



ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

2020 m. balandžio 30 d. Nr. 4-2
Zarasai

Auditas atliktas vykdant
2019-10-01 pavedimą Nr. 7-2.

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolierė Irma Maldauskienė (grupės vadovė)
Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja Nijolė Kalasauskienė
Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos vyr. specialistė Aida Bogušienė

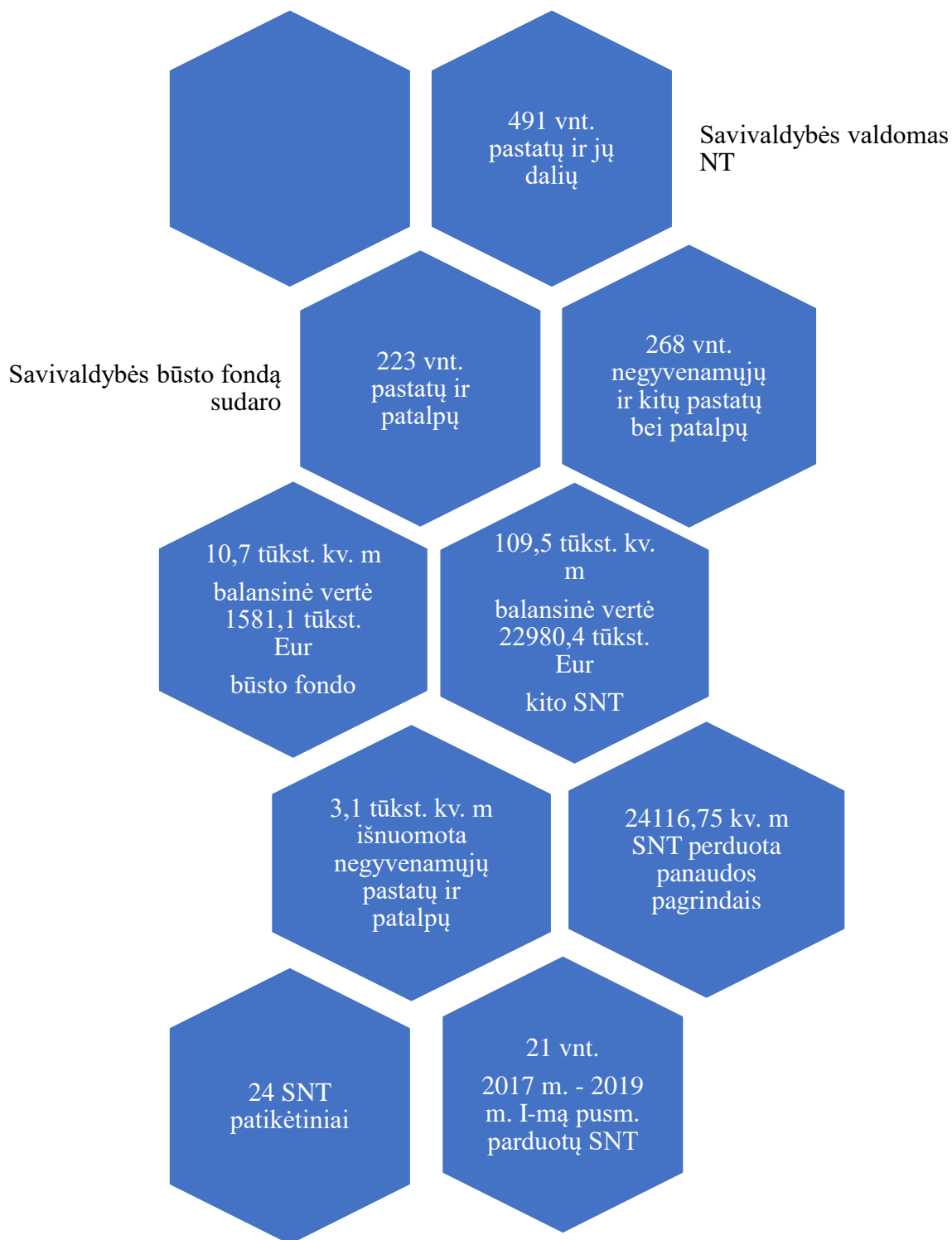
Auditas pradėtas 2019 m. spalio 1 d.
Auditas baigtas 2020 m. balandžio 30 d.

Audito ataskaita skelbiama
Kontrolės ir audito tarnybos interneto tinklalapyje adresu <http://zarasaikontrolė.lt>

TURINYS

TURINYS.....	2
PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI.....	3
SANTRAUKA	4
IŽANGA.....	9
AUDITO REZULTATAI.....	11
1. Ar nekilnojamasis turtas Savivaldybėje valdomas siekiant tenkinti visuomenės interesus?11	
1.1. Savivaldybė nekilnojamąjį turtą valdo neturėdama patvirtintų turto valdymo krypčių	11
1.2. Savivaldybės administracija neatsiskaito Tarybai už savivaldybės nekilnojamąjo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą.....	12
1.3. Savivaldybė aktyvina konsultacijas su vietos bendruomene dėl Savivaldybės nekilnojamąjo turto valdymo.....	13
2. Ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?.....	14
2.1. Beveik visas Savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti	14
2.2. Sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo Savivaldybės nekilnojamąjo turto priimami.....	15
2.3. Savivaldybės nekilnojamasis turtas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų	15
2.4. Savivaldybės būstai įtraukti į Savivaldybės patvirtintus būstų sąrašus ir išnuomoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais	16
2.5. Panaudos pagrindais perduotas Savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka	17
2.6. Ne po visu Savivaldybės nekilnojamuoju turtu suformuoti žemės sklypai ir įteisintas jos naudojimas	17
2.7. Priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio nekilnojamąjo turto.....	18
3. Ar Savivaldybė valdo informaciją apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą?	18
3.1. Beveik visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas įregistruotas Nekilnojamąjo turto registre	18
3.2. Savivaldybė apskaito visą Savivaldybės nekilnojamąjį turtą	19
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	20
PRIEDAI	22

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI



1 pav. Pagrindinė informacija apie Zarasų rajono savivaldybės nekilnojamoji turta

SANTRAUKA

Audito svarba

Nekilnojamasis turtas, kurį valdo, naudoja ir kuriuo disponuoja savivaldybė, yra viena iš pagrindinių priemonių savivaldybės funkcijų įgyvendinimo užtikrinimui ir gyventojų poreikių tenkinimui. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo¹ 9 straipsnis nustato, kad savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:

1) visuomeninės naudos – savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą. Paprastai viešuoju interesu laikoma tai, kas objektyviai reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei ar jos daliai;

2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;

3) racionalumo – savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;

4) viešosios teisės – sandoriai dėl savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Turto valdytojai, siekdami savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti ir naudoti jį efektyviai, turi atlikti turto naudojimo analizę (įvertinti naudojimo reikalingumą ir patalpų išlaikymo kaštus), kontroliuoti, kad perduotas savivaldybės turtas būtų naudojamas racionaliai, pagal paskirtį, naudoti pastatus ir statinius savivaldybės funkcijų įgyvendinimui.

Zarasų rajono savivaldybė 2019 m. I pusmečio pabaigoje turėjo 491 savivaldybės nekilnojamojo turto objektą (pastatai, patalpos ar jų dalys), iš jų: savivaldybės būsto fondą sudarė 45 proc. arba 223 vienetai (10,7 tūkst. kv. m), balansinė vertė – 1 581,1 tūkst. eurų, kiti pastatai, patalpos ar jų dalys – 268 vienetai (109,5 tūkst. kv. m), balansinė vertė – 22 980,4 tūkst. eurų. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektus patikėjimo teise ir pagal patikėjimo sutartis valdė 24 turto valdytojai.

Zarasų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos efektyvumo auditas už 2017 m.–2019 m. I pusmetį atliktas pagal Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos ir Valstybės

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

kontrolės 2019 m. rugsėjo 12 d. pasirašytą bendradarbiavimo susitarimą² ir vykdančią Kontrolės ir audito tarnybos 2019 metų veiklos planą³.

Audito tikslas ir apimtis

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

Audito objektas – savivaldybės nekilnojamasis turtas, kuris audite apima pastatus (tarp jų pastatus, priskirtus nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpas ir jų dalis.

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

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar nekilnojamasis turtas Savivaldybėje valdomas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
- ar Savivaldybė valdo informaciją apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

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

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁴ ir Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁵. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“.

Audito procedūros atliktos: Zarasų rajono savivaldybės administracijoje ir 20-je Savivaldybės biudžetinių įstaigų, kurios SNT valdo, naudoja ir juo disponuoja patikėjimo teise⁶ bei 3-se Savivaldybės valdomose uždarosiose akcinėse bendrovėse, kurios SNT valdo pagal patikėjimo sutartis⁷. Taip pat informacija rinkta iš Savivaldybės viešųjų įstaigų ir valdomų uždarųjų akcinių bendrovių, kurios SNT valdo panaudos pagrindais. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi auditui pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

² Valstybės kontrolės ir Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas, 2019-09-12 Nr. BS-49.

³ Patikslintas Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019 metų veiklos planas patvirtintas Savivaldybės kontrolieriaus 2019-09-27 įsakymu Nr. I-3.

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

⁵ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito įgyvendinimo gairės“.

⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 8 str., 1 d. 2 p.

⁷ Tas pats, 12 str. 3 d.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo siekiant tenkinti visuomenės interesus

1.1. Zarasų rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys kaip atskiras dokumentas nerengiamas ir netvirtinamas. Turto valdymo kryptys Savivaldybėje formuojamos rengiant ir tvirtinant savivaldybės plėtros ir veiklos planus, juose numatant prioritetus, tikslus, uždavinius ir priemones pagal veiklos sritis ir lygiagrečiai numatant turto naudojimo, tvarkymo ar įveiklinimo perspektyvas pagal tvirtinamas veiklos sritis, tačiau juose nenustatomi atskiri tik SNT valdymui skirti tikslai ir jų vertinimo kriterijai tiesiogiai neatspindi SNT valdymo bei šie planai neapima viso Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT naudojimo, tvarkymo ar įveiklinimo perspektyvų.

1.2. Audituojamu laikotarpiu Savivaldybės administracija neatsiskaitė rajono Savivaldybės tarybai už SNT valdymą, naudojimą ir disponavimą. Vadovaujantis audito metu patvirtintu Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašu, ataskaita už 2019 metus turi būti parengta ir pateikta iki 2020-05-10.

1.3. Konsultacijos dėl SNT valdymo su vietos bendruomene dalinai vykdomos rengiant savivaldybės strateginius plėtros ir veiklos planus, o tikslinės konsultacijos pradėtos aktyviau vykdyti nuo 2019 metų, pradėjus raštais ir/ar internetiniame puslapyje kreiptis į suinteresuotas bendruomenes su kvietimais pateikti pasiūlymus.

2. Dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo laikantis turto valdymo principų

2.1. Beveik visas SNT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti. Savivaldybės valdomos UAB-ės, valdančios SNT pagal patikėjimo sutartis, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Savivaldybės BĮ didžiąją dalimi naudoja jį savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, išskyrus audito metu nustatytą 1 488,75 kv. m (15 SNT vienetų) plotą, kuris nuomojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti (9 vnt.) arba nenaudojamas dėl avarinės būklės (4 vnt.) arba nenaudojamas ir dėl jo dar nepriimtas joks sprendimas (2 vnt.).

Visas Savivaldybės nekilnojamas turtas yra inventorizuotas.

2.2. Savivaldybėje ieškoma būdų ir priimami sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT. Nenaudojamą SNT turto valdytojai pripažįsta nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir priima sprendimą jį perduoti kitiems valdytojams panaudos pagrindais, parduoti arba išnuomoti. Pastaraisiais metais stebimas aktyvesnis savivaldybės funkcijų įgyvendinimui nereikalingo SNT turto pardavimas viešajame aukcione. Per laikotarpį nuo 2019-06-30 iki 2020-03-16 iš audituoto SNT viešajame aukcione buvo parduoti 7 SNT objektai, kurių bendras plotas 7 516,06 kv. m bei per tą patį laikotarpį į viešajame aukcione parduodamo

turto sąrašą įrašyti 4 SNT objektai, kurių bendras plotas 2 150,66 kv. m. Laikotarpyje nuo 2017-01-01 iki 2019-06-30 viešajame aukcione buvo parduotas 21 SNT vienetas, kurių bendras plotas sudarė 5 614,71 kv. m.

Atskirais atvejais SNT nepripažinus jo nereikalingu (negalimu) naudoti, jis išnuomotas (4 vnt.), sugriuvusių pastatų likvidavimo darbams perkami rangovai (3 vnt.), kitu atveju, atlikus teisinės registracijos ir kitas reikiamas procedūras, SNT numatoma įrašyti į viešajame aukcione parduodamo turto sąrašus (5 vnt.).

2.3. SNT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų. Visi nuomininkai naudoja SNT pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį, tačiau iš 28 audituotų nuomos sutarčių 17 nuomos sutarčių neįregistruota NTR. Nuomos sutarčių kontrolė nėra pakankama.

2.4. Visas būstas įtrauktas į Savivaldybės patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus. Visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys, būstas nuomojamas vadovaujantis teisės aktų nuostatomis.

2.5. Visas SNT panaudos pagrindais perduotas subjektams, kurie turi (turėjo) teisę tokiu būdu gauti šį turtą pagal sutarties sudarymo metu galiojančius teisės aktus. Visos panaudos sutartys atitinka Savivaldybės tarybos nustatytą tvarką atsižvelgiant į sutarties sudarymo metu galiojančius teisės aktus.

2.6. Ne visiems Savivaldybės nuosavybės teise valdomiems pastatams suformuoti žemės sklypai bei ne visiems valstybinės žemės sklypams, reikalingiems eksploatuoti šiuos pastatus, sudarytos panaudos sutartys. Iš audituotų 136 SNT vienetų žemės sklypai nesuformuoti 43 Savivaldybės pastatams ir patalpoms, o suformuotiems žemės sklypams nepasirašyta 21 panaudos sutartis.

2.7. Savivaldybė atliko visus teisės aktais nustatytus veiksmus su nustatytu bešeimininkiu NT. Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis NT inventorizuotas.

3. Dėl savivaldybės valdomos informacijos apie SNT

3.1. Tik 2 proc. (12 vnt.) Savivaldybės valdomo SNT neįregistruota NTR.

3.2. Visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas Savivaldybės Administracijos ar Savivaldybės BĮ, kurios SNT valdo patikėjimo teise, ir Savivaldybės valdomų UAB-ių, kurios SNT valdo pagal patikėjimo sutartis, buhalterinėje apskaitoje.

Rekomendacijos Zarasų rajono savivaldybės administracijai

1. Siekiant ekonomiškai ir efektyviai valdyti Savivaldybės nekilnojamąjį turtą užtikrinant visuomenės interesų tenkinimą, patvirtinti nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptis (žr. 1.1 posk.).

2. Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, naudoti ir disponuoti juo laikantis turto valdymo principų:

2.1. Išanalizuoti kiekvieno nenaudojamo ar nepilnai naudojamo bei ne savivaldybės funkcijų vykdymui naudojamo Savivaldybės nekilnojamojo turto poreikį ilgalaikėje perspektyvoje ir, rengiant Savivaldybės strateginius planus, pateikti Tarybai siūlymus dėl tolimesnio nekilnojamojo turto naudojimo (2.1 posk.).

2.2. Pripažinus nekilnojamąjį turtą nereikalingu, netinkamu (negalimu) naudoti ir perduodant jį kitiems valdytojams, laikytis teisės aktų reikalavimų (2.2 posk.).

2.3. Vykdyti nuolatinę kontrolę dėl panaudos ir nuomos sutartyse nustatytų sąlygų vykdymo bei pareigų atlikimo (2.3, 2.5 posk.).

2.4. Suformuoti žemės sklypus, esančius po Savivaldybės nuosavybės teise valdomais ir naudojamais bei savivaldybės funkcijoms vykdyti parengtais naudoti pastatais (2.6 posk.).

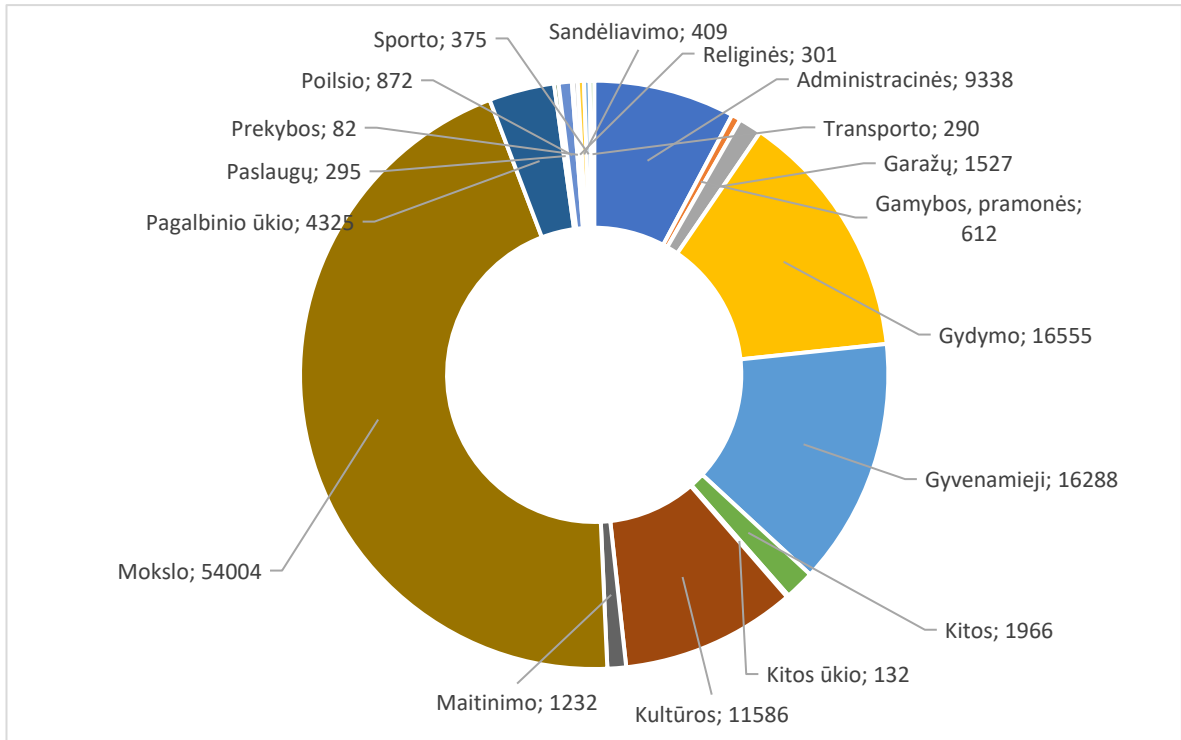
2.5. Atlikti galiojančių valstybinės žemės panaudos sutarčių analizę ir, esant poreikiui, inicijuoti jų pakeitimus, informuojant turto naudotojus apie jų prievolę pasirašyti valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutartis (2.6 posk.).

2.6. Parengti raštą Savivaldybės biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms bei valdomoms įmonėms dėl jų kreipimosi į Nacionalinę žemės tarnybą valstybinės žemės panaudos sutarčių sudarymui (2.6 posk.).

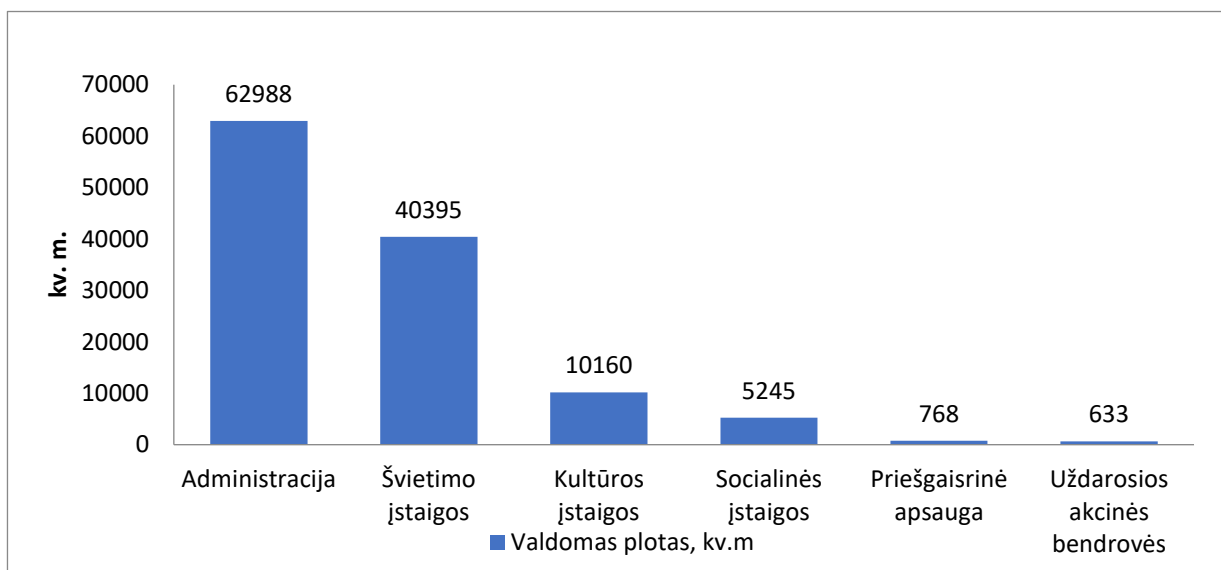
3. Siekiant valdyti informaciją apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, peržiūrėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto sąrašus, vertinant, ar visas registruotinas turtas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre bei imtis visų priemonių, kad neįregistruotas turtas Nekilnojamojo turto registre būtų įregistruotas (3.1 posk.).

IŽANGA

Savivaldybė 2019 m. I pusr. nuosavybės teise valdė 491 vnt. pastatų ir jų dalių. 54,5 proc. sudarė negyvenamieji pastatai ir jų dalys, 45,5 proc. – Savivaldybės būsto fondas (butai ir namai). Tačiau, lyginant plotus, negyvenamieji pastatai sudarė 87 proc. viso Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, kadangi negyvenamųjų pastatų ir patalpų bendras plotas sudarė 103,9 tūkst. kv. m, o gyvenamųjų pastatų ir patalpų plotas 16,3 tūkst. kv. m.

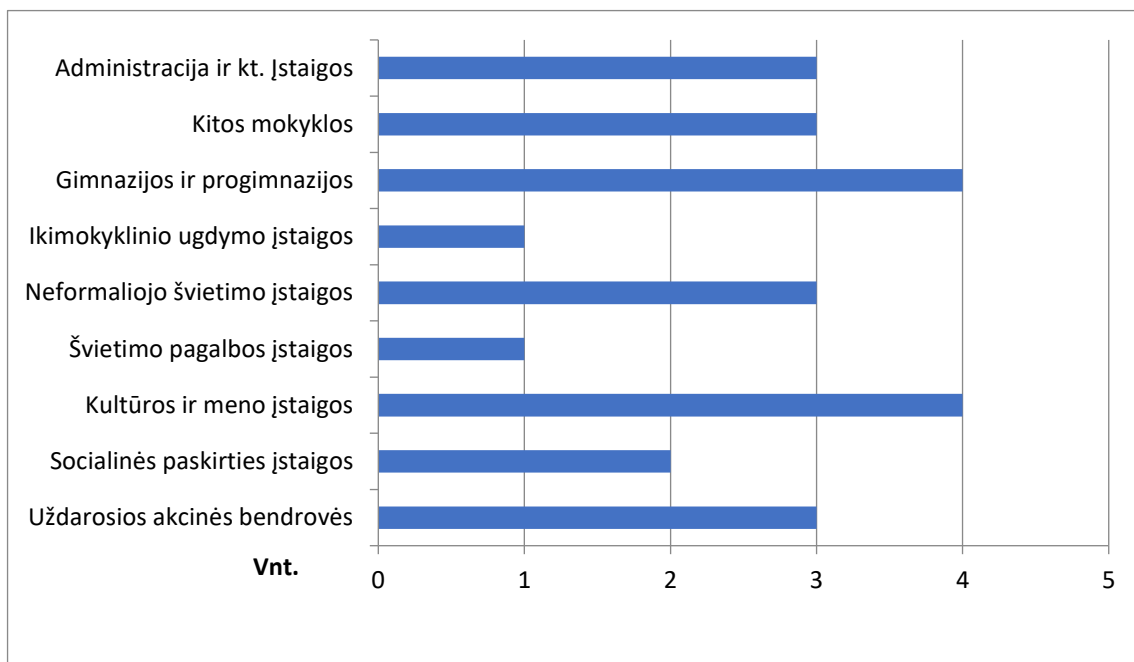


2 pav. Savivaldybės nekilnojamasis turtas pagal paskirtį ploto atžvilgiu, kv. m



3 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas pagal sritis 2019 m. I pusr. duomenimis

Savivaldybė perdavė nekilnojamąjį turtą (pastatus ir jų dalis) patikėjimo teise ar patikėjimo sutartimi valdyti 24 valdytojams (žr. 4 pav.).



4 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojų skaičius 2019 m. I pusem. duomenimis

AUDITO REZULTATAI

1. Ar nekilnojamasis turtas Savivaldybėje valdomas siekiant tenkinti visuomenės interesus?

1.1. Savivaldybė nekilnojamąjį turtą valdo neturėdama patvirtintų turto valdymo kryptių

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, susijusias su savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu, remdamasi įstatymais, įgyvendina Savivaldybės taryba⁸. Savivaldybės turtas turi būti valdomas ir naudojamas siekiant tenkinti viešuosius interesus, duoti naudos visuomenei.

Savivaldybėje turto valdymo kryptys formuojamos rengiant ir tvirtinant savivaldybės plėtros ir veiklos planus⁹ numatant prioritetus, tikslus, uždavinius ir priemones pagal švietimo, kultūros, socialines, turizmo bei kitas sritis ir lygiagrečiai numatant turto naudojimo, tvarkymo ar įveiklinimo perspektyvas pagal tvirtinamas veiklos sritis. Tačiau Savivaldybėje nėra patvirtintų konkrečių tikslų, skirtų tik SNT valdymui ir jų vertinimo kriterijai tiesiogiai neatspindi SNT valdymo. Pagal patvirtintus Savivaldybės SPP ir SVP, savivaldybės NT valdomas, tvarkomas ar naujai įveiklinamas per patvirtintus uždavinius ir priemones, kuriems nustatyti su SNT valdymu susiję vertinimo kriterijai.

Vertinant Savivaldybės SPP ir SVP patvirtintus uždavinius ir jų vertinimo kriterijus, išreikštus per įgyvendinamas priemones, atskirais atvejais tiesiogiai galima nustatyti, kad įgyvendinant uždavinį bus vykdomos priemonės, susijusios su SNT valdymu. Dažnu atveju SNT valdymas išreiškiamas per SPP tvirtinamus priemonių įgyvendinimo rodiklius ir SVP tvirtinamus priemonių vertinimo kriterijus, kurie leidžia įvertinti su SNT valdymu susijusių priemonių pasiekimą. Tačiau nei SPP nei SVP neapima viso Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT naudojimo, tvarkymo ar įveiklinimo perspektyvų.

Savivaldybės planavimo dokumentų pavyzdžiai:

1) 2015-2021 metų SPP numatytas 3.1. tikslas – Išsaugoti reikšmingus kultūros paveldo objektus, tikslo 1 uždavinys (3.1.1) – Restauruoti svarbiausius kultūros paveldo objektus, priemonė – Restauruoti Antazavės dvaro sodybos rūmų pastatą, priemonės įgyvendinimo rodikliai – Restauruotas pastatas, Veiklai pritaikytų patalpų dalis; 2019-2021 metų strateginiame veiklos plane uždavinio įgyvendinimui

⁸ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais), 48 str. 2 d.

⁹ Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimai: 2015-03-17 Nr. T-17 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2015-2021 metų strateginio plėtros plano tvirtinimo“, 2017-02-28 Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“, 2018-02-23 Nr. T-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“, 2019-02-22 Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“, Zarasų rajono savivaldybės veiklos vertinimo kriterijų sąrašas, patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-04-21 įsakymu Nr. I(6.6 E)-296 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės veiklos vertinimo kriterijų sąrašo tvirtinimo“.

numatytos kelios priemonės: 03.02.04 priemonė – Projekto „Valstybės saugomo kultūros paveldo objekto – Antazavės dvaro aktualizavimas“ įgyvendinimas, priemonės vertinimo kriterijai – Pirmo aukšto patalpų plotas, Sutvarkyti, įrengti ir pritaikyti lankymui gamtos ir kultūros paveldo objektai, vertinimo reikšmės – 377 kv. m, 1 vnt., 03.02.05 priemonė – Projekto „Antazavės dvaro sutvarkymas gerinant gyventojų poilsio ir kultūrinio gyvenimo sąlygas Zarasų rajone“ įgyvendinimas, vertinimo kriterijus – Fasado tvarkyba, vertinimo reikšmė – 377,26 kv. m ir kt.

2) 2015-2021 metų SPP numatytas 2.2. tikslas – Gerinti švietimo kokybę, tikslo 2 uždavinys (2.2.3) – Plėsti neformaliojo ugdymo įvairovę, priemonės įgyvendinimo rodiklis – Įkurtas stovyklų centras; 2018-2020 metų SVP šio uždavinio įgyvendinimui numatyta priemonė – Projekto „Zarasų sporto centro erdvių atnaujinimas“ įgyvendinimas, vertinimo kriterijai – Techninio projekto parengimas, Pastatyti arba atnaujinti viešieji arba komerciniai pastatai miestų vietovėse, Įkurtas stovyklų centras, vertinimo reikšmės atitinkamai – 1 vnt., 1558 m², 1 vnt.

Norint užtikrinti efektyvų viso SNT valdymą ir naudojimą, būtina žinoti, kiek ir kokio NT Savivaldybė valdo ir kiek jo reikia savivaldybės funkcijoms vykdyti. Pradėjus auditą Savivaldybė neturėjo vienoje vietoje susistemintų duomenų apie visus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius pastatus, patalpas ar jų dalis, neturėjo vieningo savivaldybės funkcijoms nenaudojamų ar netinkamų naudoti veikloje pastatų ar jų dalių sąrašo, neturėjo vieningos vizijos dėl savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT tolesnių perspektyvų.

Siekiant racionalaus ir kryptingo SNT valdymo ir naudojimo, būtina sukurti NT valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptis, kurios apimtų visą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią NT ir visus šio turto valdytojus bei būtų nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą.

1.2. Savivaldybės administracija neatsiskaito Tarybai už savivaldybės nekilnojamąjį turto valdymą, naudojimą ir disponavimą

Audito metu nagrinėjome, ar yra parengtos ir Savivaldybės tarybai pateiktos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos.

Nustatyta, kad Taryba nebuvo patvirtinusi Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos. Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos audituojamu laikotarpiu nebuvo rengiamos. Pažymėtina, kad 2020 m. vasario 28 d. Zarasų rajono savivaldybės taryba patvirtino¹⁰ minėtą tvarkos aprašą ir ataskaitos ateityje bus rengiamos. Ataskaita už 2019 metus šiuo metu jau rengiama ir turi būti pateikta iki 2020 m. gegužės 10 d.

¹⁰ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2020-02-28 sprendimas Nr. T(1.2 E)-48 „Dėl Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

1.3. Savivaldybė aktyvina konsultacijas su vietos bendruomene dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo

Atvirumas (partnerystė) yra vienas iš strateginio planavimo dokumentų rengimo principų. Atsižvelgiant į Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijas, rengiant savivaldybės strateginio planavimo dokumentus, savivaldybės tikslai ir būdai, kaip jų pasiekti, turi būti nustatomi konsultuojantis su savivaldybės bendruomene, savivaldybei priklausantis turtas turi būti valdomas, naudojamas, juo disponuojama taip, kad būtų tenkinami visų socialinių grupių interesai ir poreikiai, tarnautų viešajam interesui, visuomenės poreikiui. Strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos turi būti vieši ir skelbiami savivaldybės interneto svetainėje.¹¹

Tikslinės konsultacijos dėl SNT valdymo 2017 ir 2018 metais su bendruomene Savivaldybėje nebuvo vykdomos. Informacija apie SNT naudojimą ir diskusijos su bendruomene minėtais metais vyko tik pristatant Savivaldybės mero ataskaitas. Nuo 2019 metų, be svarstymų mero ataskaitos pristatymo metu, dėl SNT valdymo pradėta kreiptis į bendruomenes kviečiant jas pateikti pasiūlymus.

Konsultavimosi su vietos bendruomene pavyzdžiai:

- 1) *Dėl Dusetų viešosios pirties pastato valdymo Administracijos 2019-06-04 raštu Nr. (6.33 E)3-784 kreiptasi į Dusetų bendruomenę.*
- 2) *Rajono Savivaldybės internetiniame puslapyje viešai kreiptasi dėl pasiūlymų tolimesniam Zarasų aerodromo sklypo panaudojimui (http://www.zarasai.lt/naujienu_kvieciame-issakyti-savo-nuomone-ir-teikti-pasiulymus-del-zarasu-aerodromo-infrastukturos-pletojimo_9536).*

Dalinai konsultacijos dėl SNT valdymo Savivaldybėje buvo vykdomos rengiant Savivaldybės SPP¹², kuriame numatant prioritetus, tikslus, uždavinius ir priemones pagal švietimo, kultūros, socialines, turizmo bei kitas sritis, lygiagrečiai numatomos ir turto naudojimo, tvarkymo ar įveiklinimo perspektyvos pagal tvirtinamas veiklos sritis. Rengiant SPP buvo sudarytos darbo grupės, kuriose dalyvavo bendruomenės nariai, socialiniai partneriai, politikai ir kiti suinteresuoti asmenys, parengtas SPP buvo teikiamas viešam svarstymui. Parengtų trimečių SVP projektai taip pat paskelbiami Savivaldybės interneto svetainėje, sudaromos galimybės rajono Savivaldybės bendruomenei susipažinti su šiuo projektu Savivaldybės administracijoje.

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentai ir jų įgyvendinimo ataskaitos skelbiami Savivaldybės interneto svetainėje http://www.zarasai.lt/planavimo-dokumentai_40.

¹¹ Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435, 4.4 p.

¹² Zarasų rajono savivaldybės 2015-2021 metų strateginis plėtros planas, patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2015-03-17 sprendimu Nr. T-17 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2015-2021 metų strateginio plėtros plano tvirtinimo“.

Informacija apie Savivaldybės nuomojamą ir parduodamą SNT audituojamu laikotarpiu buvo skelbiama Savivaldybės internetinėje svetainėje ir vietos spaudoje.

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

2.1. Beveik visas Savivaldybės nekilnojamasis turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

Savivaldybių turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių institucijos, įstaigos ir organizacijos, savivaldybių įmonės pagal įstatymus savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka. Savivaldybės NT gali būti perduotas tik toms savivaldybės institucijoms, savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms bei kitiems juridiniams asmenims, kurie pagal įstatymą gali vykdyti savivaldybių funkcijas¹³.

Audito metu įvertinus 260 NT objektus arba 53 proc. viso Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių pastatų, patalpų ar jų dalių, nustatėme, kad:

- Savivaldybės valdomos UAB-ės, valdančios SNT pagal patikėjimo sutartis, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti;

- Savivaldybės BĮ, gavusios patikėjimo teise NT iš savivaldybės, didžiąja dalimi naudoja jį savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, išskyrus 1 488,75 kv. m (15 NT vienetų) plotą, kuris nuomojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti (9 vnt.), nenaudojamas dėl avarinės būklės (4 vnt.) arba nenaudojamas ir dėl jo nepriimtas joks sprendimas (2 vnt.).

Taip pat iš audituoto SNT 2019-06-30 dieną buvo nenaudojama 11 941,93 kv. m ir 2 562 kub. m (27 SNT vienetai), dėl kurių Savivaldybė yra priėmusi sprendimą juos parduoti, iš jų: 17 SNT vienetų įrašyta į viešajame aukcione parduodamų objektų sąrašą, 4 SNT vienetai į šį sąrašą įrašyti audito atlikimo metu ir 6 SNT vienetus į sąrašą planuojama įrašyti atlikus techninę inventorizaciją ir parengus kadastrines bylas.

Pažymėtina, kad pastaraisiais metais stebimas aktyvesnis savivaldybės funkcijų įgyvendinimui nereikalingo SNT turto pardavimas viešajame aukcione. Per laikotarpį nuo 2019-06-30 iki 2020-03-16 iš audituoto SNT viešajame aukcione buvo parduoti 7 SNT objektai, kurių bendras plotas 7 516,06 kv. m, bei per tą patį laikotarpį į viešajame aukcione parduodamo turto sąrašą įrašyti 4 SNT objektai, kurių bendras plotas 2 150,66 kv. m. Laikotarpyje nuo 2017-01-01 iki 2019-06-30 viešajame aukcione buvo parduotas 21 SNT vienetas, kurių bendras plotas sudarė 5 614,71 kv. m.

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

2.2. Sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo Savivaldybės nekilnojamojo turto priimami

NT gali būti pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir gali būti perduodamas Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka iš vienos savivaldybės institucijos ar įstaigos kitai. Taryba yra patvirtinusi tvarką¹⁴, kuria vadovaujantis Savivaldybės turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, nurašomas, išardomas ir likviduojamas. Audito metu nustatyta, kad sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT priimami, išskyrus:

- 4 NT vienetai yra išnuomoti juridiniams asmenims, tačiau turto valdytojo sprendimo pripažinti turtą nereikalingu įstaigos funkcijoms vykdyti nėra;
- 1 NT vieneto valdytojas nurodė, kad pastatas yra sugriuvęs, rengiamasi pripažinti negalimu naudoti ir bus nurašytas bei likviduotos liekanos;
- 1 nenaudojamas NT vienetas 2020 m. įrašytas į viešo aukciono būdu parduodamų objektų sąrašą;
- 4 NT vienetai teismo sprendimu pripažinti bešeimininkiu turtu ir perduoti Savivaldybei, tačiau neregistruoti NT registre. Pastatai yra blogos būklės, apgriuvę;
- 2 NT vienetai nebuvo pripažinti nereikalingais, netinkamais (negalimais) naudoti, tačiau šie pastatai yra sugriuvę ir jau seniai nebegalimi naudoti.

2.3. Savivaldybės nekilnojamasis turtas nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų

Nagrinėjome, ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas nuomojamas vadovaujantis teisės aktų reikalavimais.

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė vadovavosi Zarasų rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo ir nuompinigių už rajono savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis¹⁵. Teisinis nuomos reglamentavimas iš esmės sutapo su Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu¹⁶ patvirtintomis ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo nuostatomis.

¹⁴ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2015-04-24 sprendimu Nr. T-59 patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir sprendimų dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Zarasų rajono savivaldybės nematerialiojo ir ilgalaikio materialiojo turto (išskyrus nekilnojamąjį turtą ar kitus nekilnojamuosius daiktus), kurio vieneto likutinė vertė, neatsižvelgiant į buhalterinėje apskaitoje pripažintą nuvertėjimą, yra mažesnė nei 15 tūkst. eurų, nurašymo priėmimo tvarkos aprašas.

¹⁵ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2013-12-20 sprendimas Nr. T-220 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo ir nuompinigių už rajono savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“ su pakeitimais: 2014-12-19 Nr. T-252, 2015-06-05 Nr. T-128, 2016-04-01 Nr. T-87, 2016-11-25 Nr. T-275.

¹⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 (2014-11-05 nutarimo Nr. 1229 redakcija) „Dėl ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Lietuvos Respublikos teisės aktais savivaldybė nėra įpareigota pasitvirtinti tvarką, reglamentuojančią NT išsinuomojimą. Nesant teisės aktais įtvirtinto reikalavimo Savivaldybėje nėra patvirtinta tvarka, kuria turėtų vadovautis savivaldybės subjektai nuomodamiesi NT.

Audituojamo laikotarpio pabaigoje Savivaldybė buvo išnuomojusi 34 SNT objektus ar jų dalis, kurių bendras plotas sudarė 3 117,72 kv. m. Iš 34 nuomos objektų auditui buvo atrinkta 17 objektų, kur sudarytos 28 sutartys. Nustatyta, kad SNT nuomos sutartys sudarytos su visais nuomininkais. Visi nuomininkai naudoja SNT pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį.

Taip pat nustatyta, kad iš 28 audituotų nuomos sutarčių, 3 sudarytos neterminuotam laikotarpiui, 17 nuomos sutarčių neįregistruotos NT registre. Vienas nuomininkas nevykdo finansinių įsipareigojimų. Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2016 metais veiklos audito ataskaitoje¹⁷ rekomendavo vykdyti sudarytų nuomos sutarčių kontrolę. Savivaldybės administracijos direktorius įsakymu¹⁸ yra paskyręs asmenis nuomos, panaudos ir patikėjimo sutarčių kontrolei vykdyti, tačiau nuomos sutarčių kontrolė nėra pakankama.

2.4. Savivaldybės būstai įtraukti į Savivaldybės patvirtintus būstų sąrašus ir išnuomoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais

Audito metu nagrinėjome, ar Savivaldybės socialinis būstas ir Savivaldybės būstas įtrauktas į Savivaldybės patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus. Taip pat, ar visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys, ar būstas nuomojamas asmenims, turintiems teisę jį gauti, ar būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.

Nustatyta, kad visas Savivaldybės būstas įtrauktas į Savivaldybės patvirtintus būstų sąrašus. 2019 m. I puse Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašuose buvo 223 būstai: 189 socialiniai būstai ir 34 savivaldybės būstai. Visi būstai išnuomoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais, išskyrus keturis būstus, kuriems neteisingai apskaičiuotas nuomos mokesčio dydis.

Neteisingai apskaičiuoto nuomos mokesčio būsto pavyzdžiai:

- 1) *Dėl neteisingai nustatyto vietovės pataisos koeficiento pagal turto paskirtį ir vietovę – buto, esančio Šiaulių g. 11, Zarasuose;*
- 2) *Dėl neteisingai parinktos 1 kub. m statybos vertės – butų, esančių Zarasuose Vytauto g. 37-2, Vytauto skg. 10-21, Vytauto skg. 12-38.*

Audito metu pateikus žodinius pastebėjimus, nurodyti nuomos mokesčiai perskaičiuoti.

Įgyvendinant investicinį projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Zarasų rajono savivaldybėje“, iki 2019 07 01 Savivaldybė įsigijo 31 būstą (iš jų 1 butas nupirktas Savivaldybės lėšomis). Panaudota Savivaldybės lėšų: 2017 m. 38,9 tūkst. Eur, 2018 m. 16,5 tūkst. Eur,

¹⁷ Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2016-12-14 ataskaita Nr. 4-5 „Dėl Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo“.

¹⁸ Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-06-18 įsakymas Nr. 12(6.70E)-162.

2019 m. I pusm. 7,4 tūkst. Eur. Audituojamu laikotarpiu parduota 12 vnt. (722,09 kv. m) Savivaldybės būstų, už kuriuos gauta 67,0 tūkst. Eur.

2.5. Panaudos pagrindais perduotas Savivaldybės nekilnojamosis turtas naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka

Audito metu vertinome, ar visas panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą, ar visos panaudos sutartys atitinka Tarybos nustatytą tvarką¹⁹, ar visi panaudos gavėjai apdraudė NT ir jį naudoja pagal paskirtį.

Nustatyta, kad visas panaudos pagrindais perduotas NT perduotas subjektams, kurie turi (turėjo) teisę tokiu būdu gauti šį turtą, pagal sutarties sudarymo metu galiojančius teisės aktus. Visos panaudos sutartys atitinka Savivaldybės tarybos nustatytą tvarką atsižvelgiant į sutarties sudarymo metu galiojančius teisės aktus. Atlikus patikrą vietoje, nustatėme, kad visi panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį. Tačiau nustatyta, kad 2019 metais tik 20 proc. tiriamosios visumos apdraudė panaudos pagrindais gautą NT.

2.6. Ne po visu Savivaldybės nekilnojamoju turtu suformuoti žemės sklypai ir įteisintas jos naudojimas

Įvertinus 136 SNT objektus, po kuriais turėtų būti suformuoti žemės sklypai ir pasirašytos valstybinės žemės panaudos sutartys²⁰, nustatyta, kad ne visiems pastatams suformuoti sklypai ir ne visiems valstybinės žemės sklypams, reikalingiems eksploatuoti šiuos pastatus, sudarytos panaudos sutartys. Žemės sklypai nesuformuoti ir/ar valstybinės žemės panaudos sutartys nepasirašytos tiek dėl teisės aktų nuostatų nesilaikymo, tiek dėl neiškaus teisinio reglamentavimo, tiek dėl kitų priežasčių, kartais susijusių ir su ekonomišką biudžeto lėšų panaudojimo bei protingumo principų taikymu.

Žemės sklypai nesuformuoti: pastatams, kuriuos nuosavybės teise valdo keli bendrasavininkiai, ypatingai kurių tarpe yra fiziniai asmenys ir su kuriais nepavyksta susitarti dėl kadastrinių matavimų ir žemės sklypų formavimo kaštų padengimo (10 SNT vienetai); po apgriuvusiais, avarinės būklės ar numatomais likviduoti pastatais (9 SNT vienetai); po Savivaldybės nuosavybės teise valdomais, tačiau šiuo metu kitiems juridiniams ar fiziniams asmenims panaudos ar nuomos pagrindais perduotais pastatais (8 SNT vienetai); nusprendus pastatus parduoti ir įrašius juos į viešojo aukciono sąrašus (6 SNT vienetai); parduodamiems Savivaldybės būsto fondo pastatams (3 SNT vienetai); dėl turto valdytojų iniciatyvos stokos (3 SNT vienetai); neįteisintiems, t. y. Savivaldybės nuosavybe nepripažintiems, tačiau faktiškai

¹⁹ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. T-246 (su vėlesniais pakeitimais) patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašas.

²⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (su vėlesniais pakeitimais), 8 str.

valdomiems ir apskaitos registruose įregistruotiems pastatams (3 SNT vienetai) ar neseniai įteisintiems pastatams (1 SNT vienetas).

Suformuotiems žemės sklypams panaudos sutartys nepasirašomos arba jau pasirašytos keičiamos ar visiškai nutraukiamos: kai nusprendžiama pastatus parduoti ir jie įrašomi į viešojo aukciono sąrašus (10 SNT vienetų); tuo atveju kai panaudos sutartis turi pasirašyti tie asmenys, kurie pastatus patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais naudoja dalimis, t. y. pastatu naudojasi keli asmenys ir turto valdytojas nesutaria su NŽT, kas turėtų parengti žemės padalijimo schemas (13 SNT vienetų).

2.7. Priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio nekilnojamojo turto

Audito metu nagrinėjome, ar Administracija sudaro statinių ir pastatų, kurie neturi savininkų, sąrašus bei atlieka visus reikalingus teisės aktais nustatytus veiksmus dėl jų pripažinimo bešeimininkiais. Ar priimami ir kaip priimami tolimesni sprendimai dėl šio NT. Taip pat, ar bešeimininkis turtas yra inventorizuotas.

Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis NT inventorizuotas. Savivaldybė atliko visus teisės aktais nustatytus veiksmus su nustatytu bešeimininkiu NT. Pasikalbėjus su seniūnais išsiaiškinta, kad seniūnijose nėra turto, kuris galėtų būti pripažįstamas bešeimininkiu. Seniūnai pastebėjo, kad yra turto, kuris apleistas ir netvarkomas, tačiau turi savininkus. Nurodė apleisto turto priežastis: turtas yra paveldėtas, bet paveldėtojai nesitvarko paveldėjimo teisės; savininkai yra garbingo amžiaus ir neturi lėšų atnaujinti griūvantį turtą (arba neturi tokio tikslo).

3. Ar Savivaldybė valdo informaciją apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą?

3.1. Beveik visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre

Savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas, su šiuo turtu, daiktinėmis teisėmis į jį ir su šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai teisės aktų nustatyta tvarka registruojami viešuosiuose registruose²¹. Nekilnojamojo turto registre turi būti įregistruotos daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą²².

Audito metu patikrinę Savivaldybės įstaigų bei įmonių valdomo ir apskaitomo SNT duomenis Nekilnojamojo turto registre, nustatėme, kad NTR neįregistruota 12 NT vienetų, kas sudaro 2 proc. nuo viso Savivaldybės valdomo SNT.

²¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 4 d.

²² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais), 9 str., 11 str.

Registruotini SNT vienetai NTR neįregistruoti dėl įvairių priežasčių, iš jų: 6 pastatai Savivaldybės nuosavybei perduoti teismo sprendimais kaip šešimininkis turtas, tame tarpe pastatai apgriuvę ir netinkami naudoti savivaldybės funkcijoms ir bus nugriauti (2 vnt.) arba bus perduoti viešajame aukcione (4 vnt.); 2 pastatų ir 1 buto įregistravimui NTR nepakako turimų dokumentų, audito metu jie buvo tikslinami; 1 pastatas liko neužregistruotas, kai pabaigus pastato statybos darbus buvo patikslinti kadastriniai matavimai ir duomenys NTR-e neatnaujinti; 2 pastatus Savivaldybės BĮ valdo kartu su kitais bendrasavininkiais, tačiau dar neatlikta šių pastatų techninė inventorizacija, nesuformuotos kadastrinės bylos. Turto bendrasavininkiai kol kas nesutinka apmokėti dalies kadastrinių matavimų išlaidų, o Savivaldybės finansinės galimybės taip pat ribotos, kad galėtų apmokėti visas šias išlaidas. Be to, teisės aktuose nėra prievolės savivaldybei padengti fiziniams asmenims tokias išlaidas.

Taip pat nustatyta, kad viename daugiabutyje Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys ir savivaldybės būsto fondui priskirti 33 butai NTR šiuo metu įregistruoti bendrai kaip 74/100 pastato dalys. Savivaldybės administracijos pateiktais duomenimis²³, šiuo metu rengiamos Savivaldybės nuosavybės teise valdomų butų kadastrinės bylos. Parengus bylas kiekvienas daugiabutyje esantis Savivaldybės nuosavybės teise valdomas butas NTR-e bus įregistruotas atskirai.

3.2. Savivaldybė apskaito visą Savivaldybės nekilnojamąjį turą

Audito metu vertinome, ar Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra apskaitytas apskaitos registruose²⁴.

Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT apskaitomas Savivaldybės administracijos ar Savivaldybės biudžetinių įstaigų, kurios SNT valdo patikėjimo teise, ir Savivaldybės valdomų uždarytų akcinių bendrovių, kurios SNT valdo pagal patikėjimo sutartis, buhalterinėje apskaitoje.

²³ Zarasų rajono savivaldybės administracijos 2020-01-09 raštas Nr. (6.33 E)3-29.

²⁴ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais), 30 str. 2 d. 3 p.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas/ Priemonės/ Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1	2	3	4	5
Siekiant ekonomiškai ir efektyviai valdyti Savivaldybės nekilnojamąjį turtą užtikrinant visuomenės interesų tenkinimą:				
1.	Patvirtinti nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptis	Administracija	Bus patvirtintos nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės teritorijoje kryptys <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius Investicijų ir plėtros skyrius	2021-07-01
Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, naudoti ir disponuoti juo laikantis turto valdymo principų:				
2.	Išanalizuoti kiekvieno nenaudojamo ar nepilnai naudojamo bei ne savivaldybės funkcijų vykdymui naudojamo Savivaldybės nekilnojamojo turto poreikį ilgalaikėje perspektyvoje ir, rengiant Savivaldybės strateginius planus, pateikti Tarybai siūlymus dėl tolimesnio nekilnojamojo turto naudojimo	Administracija	Bus išanalizuotas kiekvieno nenaudojamo ar nepilnai naudojamo bei ne savivaldybės funkcijų vykdymui naudojamo savivaldybės NT poreikis Bus patikslintas savivaldybės strateginis plėtros planas <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius Investicijų ir plėtros skyrius	Kasmet iki kovo 31 d. 2021-12-31
3.	Pripažinus nekilnojamąjį turtą nereikalingu, netinkamu (negalimu) naudoti ir perduodant jį kitiems valdytojams, laikytis teisės aktų reikalavimų	Administracija	Perduodant nekilnojamąjį turtą bus laikomasi teisės aktų reikalavimų <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius	Nuolat
4.	Vykdyti nuolatinę kontrolę dėl panaudos ir nuomos sutartyse nustatytų sąlygų vykdymo bei pareigų atlikimo	Administracija	Administracijos direktoriaus įsakymu paskirti asmenys vykdys nuolatinę kontrolę dėl panaudos, nuomos sutartyse nustatytų sąlygų vykdymo bei pareigų atlikimo Bus sudaryta nuolat veikianti, sutarčių kontrolę vykdanči, komisija <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius Apskaitos skyrius Statybos ir komunalinio ūkio skyrius	Nuolat 2020-06-01
5.	Suformuoti žemės sklypus, esančius po Savivaldybės nuosavybės teise valdomais ir naudojamais bei savivaldybės funkcijoms vykdyti parengtais naudoti pastatais	Administracija	Bus suformuoti žemės sklypai po Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais pastatais <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius Teritorijų planavimo skyrius	2021-12-31

6.	Atlikti galiojančių valstybinės žemės panaudos sutarčių analizę ir, esant poreikiui, inicijuoti jų pakeitimus, informuojant turto naudotojus apie jų prievolę pasirašyti valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutartis	Administracija	Bus atlikta galiojančių valstybinės žemės panaudos sutarčių analizė Turto naudotojai bus informuoti apie jų prievolę pasirašyti valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutartis <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius Teritorijų planavimo skyrius (dėl žemės naudojimo schemų sudarymo)	2020-07-01 2020-12-31
7.	Parengti raštą Savivaldybės biudžetinėms ir viešosioms įstaigoms bei valdomoms įmonėms dėl jų kreipimosi į Nacionalinę žemės tarnybą valstybinės žemės panaudos sutarčių sudarymui	Administracija	Bus parengti raštai <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius	2020-07-01
Siekiant valdyti informaciją apie Savivaldybės nekilnojamojo turto:				
8.	Peržiūrėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto sąrašus, vertinant, ar visas registruotinas turtas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre bei imtis visų priemonių, kad neįregistruotas turtas Nekilnojamojo turto registre būtų įregistruotas	Administracija	Bus peržiūrėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto sąrašai, kreiptasi į VĮ Registrų centras dėl įregistravimo arba į teismą dėl nuosavybės teisės pripažinimo <i>Atsakingi:</i> Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyrius Teisės ir civilinės metrikacijos skyrius	2020-12-31
Už rekomendacijų įvykdymą atsakingi: Dalia Nastajienė, Vaclovas Stankevičius, Jolita Zovienė, Laura Kvyklienė, Jonas Žušinas				

Savivaldybės kontrolierė

Irma Maldauskienė

Auditą atliko: Irma Maldauskienė (grupės vadovė),

Nijolė Kalasauskienė, Aida Bogušienė

PRIEDAI

Zarasų rajono savivaldybės
nekilnojamojo turto valdymo
veiklos audito ataskaitos
1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

Administracija – Zarasų rajono savivaldybės administracija.

BI – biudžetinė įstaiga.

KVR – Kultūros vertybių registras.

NT – nekilnojamas turtas.

NTR – Nekilnojamojo turto registras.

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba.

Savivaldybė – Zarasų rajono savivaldybė.

Savivaldybės būsto fondas²⁵ – socialiniai būstai ir savivaldybės būstai.

Savivaldybės būstas²⁶ – 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.

Socialinis būstas²⁷ – 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 sąlygomis²⁸.

SNT – savivaldybės nekilnojamas turtas.

SPP – strateginis plėtros planas.

SVP – strateginis veiklos planas.

Taryba – Zarasų rajono savivaldybės taryba.

UAB – uždaroji akcinė bendrovė.

VšĮ – viešoji įstaiga.

²⁵ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 14 str. 1 d.

²⁶ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 8 d.

²⁷ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 2 str. 10 d.

²⁸ Ten pat.

Audito apimtis ir metodai***Audito apimtis***

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

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar NT Savivaldybėje valdomas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- ar SNT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
- ar Savivaldybė valdo informaciją apie SNT.

Audituojamas subjektas – Zarasų rajono savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios SNT.

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

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

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1. Ar NT Savivaldybėje valdomas siekiant tenkinti visuomenės interesus	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - susipažinta su SNT valdymu susijusiais teisės aktais; - analizuoti veiklos dokumentai: Zarasų rajono savivaldybės 2015-2021 metų strateginis plėtros planas, Zarasų rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginis veiklos planas, Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginis veiklos planas, Zarasų rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginis veiklos planas, Zarasų rajono savivaldybės veiklos vertinimo kriterijų sąrašas; - analizuota Savivaldybės interneto svetainėje pateikiama informacija, susijusi su SNT. <p><u>Pokalbiai</u> su Administracijos Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyriaus bei Investicijų ir plėtros skyriaus specialistais.</p>	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ar Savivaldybėje patvirtintos SNT valdymo kryptys; - ar Savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius; - ar nustatyti SNT valdymo tikslai, uždaviniai ir priemonės ir jų vertinimo kriterijai; - ar vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų, uždavinių ir priemonių pasiekimą; - ar Savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo galimybių; - ar skelbiamos viešai SNT valdymo kryptys. <p>Nustatyti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kokia kita informacija skelbiama viešai apie SNT valdymą; - ar ir kaip Administracija atsiskaito Tarybai už SNT valdymą, naudojimą ir disponavimą.
2. Ar SNT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - peržiūrėti Savivaldybės tarybos sprendimai, Vyriausybės nutarimai dėl turto perdavimo, turto patikėjimo sutartys, turto perdavimo-priėmimo aktai dėl SNT perdavimo patikėjimo teise Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams. 	<p>Nustatyti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ar Savivaldybės valdomas SNT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti; - ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT; - ar po visais SNT suformuoti žemės

	<p><u>Duomenų analizė:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vertinta Savivaldybės administracijos ir 21-os Savivaldybės BĮ, 3-ų Savivaldybės VŠĮ ir 3-ų Savivaldybės valdomų UAB pateikta informacija apie SNT patikėjimo teise, pagal patikėjimo sutartis, nuomos ir panaudos sutarčių pagrindu valdomą bei kitiems subjektams perduotą SNT; - surinkti duomenys apie 24 SNT patikėtinius ir jų valdomus 491 SNT objektus ir palyginti su NTR duomenimis; - surinkta informacija apie 70 veikloje nenaudojamų SNT objektų ir įvertinta, ar dėl jų priimami sprendimai; - vertinta, ar po 239 SNT objektais suformuoti žemės sklypai ir pasirašytos panaudos sutartys; - vertinti 34 SNT objektai, kurie (ar jų dalys) kitiems subjektams perduoti pagal ilgalaikės nuomos sutartis; - vertinta 11 SNT patikėtinių pajamos iš trumpalaikės nuomos; - vertinta, ar 223 Savivaldybės būsto fonde esantys socialiniai ir savivaldybės būstai nuomojami teisės aktų nustatyta tvarka; - vertintos 107 SNT panaudos sutartys; - analizuoti Savivaldybės veiksmai priimant sprendimus dėl šeimininkio NT; - analizuoti 2018, 2019 m. SNT inventorizacijos duomenys. <p><u>Pokalbiai:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - su SNT valdytojais; - su Administracijos specialistais: <p>Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyriaus, atsakingo už SNT, Statybos ir komunalinio ūkio, vykdančio reikiamas procedūras dėl turto pripažinimo šeimininkiu, Teritorijų ir planavimo skyriaus, dėl su žeme susijusių klausimų;</p> <ul style="list-style-type: none"> - su seniūnais, dėl seniūnijų teritorijose esančio SNT ir šeimininkio turto; - su NŽT atsakingais darbuotojais. <p><u>Stebėjimas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - atlikta 55 proc. negyvenamųjų ir kitų pastatų ir patalpų apžiūra vietoje. 	<p>sklypai ir pasirašytos žemės panaudos sutartys;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ar SNT Savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų ir išnuomotas SNT naudojamas pagal paskirtį; - ar Savivaldybės ir socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus ir nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų; - ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka, ar vykdomos sutarčių sąlygos; - ar priimami sprendimai dėl Savivaldybės teritorijoje esančio šeimininkio NT; - ar visas Savivaldybės valdomas NT yra inventorizuotas.
<p>3. Ar Savivaldybė valdo informaciją apie SNT</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - peržiūrėti 24 SNT patikėtinių apskaitos registru duomenys; - peržiūrėti NTR-e įregistruoto SNT duomenys; - peržiūrėti KVR-e įregistruotų kultūros vertybių duomenys. <p><u>Duomenų analizė:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - analizuotas patikėjimo teise ir pagal patikėjimo sutartis valdomo bei pagal panaudos ir nuomos sutartis perduoto ar į viešojo aukciono sąrašus įrašyto SNT įregistravimas buhalterinės apskaitos registruose; - analizuoti nenaudojamo SNT valdymo kaštų apskaitos duomenys; 	<p>Nustatyti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ar Savivaldybė buhalterinėje apskaitoje apskaito visą SNT ir kuriose balansinėse sąskaitose; - ar Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose; - ar NTR įregistruotos nuomos sutartys; - ar Savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT.

	<p>- analizuotas viešuosiuose registruose registruotino SNT įregistravimas juose.</p> <p><u>Pokalbiai:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- su Administracijos Apskaitos skyriaus specialistais ir kitų SNT valdytojų finansininkais dėl SNT apskaitos bei nenaudojamo SNT kaštų;- su Kultūros paveldo departamento atsakingais specialistais dėl kultūros vertybių registravimo KVR-e.	
--	---	--
