



ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS FINANSUOJAMOS PRIEMONĖS „DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ RENOVACIJA IR PROGRAMOS „ZARASŲ ENERVIZIJA“ ĮGYVENDINIMAS“ VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

2021 m. balandžio 12 d. Nr. 4-1
Zarasai

Auditas atliktas vykdant
2020-12-10 pavedimą Nr. 7-3

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolierė Irma Maldauskienė (grupės vadovė)
Kontrolės ir audito tarnybos vyr. specialistė Renata Sipavičienė

Auditas pradėtas 2020 m. gruodžio 10 d.
Auditas baigtas 2021 m. balandžio 12 d.

Audito ataskaita skelbiama internete adresu www.zarasai.lt
Kontrolės ir audito tarnybos puslapyje.

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	3
SANTRAUKA.....	4
IŽANGA	11
AUDITO REZULTATAI.....	16
1. Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimas“ planavimas tobulintinas.....	16
2. Būtina siekti sklandaus priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimas“ įgyvendinimo.....	22
2.1. Priemonei „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimas“ įgyvendinti skiriamos lėšos turėtų būti panaudojamos tikslingai.....	22
2.2. Administratorius turėtų tinkamai įgyvendinti statytojo (užsakovo) funkcijas	29
3. Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimas“ stebėseną tobulinti.....	43
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	47
PRIEDAI	49
1 priedas. Sąvokos	49
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	51

PAGRINDINIAI FAKTAI

Zarasų mieste yra

90

daugiabučių namų su centriniu šildymu

Administratorius administruoja

85

daugiabučius namus su centriniu šildymu

Ignalinos programoje dalyvauja

46

daugiabučiai namai

Zarasų mieste renovuoti

45

daugiabučiai namai

Zarasų rajono savivaldybė pagal renovuotų daugiabučių namų dalį užima

17

vietą Lietuvoje

darbuotojai dirbo Priemonės administravimo veiklose

6

Priemonės įgyvendinimui
2017–2020 m. laikotarpiu skirta

191 tūkst. Eur

53 proc.

Priemonės lėšų skirta darbo užmokesčiui

47 proc.

Priemonės lėšų skirta kitoms išlaidoms

Lėšų suma skirta priemonei
2020 metais padidėjo

2,2 karto

Administratorius planuojamą renovuoti daugiabučių namų rodiklį vykdo

53 proc.

Administratorius pradėjo vykdyti daugiabučių renovacijos veiklą

2017-02-28

Audito svarba

Zarasų mieste administruojamų daugiabučių sąrašė yra 90 energetiškai neefektyvių daugiabučių namų su centriniu šildymu.

Savivaldybė vadovaujantis Vyriausybės patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa¹ ir siekdama modernizuoti neefektyvius daugiabučius namus taip pratęsiant jų eksploatacijos laiką, padidinant rinkos vertę, sumažinant šiluminės energijos sąnaudas, pagerinant estetinę jų išvaizdą ir gyvenimo juose kokybę, 2012 metais parengė ir patvirtino Programą², kurios paskirtis – prisidėti prie daugiabučių renovacijos procesų, kurie įtakoja energijos vartojimo efektyvumo didinimą, anglies dioksido išmetimo mažinimą, tokiu būdu prisidedant prie klimato kaitos švelninimo. Programos įgyvendinimui, remiantis 2012 metais atlikta Savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų energijos efektyvumo didinimo galimybių studija³, kurios metu buvo atliktas techninis ir energinis Savivaldybės atrinktų daugiausiai šilumos suvartojančių daugiabučių pastatų Zarasų rajone įvertinimas, buvo atrinkti modernizavimui 46 daugiabučiai namai, o 2013 metais buvo pasirašyta Projekto finansavimo sutartis⁴.

Įgyvendinant šį Projektą iki 2020 m. gruodžio 31 d. buvo užbaigti modernizuoti 45 daugiabučiai namai, o projekto terminas buvo pratęstas iki 2021 m. gegužės 31 d.

Programos vykdytoju 2017 metais buvo paskirtas Administratorius.

Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose Programos įgyvendinimo stebėseną atlieka Savivaldybės tarybos suformuotas Programos priežiūros komitetas⁵. Administratorius Savivaldybės biudžeto lėšų naudojimo sutarčių finansines ataskaitas, su socialinio būsto esminio pagerinimo darbais susijusius dokumentus bei renovacijos darbų vykdymo dokumentus teikia Administracijai.

Savivaldybės biudžeto lėšos Programos įgyvendinimui planuojamos 2017–2020 metų Savivaldybės strateginio veiklos plano⁶ programos „Aplinkos ir kraštovaizdžio programa“ uždavinio

¹ Vyriausybės 2004-09-23 nutarimu Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.

² Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. T-129 patvirtinta Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energvizija“.

³ 2012 m. balandžio 16 d. Vilniaus Gedimino Technikos universiteto mokslo darbo ataskaita „Zarasų rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų energijos efektyvumo didinimo galimybių studija“.

⁴ 2013 m. vasario 1 d. Ignalinos programos projekto Nr. 2D.12/01/ZEV.01 „Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energvizija“ finansavimo sutartis.

⁵ 2019 m. lapkričio 15 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr.T-174 „Dėl Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energvizija“ įgyvendinimo priežiūros komiteto sudarymo“.

⁶ 2017 m. lapkričio 3 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-184 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“

„Didinti pastatų energinį vartojimo efektyvumą ir kurti atsinaujinančių energijos išteklių sistemas“ priemonėje „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“.

Suprasdama Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose Programos svarbą daugiabučių namų Modernizavimui ir siekdama įvertinti, ar šios Programos vykdymas yra efektyvus ir užtikrina sklandų renovacijos procesų įgyvendinimą, Tarnyba atliko Priemonės auditą.

Audito tikslas ir apimtis

Veiklos audito tikslas – įvertinti ar efektyviai ir tinkamai yra vykdomas Priemonės valdymas, apimant planavimą, įgyvendinimą ir stebėseną.

Veiklos audito objektas – Zarasų rajono savivaldybės finansuojama Priemonė.

Pagrindiniai veiklos audito klausimai:

- ar užtikrinamas tinkamas Priemonės įgyvendinimas;
- ar tinkamas Priemonės planavimas;
- ar užtikrinama tinkama Priemonės įgyvendinimo stebėseną.

Veiklos audito subjektai:

- Administratorius, vykdamas Priemonės įgyvendinimą.
- Administracija, planuojanti ir kontroliuojanti Priemonės įgyvendinimą.

Audituojamas 2017–2020 m. laikotarpis. Siekiant įvertinti pokyčius ir palyginti duomenis, kai kuriais atvejais, naudojami ir ankstesnių laikotarpių duomenys. 2021 metų duomenys nagrinėjami tiek, kiek jie susiję su įvykusiais pokyčiais nagrinėjamaisiais klausimais.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁷ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁸. Laikėmės prielaidos, kad visi auditui pateikti dokumentai yra išsamūs ir

2018 m. gruodžio 21 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-231 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. vasario 23 d. sprendimo Nr. T-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“

2019 m. gruodžio 19 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-194 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 22 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“

2020 m. gruodžio 29 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-209 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T(1.2 E)-23 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2020–2022 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“

2021 m. kovo 5 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-13 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2021–2023 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“.

⁷ Patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

⁸ Parengti ir patvirtinti Tarptautinės buhalterijų federacijos Tarptautinių audito ir užtikrinimo standartų valdybos, prieiga per internetą: <http://lar.lt/www/new/page.php?326>.

galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (51 psl.).

Pagrindiniai audito rezultatai

Audito rezultatai rodo, kad Priemonė ženkliai prisideda prie bendro daugiabučių renovacijos proceso. Tačiau pastebėjome, kad būtina tobulinti Priemonės valdymą, numatant efektyvesnį priemonės planavimą, siekiant efektyvesnio ir sklandesnio renovacijos proceso įgyvendinimo, o stebėsenos rezultatai būtų naudojami tobulinant šį procesą.

1. Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ planavimas tobulintinas

- Administratoriaus veiklos strategija yra parengta iki 2022 metų, tačiau joje užsibrėžti pasiekti Priemonės rodikliai yra optimistiškesni nei pasiekiami faktiniai. Be to, minimoje strategijoje nėra aiškiai ir konkrečiai aprašyta bendra šios Priemonės rodiklių pasiekimo koncepcija. Nors minėta strategija yra parengta iki 2022-ųjų metų, renovuojamų daugiabučių rodiklį Administratorius planuoja siekti tik 2018–2020 metų laikotarpiu. Tolimesni (2021-ųjų ir 2022-ųjų metų) renovacijos procesai bei planuojami rodikliai šiame strateginiame plane nėra apibrėžti. Taip pat audito metu nustatyta, kad bendras 2018–2022 metų strateginiame veiklos plane šiuo laikotarpiu planuotas renovuoti daugiabučių namų skaičius nebuvo pasiektas. Šiuo laikotarpiu buvo planuota renovuoti 40 namų, o vadovaujantis Administratoriaus pateiktomis faktinėmis ataskaitomis, buvo renovuoti tik 34 namai (1 skyrius, 16 psl.).

- Administratorius kasmet planuoja ketinamus pasiekti rodiklius ir planavimo informaciją pateikia Administracijai. Tačiau metiniai planai ir užsibrėžti tikslai kiekvienais ataskaitiniais metais yra ženkliai optimistiškesni nei pasiekiami rezultatai. Savivaldybės planavimo dokumentuose planuojami priemonės rodikliai taip pat nėra pasiekiami faktiškai (1 skyrius, 17 psl.).

- Administratoriaus pateiktose Savivaldybės biudžeto lėšų vykdymo ataskaitose faktinės pasiektų Priemonės rodiklių reikšmės skiriasi nuo šių rodiklių reikšmių Savivaldybės planavimo dokumentuose (1 skyrius, 18 psl.).

- Nėra sisteminio požiūrio į Priemonės veiklos planavimą, nes tiek Programos vykdytojas, tiek koordinorius Priemonės rodiklius, veiklas bei lėšas planuoja skirtingai (1 skyrius, 19 psl.).

- Faktiniai duomenys Administratoriaus pateikiamuose dokumentuose ir Administracijos informacija nesutampa (1 skyrius, 19 psl.).

- Savivaldybėje nėra darnios strateginio planavimo sistemos. Savivaldybės ir Priemonės vykdytojo planai nėra taip tarpusavyje suderinti, kad būtų pasiekiamas maksimalus įgyvendinamos Priemonės efektyvumas (1 skyrius, 22 psl.).

2. Būtina siekti sklandaus priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimas“ įgyvendinimo

- Priemonės lėšų panaudojimas nėra pakankamai efektyvus dėl 2020 metais padidėjusių papildomų išlaidų ir ne visada pasiekiamų planuotų rodiklių, o taip pat dėl galimai nepakankamai sklandaus daugiabučių namų renovacijos administravimo organizavimo:

- 2020 metais stebimas padidėjęs lėšų poreikis papildomoms išlaidoms. Vadovaujantis Administratoriaus pateiktų faktinių ataskaitų duomenimis Priemonės administravimui Savivaldybės biudžeto lėšų buvo panaudota: 2017 metais – 46,5 tūkst. Eur, 2018 metais – 42,1 tūkst. Eur, 2019 metais – 31,7 tūkst. Eur, 2020 metais – 71,0 tūkst. Eur. 2017–2020 metų panaudota Priemonės įgyvendinimui bendra suma sudaro 191372,69 Eur. Iš jų 53 proc. buvo panaudoti darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui ir 47 proc. buvo panaudota kitoms išlaidoms (2.1 poskyris, 23 psl.).

- Savivaldybės gyvenamųjų patalpų atnaujinimo apskaita nėra tiksli ir teisinga (2.1 poskyris, 27 psl.).

- Kai kuriais atvejais neužtikrinamas tinkamas statytojo (užsakovo) pareigų vykdymas:

- Organizuojant daugiabučių namų renovacijos procesus, ne visada nuperkami visi darbai (ar darbų kiekiai) iš karto, dėl ko Modernizavimo proceso metu vykdomi papildomi darbai. (2.2. poskyris, 29 psl.).

- Administruojant daugiabučių namų Modernizavimą, kai kuriais atvejais susiduriama su teisiniais ginčais, kurie turi įtakos renovacijos darbų procesų užbaigimui bei Valstybės paramos įsisavinimui (2.2. poskyris, 31 psl.).

- Kai kuriais atvejais rangos darbai priimami nesant visiškam jų baigtumui arba su nepašalintais defektais (2.2. poskyris, 33 psl.).

- Kai kuriais atvejais su rangovais sudaromi papildomi susitarimai dėl papildomų renovacijos darbų apie tai neinformuojant gyventojų ir be BETA pritarimo (2.2. poskyris, 35 psl.).

- Daugiabučiai namai renovacijai neatrenkami dėl įsiskolinimų už komunalines paslaugas (2.2. poskyris, 36 psl.).

- Administruojant daugiabučių namų Modernizavimą, kai kuriais atvejais gaunami patalpų savininkų skundai, dėl Modernizavimo darbų proceso, darbų kokybės ir trūkumų bei tų trūkumų nepašalinimo. Taip formuojamas neigiamas Administratoriaus bei Savivaldybės

įvaizdis, keliant Zarasų rajono gyventojų nepasitikėjimą Modernizavimo procesu (2.2. poskyris, 37 psl.).

3. Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimas“ stebėsenos tobulintina

- Neužtikrinamas pakankamai nuoseklus Priemonės įgyvendinimo kontrolės ir stebėsenos procesas:

- Siekiant užtikrinti sklandų ir efektyvų daugiabučių namų renovacijos procesų valdymą Savivaldybė gali organizuoti Administratoriaus neplaninius patikrinimus, vertinti įstaigos vadovo veiklą, o taip pat koordinuoti Programos, kuria skiriamos Savivaldybės biudžeto lėšos, įgyvendinimą, bei vykdyti tos Programos įgyvendinimo stebėseną. Iš auditui pateiktų duomenų matyti, kad 2017 metais ir 2020 metais nebuvo atliekami Administratoriaus veiklos, susijusios su daugiabučių namų renovacija, neplaniniai patikrinimai (3 skyrius, 43 psl.).

- Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme⁹ yra nustatyta, kad Savivaldybė įmonės savininko teises ir pareigas t. y. įmonių kontrolę ir priežiūrą, įmonių vadovų veiklą, kaip jie įgyvendina įstatymus, Vyriausybės ir savivaldybės tarybos sprendimus, įgyvendina per Savivaldybės vykdomąją instituciją t. y. įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiąją instituciją. Esant pagrindui (pavyzdžiui, dideliame kiekiui skundų dėl įmonės veiklos), gali būti inicijuojami įmonių vadovų veiklos vertinimai. Atliekamo audito metu nenustatyta, kad Savivaldybės vykdomoji institucija 2017–2020 metų laikotarpiu inicijavo Administratoriaus vadovo veiklos vertinimą (3 skyrius, 44 psl.).

- Savivaldybė, vadovaudamasi stebėsenos duomenimis, turi vertinti daugiabučių namų Modernizavimo proceso eigą ir atitinkamai tobulinti, rengti ir planuoti Priemonės rodiklius ir lėšas. Laikėmės nuostatos, kad daugiabučių namų Modernizavimo proceso stebėsenos atliekama tinkamai, kai kasmet gaunami patikimi duomenys apie šio proceso įgyvendinimą, jie vertinami ir jų rezultatais pasinaudojama formuojant šios Priemonės rodiklius ir lėšas. Administracija koordinuoja Priemonės įgyvendinimą¹⁰. Administratorius teikia Administracijai kiekvieną ketvirtį biudžeto lėšų sutarčių vykdymo ataskaitas¹¹, bet Administracija neturi sukūrusi tinkamų jų vertinimo ir duomenų panaudojimo procedūrų, kurios leistų nustatyti, ar pagrįstai priimti sprendimai tinkamam Priemonės įgyvendinimui. Be to, Administracija audito metu nepateikė įrodančios informacijos, kaip ji

⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 4 straipsnio 2 dalis ir 3 dalis.

¹⁰ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr.T-129 patvirtinta Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Enervizija“, 18 p.

¹¹ Forma Nr.2 patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1K-465 .

analizuoja ir pasinaudoja stebėsenos rezultatų duomenimis, ar pasinaudojama nustatant galimas rizikas ir laiku priimami pagrįsti sprendimai tobulinti Priemonės įgyvendinimą (3 skyrius, 45 psl.).

- Programos įgyvendinimo stebėseną atlieka Savivaldybės tarybos suformuotas Programos priežiūros komitetas¹². Pažymėtina, kad audito metu Tarnybai nebuvo pateikta informacija apie Programos priežiūros komiteto ataskaitas. Tarnybai buvo pateikti Programos priežiūros komiteto susirinkimų dokumentai. Atkreiptinas dėmesys, kad buvo pateikti dokumentai tik 2019–2020 metų. Audito metu 2017–2018 metų Programos priežiūros komiteto posėdžių protokolų ar kitų dokumentų Tarnybai nepateikta. Todėl darytina išvada, kad 2017–2018 metais, Programos priežiūros komitetas klausimų susijusių su Programos įgyvendinimu nesvarstė (3 skyrius, 45 psl.).

Pokyčiai audito metu

Siekiant sklandaus daugiabučių namų modernizavimo Projekto įgyvendinimo užbaigimo ir Zarasų rajono daugiabučių pastatų fondo atnaujinimo tęstinumo po 2020 metų:

- Ištaisyti daugiabučio namo Sėlių a. 20 po renovacijos darbų likę smulkūs defektai:
 - Užsandarinti balkono aikštelių likę tarpai bei apskardinti aštrūs kampai.
 - Užsandarintos pirmo aukšto skardinės palangės.
 - Apskardinti prie balkono įėjimo durų esančių palangių aštrūs kampai (liko nesutvarkyta tik trijuose butuose, kur nėra nuolatos gyvenančių gyventojų).
 - Sutvarkyta ant stogo esanti apsauginė sniego sulaikymo tvorelė (dėl žiemą iškritusio gausaus ir šlapio sniego dalis jos buvo pažeista).
 - Sutvarkyti ir sureguliuoti lauko durų pritraukėjai bei kojelės.
- Vadovaujantis 2020 m. lapkričio 4 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1226 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ nesant galimybei rengti bendrų susirinkimų dėl daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos, Administratorius siekdamas spręsti iškilusias problemas komunikuoja su šio daugiabučio namo butų savininkais individualiai.

Rekomendacijos

Administracijai

1. Siekiant, kad daugiabučių namų Modernizavimo politika Savivaldybėje būtų formuojama ir sprendimai priimami įrodymų pagrindu, siūlome numatyti Priemonę taip, kad būtų užtikrinamas pasinaudojimas stebėsenos duomenimis. Turėtų būti aiškiai apibrėžtos procedūros, kaip yra analizuojami ir panaudojami stebėsenos rezultatų duomenys nustatant galimas rizikas ir laiku

¹² Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energizija“, 27 p.

priimant pagrįstus sprendimus tobulinti Modernizavimą. Siūlome parengti Priemonės įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašą numatant ne tik stebėsenos objekto, rengiamų ataskaitų formų, jų teikimo periodiškumo peržiūrą, bet ir vertinimo ir duomenų panaudojimo procedūras, pasiektų rezultatų viešinimą, pareigą analizuoti įgyvendintas priemones, jų naudą ir efektą, kainą, kainų metinį pokytį, informacijos apie tai teikimą tikslinėms grupėms (3-iasis pagrindinis audito rezultatas).

2. Siekiant organizuoti Savivaldybės Programos įgyvendinimo administratoriaus veiklų vykdymą šias funkcijas pavedant konkrečiam Administracijos specialistui (-ams), o taip pat siekiant supaprastinti ir pagreitinti Programos įgyvendinimo administravimą bei mažinti administracinę naštą, siūlome stiprinti projektų administratorių kompetencijas ir gebėjimus organizuojant Programos įgyvendinimo administratorių mokymus, diegti informacinių technologijų įrankius ar naudoti kt. alternatyvias priemones (3-iasis pagrindinis audito rezultatas).

3. Siekiant užtikrinti sklandžią bendrąją Programos priežiūrą bei užtikrinti tinkamą Programos priežiūros komiteto darbą organizuojant jį laikantis visų galiojančių Programos priežiūros komiteto nuostatų punktų, siūlome pagal poreikį atlikti Programos priežiūros komiteto narių sudėties ar nuostatų pakeitimus (3-iasis pagrindinis audito rezultatas).

4. Siekiant laiku ir teisingai apskaityti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų (patalpų) esminio pagerinimo darbus, nustatyti aiškią ir visiems vienodai suprantamą dokumentų pateikimo Administracijos Apskaitos skyriui bei duomenų įregistravimo apskaitos registruose tvarką (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

Administratoriui

5. Siekiant veiklos efektyvumo ir rezultatyvumo įgyvendinant ilgalaikius strateginius tikslus daugiabučių renovacijos srityje, siūlome pasirengti detalią priemonių koncepciją tiems tikslams įgyvendinti (1-asis pagrindinis audito rezultatas).

6. Siekiant užtikrinti efektyvų Administratoriaus funkcijų atlikimą, siūlome paskirti už programos „Zarasų Enervizija“ administravimo funkcijų vykdymą atsakingą (nuolat dirbantį) darbuotoją. (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

7. Siekiant atlikti tinkamą Administratoriaus užsakovo funkcijų vykdymą daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos procese, siūlome spręsti iškilusią namo renovacijos darbų užbaigimo problemą bei dėti pastangas įgyvendinti Projektą iki 2021 m. gegužės 31 d. ir išsaugoti Valstybės paramą daugiabučiui namui Sėlių a. 20 (2-asis pagrindinis audito rezultatas).

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (47-48 psl.).

Daugiabučių namų Modernizavimas – viena iš energijos vartojimo efektyvumo didinimo priemonių, kuria numatoma pasiekti reikšmingų šiluminės energijos sutaupymų ir gerinti gyvenamąją aplinką. Dažniausia langai ir durys keičiami ar šiltinamas stogas ir sienos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų iniciatyva ir jų lėšomis, tačiau ne visi šių namų butų savininkai turi pakankamai lėšų investicijoms arba trūksta iniciatyvos tai padaryti.

Siekdama paskatinti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus modernizuoti namus ir sudaryti sąlygas tai atlikti, Vyriausybė patvirtino Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą¹³.

Zarasų rajono savivaldybei vykdant Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo pavestą statinių naudojimo priežiūros atlikimo funkciją bei įgyvendinant vieną iš Lietuvos būsto strategijos tikslų – užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą, racionalų energijos išteklių naudojimą, buvo parengta Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energizacija“¹⁴.

Zarasų mieste administruojamų daugiabučių sąrašė yra 90 energetiškai neefektyvių daugiabučių namų su centriniu šildymu. Nuo 2017 metų Savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius UAB „Zarasų būstas“, kuris 2020 metų duomenimis administruojo 85 Zarasų mieste esančius daugiabučius namus su centriniu šildymu. Dauguma pastatų yra kelių aukštų, dominuoja plytų mūro pastatai. Vidutinis buto plotas yra mažesnis nei 60 m². Kaip ir daugelyje kitų tuo pačiu metu statytų pastatų Lietuvoje, namai buvo pastatyti pagal žemus energinio efektyvumo standartus ir su laiku jų būklė dėl nepakankamos priežiūros vis prastėjo. Prieš parengiant šią Programą buvo nustatyta, kad už šilumą vienas namų ūkis vidutiniškai sumokėdavo apie 72,75 Eur per mėnesį arba energijos suvartoja apie 141 kWh/m² per metus.

Toliau sparčiai brangstant energijos ištekliams, racionalaus energijos vartojimo problema Zarasų daugiabučiuose pastatuose darėsi ypatingai opi, todėl Zarasų rajono savivaldybės iniciatyva buvo pradėta rengti ši Programa, apimanti daugiausiai energijos suvartojančius daugiabučius namus.

Rengiant šią Programą buvo tikimasi spręsti žmonių socialines problemas mažinant jų sąskaitų už energinius resursus dydį, užtikrinti esminių statinio reikalavimų visumos išlaikymą daugiabučiuose namuose, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, skatinti būsto savininkus racionaliai vartoti energiją, taip pat prisidėti prie klimato taršos mažinimo bei aplinkos tausojimo, gerinti pastatų techninę būklę bei estetinį miesto vaizdą, didinti nekilnojamo turto vertę.

¹³ Vyriausybės 2004-09-23 nutarimu Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.

¹⁴ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr.T-129 patvirtinta Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energizacija“.

Be to, energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas daugiabučiuose namuose, esančiuose kituose Lietuvos miestuose, parodė, kad sutaupoma apie 50 proc. energijos, lyginant su energijos sąnaudomis iki šių priemonių įgyvendinimo, o sutaupytos lėšos dėl sumažėjusių šildymo išlaidų dažniausiai nukreipiamos investicijoms padengti.

Rengiant Programą, Zarasų rajono savivaldybės iniciatyva pirminiame etape buvo atrinkti 46 daugiausiai energijos suvartojantys daugiabučiai pastatai, kuriems buvo parengti energinio naudingumo sertifikatai bei atlikti techniniai ir energiniai auditai. Vertinimo rezultatai parodė, kad visų pastatų energinio naudingumo klasė buvo E ir vidutinis šilumos sunaudojimas buvo 172 kWh/m² per metus. Kai kuriuose atrinktuose namuose energijos sunaudojimas buvo labai didelis ir siekė net 200 kWh/m² per metus ir daugiau.

Rengiant techninį ir energinį atrinktų daugiabučių namų įvertinimą buvo nustatyta, kad šie daugiabučiai namai neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo esminių reikalavimų visumos: dėl nepakankamos priežiūros ir klimatinio poveikio yra pažeistos atitvarų konstrukcijos, per kurias patiriami dideli šilumos nuostoliai; ištrupėjęs plytų mūras ir pažeistos tarpplokštinės siūlės, pažeistas blokinių sienų apdailinis tinkas; dėl stogo dangos, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos nusidėvėjimų bei netinkamai sudaryto stogo nuolydžio atmosferiniai krituliai kaupiasi ant stogo, todėl stogo, patalpų lubų bei sienų konstrukcijos praranda savo technines bei šilumines charakteristikas; per deformuotus senus langus ir balkonų durų rėmus prarandama šiluma; vandentiekio vamzdynai rūsyje paveikti korozijos, sklendės ir ventiliai nesandarūs ir kt.

Programai įgyvendinti buvo numatoma teisės aktų nustatyta tvarka gauti finansavimą iš Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos¹⁵, Ignalinos programos¹⁶, Klimato kaitos programos¹⁷, ir kitų teisėtų šaltinių.

Siekiant gauti papildomą finansavimą daugiabučių renovacijai 2013 metais buvo pasirašyta Projekto finansavimo sutartis.

Savivaldybės taryba 2017 m. vasario 28 d. pavedė Priemonės vykdymą Administratoriui.

Administratoriaus pateiktais duomenimis šioje Programoje dalyvavo 46 daugiabučiai namai.

Priemonės įgyvendinimo procesų analizei, atsitiktinės atrankos būdu buvo atrinkta ir išanalizuota 19 daugiabučių namų, dalyvavusių Programoje (žr. 1 lentelė).

¹⁵ Vyriausybės 2004-09-23 nutarimu Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.

¹⁶ 2014–2020 metų Ignalinos programos įgyvendinimo Lietuvoje taisyklės.

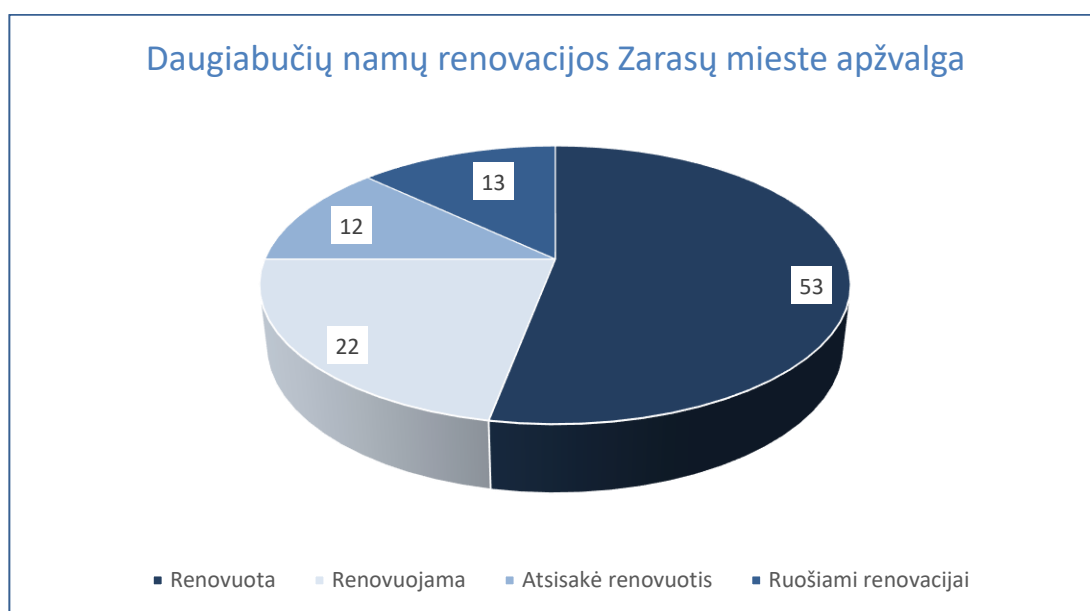
¹⁷ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. balandžio 6 d. įsakymas Nr. D1-275 „Dėl Klimato kaitos programos lėšų naudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

1 lentelė. Ignalinos programoje dalyvaujantys daugiabučiai namai ir iš jų auditui atrinkti daugiabučiai namai.

Eil. Nr.	Daugiabutis namas	Statybos užbaigimo akto data	Atrinktas auditui (Taip/Ne)
1.	Dariaus ir Girėno g. 41	2015-05-21	Ne
2.	Vytauto g. 7	2016-01-29	Ne
3.	Vytauto skg. 5	2016-04-26	Ne
4.	Vilniaus g. 11	2016-09-29	Ne
5.	Vilniaus g. 42A	2016-09-29	Ne
6.	Vilniaus g.18A	2016-09-20	Ne
7.	S. Nėries g. 25	2016-09-07	Ne
8.	S. Nėries g. 19	2016-09-07	Ne
9.	S. Nėries g. 17	2016-09-07	Ne
10.	Vytauto g. 13	2016-12-30	Ne
11.	Vytauto skg. 8	2017-04-20	Ne
12.	Vytauto g. 9	2017-06-29	Ne
13.	P. Širvio g. 24	2017-06-30	Ne
14.	S. Nėries g. 47	2017-06-30	Ne
15.	Savanorių g. 3	2017-11-13	Taip
16.	Šaltinių g. 8	2018-07-26	Taip
17.	S. Nėries g. 1	2018-06-04	Ne
18.	Vytauto g. 50 A	2018-08-31	Taip
19.	S. Nėries g. 21	2018-06-04	Taip
20.	K. Donelaičio g. 5	2018-09-04	Taip
21.	Savanorių g. 4	2018-09-26	Taip
22.	Savanorių g. 8	2018-10-24	Taip
23.	Vytauto g. 36A	2018-12-12	Ne
24.	K. Donelaičio g. 5B	2019-01-18	Taip
25.	S. Nėries g. 5	2019-01-30	Taip
26.	S. Nėries g. 7	2019-01-30	Taip
27.	S. Nėries g. 39	2019-01-30	Taip
28.	Šiaulių g. 5	2019-05-17	Ne
29.	J. Gruodžio g. 7	2019-05-27	Taip
30.	P. Širvio g. 28	2019-05-27	Ne
31.	Vytauto g. 42A	2019-05-30	Taip
32.	Vytauto g. 46A	2019-05-30	Taip
33.	P. Širvio g. 6	2019-06-12	Ne
34.	Šiaulių g. 9	2019-06-12	Ne
35.	P. Širvio g. 14	2019-06-14	Ne
36.	Vilniaus g. 16A	2019-07-02	Ne
37.	S. Nėries g. 11	2019-11-15	Ne
38.	Šiaulių g. 1	2019-12-04	Taip
39.	Savanorių g. 6	2019-12-06	Ne
40.	S. Nėries g. 29	2019-12-20	Taip
41.	S. Nėries g. 49	2020-01-08	Taip
42.	Vytauto skg. 14	2020-01-08	Taip
43.	P. Širvio g. 18	2020-03-10	Ne
44.	S. Nėries g. 31	2020-11-04	Ne
45.	Vytauto g. 52	2020-11-10	Ne
46.	Sėlių a. 20	–	Taip

Administratoriaus pateiktais duomenimis 2015–2016 metų laikotarpiu buvo modernizuota 10 Ignalinos programoje dalyvavusių daugiabučių namų, o 2017–2020 metų laikotarpiu buvo gauti 35 šioje programoje dalyvavusių daugiabučių namų statybos užbaigimo aktai.

Iš viso 2020 metų pabaigoje buvo baigti renovuoti 45 daugiabučiai namai Zarasų mieste. Tai sudaro 52,95 proc. nuo visų Administratoriaus administruojamų daugiabučių namų. 19-os daugiabučių namų (tai sudaro 22,35 proc. nuo visų Administratoriaus administruojamų daugiabučių namų) renovacijos procesai buvo vykdomi, 10-ies daugiabučių namų (tai sudaro 11,76 proc. nuo visų Administratoriaus administruojamų daugiabučių namų) gyventojai atsisakė arba namai negalėjo būti renovuojami dėl įsiskolinimų už komunalines paslaugas ir 11-a daugiabučių namų (tai sudaro 12,94 proc. nuo visų Administratoriaus administruojamų daugiabučių namų) buvo ruošiami atnaujinimui (žr. 1 pav.).



1 pav. Daugiabučių namų renovacijos Zarasų mieste apžvalga, proc.

Vadovaujantis VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ duomenimis, pagal surenovuotų daugiabučių dalį Zarasų rajono savivaldybė Lietuvos mastu yra 17 vietoje.

Savivaldybė, vadovaujantis Vyriausybės patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa¹⁸ ir Programa, Zarasų rajono savivaldybės strateginio veiklos plano¹⁹

¹⁸ Vyriausybės 2004-09-23 nutarimu Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.

¹⁹ 2017 m. lapkričio 3 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-184 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2018 m. gruodžio 21 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-231 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. vasario 23 d. sprendimo Nr. T-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

programos „Aplinkos ir kraštovaizdžio programa“ uždavinio „Didinti pastatų energinį vartojimo efektyvumą ir kurti atsinaujinančių energijos išteklių sistemas“ Priemonėje planuoja rodiklius ir numato Savivaldybės biudžeto lėšas šios Priemonės įgyvendinimui.

2017–2020 metų laikotarpiu Priemonės įgyvendinimui buvo skirta 191372,69 Eur.

Priemonės valdymo procesą sudaro planavimo, įgyvendinimo bei stebėsenos etapai (žr. 2 pav.).



2 pav. Priemonės valdymo procesas.

Už Zarasų rajono daugiabučių namų Modernizavimo politikos formavimą, organizavimą, koordinavimą ir jos įgyvendinimo kontroliavimą atsakinga Savivaldybė.

Siekiant užtikrinti sklandų daugiabučių namų Modernizavimo proceso įgyvendinimą, turi būti išnaudojamos visos galimybės, kurios skatintų butų ir kitų patalpų savininkus modernizuoti neefektyviausius daugiabučius namus. Sudarant sąlygas juos modernizuoti, turi būti užtikrinamas tinkamas Modernizavimo procesų planavimas bei projektų finansavimas, tinkamai atlikta projektų priežiūra, kuri leistų juos įgyvendinti laiku ir kokybiškai, o Modernizavimo stebėsenos rezultatai turėtų būti naudojami tobulinant šį procesą.

2019 m. gruodžio 19 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-194 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 22 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2020 m. gruodžio 29 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-209 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T(1.2 E)-23 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2020–2022 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2021 m. kovo 5 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-13 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2021–2023 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“.

1. Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ planavimas tobulintinas

Viena iš Savivaldybių savarankiškųjų funkcijų – Savivaldybės strateginio planavimo dokumentų ir juos įgyvendinančių planavimo dokumentų rengimas ir įgyvendinimas²⁰.

Siekiant užtikrinti ekonomiškai efektyvų daugiabučių namų modernizavimą, turėtų būti suformuota Modernizavimo politika ir sudaromos sąlygos, daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus skatinančios renovuoti šiuos namus. Taip būtų sumažintas šiluminės energijos vartojimas atnaujintuose daugiabučiuose namuose.

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo parengta Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose Programa, kurios administravimą nuo 2017 m. vasario 28 d. perėmė Administratorius.

Programos Administratoriui, siekiant sėkmingai prisitaikyti prie aplinkos pokyčių ir įgyvendinti pagrindinius veiklos tikslus, gauti daugiau ekonominės naudos, ypač aktuali turėtų tapti efektyvi veiklos strategija, kuri apibrėžtų apgalvotas ir ilgalaikes Administratoriaus plėtros kryptis.

Vadovaujantis 2018 m. lapkričio 14 d. Administratoriaus valdybos posėdžio protokolu Nr. BVP-11 patvirtintu Administratoriaus 2018–2022-ųjų metų strateginiu veiklos planu²¹, Administratorius turi suformulavęs šiuos tikslus susijusius su daugiabučių namų renovacija:

- aktyviai įgyvendinti Programą;
- 2018 metais planuojami modernizuoti 25 daugiabučiai namai, 2019 metais – 10 daugiabučių namų, 2020 metais – 5 daugiabučiai namai.

Administratoriaus strateginiame 2018–2022 metų veiklos plane nėra apibrėžta išsamesnė daugiabučių renovacijos programa bei bendra kryptinga koncepcija. Nors minėta strategija yra parengta iki 2022-ųjų metų, renovuojamų daugiabučių rodiklį Administratorius planuoja siekti tik 2018–2020 metų laikotarpiu. Tolimesni (2021-ųjų ir 2022-ųjų metų) renovacijos procesai bei planuojami rodikliai šiame strateginiame plane nėra apibrėžti.

Atkreiptinas dėmesys, kad 2018 metų siektinas planas buvo neįvykdytas. Vadovaujantis Administratoriaus pateiktomis faktinėmis biudžeto lėšų naudojimo ataskaitomis²², 2018 metais buvo renovuoti tik 6 namai. Bendras 2018–2022 m. strateginiame veiklos plane šiuo laikotarpiu planuotas renovuoti daugiabučių namų skaičius taip pat nebuvo pasiektas. Vadovaujantis Administratoriaus pateiktomis faktinėmis ataskaitomis, minėtu laikotarpiu buvo renovuoti tik 34 namai.

²⁰ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 22 punktą.

²¹ UAB „Zarasų būstas“ valdybos posėdžio 2018 m. lapkričio 14 d. protokolas Nr. BVP-11.

²² Forma Nr. 2 patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1K-465.

Administratoriaus strateginiame veiklos plane 2018–2022 metų laikotarpiui yra planuojamos administravimo pajamos (renovacijos projekto įgyvendinimui): 2018 metais – 29,0 tūkst. Eur, 2019 metais – 20,0 tūkst. Eur, 2020 metais – 15,0 tūkst. Eur, 2021 metais – 10,0 tūkst. Eur, 2022 metais – 10,0 tūkst. Eur. Tačiau 2021–2022 metams strateginiame veiklos plane Administratorius nenurodo planuojamų rodiklių.

Pastebėta, kad Administratoriaus pateiktose faktinėse ataskaitose planuojami rodikliai ir lėšos yra optimistiškesni, nei faktiniai:

2017 metais nėra nurodyti planuojami rodikliai. Tačiau faktiškai buvo atnaujinti 5 daugiabučiai gyvenamieji namai. Investicijų projektų tikslinta/atnaujinta nebuvo. Savivaldybės biudžeto lėšų 2017 metams buvo suplanuota 48,6 tūkst. Eur, o faktiškai patirtos išlaidos sudaro 46,5 tūkst. Eur.

2018 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 25 daugiabučius gyvenamuosius namus ir planuojama patikslinti/atnaujinti 10 Investicijų projektų. Tačiau faktiškai buvo atnaujinti tik 6 daugiabučiai gyvenamieji namai ir atnaujinti/tikslinti tik 7 Investicijų projektai. Savivaldybės biudžeto lėšų 2018 metams buvo suplanuota 47 tūkst. Eur, o faktiškai patirtos išlaidos sudaro 42,1 tūkst. Eur.

2019 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 22 daugiabučiai gyvenamieji namai ir planuojama patikslinti/atnaujinti 2 Investicijų projektai. Tačiau faktiškai buvo atnaujinta tik 17 daugiabučių gyvenamųjų namų ir atnaujinti/tikslinti 2 Investicijų projektai. Savivaldybės biudžeto lėšų 2019 metams buvo suplanuota 33,1 tūkst. Eur, o faktiškai 2019 metais buvo patirta išlaidų 31,7 tūkst. Eur.

2020 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 11 daugiabučių gyvenamųjų namų ir planuojama patikslinti/atnaujinti 15 Investicijų projektų. Tačiau remiantis faktiniais duomenimis buvo atnaujinti tik 6 daugiabučiai gyvenamieji namai ir atnaujinta/tikslinta 15 Investicijų projektų. Savivaldybės biudžeto lėšų 2020 metams buvo suplanuota 71 tūkst. Eur. Faktiškai 2020 metais patirtos išlaidos sudaro 71 tūkst. Eur.

Pastebėta, kad Savivaldybės 2017–2020 metų strateginiuose veiklos planuose²³ nurodyti faktiškai pasiekti rodikliai neatitinka planuoto rodiklio:

²³ 2017 m. lapkričio 3 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-184 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2018 m. gruodžio 21 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-231 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. vasario 23 d. sprendimo Nr. T-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2019 m. gruodžio 19 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-194 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 22 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2017 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 18 daugiabučių gyvenamųjų namų ir planuojami parengti 3 Investicijų projektai. Tačiau remiantis faktiniais duomenimis buvo atnaujinti tik 5 daugiabučiai gyvenamieji namai, o Investicijų projektų parengta ar tikslinta/atnaujinta nebuvo. Savivaldybės biudžeto lėšų 2017 metams buvo suplanuota 58,6 tūkst. Eur, o remiantis faktiniais duomenimis 2017 metais patirtos išlaidos sudaro 47,6 tūkst. Eur.

2018 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 25 daugiabučius gyvenamuosius namus ir planuojama patikslinti/atnaujinti 10 Investicijų projektų. Tačiau remiantis faktiniais duomenimis buvo atnaujinti tik 8 daugiabučiai gyvenamieji namai, o Investicijų projektų tikslinta/atnaujinta nebuvo. Savivaldybės biudžeto lėšų 2018 metams buvo suplanuota 47 tūkst. Eur, o remiantis faktiniais duomenimis 2018 metais patirtos išlaidos sudaro 42,1 tūkst. Eur.

2019 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 22 daugiabučius gyvenamuosius namus. Tačiau remiantis faktiniais duomenimis buvo atnaujinta tik 17 daugiabučių gyvenamųjų namų. Savivaldybės biudžeto lėšų 2019 metams buvo suplanuota 101,1 tūkst. Eur, o remiantis faktiniais duomenimis 2019 metais patirtos išlaidos sudaro 31,7 tūkst. Eur.

2020 metais buvo planuojama atnaujinti (modernizuoti) 7 daugiabučius gyvenamuosius namus. Tačiau remiantis faktiniais duomenimis buvo atnaujinti tik 5 daugiabučiai gyvenamieji namai. Savivaldybės biudžeto lėšų 2020 metams buvo suplanuota 71 tūkst. Eur. Remiantis faktiniais duomenimis, nors planuoti rodikliai ir nebuvo pasiekti, 2020 metais patirtos išlaidos sudaro 71 tūkst. Eur (žr. 2 lentelė).

2 lentelė. Savivaldybės 2017–2020 m. laikotarpio Priemonės planuojami ir faktiškai pasiekti rodikliai bei lėšos.

Pavadinimas	2017 m. planas/faktas	2018 m. planas/faktas	2019 m. planas/faktas	2020 m. planas/faktas
Modernizuoti (atnaujinti) daugiabučiai gyvenamieji namai, vnt.	18/5	25/8	22/17	7/5
Patikslinti Investicijų projektai, vnt.	3/0	10/0	0/0	0/0
SB lėšos, tūkst. Eur	58,6/47,6	47,0/42,1	101,1/31,7	71,0/71,0

2020 m. gruodžio 29 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-209 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T(1.2 E)-23 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2020–2022 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2021 m. kovo 5 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-13 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2021–2023 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“.

Pažymėtina, kad Administratoriaus pateikti planuoti 2017–2020 metų duomenys biudžeto lėšų naudojimo ataskaitose nesutampa su Savivaldybės 2017–2020 metų strateginiuose veiklos planuose planuotais duomenimis.

Išanalizavus priemonės informaciją audituojamo laikotarpio Savivaldybės strateginiuose veiklos planuose, nustatyta, kad Savivaldybės planuojamas renovuoti daugiabučių namų skaičius 2017–2020 metų laikotarpiu yra 72 vnt.: 2017 metais – 18 namų, 2018 metais – 25 namai, 2019 metais – 22 namai, 2020 metais – 7 namai. Planuojamas parengti, patikslinti ar atnaujinti Investicijų projektų skaičius yra 13 vnt.: 2017 metais – 3 vnt., 2018 metais – 10 vnt., 2019 metais – 0 vnt., 2020 metais – 0 vnt. Planuojamos lėšos priemonės įgyvendinimui: 2017 metais – 58,6 tūkst. Eur, 2018 metais – 47,0 tūkst. Eur, 2019 metais – 101,1 tūkst. Eur, 2020 metais – 71 tūkst. Eur.

Tuo tarpu Administratoriaus pateiktų biudžeto lėšų naudojimo ataskaitų duomenimis planuojamas renovuoti daugiabučių namų skaičius 2017–2020 metų laikotarpiu yra 58 vnt.: 2017 metais planuojamas renovuoti namų skaičius nenurodomas, 2018 metais planavo renovuoti 25 namus, 2019 metais planavo renovuoti 22 namus, 2020 metais planavo renovuoti 11 namų. Planuojamas parengti, patikslinti ar atnaujinti Investicijų projektų skaičius yra 27 vnt.: 2017 metais planuojamas parengti ar atnaujinti Investicijų projektų skaičius nenurodomas, 2018 metais planavo parengti ar atnaujinti 10 Investicijų projektų, 2019 metais planavo parengti ar atnaujinti 2 Investicijų projektus, 2020 metais planavo parengti ar atnaujinti 15 Investicijų projektų. Planuojamos lėšos Priemonės įgyvendinimui: 2017 metais – 48,6 tūkst. Eur, 2018 metais – 47,0 tūkst. Eur, 2019 metais – 33,1 tūkst. Eur, 2020 metais – 71 tūkst. Eur (žr. 3 lentelė).

3 lentelė. Administratoriaus 2017–2020 m. laikotarpio Priemonės planuojami ir faktiškai pasiekti rodikliai bei lėšos.

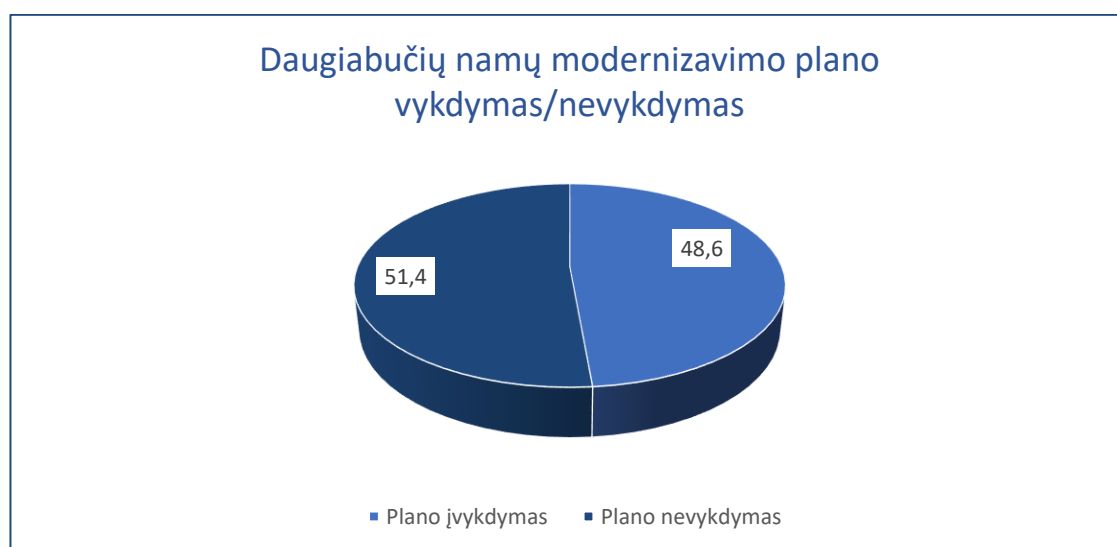
Pavadinimas	2017 m. planas/faktas	2018 m. planas/faktas	2019 m. planas/faktas	2020 m. planas/faktas
Modernizuoti (atnaujinti) daugiabučiai gyvenamieji namai, vnt.	0/5	25/6	22/17	11/6
Patikslinti Investicijų projektai, vnt.	0/0	10/7	2/2	15/15
SB lėšos, tūkst. Eur	48,6/46,5	47,0/42,1	33,1/31,7	71,0/71,0

Atkreiptinas dėmesys, kad Administratoriaus pateikti faktiniai duomenys biudžeto lėšų naudojimo ataskaitose taip pat nesutampa su Savivaldybės nurodytais faktiniais duomenimis.

Išanalizavus priemonės informaciją audituojamo laikotarpio Savivaldybės strateginiuose veiklos planuose, nustatyta, kad Savivaldybės faktinis nurodytas renovuoti daugiabučių namų skaičius 2017–2020 metų laikotarpiu yra 35 vnt.: 2017 metais – 5 namai, 2018 metais – 8 namai, 2019 metais – 17 namų, 2020 metais – 5 namai. Faktiškai parengtų, patikslintų ar atnaujintų Investicijų projektų 2017–2020 metų laikotarpiu nenurodoma. Faktiškai skirtos lėšos Priemonės įgyvendinimui: 2017 metais – 47,6 tūkst. Eur, 2018 metais – 42,1 tūkst. Eur, 2019 metais – 31,7 tūkst. Eur, 2020 metais – 71 tūkst. Eur.

Tuo tarpu Administratoriaus pateiktų biudžeto lėšų naudojimo ataskaitų duomenimis faktinis renovuoti daugiabučių namų skaičius 2017–2020 metų laikotarpiu yra 34 vnt.: 2017 metais buvo renovuoti 5 namai, 2018 metais buvo surenovuoti 6 namai, 2019 metais buvo renovuota 17 namų, 2020 metais buvo renovuoti 6 namai. Faktiškai parengtų, patikslintų ar atnaujintų Investicijų projektų 2017–2020 metų laikotarpiu skaičius yra 24 vnt.: 2017 metais parengtų, patikslintų ar atnaujintų Investicijų projektų skaičius nenurodomas, 2018 metais buvo parengti, patikslinti ar atnaujinti 7 Investicijų projektai, 2019 metais buvo parengti, patikslinti ar atnaujinti 2 Investicijų projektai, 2020 metais buvo parengta, patikslinta ar atnaujinta 15 Investicinių projektų. Faktiškai patirtos lėšos Priemonės administravimui: 2017 metais – 46,5 tūkst. Eur, 2018 metais – 42,1 tūkst. Eur, 2019 metais – 31,7 tūkst. Eur, 2020 metais – 71 tūkst. Eur.

Pastebėta, kad Savivaldybės strateginiame veiklos plane 2020 metais lėšų poreikis Priemonei padidėjo net 2,2 kartus nuo 2019 metų faktinės lėšų sumos, o faktinis 2017–2020 metų Savivaldybės strateginių veiklos planų vykdymas Modernizuojamų namų atžvilgiu sudarė tik 48,6 proc. nuo planuoto (žr. 3 pav.).



3 pav. Daugiabučių namų Modernizavimo plano vykdymas/nevykdymas 2017–2020 metais, proc.

Administratorius 2017–2020 metų laikotarpio faktinėse biudžeto lėšų naudojimo ataskaitose nurodytas surenovotų daugiabučių namų skaičius nuo šio skaičiaus nurodyto Savivaldybės

strateginiuose veiklos planuose yra mažesnis 2,85 proc., o Investicinių projektų parengimo ar atnaujinimo skaičius yra net 100 proc. didesnis.

Kaip vienas iš veiklos planavimo etapų, yra žmogiškųjų išteklių planavimas. 2017–2020 metų laikotarpiu kiekvienais metais bendras darbuotojų, dirbusių Priemonės administravimo veiklose, skaičius darbo užmokesčio suvestinėse nurodomas vienodas t. y. po 6 darbuotojus kasmet. Administratoriaus pateiktuose įsakymuose (dėl biudžetinių lėšų darbo užmokesčiui skirstymo 2018 ir 2019 metais) nurodoma gaunamas biudžetines lėšas darbo užmokesčiui paskirstyti tik 4 darbuotojams. 2017 metų pateiktuose dokumentuose nurodoma, kad biudžetinės lėšos darbo užmokesčiui už antrą ir trečią ketvirčius skirstomos 6 darbuotojams.

Analizuojant Administratoriaus pateiktą darbo užmokesčio suvestinių informaciją matome, kad 2017 metais bei 2018 metais šios Priemonės administravimo veiklose dirbo tie patys darbuotojai, o 2019 metais keitėsi vienas darbuotojas. 2020 metais keitėsi du darbuotojai. Peržiūrėjus Administratoriaus pateiktą darbo užmokesčio suvestinių informaciją kiekvienų metų ketvirčiais, matome, kad kadangi už 2017 metus biudžeto lėšų naudojimo sutartis buvo sudaryta tik 2017 m. balandžio 13 d., minėtais metais I-ame ketvirtyje nebuvo priskaičiuotas darbo užmokestis nei vienam darbuotojui. IV-ame ketvirtyje taip pat nebuvo skirtos lėšos. Kadangi 2019 ir 2020 metais sutartys dėl biudžeto lėšų naudojimo buvo sudarytos 2019 m. balandžio 23 d. ir 2020 m. balandžio mėn. 9 d., 2019 metais ir 2020 metais I-uose ketvirčiuose taip pat nebuvo priskaičiuotas darbo užmokestis nei vienam darbuotojui.

Pažymėtina, kad 2017–2020 metų laikotarpiu kiekvienais metais skirtinguose ketvirčiuose darbuotojų, dirbusių Priemonės administravimo veiklose, skaičius kito (žr. 4 lentelė).

4 lentelė. UAB „Zarasų būstas“ dirbusių darbuotojų, kuriems buvo prašoma lėšų darbo užmokesčiui, skaičius.

Ketvirtis	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
I ketvirtis	0	5	0	0
II ketvirtis	6	4	4	6
III ketvirtis	6	4	5	6
IV ketvirtis	0	5	3	3

Apibendrinant aukščiau išvardintą informaciją, manytume, kad Priemonės planavimo procesas nėra pakankamai efektyvus. Tiek Programos vykdytojas, tiek koordinatorius Priemonės rodiklius, veiklas bei lėšas planuoja skirtingai. Dėl šių priežasčių pastebimas nesisteminis požiūris į Priemonės veiklos planavimą.

Pažymėtina, kad Savivaldybės strateginis veiklos planas, kuris rengiamas 3 metų laikotarpiui (kiekvienais metais jį tikslinant), detalizuoja Savivaldybės strateginio plėtros plano ir Savivaldybės atskirų ūkio šakų (sektorių) plėtros programų tikslų ir uždavinių įgyvendinimą ir sudaromas atsižvelgiant į planuojamus Savivaldybės finansinius ir žmogiškuosius išteklius²⁴. Metiniai veiklos planai yra rengiami vienų metų laikotarpio planavimo dokumentai, kuriuose suplanuojama strateginio valdymo sistemos dalyvių metų veikla²⁵. Metiniuose planuose nurodomi konkretūs Administracijos (jos struktūrinių padalinių), seniūnijos, biudžetinės įstaigos darbai (veiksmai) ir (ar) projektai, kurie numatomi atlikti tais metais, darbams (veiksmams) ir (ar) projektams planuojami skirti asignavimai ir rezultatai, kuriuos šios įstaigos ar jų padaliniai turi pasiekti, vertinimo kriterijai (ir jų reikšmės)²⁶. Dėl šių priežasčių Savivaldybės strateginiuose veiklos planuose planuojami pasiekti ir faktiniai rodikliai bei lėšos negali skirtis nuo šių priemonių vykdytojų planuojamų ir pasiektų metinių reikšmių.

2. Būtina siekti sklandaus priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ įgyvendinimo

Siekiant užtikrinti sklandų Priemonės įgyvendinimą, svarbu, kad:

- Priemonei įgyvendinti skiriamos lėšos būtų panaudojamos tikslingai;
- Būtų tinkamai organizuojamas daugiabučių Modernizavimo procesų įgyvendinimas.

2.1. Priemonei įgyvendinti skiriamos lėšos turėtų būti panaudojamos tikslingai

Kad būtų užtikrintas efektyvus ir tikslingas Priemonės lėšų panaudojimas, svarbu, kad skirtos lėšos faktiškai būtų panaudotos tiems tikslams, uždaviniams ir rodikliams pasiekti, kuriems šios lėšos ir buvo suplanuotos.

Savivaldybės 2017–2020 metų strateginiuose veiklos planuose²⁷ nurodyti pagrindiniai rodikliai, kuriems įgyvendinti planuojamos skirti lėšos yra atnaujinti daugiabučiai gyvenamieji namai bei patikslinti/nauji Investicijų projektai.

²⁴ 1994 m. liepos 7 d. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 10³ straipsnio 3 dalis.

²⁵ 1994 m. liepos 7 d. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 10³ straipsnio 4 dalis.

²⁶ 2020 m. birželio 25 d. Lietuvos Respublikos strateginio valdymo įstatymo Nr. XIII-3096 8 straipsnio 3 punktas.

²⁷ 2017 m. lapkričio 3 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-184 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

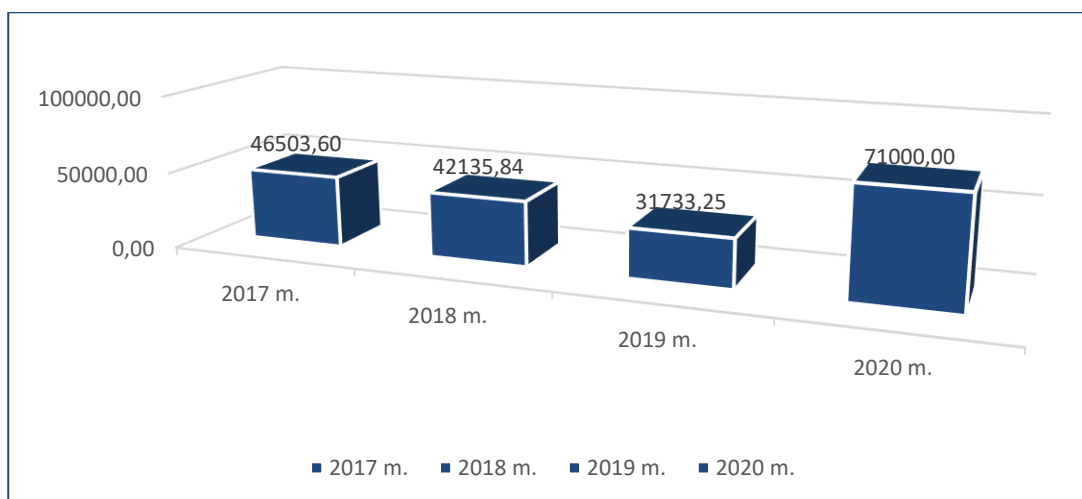
2018 m. gruodžio 21 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-231 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. vasario 23 d. sprendimo Nr. T-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

Išanalizavus Administratoriaus pateiktų 2017–2020 metų faktinių ataskaitų²⁸ duomenis matome, kad lėšų poreikis yra tokioms išlaidoms kaip darbuotojų darbo užmokestis, 8 proc. nuo PVM sumos apmokėjimas, Investicinių projektų ir energetinio efektyvumo sertifikatų parengimo apmokėjimas, Valstybės įmonės Registrų centras sąskaitų apmokėjimas, informacinių technologijų paslaugų išlaidų apmokėjimas ir kt. Tačiau pastebėta, kad 2020 metais atsiranda poreikis dar ir tokioms papildomoms išlaidoms kaip techninio projekto korekcijos parengimo išlaidoms, ekspertizės išlaidoms, juristų paslaugų išlaidoms, neapmokėtų rangos darbų išlaidoms ar kitoms išlaidoms.

Vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų Programą 2020 metais patirtų papildomų išlaidų pavyzdžiai:

1. Įvykus teisiniams procesams su UAB „Struktūra“ dėl daugiabučių gyv. namų Vytauto g. 42a ir vytauto g. 46a Zarasai, pagal teismo sprendimą rangovui už papildomus darbus priteista suma – 25550,35 Eur. Su teismo, advokatų bei kitomis išlaidomis už šiuos namus yra sumokėta – 40 263,70 Eur.
2. Vadovaujantis 2020-09-01 Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įpareigojimu Nr. (6.23E)3-1268 dėl daugiabučio namo Sėlių a. 20, Zarasai bei siekiant laiku priduoti atliktus atnaujinimo (modernizavimo) darbus valstybinei statybos komisijai ir kad gyventojai neprarastų valstybės skirtos paramos, inicijuotos šio namo pridavimo procedūros. Išlaidos šiai dienai siekia – 5412,00 Eur.
3. Už Investicijų projektų parengimą daugiabučiams namams, kurių procesas sustabdytas dėl skolininkų, ir už kuriuos nebus gautos lėšos – 3009,80 Eur.
4. Už daugiabučių namų dalyvaujančių atnaujinimo (modernizavimo) programoje statybos aikštelių žemės mokestis – 261,07 Eur.

Vadovaujantis Administratoriaus pateiktų faktinių ataskaitų duomenimis Priemonės administravimui Savivaldybės biudžeto lėšų buvo panaudota: 2017 metais – 46,5 tūkst. Eur, 2018 metais – 42,1 tūkst. Eur, 2019 metais – 31,7 tūkst. Eur, 2020 metais – 71,0 tūkst. Eur (žr. 4 pav.).



4 pav. 2017–2020 m. laikotarpio Priemonei skirtos lėšos, Eur.

2019 m. gruodžio 19 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-194 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 22 d. sprendimo Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2020 m. gruodžio 29 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-209 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 28 d. sprendimo Nr. T(1.2 E)-23 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2020–2022 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“ pakeitimo“.

2021 m. kovo 5 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-13 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės 2021–2023 metų strateginio veiklos plano tvirtinimo“.

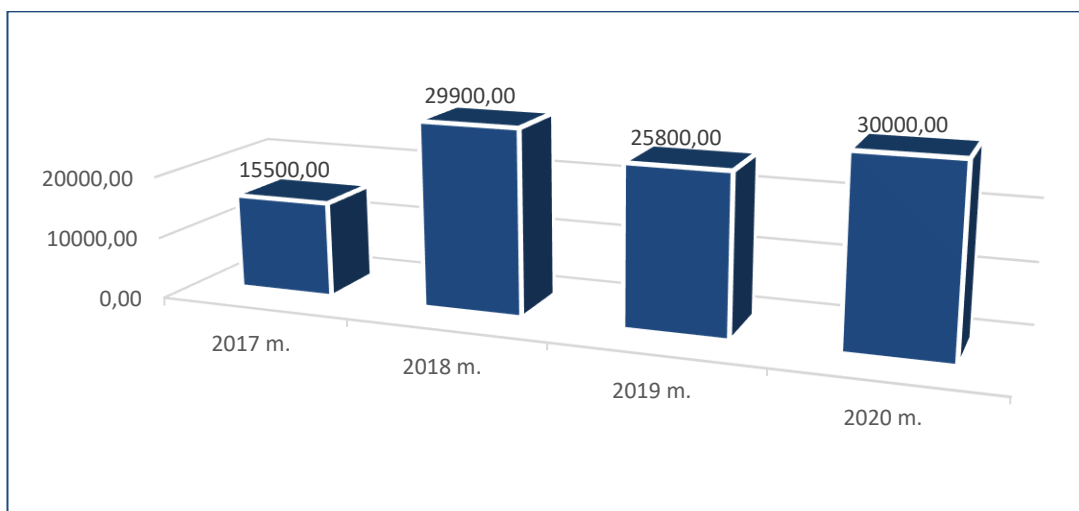
²⁸ Forma Nr.2 patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1K-465.

2017-2020 metų panaudota Priemonės įgyvendimui bendra suma sudaro 191372,69 Eur. Iš jų 53 proc. buvo panaudoti darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui ir 47 proc. buvo panaudota kitoms išlaidoms (žr. 5 pav.).



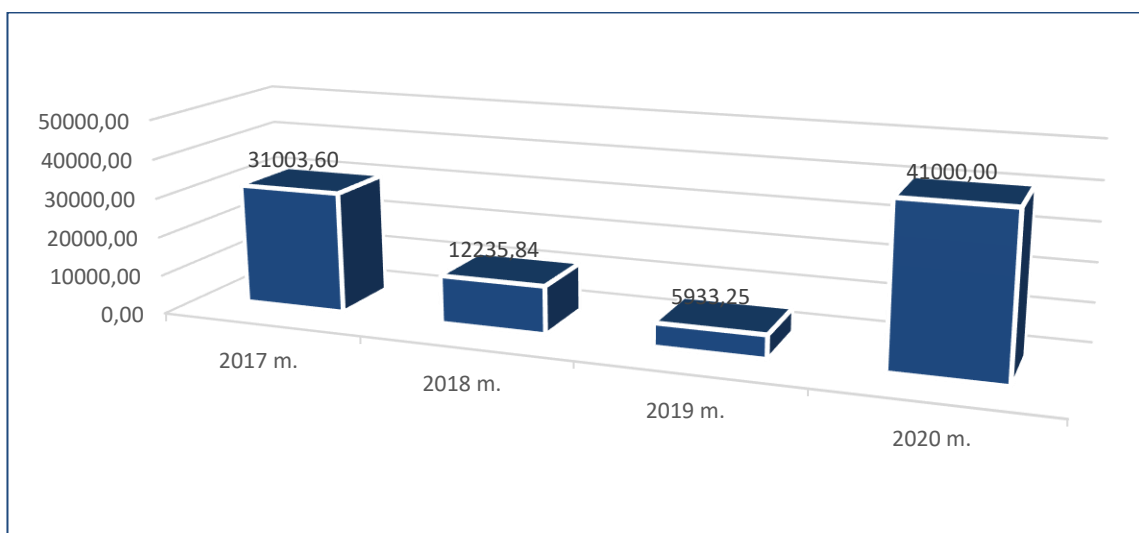
5 pav. Priemonės lėšų pasiskirstymas 2017–2020 metų laikotarpiu, proc.

Lyginant 2019 metų ir 2020 metų duomenis pastebėta, kad 2020 metais lėšų poreikis Priemonei išaugo net 55,31 proc. 2019 m. panaudota lėšų suma buvo 31733,25 Eur, o 2020 metais panaudota Priemonės lėšų suma buvo 71000,00 Eur. Šiuo laikotarpiu lėšos darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui padidėjo 14 proc. (žr. 6 pav.).



6 pav. 2017–2020 m. laikotarpio Priemonei skirtos lėšos priskiriamos darbo užmokesčio ir socialinio draudimo kategorijai, Eur.

Lyginant 2019 metų ir 2020 metų duomenis, kitoms išlaidoms lėšos padidėjo net 85,53 proc. 2019 metais panaudota lėšų suma buvo 5933,25 Eur, o 2020 metais panaudota Priemonės lėšų suma buvo 41000,00 Eur. Iš bendros 2020 metais Priemonei skirtos 71000,00 Eur sumos lėšos kitoms išlaidoms sudarė net 57,74 proc. (žr. 7 pav.).



7 pav. 2017–2020 m. laikotarpio Priemonei skirtos lėšos priskiriamos kitų lėšų kategorijai, Eur.

Pažymėtina, kad pagrindinė ženklus lėšų poreikio 2020 metais padidėjimo priežastis, nepaisant faktiškai pasiektų rodiklių sumažėjimo, yra neapmokėtų rangos darbų išlaidos. Šių minimų papildomų išlaidų suma 2020 metais sudaro 72,65 proc. visos 2020 metais kitoms išlaidoms skirtos sumos.

Atkreiptinas dėmesys, kad Administratoriui daugiabučių namų renovacijos procesų organizavimo administravimui lėšos yra skiriamos ir iš BETA²⁹ (žr. 5 lentelė). Vadovaujantis Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti teikimo ir daugiabučių namų Modernizavimo projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklėmis³⁰, Valstybės parama projekto įgyvendinimui administruoti teikiama 100 procentų apmokant arba kompensuojant ne didesnes kaip teisės akte nustatyto dydžio projekto įgyvendinimo administravimo išlaidas. Valstybės parama projekto įgyvendinimo administravimo išlaidoms apmokėti arba kompensuoti teikiama už faktiškai suteiktas projekto įgyvendinimo administravimo paslaugas. Projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų suma, įvertinus Nutarime nustatyto dydžio projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dydį vienam kvadratiniam metrui buto naudingojo ar kitų patalpų bendrojo ploto per visą projekto įgyvendinimo laikotarpį ir daugiabučio namo naudingąjį plotą, nurodoma Valstybės paramos sutartyje.

²⁹ 2009 m. gruodžio 16 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“.

³⁰ Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklės, patvirtintos 2009 m. gruodžio 16 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“.

5 lentelė. Administravimo lėšos gautos iš BETA.

Pavadinimas	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Lėšos, Eur be PVM	20346,31	50270,20	9515,08	26844,26

Administratorius Savivaldybės biudžeto lėšas, skirtas Priemonės vykdymui pagal kiekvienais metais parengiamas biudžeto lėšų naudojimo sutartis naudoja darbuotojų darbo užmokesčio ir socialinio draudimo apmokėjimui, ir kitoms Priemonės administravimui būtinoms išlaidoms.

Lėšos darbuotojų darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui kiekvienais metais iš Savivaldybės biudžeto yra mokamos darbuotojams vadovaujantis Administratoriaus direktoriaus įsakymais.

Išanalizavus audito metu Tarnybai pateiktus 2017–2020 metų dokumentus pažymėtina, kad 2017 metais, vadovaujantis Administratoriaus faktinėmis ataskaitomis, iš Savivaldybės biudžeto buvo mokamas darbo užmokestis ir mokamos socialinio draudimo įmokos šešiams darbuotojams.

Administratoriaus 2018 m. kovo 27 d. įsakyme Nr. V-16 gaunamos Savivaldybės lėšos darbo užmokesčiui paskirstomos keturiems darbuotojams (trims iš jų po 25 proc. darbo užmokesčio sumos, o ketvirtam 100 proc. darbo užmokesčio sumos). Pažymėtina, kad Administratoriaus pateiktose 2018 metų faktinėse ataskaitose nurodoma, kad lėšos buvo naudojamos šešių darbuotojų darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo įmokoms.

Administratoriaus 2019 m. balandžio 25 d. įsakyme Nr. V-12 gaunamos Savivaldybės lėšos darbo užmokesčiui paskirstomos keturiems darbuotojams (dviems iš jų po 20 proc. darbo užmokesčio sumos ir dviems po 100 proc. darbo užmokesčio sumos). Pažymėtina, kad Administratoriaus pateiktose 2019 metų faktinėse ataskaitose nurodoma, kad lėšos buvo naudojamos šešių darbuotojų darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo įmokoms.

Išanalizavus Administratoriaus pateiktų 2017–2020 metų faktinių ataskaitų duomenis su duomenimis pateiktuose Administratoriaus vidaus dokumentuose (įsakymuose), matome, kad *faktiškai panaudota Savivaldybės biudžeto lėšų procentinė darbo užmokesčio dalis darbuotojų darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo įmokoms neviršija minėtuose vidaus dokumentuose numatytos procentinės dalies.*

Savivaldybės gyvenamųjų patalpų atnaujinimo apskaita nėra tiksli ir teisinga

2020 m. gruodžio 31 d. duomenimis Savivaldybei gyvenamųjų patalpų fondą sudarė 216 būstų. Iš auditui atrinktų 19-os daugiabučių gyvenamųjų namų, 7-iose buvo Zarasų rajono socialiniai būstai (viso 13 būstų).

Vadovaujantis Rekomendacijomis³¹ atnaujinant Savivaldybės nuosavybės teise valdomas gyvenamąsias patalpas pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą³², savivaldybės Administracijoje esminio pagerinimo darbų įsigijimo savikainos sąskaitoje turi būti registruojami visi turto esminiam pagerinimui priskirtini darbai, o užbaigus darbus jų verte turi būti didinama Savivaldybės gyvenamųjų patalpų įsigijimo savikaina. Taip pat Administracijos apskaitoje turi būti įregistruoti ir lengvatinių kreditų įsipareigojimai, kuriuos iš valstybės biudžeto lėšų moka BETA. Nurodytų duomenų registravimui informaciją ir dokumentus turi pateikti Savivaldybės daugiabučių namų Modernizavimą administruojanti įmonė.

Atliekant Savivaldybės 2018 m. sausio 1 d. skolos ir galimybių imti ilgalaikę paskolą auditą³³, buvome nustatę, kad nesilaikant Rekomendacijų³⁴ nuostatų tuo metu Administracijos apskaitoje nebuvo registruojami nei Savivaldybės gyvenamųjų patalpų esminio pagerinimo darbai, nei įsipareigojimai bei nebuvo didinama jau atnaujintų gyvenamųjų patalpų įsigijimo savikaina. Audito metu Administracijai pateikėme rekomendaciją inventorizuoti ir apskaitoje įregistruoti su Savivaldybės gyvenamųjų patalpų atnaujinamu susijusius įsipareigojimus ir turtą.

Įgyvendinant rekomendaciją nuo 2018 metų Administracijos Apskaitos skyriuje buvo pradėti registruoti atnaujinamų Savivaldybės gyvenamųjų patalpų esminio pagerinimo darbai, įsipareigojimai bei, užbaigus atnaujinimo darbus, pradėta didinti gyvenamųjų patalpų įsigijimo savikaina. Tačiau, atliekant Savivaldybės 2019 m. sausio 1 d. skolos ir galimybių imti ilgalaikę paskolą auditą, vėl nustatėme, kad Administratorius reikiamus dokumentus Administracijai teikė ne visada laiku ir atsakingai³⁵. Atsižvelgiant į tai, Administracijai rekomendavome imtis priemonių, kad daugiabučių namų Modernizavimą administruojanti įmonė su daugiabučių namų Modernizavimu

³¹ Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo departamento 2017-11-06 redakcijos rekomendacijos Nr. TR-6/2017-12 „Dėl savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų atnaujinimo, įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, išlaidų ir valstybės paramos buhalterinės apskaitos“.

³² Vyriausybės 2004-09-23 nutarimu Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.

³³ Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2018-04-20 audito ataskaita Nr. 4-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės skolos ir galimybių imti iki 589,3 tūkst. eurų ilgalaikę paskolą 2018–2020 metų strateginiame veiklos plane patvirtintiems investicijų projektams finansuoti“, 3.2 p.

³⁴ Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo departamento 2017-11-06 redakcijos rekomendacijos Nr. TR-6/2017-12 „Dėl savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų atnaujinimo, įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, išlaidų ir valstybės paramos buhalterinės apskaitos“, 40 p.

³⁵ Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019-06-10 raštas Nr. 2-38 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės skolos audito metu nustatytų dalykų“, 4 p.

susijusius dokumentus Administracijai pateiktų laiku ir tinkamus registruoti operacijas apskaitos registruose.

Tarnybos iniciatyva 2019 m. birželio 11 d. buvo sukviestas posėdis³⁶, kuriame dalyvavo Administratoriaus ir Administracijos vadovaujantys asmenys bei apskaitos specialistai, Tarnybos atstovai. Posėdžio metu buvo svarstytas Administracijos Apskaitos bei Statybos ir komunalinio ūkio skyriams reikalingų dokumentų pateikimas, priimti nutarimai dėl dokumentų pateikimo terminų ir būdų. Tačiau šio audito metu vėl nustatėme, kad dėl nesusikalbėjimo bei nesukurtos aiškios ir visiems vienodai suprantamos informacijos ir dokumentų pateikimo tvarkos (ar sistemos), Apskaitos skyriui buvo pateikiami ne visi esminiam turto pagerinimui priskirtinų darbų dokumentai, ne visada jie buvo pateikiami laiku ir teisingi. Dėl to *Administracijos apskaitoje esminio pagerinimo sąskaitose nesukauptos visos esminio pagerinimo darbų išlaidos, atnaujintų Savivaldybės gyvenamųjų patalpų įsigijimo savikaina padidinama ne faktiškai esminiam pagerinimui priskirtinų darbų verte ir ne visada teisingai nurodomos lėšos iš kurių apmokami darbai.*

Vadovaujantis 2019 m. birželio 11 d. vykusio posėdžio metu priimtu nutarimu, einamojo mėnesio Savivaldybės gyvenamųjų patalpų esminio pagerinimo darbų PVM sąskaitas faktūras, banko išrašus Administracijos Apskaitos skyriui Administratorius turi pateikti iki sekančio mėnesio 15 dienos, tačiau šios nuostatos ne visada buvo laikomasi. Todėl Savivaldybės gyvenamųjų patalpų esminio pagerinimo darbai Administracijos apskaitoje buvo įregistruojami jau pasibaigus ataskaitiniams laikotarpiams arba visai neįregistruojami.

Savivaldybės gyvenamųjų patalpų esminio pagerinimo darbų registravimo pavyzdžiai

- už Vytauto skg. 14 ir S. Nėries g. 49 namų atnaujinimo darbus 2019-08-22 išrašytos PVM sąskaitos faktūros Administracijos Apskaitos skyrių pasiekė 2020-01-10.
 - P. Širvio g. 12, 16, 20, 32 atnaujinimo (statybos) darbai pradėti vykdyti 2020 m. balandžio–birželio mėn., už atliktus darbus banko kredito lėšomis taip pat buvo mokėta gegužės – birželio mėn., tačiau atliktų darbų aktai ir PVM sąskaitos faktūros bei banko išrašai Administracijos Apskaitos skyriui pateikti rugpjūčio mėn.
 - P. Širvio g. 26 namo statybos darbai pradėti 2020 metų spalio mėn., rangovui už atliktus darbus banko kredito lėšomis apmokėta 2020-12-23, tačiau nei iki 2021 m. sausio 15 d., nei iki audito atlikimo momento (iki ataskaitos parengimo) šie dokumentai Administracijos Apskaitos skyriui nebuvo pateikti.
 - Administracijos Apskaitos skyriaus taip pat nepasiekė PVM sąskaita faktūra už per 2019 m. gegužės mėn. S. Nėries g. 49 namo 1 buto atnaujinimo darbus.
-

Dėl nesusikalbėjimo tarp Administracijos atsakingų specialistų ir Administratoriaus, Administracijos Apskaitos skyriui 2019 ir 2020 metais nebuvo pateikiami esminio pagerinimo darbams priskirtinų namų atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projektų parengimo ir šių projektų ekspertizų išlaidas pagrindžiantys dokumentai bei šių išlaidų apmokėjimo dokumentai.

³⁶ Zarasų rajono savivaldybės administracijos 2019-06-11 posėdžio protokolas Nr. L(9.45)-44.

Detalesnės audito procedūros dėl netinkamos Savivaldybės gyvenamųjų patalpų esminio pagerinimo darbų apskaitos ir įtakos Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenų tikrumui ir teisingumui atliekamos audituojant Savivaldybės 2020 metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinį.

2.2. Administratorius turėtų tinkamai įgyvendinti statytojo (užsakovo) funkcijas

Siekiant užtikrinti tinkamą statytojo (užsakovo) pareigų vykdymą, svarbu tinkamai organizuoti daugiabučių namų Modernizavimo procesų įgyvendinimą. Renovacijos procesų įgyvendinimas vykdomas sklandžiai, kai organizuojant atnaujinamo daugiabučio namo darbų priežiūrą yra užtikrinama, kad darbai vykdomi be trūkumų ir laikantis Investicijų projekto.

Išanalizavus atrinktų daugiabučių namų renovacijos procesų dokumentus ir panagrinėjus daugiabučių namų renovacijos darbų pirkimų sutartis, renovacijos darbų draudimų dokumentus, renovacijos darbų pratęsimų dokumentus, susirinkimų su gyventojais protokolų duomenis, Valstybės paramos, Klimato kaitos programos bei Ignalinos programos paramos duomenis, statybos užbaigimo aktų duomenis bei kitą audito metu gautą informaciją, nustatyta, kad nors daugumos iš šių daugiabučių namų renovacijos rangos darbų procesų organizavimas buvo pakankamas, tačiau ne visi atnaujinimo darbų procesai vyko sklandžiai.

Daugiabučių Modernizavimo procesų eigoje atsiranda papildomų darbų poreikis

Audito metu pastebėta, kad viena iš problemų, kuri neužtikrina sklandaus renovacijos procesų vykdymo yra ta, kad organizuojant daugiabučių namų renovacijos procesus, nenuperkami visi darbai (ar darbų kiekiai) iš karto. Dėl to Modernizavimo proceso metu vykdomi papildomi darbai, kurie sudaro papildomas išlaidas, turinčias įtakos šios veiklos rezultatui. Dažniausia to priežastis – ***ne visi planuojami ir būtini darbai aptariami su daugiabučių namų gyventojais pradiniam renovacijos proceso etape rengiant Investicijų projektą.***

Prieš rengiant daugiabučio namo renovacijos Investicijų projektą, turi būti atliekamas namo fizinės būklės įvertinimas. Namo fizinė būklė įvertinama pagal bendrojo naudojimo objektų valdytojo pateiktus namo ir jo inžinerinių sistemų techninės priežiūros, vykdomos teisės aktų nustatyta tvarka, dokumentų ir statybinių tyrinėjimų ar statinio (jo dalies) ekspertizės, jeigu jie buvo atlikti, duomenis. Investicijų projekto rengėjas privalo patikrinti ir papildyti užsakovo pateiktus duomenis atlikus vizualinę objektų apžiūrą vietoje, dalyvaujant namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovui, kuri įforminama vizualinės apžiūros aktu. Šį aktą pasirašo visi apžiūroje dalyvavę asmenys. Prie

apžiūros akto pridama raiški fotofiksacinė medžiaga, parodanti esminius namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus ir deformacijas. Pagal namo fizinės būklės įvertinimą pagrindžiamos priemonės namo fizinėms savybėms atkurti. Parengtas Investicijų projektas viešai aptariamas su namo butų ir kitų patalpų savininkais. Viešąjį aptarimą gyventojams patogiu metu organizuoja, jo tvarką nustato ir jame dalyvauja bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Projektą pristato Investicijų projekto rengėjas. Į viešąjį aptarimą kviečiamas Savivaldybės Programos įgyvendinimo Administratorius (jei projektas įgyvendinamas pagal savivaldybės patvirtintą Programą), Agentūros atstovas ir kiti su Investicijų projekto įgyvendinimu susiję asmenys. Po viešojo aptarimo Investicijų projektas prireikus patikslinamas. Po viešo aptarimo, jei daugiabučio namo atnaujinimui viešajame aptarime iš esmės pritarta, Investicijų projektą tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai priimdami sprendimą Valstybės paramos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka³⁷.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Investicijų projekto rengimo etapas daugiabučių namų Modernizacijos procese yra labai svarbus ir jo parengimas turėtų būti atliekamas kruopščiai įvertinus visus galimus daugiabučių namų atnaujinimo darbus.

Papildomi darbų atsiradimo priežastys yra įvairios:

- Vykdamas techninio darbo projekto parengimą nustatomi didesni darbų kiekiai, nei nurodyti Investicijų projekte.
- Atsiranda darbai, kurių nebuvo galima numatyti iš anksto;
- Gyventojai, tvirtindami investicinį planą, renkasi mažesnius renovacijos kaštus, o darbų eigoje persigalvoja ir prašo atlikti papildomus darbus, kurie nebuvo numatyti jų patvirtintame Investicijų projekte.

Pastebėta, kad papildomi darbai buvo vykdomi net 10-yje daugiabučių namų iš analizuojamų 19-os namų. Visais atvejais šiems papildomiems darbams buvo pritarta gyventojų, suderinta su BETA ir bendra renovacijų darbų kaina neviršijo Investicijų projektuose patvirtintos kainos.

Audito metu pastebėta, kad vykdamas daugiabučių namų atnaujinimo darbus buvo dažnai **pratęsiami daugiabučių namų renovacijos darbų procesų terminai**. Iš visų audito metu nagrinėjamų daugiabučių namų renovacijos rangos darbų sutarčių buvo pratęsta 94,73 proc. Pažymėtina, kad tokie galimi rangos darbų pratęsimai buvo numatyti rangos darbų sutartyse. Tačiau tik vieno daugiabučio namo (K. Donelaičio g. 5), iš analizuojamų 19-os daugiabučių namų, atnaujinimo procesų darbai įvyko be rangos darbų sutarties pratęsimo. Iš visų nagrinėjamų 19-os daugiabučių namų, 4 namų rangos darbų sutartys buvo pratęstos 1 mėnesio laikotarpiui, 2 namų rangos darbų sutartys buvo pratęstos 12 mėnesių laikotarpiui, 1 namo rangos darbų sutartis buvo pratęsta 2 mėnesių laikotarpiui, 2 namų sutartys pratęstos 4 mėnesių laikotarpiui, 1 namo sutartis pratęsta 9 mėnesių laikotarpiui ir 8

³⁷ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. vasario 12 d. įsakymo Nr. D1-107 „Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašas“ 11p. ir 27 p.

namų sutartys pratęstos 6 mėnesių laikotarpiui. Vidutinis rangos darbų atlikimo termino pratęsimo laikotarpis yra 5,3 mėn. Atkreiptinas dėmesys, kad visiems rangos darbų sutarčių pratęsimams buvo gauti BETA pritarimai.

Nors rangos darbų sutarčių pratęsimų priežastys yra labai įvairios (pavyzdžiui rangos darbų vykdytojo nesugebėjimas laiku atlikti nusimatyto darbų, rangos darbų vykdytojo bankrotas ar kt.), tačiau viena iš jų, prisidedanti prie analizuojamų daugiabučių namų užsitęsiančio rangos darbų atlikimo termino, yra daugiabučių namų renovacijos metu atsiradę papildomi darbai.

Atkreiptinas dėmesys, kad daugiabučių renovacijos metu atsiradę papildomi darbai ne tik turi įtakos daugiabučių namų atnaujinimo proceso termino pailgėjimui (dėl su jais susijusių atsiradusių papildomų išlaidų), bet ir įtakoja bendros daugiabučių namų renovacijos kainos padidėjimą. Audito metu pastebėta, kad vidutinė vieno daugiabučio namo (iš audito metu analizuojamų 10 – ies namų, kuriuose vyko papildomi darbai) renovacijos papildomų darbų suma yra apie 15000,00 Eur. Tačiau kaip jau ir minėjome anksčiau ***nagrinėtuose atvejuose šiems papildomiems darbams buvo pritarta gyventojų, suderinta su BETA ir bendra renovacijų darbų kaina neviršijo Investicijų projektuose patvirtintos kainos.***

Daugiabučių namų renovacijos metu dėl papildomų darbų susidariusių papildomų išlaidų pavyzdžiai

Eil. Nr.	Daugiabutis namas	Papildomų darbų suma, Eur
1.	Savanorių g.3	9354,00
2.	Šaltinių g. 8	5256,24
3.	Vytauto g. 50A	33353,05
4.	S. Nėries g. 21	10790,68
5.	Savanorių g. 4	32212,55
6.	Savanorių g. 8	34168,32
7.	J. Gruodžio g. 7	10281,37
8.	Šiaulių g. 1	14999,63
9.	S. Nėries g. 29	12000,00
10.	Vytauto skg. 14	21599,96

Administruojant daugiabučių namų Modernizavimą, susiduriama su teisminiais ginčais, kurie turi įtakos renovacijos darbų procesų užbaigimui bei Valstybės paramos gavimui.

Siekiant daugiabučių namų renovacijos darbus vykdyti tinkamai svarbu užtikrinti šių darbų atlikimą pagal rangos darbų bei Valstybės paramos sutartyse numatytus terminus.

Audito metu pastebėta, kad dalies 2017–2020 metų laikotarpiu renovuojamų daugiabučių namų Zarasuose atnaujinimo darbų ***nepavyko įvykdyti sklandžiai ir be teisminių ginčų, kurie įtakojo daugiabučių namų renovacijos procesų užbaigimo terminus.***

Kaip žinoma, vykstant teisminiams procesams dažniausiai renovacijos darbų procedūros yra stabdomos ir nevykdomos.

Administracinių ginčų pavyzdžiai

- Byla Nr. E2-38-477/2020. Utenos apylinkės teismo Zarasų rūmai. Ieškovai prašo pripažinti, kad šeši kondicionierių išoriniai blokai, cinkuotos skardos kaminas ir ventiliacijos grotelės sumontuoti ant namo, esančio (-) fasado iš kiemo pusės, yra sumontuoti neteisėtai. Ieškovai taip pat prašo, pripažinus nurodytų kondicionierių išorinių blokų, kamino ir grotelių sumontavimą neteisėtu, įpareigoti atsakovus išmontuoti juos ir namo fasadą sutvarkyti, atkuriant iki jų sumontavimo buvusią fasado išvaizdą. Sprendimo data: 2020-02-05. Nutarta: ieškinys atmestas.
- Byla Nr. e2A-390-280-2020. Panevėžio apygardos teismas. Sprendimo data: 2020-07-03. Nutarta: Utenos apylinkės teismo Zarasų rūmų 2020 m. vasario 5 d. sprendimą palikti nepakeistu.
- Byla Nr. e2-141-252-2019. Panevėžio apygardos teismas. Ieškovė ieškiniu prašo priteisti iš atsakovo UAB „Zarasų būstas“ susidariusią skolą už neapmokėtas 2018 metų spalio-lapkričio mėn. išrašytas sąskaitas faktūras už darbus pagal statybos rangos sutartį Vilniaus g.16A ir Sėlių a.20, Zarasų m. ir apmokėti delpinigių. Sprendimo data: 2020-07-16. Nutarta: ieškinį tenkinti.
- Byla Nr. e2A-1179-798/2020. Lietuvos apeliacinis teismas. Išnagrinėtas pareiškėjo atskirąjį skundą dėl Panevėžio apygardos teismo 2020 m. liepos 7 d. nutarties ir ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „NIMETUS“ bei atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ apeliacinius skundus dėl Panevėžio apygardos teismo 2020 m. liepos 16 d. sprendimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „NIMETUS“ ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „Zarasų būstas“ dėl skolos priteisimo. Sprendimo data: 2020-12-10. Nutarta: Panevėžio apygardos teismo 2020 m. liepos 7 d. ir 2020 m. liepos 16 d. sprendimą panaikinti ir perduoti bylą pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo.

Kaip matome iš minimų administracinių ginčų pavyzdžių daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos procedūros tinkamai neužbaigtos nuo 2018 metų. Pažymėtina, kad iki 2020 m. gruodžio 31 d. šio daugiabučio namo statybos užbaigimo akto nebuvo gauta.

Atkreiptinas dėmesys, kad toks daugiabučio namo renovacijos procesų neužbaigimas dviejų metų laikotarpyje sukelia ne tik gyventojų nepasitenkinimą tiek pačiu daugiabučių namų modernizacijos procesu, tiek ir už šiuos darbus atsakingų institucijų darbu, bet taip pat kelia grėsmę daugiabučio namo gyventojams netekti galimybės pasinaudoti Valstybės parama.

Pažymėtina, kad ***Projektas³⁸, kurio metu buvo planuota surenovuoti 46 daugiabučius namus, vadovaujantis 2013 m. vasario 1 d. finansavimo sutartimi (su pakeitimais), turėjo būti įgyvendintas 2020 metais. Iki 2020 m. gruodžio 31 d. šis projektas įgyvendintas nebuvo.***

Iš auditui pateiktų dokumentų matome, kad Projektui buvo pratęstas Ignalinos programos lėšų panaudojimo terminas. Tačiau 2020 m. spalio 27 d. CPVA pateiktame rašte Nr. 2020/2-7569 nurodoma, kad siekiant užtikrinti Ignalinos programos finansavimą, visi galutiniai mokėjimo prašymai bei visi susiję pagrindžiantys dokumentai privalo būti pateikti viešajai įstaigai CPVA ne

³⁸ 2013 m. vasario 1 d. Ignalinos programos projekto Nr. 2D.12/01/ZEV.01 „Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energizija“ finansavimo sutartis.

vėliau, kaip iki 2021 m. gegužės 31 d. Taip pat pažymima, kad jokių tolimesnių Ignalinos programos lėšų panaudojimo terminų pratęsimų nebus atliekama. Siekiant užtikrinti sėkmingą daugiabučių namų atnaujinimo darbų vykdymą, mūsų nuomone, renovacijos darbų vykdymo metu kilusios problemos turėtų būti sprendžiamos išvengiant teisinių ginčų procedūrų.

Kai kuriais atvejais rangos darbai priimami nesant visiškam daugiabučių baigtumui arba su nepašalintais defektais.

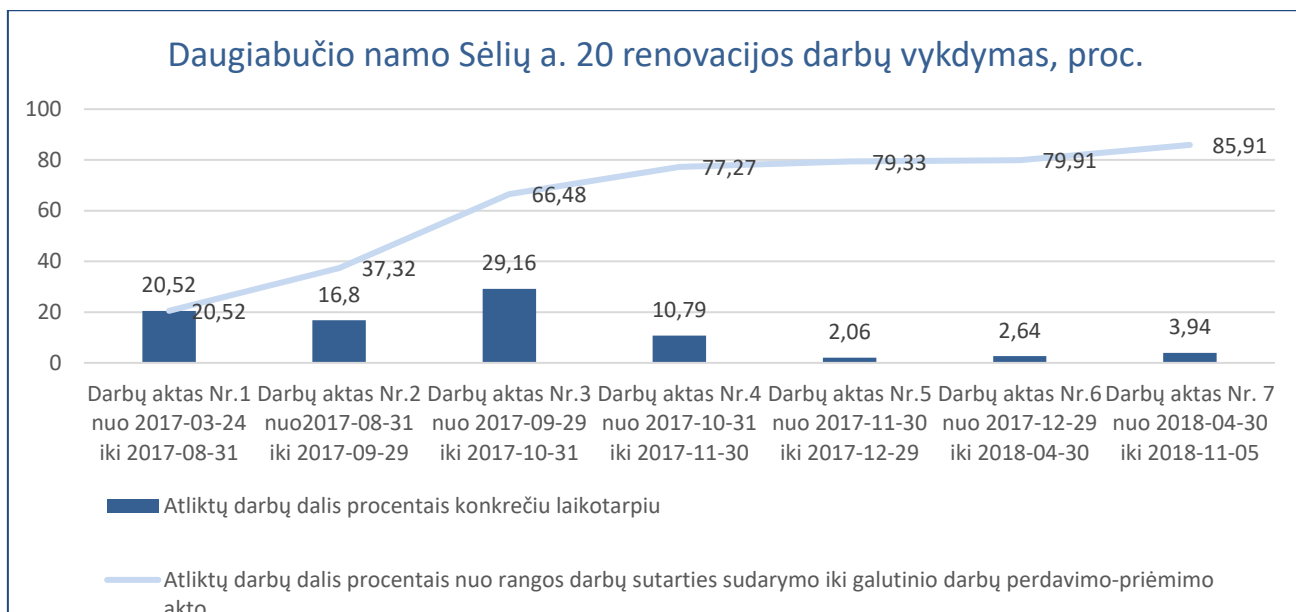
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu³⁹ Administratorius privalo rangos sutartyje numatytais terminais ir tvarka dalyvaujant rangovui apžiūrėti ir priimti atliktą darbą (jo rezultata). Administratorius, pastebėjęs nukrypimus nuo sutarties sąlygų, bloginančius darbų rezultato kokybę, ar kitus trūkumus, privalo nedelsdamas apie tai pranešti rangovui. Atliktų darbų priėmimas įforminamas aktu, kuriuo Administratorius be išlygų ar su išlygomis patvirtina priėmęs, o rangovas - perdavęs atliktus darbus. Administratoriui rangovo perduodamuose darbuose nustačius darbų defektus užsakovas savo pasirinkimu turi teisę reikalauti iš rangovo: 1) neatlygintinai pašalinti trūkumus per protingą terminą; 2) atitinkamai sumažinti darbų kainą; 3) atlyginti trūkumų šalinimo išlaidas, jeigu užsakovo teisė pašalinti trūkumus buvo numatyta rangos sutartyje.

Iš auditui pateiktų dokumentų matome, kad baigiamasis daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos darbų perdavimo-priėmimo aktas tarp Administratoriaus ir UAB „Nimetus“ buvo pasirašytas 2018 m. lapkričio 5 d. Taip pat tą pačią dieną t.y 2018 m. lapkričio 5 d. Administratoriui buvo pateiktas UAB „Nimetus“ statybos darbų priėmimo perdavimo aktas Nr.7, kuriame nurodoma, kad atliktų darbų nuo statybos pradžios įskaitant ataskaitinį laikotarpį yra 85,91 proc. Šis darbų aktas buvo patvirtintas statybos techninės priežiūros vadovo (UAB „Dividio“).

Atsižvelgiant į šiuos duomenis, darytina išvada, kad ***daugiabučio namo Sėlių a. 20 galutinis darbų perdavimo aktas buvo pasirašytas nesant pilnam 100 proc. objekto baigtumui.***

Nagrinėjant daugiabučio namo Sėlių a. 20 statybos darbų vykdymo dokumentus, pagal 2017 m. kovo 24 d. rangos darbų pirkimo sutartį, matome, kad didžioji dalis darbų (77,27 proc.) buvo atlikta per pirmus 8 renovacijos darbų mėnesius (žr. 8 pav.). Laikotarpyje nuo 2017 m. lapkričio 30 d. iki 2018 m. balandžio 30 d. buvo atlikta tik 4,70 proc. rangos darbų, o laikotarpyje nuo 2018 m. balandžio 30 d. iki 2018 m. lapkričio 5 d. buvo atlikta 3,94 proc. rangos darbų.

³⁹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.662 straipsnio 1 dalis, 6.665 straipsnio 1 dalis.



8 pav. Daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos darbų vykdymas, proc.

Taip pat pažymėtina, kad 2018 m. lapkričio 6 d. (svarbu atkreipti dėmesį, kad galutinis daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos darbų terminas buvo iki 2018 m. lapkričio 5 d.) buvo pateiktas UAB „Nimetus“ statybos darbų priėmimo perdavimo aktas Nr.8, kuriame nurodoma, kad atliktų darbų nuo statybos pradžios įskaitant ataskaitinį laikotarpį yra jau 100 proc.

Atkreiptinas dėmesys, kad šio statybos darbų priėmimo perdavimo akto nepatvirtino statybos techninės priežiūros vadovas. Taip pat pažymėtina, kad minėtas dokumentas bei su juo susiję kiti dokumentai nebuvo patvirtinti ir Administratoriaus.

Iš pateiktų auditui dokumentų, matome, kad nepaisant 2018 m. lapkričio 5 d. pasirašyto baigiamojo rangos darbų perdavimo-priėmimo akto, kurio 3 punkte nurodoma, kad Administratorius neturi rangovui pretenzijų dėl atliktų darbų kokybės, 2018 m. gruodžio 4 d. Administratoriaus ir UAB „Nimetus“ atstovai dalyvaujant UAB „Dividio“ atstovui pasirašė defektinį aktą Nr.1, kuriame buvo **nustatyti daugiabučio namo Sėlių a. 20 atnaujinimo defektai**. Taip pat šiame akte buvo pažymėta, kad nustatyti defektai turėjo būti pašalinti iki 2018 m. gruodžio 20 d. Tarnybos duomenimis, nustatyti defektai nebuvo ištaisyti iki 2020 m. gruodžio 31 d., tačiau **dalis jų buvo pašalinta atliekamo audito metu**.

Dėl šių priežasčių daugiabučio namo Sėlių a. 20 gyventojai nepatenkinti atliktų namo atnaujinimo darbų kokybe.

Darytina išvada, kad **Administratorius atstovaujantis daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams, organizuodamas atnaujinamo daugiabučio namo darbų techninę priežiūrą neužtikrina, kad darbai būtų vykdomi be trūkumų ir laikantis Pastato atnaujinimo projekto**.

Kai kuriais atvejais su rangovais sudaromi papildomi susitarimai dėl papildomų renovacijos darbų apie tai neinformuojant gyventojų ir be BETA pritarimo.

Vadovaujantis Valstybės pagalbos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutartimi⁴⁰, Investicijų projektas tikslinamas tik gavus butų ir kitų patalpų savininkų pritarimą ir esant objektyvioms aplinkybėms, kai: dėl techninių galimybių Investicijų projekte numatytų priemonių neįmanoma įgyvendinti; įgyvendinant Investicijų projektą pasirenkama nauja energinių efektyvumą didinanti ir (ar) kita papildoma priemonė ir dėl to keičiasi energijos sutaupymai ar numatyta pasiekti pastato energinio naudingumo klasė; priemonė, numatyta Investicijų projekte, keičiama kita ir šie pakeitimai didina finansavimo sutartyje numatytą paramos sumą, tenkančią energinių efektyvumą didinančioms priemonėms; ne mažiau kaip 2 (du) kartus vykdžius paslaugų ir (ar) darbų pirkimus nepateiktas nei vienas tiekėjo pasiūlymas arba visų tiekėjų pasiūlymai viršija Investicijų projekte ir finansavimo sutartyje nustatytas paslaugų ir (ar) darbų kainas⁴¹. Taip pat, prieš tikslinant Investicijų projektą, reikalinga gauti BETA sutikimą/leidimą, pateikti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą, o su BETA suderintas patikslintas Investicijų projektas tampa neatskiriama finansavimo sutarties dalimi be atskiro šalių susitarimo nuo BETA sprendimo priėmimo dienos.

Be to, daugiabučio namo atnaujinimo projekto (ar jo dalies) rengimo, projekto (ar jo dalies) ekspertizės atlikimo, statybos techninės priežiūros paslaugų, statybos rangos darbų (toliau – paslaugos ar darbai) pagrindinės sutarties sąlygos sutarties galiojimo laikotarpiu nekeičiamos, išskyrus tokias pagrindinės sutarties sąlygas, kurias pakeitus būtų pažeisti lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principai ir sutarties tikslai, ir tokiems pagrindinės sutarties sąlygų pakeitimams gautas BETA pritarimas⁴².

Papildomų susitarimų dėl papildomų renovacijos darbų apie tai neinformuojant gyventojų ir be VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ pritarimo pavyzdys

Daugiabučio namo Sėlių a.20 renovacijos metu buvo pasirašyti du papildomi susitarimai dėl papildomų darbų prie 2017 m. kovo 24 d. sutarties Nr. CPO31390 (papildomas susitarimas Nr.3 ir papildomas susitarimas Nr.5). Pažymėtina, kad papildomas susitarimas Nr.3 dėl papildomų balkonų hidroizoliacijos įrengimo darbų buvo pasirašytas tarp UAB „Zarasų būstas“ ir UAB „Nimetus“ sumai 12450,36 Eur. Tuo tarpu šio daugiabučio namo gyventojai yra pritarę balkonų hidroizoliacijos darbų įrengimui sumai 21848,52 Eur (2018 m. rugpjūčio 6 d. protokolas Nr. AP-36). Atkreiptinas dėmesys, kad šiam papildomam susitarimui nėra gautas VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros pritarimas.

Pažymėtina, kad papildomas susitarimas Nr.5 dėl pirkimo metu nenupirtų darbų (dėl didesnių faktinių pastato sienų šiltinimo darbų kiekių) buvo pasirašytas tarp UAB „Zarasų būstas“ ir UAB „Nimetus“ sumai 10364,76 Eur. Tuo tarpu šio daugiabučio namo gyventojai nėra pritarę šiems darbams. Šiam papildomam susitarimui taip pat nėra gautas VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros pritarimas.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. balandžio 9 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutarties formos patvirtinimo“ patvirtinta Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutarties forma.

⁴¹ Valstybės pagalbos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutarties 2.8 punktas, 5.3.7 papunktis.

⁴² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimo Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“ 2.5 punktas.

Audito metu pastebėta, kad **2017–2020 m. laikotarpiu vykdant daugiabučio namo renovacijos darbus Sėlių a. 20 su rangovu buvo sudaromi papildomi susitarimai dėl papildų renovacijos darbų be gyventojų sutikimo ir be BETA pritarimo.**

Daugiabučiai namai renovacijai neatrenkami dėl įsiskolinimų už komunalines paslaugas

Viena pagrindinių priežasčių, kodėl renovacijai neatrenkami daugiabučiai namai – tai tų daugiabučių namų gyventojų skolos už komunalines paslaugas. Vadovaujantis banko suteikiančio lengvatinius kreditus vertinimu, daugiabutyje name skolininkų negali būti daugiau nei 10 proc. iš visų butų ūkių. Priešingu atveju tokio daugiabučio namo renovacijos darbai negali būti pradėti, nes bankas šių darbų nefinansuoja.

Lengvatinio kredito nesuteikimo pavyzdys

Savivaldybių iniciatyva atnaujinamų daugiabučių gyventojams lengvatinius kreditus teikia Šiaulių bankas, tačiau jo sąlygos yra griežtos. Imkime tokį pavyzdį: 20 butų namą su dviem skolininkais. Šiaulių bankas nesuteiks lengvatinio kredito, jeigu minėtų dviejų butų savininkai turės skolų, pradelstų ilgiau nei 60 kalendorinių dienų, o kiekvieno jų skolų suma viršys 174 Eur.

Renovuotinuose namuose gyvenantys skolininkai – ne tik Zarasuose, bet ir visoje Lietuvoje aktualus klausimas. Jie gali tapti rimta kliūtimi sąmoningiems kaimynams, norintiems gyventi gražiam, saugiam, mažiau šilumos energijos naudojančiame, reiškia, aplinkai draugiškame name. Tačiau ten, kur yra problema, visuomet yra galimi net keli sprendimo būdai:

- Pastaruoju metu atsiranda praktika samdyti kompanijas, kurios išieško skolas iš skolininkų.
- Taip pat deramasi ir su bankais, kartais ieškoma galimybių pagal visas teises procedūras beviltiškas skolas nurašyti.
- Be to, ir patys gyventojai dėl kaimynų skolų, trukdančių renovuoti daugiabučius, gali kreiptis į antstolius ir taip užsitikrinti skolininkų privalomą mokumą bei banko palankų sprendimą renovacijos klausimu.
- Kai kurios savivaldybės siekiamos sklandžiai įgyvendinti daugiabučių renovavimo programas ir strategijas, tarybų pritarimu minėtas skolas perima sau, o vėliau jas išieško iš nemokių gyventojų.

Siekiant užtikrinti, kad pirmumo tvarka renovacijai būtų atrenkami daugiausiai šiluminės energijos sutaupantys projektai, o renovacijos procesai vyktų sparčiai ir sklandžiai, mūsų nuomone, turėtų būti randami tokie sprendimo būdai, kurie sudarytų sąlygas renovuoti net ir tuos daugiabučius

namus, kurių gyventojai turi skolų už komunalines paslaugas, tačiau jų šilumos suvartojimas yra vienas didžiausių.

Administruojant daugiabučių namų Modernizavimą, kai kuriais atvejais gaunami daugiabučių namų patalpų savininkų skundai

Netinkamas daugiabučių namų modernizavimo darbų organizavimas įtakoja daugiabučių namų patalpų savininkų nepasitenkinimą renovacijos procesu.

Audito metu nustatyta, kad administruojant daugiabučių namų modernizavimą yra gaunami patalpų savininkų skundai, dėl modernizavimo darbų proceso, darbų kokybės ir trūkumų bei tų trūkumų nepašalinimo. Nors iš atrinktų analizuojamų daugiabučių namų daugumos (18-os) daugiabučių namų renovacijos procesai įvyko be esminių gyventojų nusiskundimų, tačiau daugiabučio namo Sėlių a. 20 Modernizavimo procesas sulaukė daugybės skundų. Tarnybos duomenimis nuo 2018 metų Administratorius ir Administracija sulaukė apie 20 raštų (skundų) dėl daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos darbų.

Atkreiptinas dėmesys, kad daugiabučių atnaujinimo darbai yra vykdomi pagal parengtą Pastato atnaujinimo projektą. Pastato atnaujinimo projektas rengiamas dviem etapais: Investicijų projektas ir techninis darbo projektas.

Investicijų projektas, kuriame pateikiamas pastato atnaujinimo pagrindimas, rengiamas pagal specialiuosius architektūros reikalavimus, valstybės ir savivaldybių finansuojamų programų specialiuosius techninius reikalavimus ir atitinkamais teisės aktais patvirtintas šių planų (ar projektų) rengimo tvarkas ar metodikas.

Techninis darbo projektas rengiamas, kai statytojas (daugiabučiam gyvenamajam namui – butų ir kitų patalpų savininkai) patvirtina Investicijų projektą ir gauna preliminarų finansuotojo pritarimą dėl projekto finansavimo.

Techninis darbo projektas yra dokumentas, kurio pagrindu, įvertinus techninio projekto technines specifikacijas vykdomi statybos darbai⁴³.

Pastato atnaujinimo projektas turi būti patvirtintas reglamento nustatyta tvarka prieš gaunant statybą leidžiantį dokumentą. Daugiabučio gyvenamojo namo atnaujinimo atveju projektas turi būti viešai aptartas su daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkais prieš patvirtinant projektą. Aptarimą organizuoja statytojas (projekto užsakovas), apie aptarimo laiką ir vietą ne vėliau kaip prieš 5 darbo dienas iki aptarimo dienos raštu pranešdamas butų ir kitų patalpų savininkams. Projektą pristato projekto vadovas. Po aptarimo prireikus statytojo (projekto užsakovo)

⁴³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“ 14.2 p.

ir projekto vadovo bendru sutarimu projektas patikslinamas ir tvirtinamas reglamento nustatyta tvarka.“⁴⁴.

Daugiabučio namo Sėlių a. 20 atveju ***Pastato atnaujinimo projektas buvo parengtas ir patvirtintas be faktiškai kabančių šešių kondicionierių, kamino ir grotelių***. Tačiau šio daugiabučio namo renovacijos darbai buvo vykdomi šiuos įrenginius šiek tiek atitraukus nuo daugiabučio namo fasado tačiau jiems faktiškai kabant ant šio daugiabučio namo sienų. Dėl šių priežasčių darytina išvada, kad šio ***daugiabučio namo renovacijos darbai buvo vykdomi nesilaikant parengto Pastato atnaujinimo projekto sprendinių***. Ši prielaida ir buvo pagrindinė gyventojų skundų ir teisminių ginčų iškilusių renovuojant daugiabutį namą Sėlių a. 20 priežastis.

Minėtus įrenginius besiskundžiantis gyventojas pateiktuose raštuose įvardija kaip savavališką statybą ir reikalauja pašalinti šios savavališkos statybos padarinius. Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos statybos įstatyme savavališka statyba apibrėžta kaip statinio ar jo dalies statyba neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba jį turint, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius⁴⁵.

Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad vykę teismai dėl šešių kondicionierių, kamino ir grotelių nė karto nepasisakė, o juo labiau nekonstatavo, kad įrenginiai sumontuoti savavališkai. Įrenginiai laikotarpiu nuo 2002 metų iki 2013 metų (kai buvo įrengtas paskutinis įrenginys) buvo įrengti privataus asmens, o ne Administratoriaus iniciatyva ir lėšomis. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad pirmos instancijos teismo išvada buvo pagrįsta t. y. įrangos įrengimas 2002–2003 metais pagal galiojančius statybos įstatymo reikalavimus priskiriami paprastojo remonto darbams, todėl statybos leidimas nebuvo reikalingas. Apeliacinis teismas taip pat nustatė, kad 2013 metais pagal galiojančius statybos įstatymo reikalavimus kondicionavimo bloko įrengimo darbams buvo reikalingas statybą leidžiantis dokumentas – rašytinis institucijų pritarimas. Apeliacinis teismas pasisakė, kad tiek 2002–2003 metų laikotarpyje, tiek 2013 metais buvo reikalingas namo bendraturčių sutikimas, dėl kondicionavimo įrangos įrengimo.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymu⁴⁶, savavališkų statybos padarinių šalinimas yra priskiriamas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos kompetencijai. Tarnybos duomenimis Administratorius iki 2020 m. gruodžio 31 d. nebuvo gavęs atsakymo iš Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos dėl savavališkos statybos daugiabučiame name Sėlių a. 20. Dėl šių priežasčių, kol atsakingos institucijos nenustatė, kad minimi įrenginiai yra

⁴⁴ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“ 11 priedas „Pastato atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašas“, 17 p.

⁴⁵ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240 (Suvestinė redakcija nuo 2021-01-01 iki 2022-12-31) 2 straipsnio 46 p.

⁴⁶ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 14 straipsnis.

savavališka statyba, nei Administracija, nei Administratorius neturi teisės pašalinti fizinio asmens lėšomis įrengtų įrenginių, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civilio proceso kodeksu⁴⁷, turi vykdyti įsiteisėjusius Teismo sprendimus, kurie yra privalomi valstybės ar savivaldybių institucijoms, tarnautojams ar pareigūnams, fiziniams bei juridiniams asmenims ir turi būti vykdomi visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje.

Pažymėtina, kad *Administracija siekdama vykdyti pareigą saugoti nekilnojamas kultūros vertybes⁴⁸, turėtų atkreipti dėmesį į daugiabučio namo Sėlių a. 20 bendrą fasado išvaizdą ne tik šio daugiabučio namo vidinio kiemo dalyje, bet ir išorinėje dalyje nuo Sėlių aikštės*. Atkreiptinas dėmesys, kad visi išorinėje namo fasadų dalyje esantys įrenginiai privalo turėti visus reikalingus įrengimo dokumentus. Iš audito metu Tarnybai pateiktų Sėlių a. 20 renovacijos procesų dokumentų negalime patvirtinti ar paneigti, kad visi įrenginiai esantys ant daugiabučio namo Sėlių a. 20 išorinio fasado yra sumontuoti laikantis visų privalomų reikalavimų.

Siekiant tinkamai organizuoti daugiabučių namų renovacijos darbus, kurių metu pagrinde ir yra tvarkomi išoriniai daugiabučių namų fasadai, mūsų nuomone, Administratorius, kurio pagrindinis uždavinys yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus⁴⁹ (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant, privalo užtikrinti, kad visi su daugiabučio namo renovacijos darbais susiję klausimai detalai būtų išnagrinėti bei aptarti su gyventojais dar pačiame pradiniame renovacijos etape vykdant vizualinę objekto apžiūrą. Pažymėtina, kad visi su renovacija susiję sprendiniai turi būti įtraukti į Investicijų projektą.

Svarbu pabrėžti tai, kad bet kuriuo atveju vykdant daugiabučių namų renovacijos darbus, o ypač jų metu iškilus klausimams ar nesklandumams, mūsų nuomone, turi būti užtikrintas betarpiškas Administratoriaus ir Administracijos bendradarbiavimas. Administratorius susidūręs su klausimais, kurie nėra jo kompetencijoje, turėtų kreiptis į Administraciją, kaip į kontroliuojančią instituciją⁵⁰. Administracija vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu⁵¹, kaip atsakinga už Zarasų miesto istorinės dalies apsaugą, esant poreikiui turi teisę kreiptis į Valstybinę statybos inspekciją su prašymu surašyti savavališkos statybos aktą ir įpareigoti įrangų savininkus pašalinti savavališkos statybos padarinius.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos Civilio proceso kodekso 18 straipsnis.

⁴⁸ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 26 p.

⁴⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ 3 p.

⁵⁰ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 p.

⁵¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 26 p.

Prašomų dokumentų nepateikimas gyventojams laiku taip pat įtakoja daugiabučių namų patalpų savininkų nepasitenkinimą vykdomomis renovacijos procedūromis.

Administratorius privalo pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo⁵².

Atkreiptinas dėmesys, kad Administratorius įsipareigoja butų ir kitų patalpų savininkams teikti informaciją, apie projekto įgyvendinimą, kai jie kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, - atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos⁵³.

Be to, vadovaujantis prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo Administracijos aprašu⁵⁴, prašymai, išskyrus prašymus, į kuriuos, nepažeidžiant asmens, kuris kreipiasi, kitų asmenų ar Administracijos interesų, galima atsakyti tą pačią darbo dieną, turi būti išnagrinėjami per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo Administracijoje dienos. Administracinės procedūros atliekamos laikantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 31 straipsnyje nustatytų terminų.

Audito metu nustatyta, kad ne į visus daugiabučio namo Sėlių a. 20 gyventojų siųstus raštus buvo atsakyta tinkamai laikantis teisės aktų reikalavimų.

Atsakymų pateikimo pareiškėjams pavyzdžiai

Į 2020-07-14 pareiškėjo raštą (skundą) Nr.2D-9380 Zarasų rajono savivaldybės administracija atsako 2020-08-17 raštu Nr. (6.23 E)3-1178. Atsakymo terminas 24 d.d.

Į 2020-09-13 pareiškėjo raštą (skundą) Zarasų rajono savivaldybės administracija atsako 2020-10-15 raštu Nr. (6.23 E)3-1535. Atsakymo terminas 24 d.d.

Į 2020-12-20 pareiškėjo raštą (skundą) Nr. R8(9.9)-480 Zarasų rajono savivaldybės administracija atsako 2021-01-13 raštu Nr. (6.23 E)3-49. Atsakymo terminas 25 d.d.

Į 2020-12-31 pareiškėjo raštą (skundą) Nr. R8(9.9)-485 Zarasų rajono savivaldybės administracija atsako 2021-01-19 raštu Nr. (6.23 E)3-84. Atsakymo terminas 12 d.d.

Renovacijoje yra išskiriama kaip viena iš priemonių, skatinančių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus dalyvauti Modernizavime: aktyvus bendrojo naudojimo objektų valdytojų (namo administratorių) dalyvavimas procese, supažindinant gyventojus su Modernizavimo eiga ir nauda.

Šiam tikslui pasiekti daugiabučio namo Modernizavimo procese labai svarbu, kad tarp Administratoriaus ir daugiabučio namo gyventojų vyktų sklandus komunikavimas. Tačiau, kaip

⁵² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ 7.3 p.

⁵³ Valstybės pagalbos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutarties 5.3.15 p.

⁵⁴ Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. I(6.6 E)-669 patvirtintas prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo Zarasų rajono savivaldybės administracijos aprašas.

parodo pasikartojantys gaunami daugiabučio namo Sėlių a. 20 gyventojų skundai, matyti, kad šio daugiabučio renovacijos metu Administratorius neužtikrino pakankamo bendravimo ir informacijos pateikimo apie renovacijos procesus gyventojams.

Išanalizavus 2017–2020 m. laikotarpyje vykusius daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos darbų procesus, nustatyta, kad viena iš skundų priežasčių dėl šio namo renovacijos vykdomų darbų – **atliktos namo atnaujinimo projekto korekcijos tinkamai neinformavus gyventojų.**

Siekiant sėkmingai užbaigti pastato renovaciją t. y iš Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos gauti daugiabučio namo statybos užbaigimo aktą⁵⁵, namo atnaujinimo projekte pavaizduoti pastato fasadai turi atitikti faktinius duomenis.

Pavyzdžiui, daugiabučio namo Sėlių a. 20 atveju, namo atnaujinimo projekte turi būti pažymėti visi ant fasado esantys įrenginiai. Kadangi pradiniam namo atnaujinimo projekte įrenginių faktiškai esančių ant daugiabučio namo fasado sienų nebuvo nurodyta, Administratorius siekdamas, kad namo renovacijos klausimas būtų kuo greičiau išspręstas ir namo bendraturčiai neprarastų Valstybės paramos, užsakė namo atnaujinimo projekto pakeitimų (A laidos parengimo) paslaugą, kurios metu buvo patikslintas namo atnaujinimo projektas nurodant ant daugiabučio namo Sėlių a. 20 faktiškai esančius minėtus įrenginius. Kadangi projekto rengėjas UAB „Nimetus“ atsisakė rengti namo atnaujinimo projekto pakeitimus, Administratorius, vadovaudamasis rangos darbų pirkimo sutarties CPO31390 6.1 punktu, kreipėsi į kitą projektuotoją. Parengus namo atnaujinimo projekto pakeitimų (A laidą) buvo kreiptasi į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos su prašymu dėl statybos užbaigimo akto, tačiau šis prašymas buvo atmestas Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos gavus gyventojų skundą dėl galimai savavališkos statybos.

Atkreiptinas dėmesys, kad iš skundus pateikusio daugiabučio namo gyventojų matomų problemų apibūdinimo bei teismo nutarčių komentavimo, matosi, kad asmuo esančią problemą supranta savaip, o Administratorius bei Administracija turi kitą problemos sprendimo matymą. Skirtingas problemų identifikavimas, skirtingas jų sprendimo būdų matymas bei neišsprendimas daugiau nei trejus metus įrodo pakankamo komunikavimo tarp konfliktuojančių šalių nebuvimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatomis⁵⁶, statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį. Atkreiptinas dėmesys, kad **ne visuose renovuojamuose daugiabučiuose namuose patalpų paskirtis atitinka jose vykdomas veiklas.**

⁵⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 60 punktas.

⁵⁶ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punktas.

Kaip žinoma, AB bankas „Swedbank“ iki 2020 m. lapkričio mėnesio patalpose Sėlių a. 20-17 teikė klientų aptarnavimo paslaugas. Vadovaujantis daugiabučio namo Sėlių a. 20 gyventojų 2020 m. liepos 7 d. skundu, patalpose Sėlių a. 20-17 vykdoma ekonominė veikla nepatenka į 2018 m. sausio mėn. 24 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 85 patvirtintame statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos apraše numatytų veiklos rūšių, kuriomis galima užsiimti nepakeitus patalpų paskirties, sąrašą. Patalpose Sėlių a. 20-1 naudojimo paskirtis – prekybos.

Pažymėtina, kad nuo 2020 m. lapkričio mėnesio patalpose Sėlių a. 20-17 AB bankas „Swedbank“ nebevykdė klientų aptarnavimo veiklų, o dalyje minėtų patalpų paliko banko bankomatus, kuriuose klientai gali vykdyti grynųjų pinigų operacijas. Tačiau Tarnybos duomenimis šių patalpų naudojimo paskirtis iki 2020 m. gruodžio 31 d. nebuvo pakeista.

Atliekant auditą buvo atkreiptas dėmesys, kad daugiabučiame name Sėlių a. 20 yra ne tik patalpos Sėlių a. 20-17, kuriose 2017–2020 m. laikotarpiu galimai buvo vykdomos tam tikros veiklos, kurių teisėtam vykdymui turėjo būti užtikrintos tinkamos patalpų naudojimo paskirtys. Pavyzdžiui, vadovaujantis VĮ Registrų centro išrašo duomenis, patalpų Sėlių a. 20-9 paskirtis – gyvenamoji (butų), tačiau Tarnybos duomenimis 2017–2020 m. laikotarpyje šiose patalpose galimai buvo vykdomos veiklos, kurių naudojimo paskirtis negalėjo būti gyvenamoji (butų). Taip pat patalpų Sėlių a. 20-2 paskirtis – gyvenamoji (butų), tačiau Tarnybos duomenimis 2017–2020 m. laikotarpyje šiose patalpose taip pat galimai buvo vykdomos veiklos, kurių naudojimo paskirtis negalėjo būti gyvenamoji (butų).

Apibendrinant galima teigti, kad ***neišspręstos daugiabučių namų modernizavimo problemos, kylantys konfliktai bei neatsakytos klausimai gyventojams keliantys jų nepasitenkinimą renovacijos procesu formuoja neigiamą įvaizdį*** apie Savivaldybės institucijų darbą ir menkina visuomenės pasitikėjimą jomis.

Pažymėtina, kad daugiabučio namo Sėlių a. 20 gyventojų skundai neapsiribojo pateikimu Administratoriui ar Administracijai. Pareiškėjo skundai pateko Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierei, Vyriausybės atstovų įstaigai, Tarnybai, Zarasų rajono savivaldybės kontrolės komitetui, Zarasų rajono savivaldybės merui bei tarybos nariams. Toks pareiškėjo skundų adresavimas įvairioms institucijoms parodo, jog Administratorius negeba išspręsti šio daugiabučio namo renovacijos darbų problemų, o Administracija negeba sukontroliuoti šio daugiabučio namo renovacijos darbų procedūrų. ***Problemu neišsprendimas, mūsų nuomone, įrodo įstaigų, atsakingų už sklandų daugiabučių namų Modernizavimo procesų organizavimą, tinkamų pareigų neįvykdymą.***

3. Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ stebėseną tobulinti

Siekiant užtikrinti sklandų ir efektyvų daugiabučių namų renovacijos procesų valdymą Savivaldybė gali organizuoti Administratoriaus neplaninius patikrinimus, vertinti įstaigos vadovo veiklą, o taip pat koordinuoti programos, kuria skiriamos Savivaldybės biudžeto lėšos, įgyvendinimą, bei vykdant programos įgyvendinimo stebėseną.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme⁵⁷ yra reglamentuota viena iš savarankiškųjų Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų) savivaldybių funkcijų: „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles;“.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose⁵⁸ numatyta, jog Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūra ir kontrolę atlieka Savivaldybė.

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių⁵⁹ III skyrius reglamentuoja neplaninį valdytojo (administratoriaus) veiklos patikrinimą, kurio 16 p. numatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. ***Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.*** Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį.

⁵⁷ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą.

⁵⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 redakcija) patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 18 p.

⁵⁹ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 (2019 m. birželio 11 d. įsakymo Nr. D1-358 redakcija) patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių 17p.

Iš auditui pateiktų duomenų matyti, kad 2018 metais ir 2019 metais buvo įvykdyta po 2 neplaninius Administratoriaus veiklos patikrinimus. Tačiau 2017 metais ir 2020 metais neplaniniai Administratoriaus veiklos, susijusios su daugiabučių namų renovacija, patikrinimai nebuvo vykdomi.

Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme⁶⁰ yra nustatyta, kad Savivaldybė įmonės savininko teises ir pareigas (įmonių kontrolę ir priežiūrą, įmonių vadovų veiklą, kaip jie įgyvendina įstatymus, Vyriausybės ir savivaldybės tarybos sprendimus) įgyvendina per Savivaldybės vykdomąją instituciją t. y. įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiąją instituciją.

Tarybos manymu, nemažo kiekio gautų raštų, kuriuose keliamos problemos susijusios su Administratoriaus veiksmais (neveikimu) namo Sėlių a. 20, Zarasuose renovacijos ir (ar) jos užbaigimo procedūros metu, pagrindu ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu⁶¹ ***galėjo būti inicijuotas Administratoriaus vadovo veiklos, susijusios su Administratoriaus veiksmais namo Sėlių a. 20 Zarasuose administravimu renovacijos ir (ar) jos užbaigimo procedūros metu, atitikimas Lietuvos Respublikos teisės aktų ir savivaldybės institucijų priimtų teisės aktų nuostatomis.***

Atliekamo audito metu mums nebuvo pateikti dokumentai, įrodantys, kad Savivaldybės vykdomoji institucija 2017–2020 metų laikotarpiu inicijavo Administratoriaus vadovo veiklos vertinimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos strateginio valdymo įstatymu⁶² strateginių veiklos planų įgyvendinimą koordinuoja ir įgyvendinimo stebėseną atlieka strateginio valdymo sistemos dalyviai, kurių vadovai yra valstybės biudžeto asignavimų valdytojai, ir savivaldybių administracijos.

Siekiant įvertinti atliktų Modernizavimo darbų kokybę bei užtikrinti daugiabučių namų Modernizavimo proceso kontrolę ir priežiūrą, turi būti atliekama šio proceso stebėseną⁶³.

Administracija organizuoja strateginių plėtros planų įgyvendinimą, stebėseną ir ataskaitų rengimą.

Savivaldybė, vadovaudamasi stebėsenos duomenimis, turi vertinti daugiabučių namų modernizavimo proceso eigą ir atitinkamai tobulinti, rengti ir planuoti Priemonės rodiklius ir lėšas. Laikėmės nuostatos, kad daugiabučių namų Modernizavimo proceso stebėseną atliekama tinkamai, kai kasmet gaunami patikimi duomenys apie šio proceso įgyvendinimą, jie vertinami ir jų rezultatais pasinaudojama formuojant šios Priemonės rodiklius ir lėšas. Administracija koordinuoja Priemonės įgyvendinimą⁶⁴. Administratorius teikia Administracijai kiekvieną ketvirtį biudžeto lėšų sutarčių

⁶⁰ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 4 straipsnio 2 dalis ir 3 dalis.

⁶¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 7 punktą.

⁶² 2020 m. birželio 25 d. Lietuvos Respublikos strateginio valdymo įstatymo Nr. XIII-3096 22 straipsnio 3 punktą, 21 straipsnio 3 punktą.

⁶³ Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, 25 p.

⁶⁴ Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr.T-129 patvirtinta Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energizacija“, 18 p.

vykdymo ataskaitas⁶⁵, bet Administracija neturi sukūrusi jų vertinimo ir duomenų panaudojimo procedūrų, kurios leistų nustatyti, ar pagrįstai priimti sprendimai tinkamam priemonės įgyvendinimui. Be to, Administracija audito metu nepateikė įrodančios informacijos, kaip ji analizuoja ir pasinaudoja stebėsenos rezultatų duomenimis, ar pasinaudojama nustatant galimas rizikas ir laiku priimami pagrįsti sprendimai tobulinti priemonės įgyvendinimą.

Programos įgyvendinimo stebėseną atlieka Zarasų rajono savivaldybės tarybos suformuotas Programos priežiūros komitetas⁶⁶. Vadovaujantis Programos įgyvendinimo Programos priežiūros komiteto nuostatomis Programos priežiūros komitetas turi vykdyti šias funkcijas: vykdyti bendrąją Programos priežiūrą, kontroliuoti Programos įgyvendinimo administratoriaus veiklą įgyvendinant Programą, kaip įgyvendinami kiekybiniai ir kokybiniai programai iškelti tikslai, kontroliuoti, kaip Programos įgyvendinimo Administratorius atrenka rangovą ir statybos techninį prižiūrėtoją, kontroliuoti, kaip Programos įgyvendinimo Administratorius administruoja rangos darbų ir techninės priežiūros sutarčių vykdymą, kontroliuoti, kaip Programos įgyvendinimo Administratorius naudoja energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos lėšas, nagrinėti gyventojų skundus, vykdyti kitas įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytas funkcijas, o taip pat Programos priežiūros komitetas kas ketvirtį (iki kito ketvirčio 15 dienos) turi teikti ataskaitas Savivaldybės tarybai apie šios Programos įgyvendinimą⁶⁷.

Pažymėtina, kad audito metu Tarnybai nebuvo pateikta informacija apie Programos priežiūros komiteto ataskaitas. Tarnybai buvo pateikti Programos priežiūros komiteto susirinkimų dokumentai. Atkreiptinas dėmesys, kad buvo pateikti dokumentai tik 2019–2020 metų (2019 m. sausio 16 d. protokolą Nr.1, 2020 m. sausio mėn. protokolą Nr. 1.31- (ENER), 2020 m. sausio 30 d. informacinė pažyma Nr. ENER-2 (1.31), 2020 m. rugsėjo 9 d. protokolą Nr. L(9.45)-69, 2020 m. spalio 22 d. informacinė pažyma Nr. 1.31-3 (ENER), 2020 m. lapkričio 17 d. informacinė pažyma Nr. 1.31-4 (ENER), 2020 m. lapkričio 24 d. informacinė pažyma Nr. 1.31-5 (ENER). Pateiktuose dokumentuose matyti, kad 2019 m. sausio 16 d. posėdyje buvo nutarta, kad Administracijos ir Administratoriaus bendrų posėdžių data yra kiekvieno mėnesio 10 d., arba sekanti darbo diena, jei 10 d. buvo nedarbo diena, tačiau ar Programos priežiūros komitetas laikėsi šio posėdžio metu priimto 2.1 sprendimo patvirtinti negalime, nes daugiau 2019 metų Programos priežiūros komiteto posėdžių dokumentų Tarnybai pateikta nebuvo.

Iš pateiktų dokumentų matyti, kad 2020 metais Programos priežiūros komiteto posėdžiai vyko dažniau. Nors Programos priežiūros komiteto nuostatų 6 punkte pažymėta, kad Programos priežiūros komiteto posėdžiai vyksta pagal poreikį, tačiau dar 2019 m. gruodžio 18 d. vykusiame

⁶⁵ Forma Nr.2 patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1K-465 .

⁶⁶ Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų Energizacija“, 27p.

⁶⁷ Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimo priežiūros komiteto nuostatų 4.6 p.

posėdyje svarstant pirmą klausimą buvo nutarta Programos priežiūros komiteto darbą organizuoti rengiant posėdžius ne rečiau nei kartą kas ketvirtį. Pažymėtina, kad Tarnybai nebuvo pateikti dokumentai įrodantys, kad Programos priežiūros komiteto posėdžiai vyko 2020 m. antrame ketvirtyje. 2020 metais vykusių Programos priežiūros komiteto posėdžių metu buvo sprendžiami klausimai numatyti Programos priežiūros komiteto nuostatuose: Programos priežiūros komiteto darbo organizavimas, Programos eigos klausimai, problemų sprendimas ir kt. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad ne visi 2020 metais spręsti klausimai Programos priežiūros komiteto posėdžiuose buvo tinkamai išspręsti:

- Gautą pareiškėjo skundą Programos priežiūros komiteto 2020 m. sausio 28 d. vykusio posėdžio metu nusprendė pavesti išnagrinėti Administracijai. Taip pat įpareigojo ir pateikti atsakymą pareiškėjui. Tačiau sprendime pasigendama konkretumo. Nebuvo nurodomas aiškus terminas skundo nagrinėjimui, taip pat nebuvo apibrėžta šio klausimo išsprendimo tolimesnė kontrolė.

- 2020 m. liepos 17 d. Administracijos direktorius kreipėsi į komitetą dėl kito gauto pareiškėjo skundo susijusio su Sėlių a.20 daugiabučiu namu ir prašė pagal kompetenciją išnagrinėti pareiškėjo rašte keliamus klausimus ir dėl Administratoriaus vadovų kompetencijos ir tinkamumo eiti pareigas. Programos priežiūros komitetas daugiabučio namo Sėlių a. 20 klausimą nagrinėjo 2020 m. rugpjūčio 26 d. posėdyje ir įpareigojo Administratoriui pašalinti visus defektus bei kartu su Administracija spręsti šio daugiabučio namo renovacijos užbaigimo klausimas. Atkreiptinas dėmesys, kad nors Programos priežiūros komitetas į posėdžius rinkosi dar ir 2020 m. spalio 12 d., spalio 27 d. bei lapkričio 17 d., iki 2020 m. gruodžio 31 d. šio namo renovacijos trūkumai nebuvo pašalinti.

- 2020 m. lapkričio 17 d. vykusiam Programos priežiūros komiteto posėdyje buvo nutarta susirinkti į posėdį 2020 m. gruodžio 8 d., tačiau Tarnybai nebuvo pateikti tokio susirinkimo faktą įrodantys dokumentai.

Audito metu 2017–2018 metų Programos priežiūros komiteto posėdžių protokolų ar kitų dokumentų Tarnybai nepateikta. Todėl darytina išvada, kad 2017–2018 metais, Programos priežiūros komitetas klausimų susijusių su Programos įgyvendinimu nesvarstė.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas /Priemonė /Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie jos įgyvendinimą terminas (data arba metų ketvirtis)
1.	Siekiant, kad daugiabučių namų modernizavimo politika Savivaldybėje būtų formuojama ir sprendimai priimami įrodymų pagrindu, siūlome numatyti priemonę taip, kad būtų užtikrinamas pasinaudojimas stebėsenos duomenimis Turėtų būti aiškiai apibrėžtos procedūros, kaip yra analizuojami ir panaudojami stebėsenos rezultatų duomenys nustatant galimas rizikas ir laiku priimant pagrįstus sprendimus tobulinti Modernizavimą. Siūlome parengti daugiabučių namų atnaujinimo programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašą numatant ne tik stebėsenos objekto, rengiamų ataskaitų formų, jų teikimo periodiškumo peržiūrą, bet ir vertinimo ir duomenų panaudojimo procedūras, pasiektų rezultatų viešinimą, pareigą analizuoti įgyvendintas priemones, jų naudą ir efektą, kainą, kainų metinį pokytį, informacijos apie tai teikimą tikslinėms grupėms.	Administracija	1. parengti daugiabučių namų atnaujinimo programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašą.	2021 m. III ketv.
2.	Siekiant organizuoti Savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriaus veiklų vykdymą šias funkcijas pavedant konkrečiam Administracijos specialistui (- ams), o taip pat siekiant supaprastinti ir pagreitinti priemonės įgyvendinimo administravimą bei mažinti administracinę naštą, siūlome stiprinti projektų administratorių kompetencijas ir gebėjimus organizuojant programos įgyvendinimo administratorių mokymus, diegti IT įrankius ar naudoti kt. alternatyvias priemones.		1. programos įgyvendinimo administratoriaus veiklų vykdymo funkcijas pavesti konkrečiam Administracijos specialistui (- ams); 2. stiprinti projektų administratorių kompetencijas ir gebėjimus organizuojant programos įgyvendinimo administratorių mokymus; 3. diegti IT įrankius ar naudoti kt. alternatyvias priemones.	2021 m. II ketv. 2021 m. IV ketv. 2021 m. IV ketv.
3.	Siekiant užtikrinti sklandžią bendrąją Programos priežiūrą bei užtikrinti tinkamą Komiteto darbą organizuojant jį laikantis visų galiojančių Komiteto nuostatų punktų siūlome pagal poreikį atlikti Komiteto narių sudėties ar nuostatų pakeitimus.		1. atlikti Komiteto nuostatų ir/ar narių sudėties pakeitimus.	Esant poreikiui

4.	Siekiant laiku ir teisingai apskaityti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų (patalpų) esminio pagerinimo darbus, siūlome nustatyti aiškią ir visiems vienodai suprantamą dokumentų pateikimo Administracijos Apskaitos skyriui bei duomenų įregistravimo apskaitos registruose tvarką.		1. parengti dokumentų pateikimo Administracijos Apskaitos skyriui bei duomenų įregistravimo apskaitos registruose tvarką.	2021 m. III ketv.
5.	Siekiant veiklos efektyvumo ir rezultatyvumo įgyvendinant ilgalaikius strateginius tikslus daugiabučių renovacijos srityje, siūlome pasirengti detalią priemonių koncepciją tiems tikslams įgyvendinti.	Administratorius	1. pasirengti detalią priemonių koncepciją;	2021 m. III ketv.
6.	Siekiant užtikrinti efektyvų Administratoriaus funkcijų atlikimą, siūlome paskirti už programos „Zarasų Energizija“ administravimo funkcijų vykdymą atsakingą (nuolat dirbantį) darbuotoją.		1. paskirti už programos „Zarasų Energizija“ administravimo funkcijų vykdymą atsakingą (nuolat dirbantį) darbuotoją.	2021 m. II ketv.
7.	Siekiant atlikti tinkamą Administratoriaus užsakovo funkcijų vykdymą daugiabučio namo Sėlių a. 20 renovacijos procese, siūlome spręsti iškilusią namo renovacijos darbų užbaigimo problemą bei dėti pastangas įgyvendinti Ignalinos programos projektą „Nr.2D.12/01/ZEV.01 „Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų Energizija“ iki 2021 m. gegužės 31 d. ir išsaugoti Valstybės paramą daugiabučiui namui Sėlių a. 20.		1. Siekti išspręsti iškilusią namo renovacijos darbų užbaigimo problemą. 2. Dėti pastangas įgyvendinti Ignalinos programos projektą „Nr.2D.12/01/ZEV.01 „Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų Energizija“ iki 2021 m. gegužės 31 d. siekiant išsaugoti Valstybės paramą daugiabučiui namui Sėlių a. 20.	2021 m. II ketv. 2021 m. II ketv.

Savivaldybės kontrolierė

Irma Maldauskienė

Audito ataskaita teikiama:

Zarasų rajono savivaldybės tarybai,

UAB „Zarasų būstas“,

Zarasų rajono savivaldybės administracijai

PRIEDAI

Zarasų rajono savivaldybės finansuojamos priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ veiklos audito ataskaitos 1 priedas.

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

Administracija – Zarasų rajono savivaldybės administracija.

Administratorius – uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“.

BETA – VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“.

CPVA – VšĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“.

Ignalinos programa – finansinis instrumentas skirtas VĮ Ignalinos atominės elektrinės eksploatavimo nutraukimui bei susijusioms priemonėms Lietuvos energetikos sektoriuje remti.

Investicijų projektas – daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų projektas – daugiabučio namo atnaujinimo projekto dalis, kurioje pagal namo energinio naudingumo sertifikato ir namo fizinės būklės tyrimo ir vertinimo duomenis ir reikalavimus pagrindžiamos namo atnaujinimo priemonės, nustatant jų energinį ir ekonominį efektyvumą, investicijų dydį ir jų paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat nustatomos pagrindinės techninės užduoties sąlygos kitoms atnaujinimo projekto dalims parengti.

Klimato kaitos programa – programa, kurios lėšomis finansuojami projektai, susiję su klimato kaitos padarinių švelninimu (išmetamo ŠESD kiekio kiekybiniu mažinimu) ir prisitaikymu prie klimato kaitos pokyčių.

Modernizavimas – daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas) – statybos darbai, kuriais atkuriamos ar pagerinamos daugiabučio namo ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės ir (ar) kuriais užtikrinamas iš atsinaujinančių energijos šaltinių gaunamos energijos naudojimas.

Pastato atnaujinimo projektas – projektas, kuris rengiamas vadovaujantis Statybos įstatymo [5.1], pastato atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo nustatančio pastato atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo bendruosius reikalavimus, reglamento reikalavimais (jei aprašas nenustato kitaip) ir kitais teisės aktais.

Priemonė – Zarasų rajono savivaldybės finansuojama priemonė „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“.

Programa – Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa „Zarasų energizacija“.

Programos priežiūros komitetas – Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimo priežiūros komitetas.

Projektas – Ignalinos programos projekto „Nr.2D.12/01/ZEV.01 „Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų Enervizija“.

PVM – pridėtinės vertės mokestis.

Rekomendacijos – Lietuvos Respublikos finansų ministerijos rekomendacijos.

Savivaldybė – Zarasų rajono savivaldybė.

Savivaldybės gyvenamosios patalpos – Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos.

Tarnyba – Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba.

Valstybės parama – Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme nurodyta valstybės parama daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti).

Zarasų rajono savivaldybės finansuojamos priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ veiklos audito ataskaitos 2 priedas.

AUDITO APIMTIS IR METODAI

Audito apimtis

Veiklos audito tikslas – įvertinti ar efektyviai ir tinkamai yra vykdomas Priemonės valdymas, apimant planavimą, įgyvendinimą ir stebėseną.

Veiklos audito objektas – Savivaldybės finansuojama Priemonė.

Pagrindiniai veiklos audito klausimai:

- ar užtikrinamas tinkamas Priemonės įgyvendinimas;
- ar tinkamas Priemonės planavimas;
- ar užtikrinama tinkama Priemonės įgyvendinimo stebėseną.

Veiklos audito subjektai:

- Administratorius, vykdamas Priemonės įgyvendinimą.
- Administracija, planuojanti ir kontroliuojanti Priemonės įgyvendinimą.

Audituojamas 2017–2020 m. laikotarpis. Siekiant įvertinti pokyčius ir palyginti duomenis, kai kuriais atvejais, naudojami ir ankstesnių laikotarpių duomenys. 2021 metų duomenys nagrinėjami tiek, kiek jie susiję su įvykusiais pokyčiais nagrinėjamais klausimais.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus⁶⁸ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus⁶⁹.

⁶⁸ Patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

⁶⁹ Parengti ir patvirtinti Tarptautinės buhalterijų federacijos Tarptautinių audito ir užtikrinimo standartų valdybos, prieiga per internetą: <http://lar.lt/www/new/page.php?326>.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
<p>1. Daugiabučių namų modernizavimo planavimas tobulintinas</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą; • Lietuvos Respublikos strateginio valdymo įstatymą; • Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą; <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • UAB „Zarasų būstas“ valdybos posėdžio 2018 m. lapkričio 14 d. protokolas Nr.BVP-11; • UAB „Zarasų būstas“ 2018-2022 m. strateginis veiklos planas; • Zarasų rajono savivaldybės 2017–2020 metinius veiklos planus; • UAB „Zarasų būstas“ parengtas ir pateiktas Zarasų rajono savivaldybės administracijai Programos įgyvendinimo (pagal Savivaldybės biudžeto lėšų naudojimo sutartis) ketvirtines (2017–2020 metų) ataskaitas ir jų rezultatus; <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarasų rajono savivaldybės administracijos atstovais; • UAB „Zarasų būstas“ atstovais 	<p>Gauti konkrečios informacijos ir surinkti auditui reikalingus duomenis. Nustatyti, ar priemonė planuojam efektyviai.</p>
<p>2. Būtina siekti sklandaus priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimas“ įgyvendinimo</p> <p>2.1. Priemonei įgyvendinti skiriamos lėšos turėtų būti panaudojamos tikslingai</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą; <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • UAB „Zarasų būstas“ ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos pateiktus dokumentus, susijusius su atrinktų audituoti daugiabučių namų renovacijos procedūromis; • UAB „Zarasų būstas“ pateiktus dokumentus susijusius su Administratoriaus darbuotojų darbo užmokesčiu daugiabučių renovacijos srityje; • UAB „Zarasų būstas“ ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos pateiktus dokumentus, susijusius su Savivaldybės socialinio būsto pagerinimo darbais renovacijos metu; • UAB „Zarasų būstas“ ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos pateiktus atsakymus į užduotus klausimus, susijusius su atrinktų audituoti daugiabučių namų renovacijos procedūromis; <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarasų rajono savivaldybės administracijos atstovais; • UAB „Zarasų būstas“ atstovais 	<p>Gauti konkrečios informacijos ir surinkti auditui reikalingus duomenis ir atlikti išsamią duomenų analizę. Nustatyti, ar priemonei skiriamos lėšos panaudojamos tikslingai.</p>
<p>2.2. Administratorius turėtų tinkamai įgyvendinti statytojo (užsakovo) funkcijas</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą; • Statybos įstatymą; • Administracinių nusižengimų kodeksą; • Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymą; • Viešojo administravimo įstatymą; • Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisykles; • Asmenų prašymų ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisykles; • Zarasų rajono savivaldybės administracijos ir UAB „Zarasų būstas“ nuostatus. <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarasų rajono savivaldybės 2017–2020 metinius veiklos planus; • Daugiabučio namo Sėlių a.22 gyventojų skundus dėl daugiabučio namo modernizavimo įgyvendinimo; • UAB „Zarasų būstas“ ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos pateiktus dokumentus, susijusius su atrinktų audituoti daugiabučių namų renovacijos procedūromis; 	<p>Gauti konkrečios informacijos ir surinkti auditui reikalingus duomenis ir atlikti išsamią duomenų analizę. Nustatyti, ar daugiabučio namo modernizavimo projekto administratorius tinkamai atlieka statytojo (užsakovo) pareigas</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • UAB „Zarasų būstas“ ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos pateiktus atsakymus į užduotus klausimus, susijusius su atrinktų audituoti daugiabučių namų renovacijos procedūromis; <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarasų rajono savivaldybės administracijos atstovais; • UAB „Zarasų būstas“ atstovais; • Modernizuojamo daugiabučio namo Sėlių a.22 atstovais; • Zarasų rajono savivaldybės tarybos nariais; • Priežiūros komiteto nariais. 	
<p>3.Priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų Energizija“ įgyvendinimas“ stebėseną tobulinti</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą • Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą; • Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą; • Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisykles; • Zarasų rajono savivaldybės administracijos ir UAB „Zarasų būstas“ nuostatus; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 redakcija) patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus; • Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 (2019 m. birželio 11 d. įsakymo Nr. D1-358 redakcija) patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdines taisykles; • 2020 m. birželio 25 d. Lietuvos Respublikos strateginio valdymo įstatymą; <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energizija“ įgyvendinimo priežiūros komiteto nuostatus; • Priežiūros komiteto posėdžių protokolus; • Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą „Zarasų Energizija“; <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarasų rajono savivaldybės administracijos atstovais; • UAB „Zarasų būstas“ atstovais; 	<p>Gauti konkrečios informacijos ir surinkti auditui reikalingus duomenis. Nustatyti, ar pakankama priemonės kontrolė.</p>