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomos įstaigos ir kt.²¹, 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 naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

Audito metu vertinome ar Savivaldybės valdomiems pastatams eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai, ar sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys. Įvertinus savivaldybės administracijos pateiktus duomenis, nustatėme, kad 16 iš 100 atrinktų pavyzdžių

¹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ Suvestinė redakcija nuo 2018-05-01 iki 2019-12-20

²⁰ Ten pat, 2.3, 3 p.

²¹ 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.

nėra suformuoti žemės sklypai pastatų eksploatacijai, o nesudarytų valstybinės žemės panaudos sutarčių 30.

Turto valdytojai, kurie valdo turtą patikėjimo teise, pagal panaudos sutartis ar negyvenamųjų patalpų nuomotojai nesudaro Valstybinės žemės panaudos sutarčių su Nacionaline žemės tarnyba. Panaudos sutartis dėl valstybinės žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuojant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, sudaro Šiaulių rajono savivaldybė. Tik trys turto valdytojai panaudos pagrindais ir vienas patikėjimo teise valdantis Šiaulių rajono nuosavybės teise priklausantį turtą yra sudarę žemės panaudos sutartis su Valstybinės žemės patikėtiniu, Nacionaline žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Išvada. Valstybinės žemės panaudos sutartys sudaromos su Šiaulių rajono savivaldybe, nors daugiausia nekilnojamąjį turtą panaudos pagrindais naudoja biudžetinės įstaigos. Ne po visais pastatais suformuoti žemės sklypai ir apibrėžtos jų ribos, ne visiems žemės sklypams, kurie reikalingi eksploatuoti pastatus, sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys.

Rekomendacija. Imtis priemonių, kad po Savivaldybei priklausančiais pastatais būtų suformuoti valstybinės žemės sklypai ir sudarytos panaudos sutartys su Nacionaline žemės tarnyba įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

2.5. Neužtikrinta nekilnojamojo turto nuomos sutarčių kontrolė

Ne visos nekilnojamojo turto nuomos sutartys ir jų pakeitimai ar papildymai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (2014-09-16 SRZ-725 (3.54), 2013-01-31 SRZ -64 (3.54) yra papildymas, 2015-03-06 SRZ-243(3.54)). Pasibaigus sutarties galiojimui, ne visos sutartys išregistruotos.

Neaišku kokių pagrindu Gruzdžių mstl., Raudėnų k., Šakynos mstl. paštas naudojasi Savivaldybei priklausančiomis patalpomis (buvo panaudos sutartys 1999-12-31 sutartys Nr. 08-12, 09-7, 02-12) kaip ir kam atsiskaito už komunalinius patarnavimus.

2018-02-28 sutartys VP2-28, VP2-29, VP2-30 nepateiktos Buhalterinės apskaitos skyriui ir dėl to neišrašomos sąskaitos faktūros bei į biudžetą negaunamos pajamos už nuomą.

Administracijos direktoriaus patvirtintame Šiaulių rajono savivaldybės administracijos dokumentų valdymo tvarkos apraše²² nurodytas sutarčių derinimas neužtikrina, kad sutartys būtų

²² Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-05-19. Įsakymas Nr. A-706, 94, 97.2 p. (94. Sutarties projektą gali pateikti ir kita sutarties šalis, su kuria numatoma pasirašyti sutartį. Tokiu atveju prieš pasirašant Savivaldybės merui ar jo įgaliotam asmeniui, Savivaldybės administracijos direktoriui ar jo įgaliotam asmeniui sutartį derina Teisės ir personalo administravimo skyriaus tarnautojas (teisininkas). Turto valdymo skyriaus kompetencijai priskirtas sutartis ir susitarimus derina Turto valdymo skyriaus vyriausiasis specialistas (teisininkas). Vaiko teisių apsaugos skyriaus kompetencijai priskirtas sutartis ir susitarimus derina Vaiko teisių apsaugos skyriaus vyriausiasis specialistas (teisininkas). Teisininkas sutartį ar susitarimą derina tik tuomet, kai ant sutarties ar susitarimo yra nurodytas atsakingas asmuo ir sutartis ar susitarimas yra derintas Finansų skyriaus ar Buhalterinės apskaitos skyriaus vedėjo, kai sutartyje ar susitarime yra numatyti finansiniai įsipareigojimai. 97.2. Finansų skyriaus vedėju ar Buhalterinės apskaitos skyriaus vedėju – dėl finansavimo iš savivaldybės biudžeto).

tinkamai užregistruotos ir laiku perduotos vykdymui (nesusiejami visi su sutartimis susiję dokumentai t.y. sprendimai, direktoriaus įsakymai, protokolai, aktai, nuompinigių paskaičiavimai ar kt.).

Savivaldybės nuosavybės teise valdomas ilgalaikis materialusis turtas išnuomotas vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2015-07-09 sprendimu Nr. T-162 (su vėlesniais pakeitimais) patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašu. Nuomos konkursus organizuoja ir vykdo nuolatinė turto nuomos komisija. Turtas išnuomojamas kai yra įtrauktas į Savivaldybės tarybos 2008-10-09 sprendimu Nr. T- 269 (su vėlesniais pakeitimais) patvirtintą nuomojamo ilgalaikio materialiojo turto sąrašą. Savivaldybės tarybai tvirtinti teikiamas sąrašas netikslus, kadangi jame įrašytas jau parduotas turtas, išnuomotas ir kuris galimai bus išnuomotas, kai kurie išnuomoti objektai neįrašyti (sutartys 2016-10-17 Nr.SRZ-766, 2015-08-18 Nr.VP2-46, 2015-03-06 Nr.SRZ-243(3.54), 2016-07-18, Nr.SRZ-509). Išnuomoto turto plotas sutartyse ir nuomojamo ilgalaikio turto sąrašė kai kuriais atvejais nesutampa.

Dauguma atvejų pagal atrinktus pavyzdžius, negyvenamųjų patalpų nuompinigių pradinio dydžio skaičiavimai pateikti kaip priedai prie Administracijos direktoriaus įsakymų „Dėl negyvenamųjų patalpų viešojo nuomos konkurso organizavimo“. Skaičiavimai atlikti vadovaujantis valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus įsakymais²³ „Dėl gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vidutinės vertės nustatymo“ ir „Dėl nekilnojamo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę“ bei Lietuvos Respublikos finansų ministro²⁴ Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis (iki 2019-11-12), tačiau 2018-11-12 įsakyme Nr. A-1548, 2019-01-28 įsakyme Nr. A-99, 2019-02-22 įsakyme Nr. A-216 ir kt. pradinio nuompinigių dydžių paskaičiavimai nepateikti.

Savivaldybės taryba 2019-11-12 sprendimu Nr. T-339 patvirtino Nuompinigių už savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo tvarkos aprašą. Savivaldybės nuompinigių skaičiavimas tvarkos apraše nustatytas pagal Finansų ministro taisyklėse nurodytą turto nuompinigių dydžio nustatymą formulėmis, o nusidėvėjimo normatyvai pvz., valstybės turtui (negyvenamiesiems pastatams) 15, Šiaulių rajono savivaldybės 95. Tokio koeficiento taikymas, Savivaldybės turto nuomos kainą sumažina 6 kartus ir parodo, kad neišnaudojama galimybė siekti maksimalios naudos visuomenei. Iki 2019-11-12 buvo taikomi Finansų ministro patvirtinti Ilgalaikio materialiojo turto maksimalūs nusidėvėjimo normatyvai.

²³ Registrų centro direktoriaus 2014-12-10 įsakymas Nr. V-286 „Dėl gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vidutinės vertės nustatymo nuo 2015 m. sausio 1 d.“ ir 2014-12-10 įsakymu Nr. V-285 „Dėl nekilnojamo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 m. sausio 1 d.“ .

²⁴ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014-09-30 įsakymas Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“.

Išvada. Esančios vidaus kontrolės procedūros neužtikrina nekilnojamojo turto nuomos sutarčių teisėto, teisingo ir aiškaus sudarymo bei vykdymo.

Rekomendacija. Numatyti papildomas vidaus kontrolės procedūras, kurios užtikrintų teisėtą, teisingą ir aiškų nuomos sutarčių sudarymą ir vykdymą.

2.6. Nepilnai reglamentuota nekilnojamojo turto nuoma

Šiaulių rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše²⁵ nepilnai reglamentuota trumpalaikė turto nuoma. Nenustatyta:

- trumpalaikės nuomos sąvoka;
- koks nekilnojamasis turtas gali būti trumpalaikės nuomos objektu;
- atvejai kada trumpalaikė nuoma negalima;
- kokia tvarka turi būti sudaromos trumpalaikės turto nuomos sutartys parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams ar kt., Savivaldybės biudžetinėse įstaigose, kurios pastatus laikinai valdo ir naudoja panaudos sutarčių pagrindu;
- kaip nustatomi trumpalaikės nuomos įkainiai dienai, valandai;
- kaip turto nuomininkas kompensuoja nuomotojui komunalinių paslaugų išlaidas (ar įskaičiuojamos į trumpalaikės nuomos kainą ar apskaičiuojamos atskirai, nustatant išlaidų apimtį, pvz., vienai valandai, vienam kvadratiniam metrui ar kitokiam matavimo vienetui).
- kur pervedami nuompinigiai;
- trumpalaikės nuomos sutarties pavyzdinė forma.

Nenumatyti atvejai kada gali būti taikoma lengvatinė kaina, kas įvertina ir sprendžia dėl turto išnuomojimo jei siūlomas turto nuompinigių dydis mažesnis už apskaičiuotą pradinį nuompinigių dydį.

Išvada. Šiaulių rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše nepilnai reglamentuota trumpalaikė turto nuoma bei lengvatinės kainos taikymas.

Rekomendacija. Papildyti Šiaulių rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašą nuostatomis dėl trumpalaikės nuomos ir lengvatinės kainos taikymo.

²⁵ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-07-09 sprendimas Nr. T-162 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2017-09-05 sprendimo Nr. T-268 redakcija).

2.7. Pastebėjimai dėl išsinuomotų patalpų

Archyvo reikmėms 2017 metais išsinuomos patalpos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtinta Žemės pastatų, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimo arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų tvarka²⁶. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta komisija²⁷, 2017-09-14 protokolu Nr. KO-149(3.48) patvirtintas Negyvenamųjų patalpų nuomos Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Archyvo reikmėms darbo reglamentas.

Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkoje²⁸ nurodyta, kad sprendimo ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą ir kriterijus, kuriais turi vadovautis pirkimo komisija, tvirtina perkančiosios organizacijos vadovas. Sprendimo ekonominis ir (ar) socialinis pagrindimas nepatvirtinti, tačiau 2017-09-20 komisijos posėdžio protokole Nr. KO-151(3.48) nurodyta, kad „Kitų alternatyvų archyvui įkurti šiuo metu Kuršėnuose nėra“.

Savivaldybės tarybos nepatvirtinta nekilnojamojo turto išsinuomoti tvarka, o priimant sprendimą dėl negyvenamųjų patalpų nuomos pirkimo, neparengtas ir nepatvirtintas ekonominis ir (ar) socialinis pagrindimas.

Išvada. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtinta tvarka, Savivaldybė yra išsinuomojusi patalpas, tačiau, priimant sprendimą dėl negyvenamųjų patalpų nuomos pirkimo, neparengtas ir nepatvirtintas ekonominis ir (ar) socialinis pagrindimas. Savivaldybės tarybos tvarka kurioje būtų numatyta kokiais atvejais, kokiais paskirčiai, kokiais būdais galima išsinuomoti nekilnojamąjį turtą, nepatvirtinta.

Rekomendacija. Siekiant užtikrinti tinkamą nuomos pirkimo procedūrų organizavimą, parengti sprendimo projektą ir teikti Savivaldybės tarybai tvirtinti nekilnojamojo turto išsinuomoti tvarkos aprašą.

2.8. Savivaldybės būsto fondo naudojimas turi problemų

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatyta tvarka priskirtas Savivaldybės savarankiškai funkcijai²⁹. Sprendimų dėl Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos

²⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-06-25 nutarimas Nr. 841, „Dėl Žemės pastatų, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimo arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų tvarkos patvirtinimo“.

²⁷ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-09-13 įsakymas Nr. A-1302 „Dėl negyvenamųjų patalpų nuomos Šiaulių rajono savivaldybės administracijos archyvo reikmėms komisijos sudarymo“.

²⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-06-25 nutarimas Nr. 841, „Dėl Žemės pastatų, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimo arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų tvarkos patvirtinimo“, 2p.

²⁹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 15 p.

mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priėmimas yra išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija³⁰.

Audituojamu laikotarpiu Šiaulių rajono savivaldybės būsto fonde³¹ patvirtinti 416 savivaldybės nuosavybės teise valdomi būstai, o Šiaulių rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip būsto fondo dalį sudaro 181 būstas. 2018 metais 5 būstai pripažinti netinkamais naudoti buvo išbraukti iš būsto fondo³².

Pagal Savivaldybės administracijos pateiktus duomenis (iš SPIS sistemos), sudaryta 340 būsto nuomos sutarčių, iš jų 174 socialinio būsto nuomos sutartys ir 166 savivaldybės būsto nuomos sutartys.

Savivaldybės būsto fondo sąraše yra 70 (17 proc.) nenaudojamų būstų, o laukiančiųjų socialinio būsto asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti sąraše³³ buvo 64 asmenys/šeimos. Asmenys/šeimos, kurie turi teisę į paramą būstui išsinuomoti sąrašai skelbiami Savivaldybės internetinėje svetainėje.

Įvertinus pateiktą informaciją, iš 70 Savivaldybės būsto fondo sąraše esančių nenaudojamų būstų 36 būstai avarinės būklės ir netinkami gyventi, 34 būstai laisvi ir daugumai iš jų reikalingas remontas.

Atlikus audito procedūras nustatyta, kad nuomojamas socialinis būstas ir savivaldybės būstas įtrauktas į Šiaulių rajono savivaldybės tarybos patvirtintą Savivaldybės būsto fondą. Būstai suteikti asmenims ir sudarytos būsto nuomos sutartys pagal nustatytus teisės aktų reikalavimus.

Išvada. Savivaldybės būsto fondo sąraše esantys 36 būstai yra avarinės būklės ir netinkami gyventi, o 34 būstai laisvi ir daugumai iš jų reikalingas remontas.

Rekomendacija. Priimti sprendimus dėl nenaudojamo Savivaldybės būsto fonde esančio turto, kuris yra avarinės būklės ar netinkamas gyventi.

2.9. Būsto nuomos mokesčio nustatymas, administravimas, įkainių perskaičiavimai turi trūkumų

- 2015 metais pasikeitus socialinio būsto mokesčio skaičiavimo metodikai, Savivaldybės taryba sprendimu³⁴ patvirtino savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimui naudojamus amortizacinių atskaitymų normatyvus (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti ir rinkos pataisos koeficientą ir tais pačiais metais buvo perskaičiuotas nuomos mokeskis gyvenamųjų patalpų nuomininkams. Sprendime neišvardinti Bazilionų, Gruzdžių, Kurtuvėnų,

³⁰ Ten pat, 16 str. 2 d. 31 p.

³¹ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimas T-5 (2018-12-18 sprendimas T-346 nauja redakcija).

³² Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2018-12-18 sprendimas Nr. T-348.

³³ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-06-03 įsakymas Nr. A-741

³⁴ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-03-26 sprendimas Nr. T-27.

Meškuičių, Šakynos miesteliai ir dėl to neaišku, kurie būsto nuomos mokesčiui apskaičiuoti amortizacinių atskaitymų normatyvai pastato nusidėvėjimui atkurti ir rinkos pataisos koeficientai turi būti taikomi šiuose miesteliuose esančiam būstui.

Išvada. Neaišku, kurie normatyvų dydžiai turėtų būti taikomi Bazilionų, Gruzdžių, Kurtuvėnų, Meškuičių ir Šakynos miestelių teritorijose esančiam būstui.

Rekomendacija. Patikslinti Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimui naudojamus amortizacinių atskaitymų normatyvus (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti ir rinkos pataisos koeficientą, kad būtų aišku kokie dydžiai taikomi neišvardintiems miesteliams.

- Nuomos mokesčiui apskaičiuoti yra naudojami dydžiai, kurie kiekvienais kalendoriniais metais Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus įsakymais patvirtinami naujai t.y. gyvenamųjų patalpų 1 kubinio metro vidutinės statybos vertės ir vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę (toliau – dydžiai), tvirtinami dydžiai turi tendenciją didėti ir apskaičiuojant nuomos mokesį naujiems būsto nuomininkams sudarant patalpų nuomos sutartį jie taikomi ir nuomos mokestis apskaičiuojamas didesnis nei būsto nuomininkams, kurių būsto nuomos kainos įkainiai buvo perskaičiuoti 2015 m. taikant tais metais galiojusius dydžius.

Minėtame 2015-03-26 sprendime³⁵ nustatyta, kad savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokestis gali būti perskaičiuojamas, pasikeitus bent vienam kintamajam dydžiui, naudojamam nuomos mokesčio apskaičiavimo formulėse, vieną kartą per metus, nuo savivaldybės ar socialinio būsto nuomos sutarties sudarymo dienos. Tačiau nuomos mokestis savivaldybės ir socialinio būsto nuomininkams, kurių nuomos sutarčių sąlygos nesikeitė nuo 2015 metų nebuvo perskaičiuotas. Atliekant audito procedūras, pastebėjome, kad 2016 metais sudarytoms sutartims nuomos mokestis apskaičiuotas pritaikius 2015 metams Registrų centro direktoriaus įsakymais patvirtintus dydžius naudojamus nuomos mokesčiui apskaičiuoti. Būtų tikslinga nusistatyti periodą arba sąlygas kada nuomos mokesčio įkainiai galėtų būti perskaičiuojami, kad nuomos mokesčio kainos būtų taikomos vienodos.

Išvada. Nuomos mokestis savivaldybės ir socialinio būsto nuomininkams, kurių nuomos sutarčių sąlygos nesikeitė nuo 2015 metų nebuvo perskaičiuotas.

Rekomendacija. Nustatyti kokiu periodiškumu, ar esant tam tikromis sąlygoms bus perskaičiuojamas būsto nuomos mokestis.

- Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų būstų administravimo paslaugas teikia uždaroji akcinė bendrovė Kuršėnų komunalinis ūkis, su kuria pasirašyta 2016-03-04 sutartis Nr. SRZ-165(3.54) 81K-3 negalioja, bet vykdomas paslaugų teikimas.

³⁵ Ten pat.

Kuršėnų komunalinio ūkio pateiktais duomenimis per audituojamąjį laikotarpį skola už būsto nuomą didėjo (2017 m. – 62322,87 Eur, 2018 m. – 66832,46 Eur, 2019 I pusr. 69069,83 Eur). Apie nuomininkų įsiskolinimus, informacija teikiama Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus specialistui, tačiau nebuvo užtikrinta anksčiau galiojusios sutarties 5.8. punkto vykdymo kontrolė, kadangi delspinigiai nebuvo skaičiuojami. Informacija dėl gautinų sumų apskaitos Buhalterinės apskaitos skyriui neteikiama ir nuomininkų įsiskolinimas neapskaitomas.

Įspėjimus dėl priskaičiuotų ir nesumokėtų mokesčių nuomotojams siunčia Kuršėnų komunalinis ūkis, kai kuriais atvejais ir Savivaldybės administracija. Kokiais atvejais siunčia Savivaldybės administracija, nereglamentuota. Nutraukus būsto nuomos sutartį, nuomininkui siunčiamas direktoriaus įsakymas, dėl nuomos nutraukimo ir nurodoma nuomos mokesčio skola. Savivaldybės administracijos siunčiami dokumentai registruojami bendrame siunčiamų dokumentų registre ir informacija kaupiama nuomininkų asmens byloje. Sumokėjus, nuomininkui skolą, informacija byloje, kad skola sumokėta nekaupiama.

Nuomos pažeidimų apskaita vedama, tačiau atskiras registras pažeidimams nėra pildomas (naudojamas Turto valdymo skyriaus siunčiamų raštų registras).

Išvada. Nuomos mokesčio už savivaldybės būstą ir socialinio būsto nuomą administravimas, įsiskolinimų apskaita, informacijos kaupimas nuomininkų byloje neužtikrina nuomos proceso tinkamo organizavimo, išsamios skolų kontrolės.

Rekomendacija. Atlikti viešųjų pirkimų procedūras administravimo paslaugų pirkimui ir nuomos pajamas už būstus apskaityti pagal viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartų nuostatas. Asmens byloje kaupti visą informaciją apie įvykius susijusius su būsto nuoma.

2.10. Tvarkos reglamentuojančios Savivaldybės būsto nuomą tobulintinos

Šiaulių rajono savivaldybės taryba³⁶ patvirtino Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą kuris reglamentuoja Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką, o Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius³⁷ Šiaulių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo surinkimo ir panaudojimo tvarkos aprašą kuris reglamentuoja Savivaldybės nuomojamų gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo ir surinkimo tvarką.

Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos, nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo, surinkimo, išieškojimo procesai Savivaldybės vidaus teisės aktuose nepilnai reglamentuoti

³⁶ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-05-28 sprendimas Nr. T-106 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo (naujas aprašas 2019-11-12 sprendimas Nr. T-342).

³⁷ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-12-02 įsakymas Nr. A-1633(8.1) „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo ir surinkimo ir panaudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

arba neatitinka praktinį įgyvendinimą. Atkreipiame dėmesį, kad Savivaldybės vidaus teisės aktuose nenurodytas savivaldybei nuosavybės teise priklausančių Savivaldybės būsto fonde esančių bei išnuomotų gyvenamųjų patalpų administratorius, nereglamentuotos vidaus kontrolės procedūros kaip ir kada (suplanuotas, nesuplanuotas) tikrinama nuomojamo būsto būklė, kaip vykdomas nuomos mokesčio sumažinimas ar atleidimas nuo jo, kokias procedūras atlikus, kas ir kokia tvarka informuos nuomininkus apie galimybę gauti piniginę socialinę paramą (socialinę pašalpą, būsto šildymo išlaidų, geriamojo vandens išlaidų ir karšto vandens išlaidų kompensacijas) bei informuos savivaldybės administracijos padalinį (padalinius), atsakingą (atsakingus) už socialinės paramos administravimą dėl socialinės paramos nuomininkui poreikio nustatymo ir teikimo.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme³⁸ įtvirtinta bendroji nuostata – Savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui. Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše³⁹ įtvirtinta nuostata, kad pasirašoma neterminuota būsto nuomos sutartis. Manome, kad būtų tikslinga pasidomėti kitų savivaldybių patirtimi (pvz., Biržų) ir, išanalizavus ar būsto nuoma nustatytam terminui leidžia geriau kontroliuoti socialinio būsto nuomininkus, pritaikyti praktiškai.

Išvada. Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos, nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo, surinkimo, išieškojimo procesai Savivaldybės vidaus teisės aktuose nepilnai reglamentuoti.

Rekomendacija. Peržiūrėti Savivaldybės vidaus teisės aktus ir išsamiai reglamentuoti būsto nuomos kontrolės procedūras, susijusias su nuomojamo būsto būklės patikrinimu, nuomos mokesčio sumažinimu ar atleidimu nuo jo, kompensacijų už būsto šildymą ir šaltą bei karštą vandenį skyrimu Savivaldybės nuomojamų būstų gyventojams.

2.11. Neužtikrinama panaudos sutarčių kontrolė, o kai kuriais atvejais nesilaikyta teisės aktų reikalavimų, perduodant nekilnojamąjį turtą valdyti ir naudoti panaudos pagrindais

Šiaulių rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašas⁴⁰ (toliau – Tvarka) reglamentuoja Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perdavimą laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti pagal panaudos sutartis, tvarką. Savivaldybės administracijos direktorius pagal jam priskirtas funkcijas/kompetenciją sudaro panaudos sutartis dėl

³⁸ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas VIII-729, 1998 m. (aktuali redakcija), 15 straipsnio 5 dalis.

³⁹ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2019-11-12 sprendimas Nr. T-342, 27 p, 41.2.2 p.

⁴⁰ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015-07-09 sprendimas Nr. T-161 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašo patvirtinimo“.

savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto. Savivaldybės administracijai nekilnojamojo turto patikėjimo teisės faktas nėra įformintas.

Tvarkos⁴¹ 14 punkto nuostata nustato, kad Savivaldybės administracijos padalinys, rengęs Panaudos sutartį, kontroliuoja, ar Panaudos gavėjas naudoja gautą turtą pagal paskirtį, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas Savivaldybės turtas, ar vykdo visas Panaudos sutartyje numatytas sąlygas. Vertinant sudarytas nekilnojamojo turto panaudos sutartis, nustatėme, kad ne visais atvejais buvo tinkamai vykdoma sutarčių kontrolė: 2009-03-10 Komunalinės paskirties objektų panaudos sutartis Nr. 04-69 (UAB „Kuršėnų komunalinis ūkis“), 2009-03-10 Komunalinės paskirties objektų panaudos sutartis Nr. 04-70 (UAB „Kuršėnų vandenys“) galiojimo terminas pasibaigęs, 2010 m. Gruzdžių miestelio priešgaisrinio punkto pastato įsigijimo vertė neatitinka sutarties 1.4 punkte nurodytos vertės (Patikslinta 1999 m. birželio 23 d. Šiaulių rajono savivaldybės turto panaudos sutartis 2009-05-28 Nr. 02-36). Sudarytos 2002-02-19 panaudos sutartys su Šiaulių rajono kultūros centru Nr. 10-09, Šiaulių rajono Viešąja biblioteka Nr. 10-10 neatitinka patvirtintos Tvarkos nuostatų nėra numatytas įpareigojimas apdrausti turtą, sutartis pasirašė Turto valdymo skyriaus vedėjas⁴². 2014-03-20 Ilgalaikio materialiojo turto 2002-02-19 panaudos sutarties Nr. 10-9 papildomu susitarimu Nr. SRZ-263 perduodamos neatlygintinai valdyti ir naudotis patalpos esančios Šiaulių r., Kužių sen., Verbūnų k. Radvilų g. 1, kurios nebuvo įtrauktos į 2002-02-19 panaudos sutarties Nr. 02-10 1 punkto sąrašą.

Panaudos gavėjai nevykdo sutartinių įsipareigojimų neapdraudžia neatlygintinai gauto turto.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 straipsnį papildžius 9 dalimi⁴³, Savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos gavėjai, panaudos sutarties galiojimo laikotarpiu turėjo teikti ataskaitą apie naudojamą panaudos pagrindais turtą, tačiau Turto valdymo skyrius Kontrolės ir audito tarnybai ataskaitų nepateikė, todėl manome, kad panaudos gavėjai ataskaitų neteikė.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas⁴⁴ nustato, kad valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė. Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis 1438,62 kv. m pastatas (unikalus Nr. 9196-6019-0014)

⁴¹ Ten pat.

⁴² Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2002-02-14 sprendimu Nr. 7 Dėl panaudos sutarčių sudarymo.

⁴³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 14 straipsnio pakeitimo įstatymas 2016-10-11 Nr. XII-2678 „9. Valstybės ar savivaldybės turto panaudos gavėjas panaudos sutarties galiojimo laikotarpiu ne vėliau kaip per keturis mėnesius nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikia šio turto valdytojui ataskaitą, kurioje nurodoma, kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialusis turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus savo lėšomis atlikti nekilnojamojo daikto einamąjį ar statinio kapitalinį remontą arba kito ilgalaikio materialiojo turto remontą, ar vykdomos kitos panaudos sutarties sąlygos.“

⁴⁴Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 suvestinė redakcija (2009-08-04 – 2010-12-30) 13 str., 1 d., 1 p.

perduotas⁴⁵ viešajai įstaigai 10 metų laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis pagal panaudos sutartį, socialinių paslaugų teikimui. Savivaldybė nėra šios viešosios įstaigos dalininkė.

Audito metu pastebėjome, kad ankstesniais metais nei audituojamas laikotarpis, savivaldybės nekilnojamasis turtas kitiems juridiniams asmenims buvo perduotas valdyti ir naudoti pagal panaudos sutartis, kai turtas galėjo būti perduotas pagal turto patikėjimo sutartis.

Išvada. Nekilnojamojo turto panaudos sutarčių rengėjas, netinkamai vykdo sutartinių įsipareigojimų kontrolę ir neužtikrina teisės aktų reikalavimų laikymąsi dėl turto perdavimo.

Rekomendacijos. Numatyti vidaus kontrolės procedūras, kurios užtikrintų tinkamą nekilnojamojo turto panaudos sutarčių kontrolę bei priimti sprendimus dėl išvardintų dalykų, kad perduodamas turtas būtų įformintas laikantis teisės aktų nuostatų.

2.12. Nereglamentuotas turto pripažinimo bešeimininkiu procesas ir nepilnai vykdomos procedūros dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu turtu

Savivaldybės taryba nėra patvirtinusi tvarkos kuri reglamentuotų nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurio savininkai nėra žinomi), nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkių turtu.

Audituojamu laikotarpiu 2017-2019 m. I pus. į statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašą (toliau - Sąrašas) nebuvo įtrauktas savivaldybės teritorijoje esantis nekilnojamas turtas neturintis savininko (ar savininkas nėra žinomas). Audito metu vertinant ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio nekilnojamojo turto, manome, kad apskaita nėra atliekama tinkamai. Pagal Savivaldybės administracijos pateiktus duomenis, Sąrašo paskutinis patikslinimas buvo 2007 metais, Sąraše nurodyti 206 turto vienetai, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi).

Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu⁴⁶ sudaryta Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto nustatymo nuolatinė komisija, nutarė⁴⁷ ir tarnybiniu pranešimu informavo Administracijos direktorių dėl 57 turto vienetų įtraukimo į Bešeimininkio turto sąrašą, sąrašas nebuvo tikslinamas. Teisės aktai įpareigoja nuolat sudaryti (papildyti) statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus⁴⁸.

⁴⁵ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010-05-06 sprendimas Nr. T-137.

⁴⁶ Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-07-26 įsakymas Nr. A-1013.

⁴⁷ Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto nustatymo nuolatinė komisijos 2018-09-04 protokolas Nr. KO-120(3.48) ir 2018-10-10 tarnybinis pranešimas Nr. KO-137.

⁴⁸ LR vyriausybės 2004-05-26 nutarimo Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“, 231 p.

Statiniai, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) yra užregistruoti nebalansinėje buhalterinės apskaitos 0110001 Saugoti priimtas turtas sąskaitoje. Turtas buvo inventorizuotas, tačiau inventorizacija atlikta formaliai, perkeliant buhalterinės apskaitos duomenis į inventorizacijos aprašų žiniaraščius. Palyginus Sąrašo duomenis su buhalterinės apskaitos 0110001 sąskaitos duomenimis, duomenys nesutampa.

Pagal Savivaldybės administracijos pateiktus duomenis ir informaciją 2009 m. Šiaulių apylinkės teismo sprendimu (2009-01-26 Nr.2-136-459-2009) 22 Statiniai buvo pripažinti neturintys savininko ir perduoti Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybėn. Gautas finansavimas ir statiniai likviduoti, tačiau minėto fakto duomenys Sąraše bei buhalterinėje apskaitoje užfiksuoti nebuvo.

Likusiems Sąraše turto vienetams nėra inicijuojamas procesas dėl turto pripažinimo bešeimininkiu. Pagal Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės pareiškimas dėl bešeimininkio turto pripažinimo teismui turėtų būti perduotas suėjus vieniems metams nuo tos dienos, kurią bešeimininkis daiktas įtrauktas į apskaitą.

Savivaldybės administracijos žinioje esančiam nekilnojamam turtui, kuris neturi savininko (ar savininkas nėra žinomas) nepilnai vykdomos procedūros dėl pripažinimo bešeimininkiu. Nėra inicijuojamas procesas dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, turto apskaita netiksli. Užtikrinant aplinkos bei žmonių saugumą būtina priimti sprendimus dėl savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininkų (ar kurių savininkai nėra žinomi), bei tinkamai jį apskaityti.

Išvada. Nėra patvirtintos tvarkos, kuri reglamentuotų nekilnojamojo turto nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkių turtu bei Savivaldybės administracijos žinioje esančiam nekilnojamam turtui nepilnai vykdomos procedūros dėl pripažinimo bešeimininkiu turtu.

Rekomendacija. Patvirtinti tvarką, detalizuojant procedūras ir atsakomybę dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurių savininkai nėra žinomi) įvertinimo, pripažinimo, apskaitymo ir pagal ją vykdyti procedūras dėl pripažinimo bešeimininkiu.

3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

3.1. Ne visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas ir su juo susiję faktai įregistruoti viešuosiuose registruose

Nekilnojamojo turto registro įstatymas numato⁴⁹, nuosavybės teise, turto patikėjimo teise,

⁴⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymas, Nr. IX-391, 2001 m. (su vėlesniais pakeitimais), 11 str. 1 d. 1 ir 2 p., 15 str. 2 d. 4 ir 5 p.

nekilnojamojo turto panaudos ir nuomos sutartys registruojamos Nekilnojamojo turto registre.

Nuosavybės teisė neįregistruota: Šiaulių r. Meškuičių mstl. Rupeikių g. 27 9197-7021-0036, Šiaulių r. Ginkūnų k. Aušros g. 4 9195-4003-9014, Verbūnų k. Gluosnių g. 2 9198-2015-4018, Paringuvio k., Ringuvos g. 4 9192-5004-5015, Gruzdžiai, Kaštonų g. 4 9192-0011-5020, Raudondvario k. 9196-3014-4019, Šiaulių r. Pakapės k., Darželio g. 9 9197-7009-8016.

Patikėjimo teisė neįregistruota nekilnojamojo turto: Kuršėnų kaimiškoji sen., Braznavos k. 1 9197-4022-3021, Kuršėnų kaimiškoji sen., Braznavos k. 1 9197-4022-3032 turtas pagal 2009-03-10 sutartį Nr.04-68 perduotas UAB „UAB "Kuršėnų vandenys", Gruzdžių mstl. Šiaulių g. 3 9198-5016-7010 ir Gruzdžių mstl. S. Dariaus ir S. Girėno g. 19A 9198-2018-8018 turtas pagal 2015-12-01 patikėjimo sutartį Nr. SRZ-894 perduotas AB „Šiaulių energija“.

Ne visos nekilnojamojo turto nuomos sutartys ir jų pakeitimai ar papildymai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (2014-09-16 SRZ-725 (3.54), 2013-01-31 SRZ-64 (3.54) yra papildymas, 2015-03-06 SRZ-243(3.54)), pasibaigus sutarties galiojimui, ne visos sutartys išregistruotos.

Ne visų savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomininkų sudarytos nuomos sutartys įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Dalis panaudos gavėjų (Šiaulių rajono kultūros centras, Šiaulių rajono viešoji biblioteka, Šiaulių rajono pirminės sveikatos priežiūros centras, Šiaulių rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, UAB Kuršėnų komunalinis ūkis, UAB Kuršėnų vandenys", Asociacija sporto klubas "Tunelis", Asociacija "Gruzdžių krašto bendruomenė", Asociacija "Verbūnų bendruomenė") neįregistravo panaudos sutarčių Nekilnojamojo turto registre.

Išvada. Ne visas Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausantis turtas bei juridiniai faktai susiję su Savivaldybės turtu įregistruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre.

Rekomendacija. Užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas, bei juridiniai faktai susiję su turtu, teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre.

3.2. Neskiriamas pakankamas dėmesys nenaudojamo nekilnojamojo turto išlaikymo kaštams

Audito metu nustatėme, kad už nenaudojamą nekilnojamąjį turtą yra priskaitoma ir mokama vietinė rinkliava už komunalinių atliekų surinkimą. Nuo vietinės rinkliavos mokėjimo už atliekų surinkimą (kintamosios dedamosios mokėjimo dalies) yra atleidžiami nekilnojamojo turto savininkai

informavę Rinkliavos administratorių, kad nebus naudojamosi nekilnojamoju turto⁵⁰. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos aplinkos apsaugos skyriui informacija apie savivaldybės nenaudojamą nekilnojamąjį turtą nebuvo teikiama. Daugiau kokių ir kiek nenaudojamo nekilnojamojo turto objektų (pastatams/patalpoms ir jų dalims) išlaikymui patiriama sąnaudų, negalėjome nustatyti nes Savivaldybės administracija sąnaudų pagal kiekvieną objektą nekaupia ir nepateikė. Nesudaromas nenaudojamo (nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti) Savivaldybės funkcijoms vykdyti nekilnojamojo turto sąrašas.

Išvada. Nekaupiami ir neanalizuojami duomenys apie Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo nekilnojamojo turto apimtis ir jo išlaikymo kaštus.

Rekomendacija. Siekiant racionalesnio, efektyvesnio turto valdymo, būtina nenaudojamo turto išlaikymui patiriamas sąnaudas kaupti, analizuoti ir priimti sprendimus jų mažinimui.

⁵⁰ Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017-05-16 sprendimas „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės vietinės rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą nuostatų, dydžio nustatymo metodikos, nekilnojamojo turto objektų grupių vietinės rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą dydžių patvirtinimo“ 47,48,49 p.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS					
Rekomendacijos		Rekomendacija	Vykdytojas	Priemonė, komentaras rekomencijai įvykdyti	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
Audito ataskaitos poskyris	Eil. Nr.				
1		2	3	4	5
1.1.	1.	Parengti (įvykdžius konsultacijas su bendruomene) savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, numatant ilgalaikes veiklos kryptis, kurios padėtų ateityje užtikrinti efektyvų ir racionalų turto valdymą.	Turto valdymo skyrius	Parengti ir patvirtinti Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją	2020-12-31
1.2.	2.	Siekiant įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą, vertinimo kriterijus nustatyti atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentų rengimo kryptingumo, orientavimosi į rezultatus, efektyvumo, atvirumo (partnerystės), bendrumo principus.	Investicijų ir projektų valdymo skyrius, Turto valdymo skyrius	Strateginio planavimo dokumentuose numatyti vertinimo kriterijus, leidžiančius įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekiamumą	Pastoviai (tvirtinant strateginio planavimo dokumentus)
1.3.	3.	Užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos duomenys būtų patikimi, teisingi ir joje pateiktą informaciją būtų galima panaudoti sprendimams dėl efektyvaus turto panaudojimo priimti.	Turto valdymo skyrius	Pateikti duomenis apie Savivaldybės negyvenamųjų pastatų paskirtį	2020-05-15 (perduotų valdyti patikėjimo teise kitiems subjektams), 2021-03-31 (Administracijos valdomų patikėjimo teise)
1.4.	4.	Didinti viešumą ir skaidrumą, papildant Savivaldybės interneto svetainėje skelbiamą informaciją apie savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą.	Turto valdymo skyrius, Informacinių technologijų skyrius	Susisteminti ir pateikti išsamią informaciją apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą Savivaldybės interneto svetainėje	2020-10-31
2.1.	5.	Nusistatyti Nekilnojamojo turto patikėjimo sutarčių kontrolės procedūras, kurios užtikrintų savalaikę ir tinkamą sutarčių kontrolę.	Turto valdymo skyrius	Patikslinti Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos	2020-09-30

				taisykles, numatant sutarčių kontrolės procedūras	
2.2.	6.	Peržiūrėti ir užtikrinti Savivaldybės tarybos priimtų sprendimų įgyvendinimą dėl netinkamo (negalimo) naudoti turto.	Turto valdymo skyrius	Likviduoti Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, kuriam priimti sprendimai jį nurašyti ir likviduoti	2020-10-31
				Įrašyti į viešame aukcione parduodamų objektų sąrašą Savivaldybės butus, kurie išbraukti iš Savivaldybės būsto sąrašo	2020-07-31
2.3.	7.	Parengti ir teikti Savivaldybės tarybai patvirtinti tvarką, kuri reglamentuotų Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto pripažinimą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo procedūras.	Turto valdymo skyrius	Parengti ir patvirtinti tvarką, reglamentuojančią Savivaldybės turto pripažinimą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo procedūras	2020-10-31
2.4.	8.	Imtis priemonių, kad po Savivaldybei priklausančiais pastatais būtų suformuoti valstybinės žemės sklypai ir sudarytos panaudos sutartys su Nacionalinė žemės tarnyba įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.	Turto valdymo skyrius	Parengti sąrašus Savivaldybės pastatų, kuriems nesuformuoti žemės sklypai	2020-06-30
			Architektūros ir paveldosaugos skyrius	Suformuoti žemės sklypus	2020-12-31
2.5.	9.	Numatyti papildomas vidaus kontrolės procedūras, kurios užtikrintų teisėtą, teisingą ir aiškų nuomos sutarčių sudarymą ir vykdymą.	Turto valdymo skyrius	Parengti (papildyti) vidaus teisės aktus, numatančius nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo kontrolės procedūras	2020-09-30
2.6.	10.	Papildyti Šiaulių rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos	Turto valdymo skyrius	Patikslinti Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu	2020-09-30

		aprašą nuostatomis dėl trumpalaikės nuomos ir lengvatinės kainos taikymo.		organizavimo tvarkos aprašą, numatant nuostatas dėl trumpalaikės nuomos ir lengvatinės kainos taikymo	
2.7.	11.	Siekiant užtikrinti tinkamą nuomos pirkimo procedūrų organizavimą, parengti sprendimo projektą ir teikti Savivaldybės tarybai tvirtinti nekilnojamojo turto išsinuomoti tvarkos aprašą.	Turto valdymo skyrius	Parengti ir patvirtinti tvarkos aprašą nekilnojajamam turtui išsinuomoti	2020-11-30
2.8.	12.	Priimti sprendimus dėl nenaudojamo Savivaldybės būsto fonde esančio turto, kuris yra avarinės būklės ar netinkamas gyventi.	Turto valdymo skyrius	Įvertinti Savivaldybės būsto fonde esančio nenaudojamo turto būklę ir priimti sprendimus dėl tolesnio jo naudojimo ar nurašymo	2020-12-31
2.9.	13	Patikslinti Šiaulių rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimui naudojamus amortizacinių atskaitymų normatyvus (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti ir rinkos pataisos koeficientą, kad būtų aišku kokie dydžiai taikomi neišvardintiems miesteliams.	Turto valdymo skyrius	Patikslinti Savivaldybės būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo normatyvus pastato nusidėvėjimui atkurti ir rinkos pataisos koeficientą bei šių normatyvų taikymą	2020-06-30
	14	Nustatyti kokių periodiškumu, ar esant tam tikromis sąlygoms bus perskaičiuojamas būsto nuomos mokestis.	Turto valdymo skyrius	Nustatyti Savivaldybės būsto nuomos mokesčio perskaičiavimo sąlygas ir periodiškumą	2020-06-30
	15	Atlikti viešųjų pirkimų procedūras administravimo paslaugų pirkimui ir nuomos pajamas už būstus apskaityti	Turto valdymo skyrius	Atlikti savivaldybės būsto administravimo paslaugų pirkimą ir administravimo sutartyse numatyti	2020-06-30

		pagal viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartų nuostatas. Asmens byloje kaupiti visą informaciją apie įvykius susijusius su būsto nuoma.		informacijos teikimą nuomos pajamoms apskaityti	
			Buhalterinės apskaitos skyrius, Turto valdymo skyrius	Apskaityti nuomos pajamas ir kaupiti informaciją, susijusią su būsto nuoma, asmens bylose	Pastoviai
2.10.	16.	Peržiūrėti Savivaldybės vidaus teisės aktus ir išsamiai reglamentuoti būsto nuomos kontrolės procedūras, susijusias su nuomojamo būsto būklės patikrinimu, nuomos mokesčio sumažinimu ar atleidimu nuo jo, kompensacijų už būsto šildymą ir šaltą bei karštą vandenį skyrimu Savivaldybės nuomojamų būstų gyventojams.	Turto valdymo skyrius	Patikslinti Savivaldybės vidaus teisės aktus, reglamentuojančius būsto nuomos kontrolės procedūras, susijusias su nuomojamo būsto būklės patikrinimu, nuomos mokesčio sumažinimu ar atleidimu nuo jo, kompensacijų už būsto šildymą ir šaltą bei karštą vandenį skyrimu Savivaldybės būsto nuomininkams	2020-09-30
2.11.	17.	Numatyti vidaus kontrolės procedūras, kurios užtikrintų tinkamą nekilnojamojo turto panaudos sutarčių kontrolę bei priimti sprendimus dėl išvardintų dalykų, kad perduodamas turtas būtų įformintas laikantis teisės aktų nuostatų.	Turto valdymo skyrius	Parengti vidaus teisės aktus, numatančius tinkamą nekilnojamojo turto panaudos sutarčių kontrolę ir turto perdavimo įforminimą	2020-09-30
2.12.	18.	Patvirtinti tvarką, detalizuojant procedūras ir atsakomybę dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurių savininkai nėra žinomi) įvertinimo, pripažinimo,	Turto valdymo skyrius	Parengti ir patvirtinti tvarkos aprašą nekilnojamajam turtui pripažinti bešeimininkiu	2020-10-31

		apskaitymo ir pagal ją vykdyti procedūras dėl pripažinimo bešeimininkiu.			
3.1.	19.	Užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas, bei juridiniai faktai susiję su turtu, teisės aktų nustatyta tvarka būtų užregistruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre.	Turto valdymo skyrius	Susisteminti Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį registruoti turtą ir su juo susijusius juridinius faktus bei teisės aktų nustatyta tvarka užregistruoti juos Nekilnojamojo turto registre	2020-10-31
3.2.	20	Siekiant racialesnio, efektyvesnio turto valdymo, būtina nenaudojamo turto išlaikymui patiriamas sąnaudas kaupti, analizuoti ir priimti sprendimus jų mažinimui.	Turto valdymo skyrius	Parengti ir patvirtinti nereikalingo Savivaldybės funkcijoms vykdyti nekilnojamojo turto sąrašus	2020-11-30

Savivaldybės kontrolierius

Saulius Mickus

Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja

Birutė Bunokienė

Vyresnioji patarėja

Aurelija Drazdauskaitė

Audito ataskaita „Nekilnojamojo turto valdymas Šiaulių rajono savivaldybėje“
1 priedas

PRIEDAI

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai.

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.

Audituojamas objektas – Šiaulių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos jų dalys.

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

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁵¹ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁵².

Audito rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius/poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Ar savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus	Dokumentų peržiūra Peržiūrėta, susipažinta su Valstybės savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu susijusiais teisės aktais (Respublikos įstatymai; Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimai) Peržiūrėta, vertinta ir susipažinta su su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu susijusiais teisės aktais. Savivaldybės tarybos sprendimais patvirtintomis tvarkomis reglamentuojančiomis Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo.	Nustatyti ir įvertinti <ul style="list-style-type: none"> • ar Savivaldybė turi patvirtintas nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis; • ar nekilnojamojo turto valdymo kryptys apima visus turto valdytojus; • ar visos nekilnojamojo turto valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą; • ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka nekilnojamojo turto valdymo kryptis;

⁵¹ Valstybes kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymu Nr. V-26 patvirtinti Valstybinio audito reikalavimai.

⁵² 3000-asis TMIS „Veiklos audito standartas“ prieiga per internetą: <https://www.vkontrolė.lt/lpaoc.aspx?id=350>.

	<p>Duomenų analizė Rinkome ir analizavome duomenis: Savivaldybės administracijos užpildytus klausimynus apie Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymą; Savivaldybės strateginiuose planavimo dokumentuose numatytas veiklas susijusias su nekilnojamoju turto; Savivaldybės administracijos rengiamas ataskaitas apie turto valdymą; Šiaulių rajono savivaldybės internetinėje svetainėje www.siauliuuraj.lt, vietinėje spaudoje pateiktą informaciją apie nekilnojamąjį turta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ar nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai; • ar vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą; • ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka nekilnojamojo turto valdymo kryptis; • ar nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai; • ar vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą; • ar Savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo galimybių; • ar Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie nekilnojamojo turto valdymo kryptis. • ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą • ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja nekilnojamojo turto valdymo sprendimams.
<p>Ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų</p>	<p>Dokumentų peržiūra Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimai Turto patikėjimo sutartys, turto perdavimo-priėmimo aktai dėl Savivaldybės nuosavybės teise valdomo turto perdavimo patikėjimo teise. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimai dėl nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu, netinkamu naudoti. Savivaldybės nekilnojamojo turto (negyvenamųjų patalpų, gyvenamųjų patalpų) nuomos sutartis.</p> <p>Duomenų analizė Seniūnijų pateikta informacija apie Savivaldybės teritorijoje esančius</p>	<p>Nustatyti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar savivaldybės valdomas nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti; • ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto; • nustatyti, ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai; • ar išnuomotas nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį; • ar išsinuomotas nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį; • ar nekilnojamojo turto nuomos sutartyje nustatytas

	<p>ne naudojamus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius pastatus; Savivaldybės administracijos pateiktus duomenis apie nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą (pagal panaudos sutartis perduotą nekilnojamąjį turtą, pagal panaudos sutartis gautą turtą, išsinuomotą, išnuomotą, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, bešeimininkį turtą). Buhalterinės apskaitos registruose, žiniaraščiuose užregistruotus duomenis. Nekilnojamojo turto registre užregistruotus duomenis apie nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises ir šių teisių turėtojus, juridinius faktus ir kitas žymas. Vertinome kaip vykdomi Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimai susiję su turto valdymu.</p> <p>Paklausimai ir pokalbiai Savivaldybės administracijos buhalterinės apskaitos, finansų skyriaus, turto valdymo skyriaus darbuotojais Seniūnijomis; Savivaldybės įstaigomis.</p>	<p>nuomos laikotarpis;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar sprendimai išnuomoti turtą ne konkurso būdu yra pagrįsti; • ar sprendimai išnuomoti turtą lengvatinėmis sąlygomis yra pagrįsti; • ar savivaldybės būsto fondui priskiriamas nekilnojamasis turtas, nuomojamas teisės aktų nustatyta tvarka; • panaudos pagrindais perduotas nekilnojamasis turtas naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka; • ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio nekilnojamojo turto;
<p>Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą.</p>	<p>Dokumentų peržiūra Apskaitos dokumentai susiję su turto apskaita, nurašymu, inventorizacija.</p> <p>Duomenų analizė Vertintas nenaudojamas nekilnojamasis turtas, ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama; įvertinta, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas įregistruotas viešuose registruose; ar savivaldybė apskaitoje apskaito išnuomotą nekilnojamąjį turtą; juridinių faktų įregistravimą viešuose registruose; ar apskaitomas nekilnojamasis turtas kuris priskirtas Savivaldybės būsto fondui; išsinuomotas turtas.</p> <p>Paklausimai ir pokalbiai Savivaldybės administracijos buhalterinės apskaitos, finansų skyriaus, turto valdymo skyriaus darbuotojais Seniūnijomis; Savivaldybės įstaigomis.</p>	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą nekilnojamąjį turtą; • ar savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamas nekilnojamasis turtas yra apskaitytas; • ar nereikalingas arba netinkamas (negalimas) naudoti nekilnojamasis turtas, kuris neperduotas ar neišardytas yra įregistruotas viešuose registruose; • ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą nekilnojamąjį turtą; • ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas nekilnojamasis turtas įregistruotas viešuose registruose; • įvertinti, ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą

		<p>išnuomotą ir išsinuomotą nekilnojamąjį turtą;</p> <ul style="list-style-type: none">• įvertinti, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, kuris yra išnuomotas įregistruotas viešuosiuose registruose;• ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą nekilnojamąjį turtą ne, kuris priskirtas Savivaldybės būsto fondui;• ar Savivaldybės būsto fondui priskirtas nekilnojamasis turtas, kuris yra išnuomotas įregistruotas viešuosiuose registruose.
--	--	--

Audito ataskaita „Nekilnojamojo turto
valdymas Šiaulių rajono savivaldybėje“
2 priedas

Tiriama visuma

Šiaulių rajono savivaldybė nuosavybės teise valdo 649 nekilnojamo turto (pastatai, patalpos ir jų dalys) vnt.		
20 nekilnojamojo turto objektai perduoti patikėjimo teise, 5 subjektams (7,2 tūkst.m ²)	1 Savivaldybės biudžetinė įstaiga	
	6,2 tūkst. m ² Kuršėnų vaikų globos namai	
	4 Kiti juridiniai asmenys	
	1,0 tūkst. m ² UAB „Kuršėnų vandenys“ 3 Kt. subjektams	
134 nekilnojamojo turto objektai perduoti panaudos pagrindais, 90 subjektams (110,1 tūkst. m ²)	48 Savivaldybės biudžetinės įstaigos	
	94,6 tūkst. m ²	41 Švietimo įstaigos
		3 Kultūros įstaigos
		2 Socialinės ir sveikatos įstaigos
		Priešgaisrinė tarnyba
		Švietimo paslaugų centras
	6 Savivaldybės kontroliuojamos įstaigos	
	8,2 tūkst. m ²	3 Sveikatos priežiūros įstaigos
		VšĮ Šiaulių rajono turizmo ir informacijos centras
		UAB „Kuršėnų vandenys“
UAB Kuršėnų komunalinis ūkis		
4,4 tūkst. m ²	31 Asociacijos	
1,9 tūkst. m ²	5 Kt. subjektai	
19 nekilnojamojo turto objektai nuomojami (2,5 tūkst. m ²)	Sudarytos 24 nuomos sutartys	
416 nekilnojamojo turto objektų sudaro Savivaldybės būsto fondą (20,6 tūkst. m ²)	166 socialinį būstą	
	174 savivaldybės būstą	
	70 netinkami gyventi	
	5 pripažinti netinkamais, 1 parduotas	
52 nekilnojamojo turto objektai nenaudojami veikloje, nuomojami, numatoma parduoti (8,7 tūkst. m ²)	24 pripažinti netinkamais	
	22 nekilnojamojo turto objektų numatoma parduoti, 1 nuomoti.	
	5 nėra informacijos apie tolimesnį panaudojimą	