



AUKŠČIAUSIOJI
AUDITO INSTITUCIJA
NAUDINGI • VERTINAMI • ATPAŽĖSTAMI

Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų
auditų rezultatų apibendrinimo ataskaita

SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

2020 m. lapkričio 16 d.

Nr. YE-9



Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų auditų rezultatų apibendrinimo ataskaitą parengė: Alma Bulkevičienė (grupės vadovė), Adelė Beniušytė, Haroldas Sabulis, Irena Bagdžiūnienė, Jūratė Dilienė, Kęstutis Tamulevičius, Lina Bukauskienė, Modestas Stasiūnas, Toma Gulijeva.

Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų auditų rezultatų apibendrinimo ataskaita pateikta: Lietuvos Respublikos Seimo Audito, Valstybės valdymo ir savivaldybių komitetams, Lietuvos savivaldybių asociacijai, Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r. savivaldybių kontrolės ir audito tarnyboms.

TURINYS

SANTRAUKA	4
ĮŽANGA	13
AUDITŲ REZULTATAI	15
1. DAUGUMOJE SAVIVALDYBIŲ NESUDARYTOS SĄLYGOS EFEKTYVIAU ORGANIZUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMĄ	15
1.1. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas nėra planuojamas kryptingai	15
1.2. Trūksta viešos informacijos apie savivaldybių valdomą nekilnojamąjį turtą	22
1.3. Savivaldybės nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo	23
2. NE VISAS SAVIVALDYBĖMS NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS NAUDOJAMAS PAGAL TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMUS	25
2.1. Savivaldybės nekilnojamąjį turtą perdavė valdyti patikėjimo teise, nesilaikydamos teisės aktų reikalavimų	26
2.2. Panaudos gavėjai nevykdo sutartyse nustatytų įsipareigojimų	28
2.3. Nepakankama nekilnojamojo turto nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo kontrolė	32
2.4. Savivaldybių būsto valdymas nesprendžia aprūpinimo būstu problemos	39
2.5. Savivaldybės nėra priėmusios sprendimų dėl jų funkcijoms atlikti nenaudojamo nekilnojamojo turto	49
2.6. Visose savivaldybėse yra atvejų, kai neatlygintinas naudojamas valstybine žeme yra neįteisintas	54
2.7. Savivaldybės nesiėmė veiksmų dėl savininko neturinčio nekilnojamojo turto pripažinimo šeimininku	58
3. SAVIVALDYBĖS NETURI TIKSLIOS INFORMACIJOS APIE JŲ VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ	63
3.1. Nustatyti pavieniai netikslaus nekilnojamojo turto įtraukimo į apskaitą ir inventorizavimo atvejai	63
3.2. Savivaldybių duomenys apie jų nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto daiktines teises yra netikslūs	68
3.3. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos nenaudojamos valdymo sprendimams priimti	70
PRIEDAI	74
1 priedas. SKAT auditų rezultatų apibendrinimo ataskaitos apimtis ir metodai	74

SANTRAUKA

Apibendrinimo svarba

2018 m. aukščiausioji audito institucija atliko valstybės nekilnojamojo turto valdymo auditą¹, kurio metu buvo nustatyta, kad valstybės nekilnojamojo turto valdymas nekuria deramos naudos, jis menkai siejamas su efektyvumu, nėra ilgalaikių šio turto valdymo gairių. Įvertinusi, kad su panašiomis problemomis gali susidurti ir šalies savivaldybės, aukščiausioji audito institucija 2019 m. pakvietė savivaldybių kontrolės ir audito tarnybas atlikti bendrą savivaldybių valdomo nekilnojamojo turto auditą, kurio tikslas – įvertinti, ar nekilnojamasis turtas savivaldybėse valdomas kryptingai ir kompleksiškai, ar jis naudojamas efektyviai ir siekiant didžiausios naudos visuomenei.

Prie bendro audito prisijungė ir jį atliko 55-ių (iš 60) savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos². Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos (toliau ir SKAT) vertino, kaip valdomas savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias nekilnojamasis turtas, o aukščiausioji audito institucija vertino valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, perduoto savivaldybėms patikėjimo teise, valdymą. Aukščiausiosios audito institucijos atlikto audito rezultatai pateikti valstybinio audito ataskaitoje³. Su atskirų savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų atliktų auditų rezultatais galima susipažinti [čia](#).

Apibendrinimo tikslas ir apimtis

Aukščiausioji audito institucija apibendrina savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų atliktų auditų rezultatus ir parengė savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo apžvalgą, kurios tikslas – pateikti subendrintą informaciją, kiek ir kokio nekilnojamojo turto (toliau ir NT) nuosavybės teise priklauso savivaldybėms ir kaip efektyviai savivaldybės jį valdo. Efektyvus ir visuomenės poreikius atitinkantis nekilnojamojo turto valdymas prasideda nuo kryptingo šio turto valdymo planavimo, todėl ataskaitoje pateikiame ne tik šalies savivaldybių, bet ir tarptautinę patirtį planuojant ir organizuojant nekilnojamojo turto valdymą. Tikimės, kad ši ataskaita taps vertingu apibendrintos informacijos apie savivaldybių nuosavybės teise valdomą turtą šaltiniu visuomenei ir sprendimus priimančioms institucijoms, sudarys sąlygas pačioms savivaldybėms, Lietuvos savivaldybių asociacijai detaliau susipažinti su bendra turto valdymo situacija savivaldybėse, paskatins gerosios nekilnojamojo

¹ Valstybinio audito ataskaita „Valstybės nekilnojamojo turto valdymas“, 2018-01-24 Nr. VA-2018-P-60-8-1.

² Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Druskininkų, Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Jurbarko r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Kupiškio r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Molėtų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Plungės r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Skuodo r., Šakių r., Šalčininkų r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³ 2020-07-15 Nr. VAE-6 „Valstybės nekilnojamojo turto, perduoto savivaldybėms patikėjimo teise, valdymas. Prieiga per internetą: <https://www.vkontrole.lt/failas.aspx?id=4099>.

turto valdymo praktikos taikymą ir pagrįstų nekilnojamojo turto valdymo sprendimų priėmimą.

Pagrindiniai savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų atliktų auditų klausimai:

- ar savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų⁴;
- ar savivaldybė turi informacijos apie valdomą nekilnojamąjį turtą.

Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų audituojami subjektai – 55 savivaldybės, jų institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios savivaldybėms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą.

Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų auditų objektas – savivaldybių nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų – pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys ir valstybinė žemė po pastatais.

Audituojamasis laikotarpis – 2017-2019 m. I pusmetis. Nekilnojamojo turto inventORIZACIJA vertinta pagal 2018 m. ir 2019 m. inventORIZACIJOS rezultatus.

Auditų rezultatų apibendrinimo ataskaita parengta remiantis 48-ių (iš 55) savivaldybių⁵ kontrolės ir audito tarnybų atliktų veiklos auditų ataskaitomis, kurios buvo viešai paskelbtos ir pateiktos aukščiausiajai audito institucijai iki 2020-10-13.

Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos audito metu rėmėsi savivaldybių⁶ valdomais duomenimis apie joms nuosavybės teise priklausančią turtą. Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos⁷ nustatė, kad šie duomenys nėra visais atvejais tikslūs ir patikimi, todėl išlieka rizika dėl šioje ataskaitoje pateikiamų apibendrintų duomenų išsamumo ir tikslumo.

Auditų rezultatų apibendrinimo apimtis ir metodai išsamiau aprašyti 1 priede „SKAT auditų rezultatų apibendrinimo ataskaitos apimtis ir metodai“ (74 psl.).

Pagrindiniai auditų rezultatai

2017–2019 m. I pusm. 55 savivaldybės nuosavybės teise valdė 46,1 tūkst. nekilnojamojo turto objektų (pastatų, patalpų ir jų dalių), kurių plotas – 12,1 mln. kv. m, balansinė vertė – 2,2 mlrd. Eur. 48-ių (iš 55) savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų auditų rezultatai atskleidė, kad ne visais atvejais nekilnojamasis turtas savivaldybėse valdomas

⁴ Visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principai, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 9 str.

⁵ Druskininkų, Jurbarko r., Kupiškio r., Molėtų r., Plungės r., Skuodo r., Šalčininkų r. savivaldybių auditų ataskaitos iki 2020-10-13 nebuvo viešai paskelbtos ar pateiktos aukščiausiajai audito institucijai, todėl jų duomenys neįtraukti.

⁶ Akmenės r., Biržų r., Elektrėnų, Kalvarijos, Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Lazdijų r. Panevėžio m., Panevėžio r., Radviliškio r., Rokiškio r., Ukmergės r., Vilniaus m., Zarasų r.

⁷ Akmenės r., Biržų r., Kalvarijos, Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Lazdijų r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Rietavo, Rokiškio r., Šiaulių m., Telšių r., Trakų r., Vilkaviškio r., Vilniaus m.

efektyviai, kryptingai ir kompleksiškai, todėl neužtikrinama maksimali nauda visuomenei.

1. Daugumoje savivaldybių nesudarytos sąlygos efektyviau organizuoti nekilnojamojo turto valdymą

Viešojo turto gero valdymo skatinimo gairės numato, kad, siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia parengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti, kokios optimalios turto bazės reikia.⁸ 3-ose (iš 48) savivaldybėse⁹ joms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymui užtikrinti yra patvirtintos nekilnojamojo turto valdymo kryptys, tačiau 2-jų savivaldybių¹⁰ valdymo kryptys neapima visų savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojų ir visų veiklų, kurias vykdant tenkinami visuomenės interesai. 40-ies (iš 48) savivaldybių¹¹ nekilnojamojo turto valdymo tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai strateginio planavimo dokumentuose nustatyti fragmentiškai. Todėl šiose savivaldybėse nesudarytos sąlygos efektyviau valdyti savivaldybėms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą (1.1 poskyris, 15 psl.).

Savivaldybės, siekdamos, kad nekilnojamojo turto valdymas duotų maksimalią naudą visuomenei, turi įtraukti visuomenę į nekilnojamojo turto valdymo planavimo procesus, informuoti apie planuojamas nekilnojamojo turto valdymo kryptis bei priimamus sprendimus. Nenustatyta, kokia su nekilnojamuoju turtu susijusi informacija turi būti skelbiama, todėl neužtikrinama bendruomenės teisė gauti informaciją apie savivaldybės nekilnojamojo turto valdymą ir aktyviai dalyvauti priimant sprendimus. 98 proc. savivaldybių¹² (42 iš 43, apie kurias savo ataskaitose pasisakė savivaldybių kontrolės ir audito tarnybos¹³) skelbė įvairią, skirtingos apimties informaciją apie jų nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą, 60 proc. konsultacijų su bendruomene¹⁴ vertintos kaip neišsamios (1.2 ir 1.3 poskyriai, 22 ir 23 psl.).

⁸ INTOSAI GOV 9160-asis standartas. Viešojo turto gero valdymo skatinimo gairės, 2016 m. Prieiga per internetą: https://proxyspare.crushus.com/www.issai.org/en_us/site-issai/issai-framework/intosai-gov.htm.

⁹ Klaipėdos m., Vilniaus m., Vilniaus r.

¹⁰ Vilniaus m., Vilniaus r.

¹¹ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Marijampolės, Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Visagino, Zarasų r.

¹² Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio, Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

¹³ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio, Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

¹⁴ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Elektrėnų, Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Marijampolės, Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Šiaulių m., Šilutės r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

2. Beveik pusėje savivaldybių nekilnojamasis turtas patikėjimo teise valdyti perduotas nesilaikant teisės aktų reikalavimų

Savivaldybių turto savininko teises ir pareigas įgyvendina savivaldybių tarybos¹⁵, o savivaldybių institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos šį turtą valdo patikėjimo teise. 19-os savivaldybių¹⁶ (iš 47, kuriose buvo nekilnojamojo turto, valdomo patikėjimo teise) vertinimas parodė, kad perduodant nekilnojamąjį turtą valdyti patikėjimo teise buvo nesivadovaujama įstatymo nuostatomis: savivaldybių tarybos nebuvo priėmusios sprendimų dėl nekilnojamojo turto perdavimo valdyti patikėjimo teise arba sprendimai buvo priimti, tačiau nebuvo pasirašyti turto priėmimo–perdavimo aktai, nekilnojamasis turtas perduotas valdyti patikėjimo teise, nors turėjo būti perduotas panaudos pagrindais. Savivaldybių tarybos, įgyvendinančios savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, turi užtikrinti, kad jų priimami sprendimai dėl turto valdymo atitiktų įstatymų reikalavimus (2.1 poskyris, 26 psl.).

3. Ne visada užtikrinama panaudos ir nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo kontrolė

10-yje (iš 48) savivaldybių¹⁷ nustatyta atvejų, kai panaudos sutartys sudarytos su subjektais, kurie negali būti panaudos gavėjai (2,4 tūkst. kv. m iš 1,2 mln. kv. m), 26-iose savivaldybėse¹⁸ panaudos sutartyse dėl 185,2 tūkst. kv. m (iš 1,2 mln. kv. m) nurodytas panaudos terminas ilgesnis, nei nustatyta teisės aktais, nenurodyta perduodamo turto paskirtis ir (arba) nurodytos ne visos panaudos gavėjo pareigos. 39-iose (iš 48) savivaldybėse¹⁹ panaudos sutarčių vykdymas buvo kontroliuojamas nepakankamai, todėl panaudos gavėjai naudojo turtu, nors panaudos sutartys buvo pasibaigusios, o 25 proc. (296,3 tūkst. kv. m iš 1,2 mln. kv. m) nekilnojamojo turto panaudos gavėjai 38-iose (iš 48) savivaldybėse²⁰ nebuvo apdraudę (2.2 poskyris, 28 psl.).

22-ose (iš 48) savivaldybėse²¹ nuomos sutartyse nenustatytas arba nustatytas ilgesnis, nei įtvirtinta teisės aktuose, nuomos terminas, nenurodyta nuomos kaina arba faktiškai nuomininkų mokamas nuomos mokestis neatitiko sutartyje nurodyto. Taip pat nustatyta

¹⁵ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 8 str. 2 d., 12 str. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹⁶ Birštono, Joniškio r., Kauno m., Kėdainių r., Klaipėdos r., Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Plungės r., Raseinių r., Rietavo, Skuodo r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Varėnos r., Zarasų r.

¹⁷ Akmenės r., Biržų r., Jonavos r., Kauno m., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Prienų r., Raseinių r., Šiaulių r., Utenos r.

¹⁸ Akmenės r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Vilniaus m., Vilniaus r.

¹⁹ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Varėnos r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

²⁰ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Varėnos r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

²¹ Akmenės r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kėdainių r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Tauragės r., Utenos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

nuomos sutarčių vykdymo kontrolės trūkumų, todėl 4-iose (iš 48) savivaldybėse²² nuomininkai savivaldybės nekilnojamąjį turtą naudojo ne pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį, o 17-oje (iš 48) savivaldybių²³ nuomininkai buvo skolingi 900,8 tūkst. Eur nuomos mokesčio.

26 proc. (91,3 tūkst. kv. m iš 0,3 mln. kv. m) išnuomoto savivaldybių negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto buvo išnuomota lengvatinėmis sąlygomis, iš jų 80,3 tūkst. kv. m buvo išnuomota mažesnėmis nei rinkos kainomis. Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų vertinimu, savivaldybės²⁴ neatlieka skaičiavimų, kiek gautų pajamų, lengvatinėmis sąlygomis išnuomotą nekilnojamąjį turtą išnuomojusios rinkos kainomis, o neatliekant alternatyvių nuomojamo turto panaudojimo vertinimų, savivaldybių biudžetai netenka dalies galimų nuomos pajamų (2.3 poskyris, 32 psl.).

4. Savivaldybių būsto valdymas nesprendžia aprūpinimo būstu problemos

58 proc. (25,4 tūkst. iš 43,3 tūkst. nekilnojamojo turto objektų) viso 48-ių savivaldybių nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto sudaro gyvenamosios paskirties pastatai ir patalpos, kurių paskirtis yra socialiai reikšminga – didinti savivaldybėje gyvenančių šeimų ir asmenų galimybes apsirūpinti būstu. 15-os (iš 48) savivaldybių²⁵ būsto nuomos reglamentavimas turi trūkumų, 17-os (iš 48) savivaldybių²⁶ būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašai neatitinka faktinės būstų situacijos savivaldybėse, todėl savivaldybės neturi tikslios ir patikimos informacijos apie savivaldybės ir socialinius būstus, jų būklę bei galimybes suteikti šį būstą jo laukiantiems asmenims ar šeimoms. 11-oje (iš 48) savivaldybių²⁷ nustatyta trūkumų, susijusių su būsto nuomos sutarčių sudarymu, 11-oje (iš 48) savivaldybių²⁸ nustatyta trūkumų dėl nuomos mokesčio dydžio nustatymo, o 25-ios (iš 48) savivaldybės²⁹ neužtikrina efektyvios sutartinių nuomos įsipareigojimų vykdymo kontrolės. Savivaldybės neužtikrina teisės aktų nuostatas atitinkančių būsto nuomos sutarčių sudarymo ir efektyvios būstų naudojimo, sutartinių nuomos įsipareigojimų vykdymo kontrolės, todėl kyla rizika, kad savivaldybės ir socialiniai būstai bus naudojami netinkamai, o socialiai pažeidžiami asmenys ir šeimos bus neaprupinti būstu.

Savivaldybės yra priskiriamos institucijoms, teikiančioms paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti. Įstatymu³⁰ savivaldybių taryboms priskirta funkcija – rengti ir įgyvendinti socialinio būsto plėtros programas savivaldybėse. Visos vertintos 24 savivaldybės turėjo

²² Anykščių r., Kauno m., Pakruojo r., Rokiškio r.

²³ Alytaus m., Elektrėnų, Joniškio r., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Prienų r., Rokiškio r., Šiaulių m., Telšių r., Ukmergės r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Zarasų r.

²⁴ Elektrėnų, Kauno m. Mažeikių r., Prienų r., Rietavo, Šiaulių m.

²⁵ Akmenės r., Biržų r., Elektrėnų, Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos m., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Pasvalio r., Prienų r., Rietavo, Šiaulių m. ir Telšių r.

²⁶ Akmenės r., Anykščių r., Biržų r., Kalvarijos, Kauno r., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Pasvalio r., Prienų r., Šiaulių m., Šiaulių r., Tauragės r., Trakų r., Telšių r., Vilkaviškio r.

²⁷ Birštono, Biržų r., Kauno m., Kazlų Rūdos, Klaipėdos r., Mažeikių r., Panevėžio m., Prienų r., Rokiškio r., Ukmergės r., Vilniaus m.

²⁸ Anykščių r., Birštono, Joniškio r., Kauno m., Klaipėdos m., Panevėžio m., Radviliškio r., Šiaulių m., Telšių r., Utenos r., Zarasų r.

²⁹ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šiaulių r., Širvintų r., Telšių r., Trakų r. ir Ukmergės r.

³⁰ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 4 str. 5 d. 2 p. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31).

patvirtintas socialinio būsto plėtros programos arba socialinio būsto plėtrą buvo įtvirtinusios kituose savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose. Tačiau savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų vertinimu, 6-iose (iš 26) savivaldybėse³¹ socialinio būsto plėtra nėra pakankama ir nesprendžia aprūpinimo būstu problemų: savivaldybės skiria nepakankamai lėšų socialiniams būstams įsigyti, o laukiančių būsto asmenų eilė trumpėja nežymiai (2.4 poskyris, 39 psl.).

5. Daugiau nei pusė savivaldybių nepriėmė sprendimų dėl 64 proc. nenaudojamo nekilnojamojo turto

46-iose (iš 48) savivaldybėse³² buvo nenaudojama 646 tūkst. kv. m (iš 6,2 mln. kv. m) nekilnojamojo turto. Dėl 416 tūkst. kv. m nenaudojamo nekilnojamojo turto 30 (iš 46) savivaldybių³³ nepriėmė sprendimų jį pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. 18 (iš 46) savivaldybių³⁴ 55 tūkst. kv. m nekilnojamojo turto, kurį savivaldybės pripažino nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, nusprendė nurašyti ir likviduoti, tačiau 12-oje (iš 18) savivaldybių³⁵ sprendimai nebuvo įgyvendinti. Savivaldybėms nepriimant sprendimų dėl nenaudojamo nekilnojamojo turto patiriama išlaidų, negaunama pajamų šį turtą realizuojant, toks turtas nyksta, o tai neužtikrina visuomenės interesų tenkinimo (2.5 poskyris, 49 psl.).

6. Visose savivaldybėse esama atvejų, kai nekilnojamajam turtui eksploatuoti naudojamos valstybinės žemės sklypai nesuformuoti, o panaudos sutartys nesudarytos

Audituojamuoju laikotarpiu 48-iose savivaldybėse buvo 33 proc. nekilnojamojo turto objektų (3 tūkst. iš 9,2 tūkst.), kuriems eksploatuoti naudojamos valstybinės žemės sklypai nebuvo suformuoti, ir 16 proc. nekilnojamojo turto objektų (1,4 tūkst. iš 9,2 tūkst.), kuriems eksploatuoti reikalingi valstybinės žemės sklypai 47-iose savivaldybėse³⁶ buvo suformuoti, tačiau valstybinės žemės panaudos sutartys nesudarytos. Nesuformuotiems žemės sklypams nėra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naudotojai nežino, kokia veikla žemės sklype galima ar kokie apribojimai taikomi, todėl kyla neteisėto valstybinės žemės naudojimo rizika. Nesudarius ir Nekilnojamojo turto registre neįregistravus valstybinės žemės panaudos sutarčių, neturima tikslios ir išsamios informacijos apie panaudos pagrindais valdomą valstybinę žemę (2.6 poskyris, 54 psl.).

³¹ Birštono, Panevėžio r., Pasvalio r., Tauragės r., Telšių r., Vilniaus m.

³² Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³³ Akmenės r., Alytaus m., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Utenos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Zarasų r.

³⁴ Akmenės r., Alytaus r., Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kalvarijos, Kauno m., Klaipėdos m., Lazdijų r., Pakruojo r., Pasvalio r., Prienų r., Raseinių r., Šiaulių m., Švenčionių r., Varėnos r., Vilkaviškio r.

³⁵ Alytaus r., Biržų r., Kalvarijos, Kauno r., Kretingos r., Lazdijų r., Pasvalio r., Raseinių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Švenčionių r., Vilkaviškio r.

³⁶ Visose audituotose savivaldybėse, išskyrus Kaišiadorių r.

7. Dalyje savivaldybių delsiama priimti sprendimus dėl savininko neturinčio nekilnojamojo turto

Audituojamuoju laikotarpiu 42-ose (iš 48) savivaldybėse buvo 1 614 savininko neturinčių nekilnojamojo turto objektų. Savivaldybėms nustatyta pareiga rinkti informaciją apie savivaldybės teritorijoje esantį turtą, kuris neturi savininko arba kurio savininkas nežinomas, ir inicijuoti šio turto pripažinimo bešeimininkiu turtu procesą. 35-ųjų savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų ³⁷ vertinimai rodo, kad 20 proc. nekilnojamojo turto objektų (313 iš 1 532), neturinčių savininko (arba kurių savininkas nežinomas), buvo pripažinta bešeimininkiais ir perduota 13-kos (iš 35) savivaldybių ³⁸ nuosavybėn. Dėl 13 proc. savininko neturinčio (ar savininkas nežinomas) nekilnojamojo turto objektų (202 iš 1 532) 6-iose (iš 35) savivaldybėse ³⁹ pripažinimo bešeimininkiu procesas nebuvo inicijuotas, o 67 proc. savininko neturinčio nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu turtu procedūros buvo pradėtos, tačiau nebaigtos. Savininko neturintis nekilnojamasis turtas nyksta, teršia aplinką ir kelia pavojų gyventojams, o savivaldybėms nesiimant veiksmų dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, prarandama galimybė šį turtą naudoti funkcijoms įgyvendinti, išnuomoti ar gauti papildomų pajamų jį parduodant (2.7 poskyris, 58 psl.).

8. Savivaldybės neturi tikslios informacijos apie valdomą nekilnojamąjį turtą

Nekilnojamojo turto apskaitos, inventorizacijos ir Nekilnojamojo turto registro duomenų pagrindu rengiamos nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos, todėl itin svarbus šių duomenų tikslumas ir išsamumas. Savivaldybių kontrolės ir audito tarnybų vertinimų rezultatai rodo, kad savivaldybės neturi tikslios informacijos valdymo sprendimams priimti, nes:

- 16 savivaldybių ⁴⁰ neįtraukė į apskaitą 262 Nekilnojamojo turto registre registruotų, joms nuosavybės teise priklausančių arba teismų sprendimais pripažintų savivaldybės nuosavybe nekilnojamojo turto objektų, o 4 savivaldybės ⁴¹ savo apskaitoje registravo nekilnojamąjį turtą, kuris, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, šioms savivaldybėms nuosavybės teise nepriklausė (3.1 poskyris, 63 psl.).

³⁷ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m. Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³⁸ Akmenės r., Elektrėnų, Kauno r., Kelmės r., Kretingos r., Lazdijų r., Radviliškio r., Rokiškio r., Šiaulių r., Zarasų r.

³⁹ Akmenės r., Jonavos r., Kazlų Rūdos, Klaipėdos m., Kretingos r., Raseinių r.

⁴⁰ Akmenės r., Birštono, Biržų r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Lazdijų r., Panevėžio m., Pakruojo r., Pasvalio r., Prienų r., Rokiškio r., Šiaulių r., Telšių r., Trakų r., Vilniaus m.

⁴¹ Akmenės r., Panevėžio r., Pasvalio r., Vilkaviškio r.

- 25 (iš 43, kurių inventorizacijos duomenys pateikti ataskaitose⁴²) savivaldybės⁴³ inventorizavo ne visą joms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą; 16-oje (iš 43) savivaldybių⁴⁴ nekilnojamojo turto inventorizacija buvo atlikta nesilaikant Inventorizacijos taisyklių⁴⁵, nes nekilnojamasis turtas inventorizuotas ne pagal nuomininkų ir panaudos davėjų pateiktus inventorizavimo aprašus. Inventorizavimo aprašai sudaryti ne pagal kiekvieną nekilnojamojo turto objektą, juose nenurodyta nekilnojamojo turto nuvertėjimo požymių ir pan. (3.1 poskyris, 63 psl.).
- Nekilnojamojo turto registre neįregistruota 23-ių savivaldybių⁴⁶ nuosavybės teisė į 201 nekilnojamojo turto objektą; 5 savivaldybės⁴⁷ nepatikslino duomenų apie nuosavybės teisę į 46 nekilnojamojo turto objektus: Nekilnojamojo turto registre nurodyta, kad nuosavybės teisė į šį nekilnojamąjį turtą priklauso savivaldybės tarybai, o ne savivaldybei. 45 savivaldybių⁴⁸ Nekilnojamojo turto registro duomenys apie daiktines teises neįregistruoti, o juridiniai faktai neatnaujinti; 15-os savivaldybių⁴⁹ Nekilnojamojo turto registro duomenys yra netikslūs, nes neišregistruoti nugriauti (likviduoti) nekilnojamojo turto objektai (3.2 poskyris, 68 psl.).

Ne visose 47-iose vertintose savivaldybėse sudarytos teisinės prielaidos nekilnojamojo turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo ataskaitai parengti: 7 savivaldybių⁵⁰ tarybos nėra patvirtinusios savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos, todėl 6 (iš 7) savivaldybės⁵¹ 2017 m. ir 2018 m. tokių ataskaitų nerengė. Šių ataskaitų taip pat nerengė 2 (iš 38) savivaldybės⁵², kurių tarybos yra patvirtinusios ataskaitos rengimo tvarką. Visose 38-iose savivaldybėse⁵³, kuriose šios ataskaitos buvo rengiamos, sprendimai dėl nekilnojamojo

⁴² Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

⁴³ Akmenės r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Tauragės r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m., Visagino.

⁴⁴ Akmenės r., Anykščių r., Biržų r., Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Klaipėdos r., Mažeikių r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Telšių r.

⁴⁵ Vyriausybės 1999-06-30 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės (redakcija, galiojusi nuo 2017-12-20 iki 2018-05-31).

⁴⁶ Akmenės r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r., Švenčionių r., Tauragės r., Ukmergės r., Vilkaviškio r., Vilniaus r., Zarasų r.

⁴⁷ Biržų r., Jonavos r., Kalvarijos, Klaipėdos r., Pasvalio r.

⁴⁸ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

⁴⁹ Anykščių r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kėdainių r., Lazdijų r., Pakruojo r., Prienų r., Raseinių r., Rokiškio r., Švenčionių r., Tauragės r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r.

⁵⁰ Anykščių r., Kauno m., Kauno r., Pakruojo r., Telšių r., Utenos r., Zarasų r.

⁵¹ Anykščių r., Kauno m., Pakruojo r., Telšių r., Utenos r., Zarasų r.

⁵² Mažeikių r., Visagino.

⁵³ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r.

turto valdymo, remiantis ataskaitos duomenimis, nepriimami, nes šios ataskaitos rengiamos finansinių ataskaitų pagrindu arba yra finansinių ataskaitų dalis, jose nėra duomenų apie turto pokytį, jo struktūrą ir apimtį, objektų plotą, pasiskirstymą pagal naudojimo paskirtį. Taip nesudaromos prielaidos laiku priimti objektyviais duomenimis pagrįstus nekilnojamojo turto valdymo sprendimus, užtikrinti efektyvų šio turto valdymą (3.3 poskyris, 70 psl.).

ĮŽANGA

Savivaldybė – arčiausiai gyventojų veikianti valdžios institucija, kuriai Konstitucija ir įstatymai priskiria vietos valdžios, viešojo administravimo ir viešųjų paslaugų teikimo funkcijas. Šioms funkcijoms įgyvendinti reikalingi ištekliai, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Savivaldybės nuosavybės teise nekilnojamąjį turtą įgyja perimdamos valstybės turtą, kuris perduodamas savivaldybių nuosavybėn įstatymų nustatyta tvarka, sudarydamos sandorius, perimdamos bešeimininkį turtą pagal teismo sprendimus ir kitais įstatymų nustatytais būdais⁵⁴.

Savivaldybių turimo nekilnojamajo turto valdymo tikslas – kuo mažesnėmis sąnaudomis teikti gyventojams viešąsias paslaugas. Šiam tikslui pasiekti tikslinga šiuolaikinius nekilnojamajo turto valdymo principus taikyti ir savivaldybių turto valdymui, t. y. turto įsigijimui, nuomai, išlaikymui ar atnaujinimui.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamajo turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybių tarybos, šio turto valdymo ir naudojimo kontrolę organizuoja savivaldybių administracijos įstatymų nustatyta tvarka⁵⁵. Įstatymu reglamentuota, kad savivaldybės joms nuosavybės teise priklausančį nekilnojamąjį turtą gali perduoti patikėjimo teise ar panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti, naudoti ir juo disponuoti, išnuomoti, parduoti, investuoti, perduoti valstybės, savivaldybių ar kitų subjektų nuosavybėn⁵⁶. Nekilnojamasis turtas, kurio negalima panaudoti, turi būti nurašomas ir likviduojamas⁵⁷.

2017–2019 m. I pusr. 55 savivaldybės nuosavybės teise valdė 46,1 tūkst. nekilnojamajo turto objektų (pastatų, patalpų ir jų dalių), kurių plotas – 12,1 mln. kv. m, balansinė vertė – 2,2 mlrd. Eur. Didžiąją dalį savivaldybėms priklausančio nekilnojamajo turto sudaro mokslo, kultūros, sporto, gamybos, sandėliavimo ir pagalbinės paskirties pastatai (1 pav.).

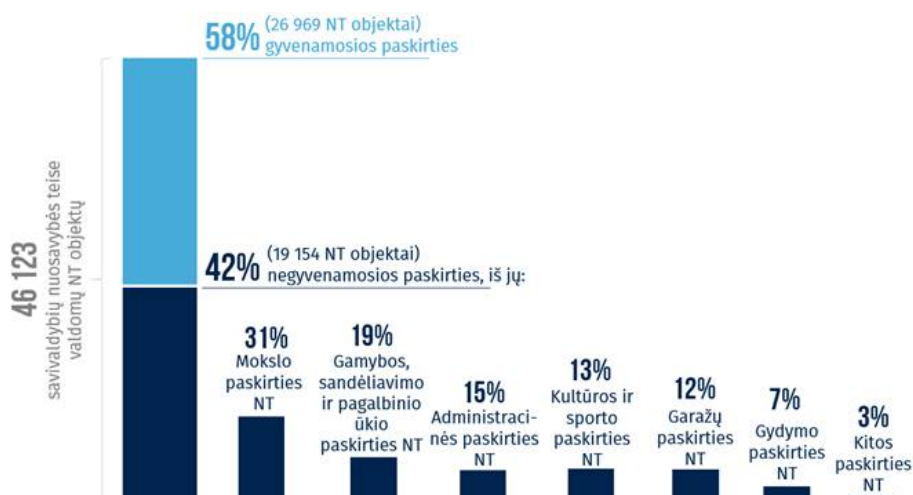
⁵⁴ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 6 str.

⁵⁵ Vietos savivaldos įstatymas, 3 str. 1, 3 d., 30 str. 2 d. 1, 3 p., 48 str. 2 d.

⁵⁶ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12, 14, 15, 20, 21 ir 22 str.

⁵⁷ Ten pat, 27 str. 2 d.

1 pav. Savivaldybių nuosavybės teise valdomas NT pagal paskirtį, 2017–2019 m. I pusm. duomenimis



Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal SKAT pateiktus duomenis

Valstybė nuosavybės teise valdo mažiau nekilnojamojo turto negu savivaldybės, bet jo vertė yra didesnė. 2019 m. pabaigoje valstybė nuosavybės teise valdė 17,9 tūkst. Lietuvoje registruotų nekilnojamojo turto objektų (pastatų, patalpų ir jų dalių), kurių plotas – 9,9 mln. kv. m, balansinė vertė – 2,7 mlrd.⁵⁸

Savivaldybės joms priklausančį nekilnojamąjį turtą turi valdyti rūpestingai, taip užtikrindamos visuomenės interesų tenkinimą, sprendimais dėl turto turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas, sandoriai dėl turto turi būti sudaromi tik teisės aktų nustatytais atvejais ir būdais.⁵⁹

⁵⁸ Valstybės turto valdymas, naudojimas ir disponavimas 2019 m., VĮ Turto bankas, 25–26 ir 84 psl.

⁵⁹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 9 str.

AUDITŲ REZULTATAI

1. DAUGUMOJE SAVIVALDYBIŲ NESUDARYTOS SĄLYGOS EFEKTYVIAU ORGANIZUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMĄ

1. Savivaldybėms priskirtos funkcijos turėtų lemti nekilnojamojo turto poreikį. Nekilnojamojo turto valdymo planavimas sudaro prielaidas optimaliai valdyti, naudoti nekilnojamąjį turtą ir disponuoti juo, t. y. parodyti kiekvieno atskiuro naudojamo nekilnojamojo turto objekto vaidmenį ir būtinumą įgyvendinant savivaldybių funkcijas, įsitikinti, kad, nenaudojant tam tikro konkretaus nekilnojamojo turto objekto, nepavyks pasiekti keliamų tikslų. Planavimas taip pat pagrindžia, jog būtent tuo metu naudojamas nekilnojamas turtas ir šio turto naudojimo būdas yra naudingiausias iš galimų alternatyvų. Planuojant nekilnojamojo turto valdymą sukuriamos prielaidos mažinti savivaldybių išlaidas nekilnojamajam turtui įsigyti ir išlaikyti.
2. Kryptingo planavimo svarbą akcentavome ir Valstybės nekilnojamojo turto valdymo audito ataskaitoje⁶⁰, kurioje pažymėjome, jog nėra ilgalaikių gairių, t. y. neįvertinta, kiek turto reikia valstybės funkcijoms atlikti, nepriimta sisteminių sprendimų dėl mokslo, gydymo, gyvenamosios, kultūros, sporto ir kitų paskirčių turto tolesnio valdymo.

1.1. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas nėra planuojamas kryptingai

3. Viešojo turto gero valdymo skatinimo gairės numato, kad, siekiant efektyviai valdyti turtą, reikia parengti turto valdymo strategiją, joje numatyti tikslus, leidžiančius įvertinti, kokios optimalios turto bazės reikia⁶¹.
4. Teisės aktai neįpareigoja savivaldybių patvirtinti nekilnojamojo turto valdymo strategiją ar turto valdymo kryptis, tačiau Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos⁶² siūlo savivaldybėms siekti kryptingos, palyginamos ir nuoseklios veiklos planavimo. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptys sudarytų prielaidas turtą valdyti efektyviau ir priimti turto valdymo sprendimus, užtikrinančius tokią savivaldybių nekilnojamojo turto apimtį, kuri yra reikalinga visuomenės poreikiams tenkinti.

⁶⁰ Valstybinio audito ataskaita „Valstybės nekilnojamojo turto valdymas“, 2018-01-24 Nr. VA-2018-P-60-8-1.

⁶¹ INTOSAI GOV 9160-asis standartas. Viešojo turto gero valdymo skatinimo gairės, 2016 m. Prieiga per internetą: https://proxyspare.crushus.com/www.issai.org/en_us/site-issai/issai-framework/intosai-gov.htm.

⁶² Vyriausybės 2014-12-15 nutarimas Nr. 1435 „Dėl Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijų patvirtinimo“.

5. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptys turi apimti visus nekilnojamojo turto valdytojus (savivaldybės tarybą, institucijas, įmones, įstaigas ir organizacijas, kitus asmenis) ir turi būti nukreiptos į veiklas⁶³, kurias vykdant tenkinami visuomenės interesai.
6. SKAT vertino, ar savivaldybėse patvirtintos nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, ar šios kryptys apima visus turto valdytojus ir ar visos kryptys orientuotos į paslaugų visuomenei teikimą⁶⁴. Taip pat vertino, ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai ir uždaviniai atitinka savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, ar strateginiuose planavimo dokumentuose nustatyti tikslų ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, ar jie leidžia įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą⁶⁵.
7. SKAT atliktų auditų rezultatai parodė, jog 3 (iš 48) savivaldybės⁶⁶ turi patvirtintas joms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo kryptis, 40-ies (iš 48) savivaldybių⁶⁷ strateginio planavimo dokumentuose fragmentiškai yra nustatyti tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai, susiję su nekilnojamojo turto valdymu, 5 (iš 48) savivaldybės⁶⁸ nekilnojamojo turto valdymo neplanuoja.

Nekilnojamojo turto valdymo kryptys patvirtintos trijose savivaldybėse

8. 1-oje savivaldybėje⁶⁹ (iš 3) patvirtintos nekilnojamojo turto valdymo kryptys apima visus nekilnojamojo turto valdytojus⁷⁰ ir yra nukreiptos į visas veiklas, kurias vykdant tenkinami visuomenės interesai⁷¹. 1-oje (iš 3) savivaldybėje⁷² nekilnojamojo turto valdymo kryptys neapima savivaldybės įmonių, įstaigų ir organizacijų teisinės pagalbos veiklos srities. 1-oje (iš 3) savivaldybėje⁷³ nekilnojamojo turto valdytojai nenustatyti ir valdymo kryptys neapima teisinės pagalbos ir veiklų, susijusių su aplinkos apsauga ir sveikatos priežiūra (1 lentelė).

⁶³ Aplinkos apsauga, kultūrinė veikla, socialinė pagalba, sporto plėtojimas, sveikatos priežiūra, švietimo, mokymo ir mokslinė veikla, teisinė pagalba, kita visuomenei naudinga veikla.

⁶⁴ Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435 patvirtintos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, 5, 6, 13 p.

⁶⁵ Ten pat, 5, 6, 13 p.

⁶⁶ Klaipėdos m.

⁶⁷ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Marijampolės., Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Visagino, Zarasų r.

⁶⁸ Jonavos r., Kėdainių r., Lazdijų r., Pakruojo r., Ukmergės r.

⁶⁹, Klaipėdos m., Vilniaus m., Vilniaus r.

⁷⁰ Savivaldybės tarybą, savivaldybės institucijas, savivaldybės įmones, savivaldybės įstaigas ir organizacijas.

⁷¹ Aplinkos apsauga, kultūrinė veikla, socialinė pagalba, sporto plėtojimas, sveikatos priežiūra, švietimo, mokymo ir mokslinė veikla, teisinė pagalba, kita visuomenei naudinga veikla.

⁷² Vilniaus r.

⁷³ Vilniaus m.

1 lentelė. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptys pagal veiklas

Veikla, kurią vykdant tenkinami visuomenės interesai	Ar savivaldybėje patvirtintos nekilnojamojo turto valdymo kryptys		
	Klaipėdos m.	Vilniaus m.	Vilniaus r.
Aplinkos apsauga	Taip	Ne	Taip
Kultūrinė veikla	Taip	Taip	Taip
Socialinė pagalba	Taip	Taip	Taip
Sporto plėtojimas	Taip	Taip	Taip
Sveikatos priežiūra	Taip	Ne	Taip
Švietimo, mokymo ir mokslinė veikla	Taip	Taip	Taip
Teisinė pagalba	Taip	Ne	Ne
Kita visuomenei naudinga veikla	Ne	Ne	Taip ⁷⁴

Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal SKAT pateiktus duomenis

9. Savivaldybių⁷⁵ nekilnojamojo turto valdymo kryptys įtvirtintos nekilnojamojo turto valdymo strategijose⁷⁶. Taigi, šiose savivaldybėse sudarytos sąlygos savivaldybių administracijoms efektyviau organizuoti ir vykdyti savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymą.
10. 3-ose savivaldybėse, kurios turi patvirtintas joms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo kryptis, SKAT vertino, ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai ir uždaviniai atitinka savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, ar strateginiuose planavimo dokumentuose nustatyti tikslų ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, ar nustatyti vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą.
11. 1-os savivaldybės⁷⁷ strateginio planavimo dokumentams SKAT pastabų neturėjo. 2-iem (iš 3) savivaldybėms SKAT⁷⁸ savo ataskaitose teikė pastebėjimus dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptių nuoseklaus perkėlimo į savivaldybių strateginio planavimo dokumentus, loginių ryšių tarp tikslų ir uždavinių, uždavinių ir vertinimo kriterijų nebuvimo ir dėl vertinimo kriterijų kokybės (pavyzdys).

⁷⁴ Ilgalaikio turto draudimo paslaugos.

⁷⁵ Klaipėdos m., Vilniaus m., Vilniaus r.

⁷⁶ Klaipėdos m. savivaldybės nekilnojamojo turto 2014–2020 m. valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos kolegijos 2014-01-29 posėdžio protokolu Nr. TAK-1; Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-443; Vilniaus r. savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2018-11-30 sprendimu Nr. T3-360.

⁷⁷ Klaipėdos m.

⁷⁸ Vilniaus m., Vilniaus r.

SKAT pastebėjimų dėl savivaldybių strateginio planavimo dokumentų pavyzdžiai

- Vilniaus m. savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose⁷⁹ ne visais atvejais nustatyti kriterijai, kurie leistų įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimą, nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai neparodo pažangos per tam tikrą laikotarpį, neleidžia įvertinti pokyčių krypties⁸⁰, ne visais atvejais yra loginis ryšys tarp tikslų ir uždavinių, uždavinių ir vertinimo kriterijų⁸¹, ne visiems nurodytiems tikslams įgyvendinti nustatyti uždaviniai⁸², ne visiems uždaviniams 2019 m. nustatyti vertinimo kriterijai⁸³, kai kurie vertinimo kriterijai neparodo tiesioginių įsipareigojimų, todėl nėra galimybės įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimo lygio⁸⁴.
- Į Vilniaus r. savivaldybės strateginio planavimo dokumentus⁸⁵ savivaldybės nekilnojamojo turto kryptys⁸⁶ perkeltos iš dalies. Pvz., savivaldybės 2016–2023 m. strateginės plėtros plane 2 uždavinys „Atlikti savivaldybės turto, naudojamo visuomenės poreikiams, modernizavimą ir priežiūrą“ iš dalies atitinka savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptį – „geriau veikiantį ir visus bendruomenės poreikius tenkinantį mokyklų, vaikų darželių bei visų socialinių įstaigų tinklą, jaukių ir patogių viešųjų erdvių rajone kūrimą“.

Savivaldybių strateginio planavimo dokumentuose nekilnojamojo turto valdymui skiriama nepakankamai dėmesio

12. 5 (iš 48) savivaldybės⁸⁷ joms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo neplanuoja: šios savivaldybės neturi patvirtintų nekilnojamojo turto valdymo kryptų, o savivaldybių strateginio planavimo dokumentuose⁸⁸ nėra numatytų tikslų, uždavinių ir vertinimo kriterijų, skirtų nekilnojamajam turtui valdyti. 40-ies (iš 48) savivaldybių⁸⁹ nekilnojamojo turto valdymo tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai strateginio planavimo dokumentuose nustatyti fragmentiškai. Pagrindiniai trūkumai, susiję su

⁷⁹ Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-443; Vilniaus m. savivaldybės 2017–2019 m. strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-07-26 sprendimu Nr. 1-1059; Vilniaus m. savivaldybės 2018–2020 m. strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2018-05-23 sprendimu Nr. 1-559; Vilniaus m. savivaldybės 2019–2021 m. strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2019-03-20 sprendimu Nr. 1-1981.

⁸⁰ Pvz.: tikslas „Dengti su savivaldybės turto valdymu susijusias ir kitas išlaidas“, vertinimo kriterijus: 2018 m. – 300 tūkst. Eur; 2019 m. – 300 tūkst. Eur.

⁸¹ Pvz.: 1) tikslui „Bendradarbiaujant su savininkais ir gyventojais prižiūrėti, modernizuoti ir plėsti butų fondą“ pasiekti nustatytas uždavinys „Mažinti būstų trūkumą“, vertinimo kriterijus – aprūpinti socialiniais būstais 5 proc. asmenų, laukiančių socialinio būsto; 2) uždavinys „Statyti ir rekonstruoti svarbiausius sporto objektus“ apima statybą ir rekonstrukciją, o vertinimo kriterijus – tik renovuotus objektus (2017 m. renovuotų sporto objektų skaičius (vnt.) – 20, 2018 m. – 1).

⁸² Pvz.: savivaldybės 2019–2021 m. strateginiame veiklos plane nenustatyti uždaviniai tikslui „Sporto infrastruktūros plėtra“ pasiekti; savivaldybės nekilnojamojo turto strategijoje nenustatyti uždaviniai tikslui „Gerosios praktikos, naujausių turto valdymo metodų ir žinių taikymas koncentruojant savivaldybės turto administravimo funkcijas vienoje įstaigoje– viename administraciniame padalinyje“ pasiekti.

⁸³ Savivaldybės 2019–2021 m. strateginiame veiklos plane uždaviniams „Statyti ir rekonstruoti svarbiausius sporto objektus“ ir „Vienkartinių ir kitų išlaidų finansavimas“.

⁸⁴ Pvz.: uždavinio „Negyvenamųjų patalpų rengimas privatizuoti, privatizavimo ir su tuo susijusių išlaidų apmokėjimas“ vertinimo kriterijai – saugomų patalpų skaičius iki privatizuojant objektus, remonto darbų skaičius iki privatizuojant objektus, turto vertintojų vertinamų privatizuojamų objektų skaičius.

⁸⁵ Vilniaus r. savivaldybės 2016–2023 m. strateginis plėtros planas, Vilniaus r. savivaldybės 2016–2018 m., 2017–2019 m., 2018–2020 m., 2019–2021 m. strateginiai veiklos planai.

⁸⁶ Vilniaus r. savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija, patvirtinta savivaldybės tarybos 2018-11-30 sprendimu Nr. T3-360.

⁸⁷ Jonavos r., Kėdainių r., Lazdijų r., Pakruojo r., Ukmergės r.

⁸⁸ Galiojusiuose audituojamuoju laikotarpiu (2017-01-01–2019-06-30).

⁸⁹ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Marijampolės, Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Visagino, Zarasų r.

strateginio planavimo dokumentuose nustatytais tikslų ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijais: jie nėra susiję su iškelto uždaviniu, nustatyti tik kiekybiniai, tačiau trūksta kokybinių vertinimo kriterijų, pagal nurodytą kriterijų neįmanoma įvertinti, ar uždavinys įgyvendintas, arba trūksta kriterijų, pagal kuriuos būtų galima įvertinti, ar tikslai pasiekti, ir kt. (pavyzdys).

Trūkumų, susijusių su strateginio planavimo dokumentuose nustatytais tikslų ir uždavinių vertinimo kriterijais, pavyzdžiai

- Biržų r. savivaldybės taryba kasmet tvirtina strateginius veiklos planus⁹⁰ ir biudžetą, Infrastruktūros objektų plėtros ir priežiūros programoje numato savivaldybės pastatų, infrastruktūros ir kito turto efektyvaus valdymo, priežiūros bei plėtros priemones, bet programos statiškos, 2017–2019 m. jų tikslai ir uždaviniai beveik nesikeičė. Tikslų vertinimo kriterijai tik iš dalies leidžia įvertinti su NT valdymu susijusių tikslų ir uždavinių įgyvendinimo lygį.
- Kelmės r. savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose⁹¹ nėra atskiros turto valdymo programos, nenumatytas veiksmų planas, nenustatyti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslai, o uždaviniai ir vertinimo kriterijai savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose numatyti fragmentiškai. Atskiros turto pagerinimo, modernizavimo ar plėtojimo priemonės yra integruotos į strateginio veiklos plano uždavinius, kuriais siekiama įgyvendinti Strateginiame plėtros plane numatytus tikslus.
- Mažeikių r. savivaldybėje turto valdymo tikslai nustatyti tik Turto valdymo programoje⁹², tikslams įgyvendinti numatyti uždaviniai, vertinimo kriterijai ir jų reikšmės. Vieno iš uždavinių „Tinkamai valdyti ir eksploatuoti savivaldybės turtą“ vertinimo kriterijus „eksploatuojamų savivaldybės administracinių patalpų bendras plotas, tūkst. kv. m“ neleidžia įvertinti, ar uždavinys įgyvendintas, nes jis apima viso savivaldybės turto valdymą ir eksploatavimą, o vertinimo kriterijus yra tik administracinių patalpų bendras plotas.
- Panevėžio m. savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymo tikslai ir uždaviniai savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose⁹³ nustatyti, bet nenustatyta jų vertinimo kriterijų ir siekiamų reikšmių. Rezultato vertinimo kriterijai neaiškūs, nesuteikia galimybių tinkamai įvertinti uždavinių įgyvendinimą. Pvz.: 2017–2019 metais patvirtintose savivaldybės turto valdymo programose nurodyta: „1 uždavinys. Teisiškai įregistruoti naują ar neįregistruotą savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą. Uždaviniui įgyvendinti numatomos priemonės: gyvenamųjų patalpų kadastriniai matavimai ir teisinė registracija, objektų paruošimas privatizuoti; nekilnojamojo turto (išskyrus gyvenamąsias patalpas) teisinė registracija, kadastriniai matavimai ir turto vertinimas. Rezultato vertinimo kriterijus. Užtikrintas efektyvus savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto naudojimas. Produkto vertinimo kriterijai: teisiškai įregistruotų objektų skaičius; turto vertinimo ataskaitos.“
- Varėnos r. savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose⁹⁴ nustatyti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslų vertinimo kriterijai, tačiau jie yra nepakankami nustatytam tikslui įvertinti, t. y. nenustatyta, koks skaičius bus laikomas ribiniu, siekiant efektyvaus tikslo įgyvendinimo. Todėl kriterijai tik iš dalies leidžia įvertinti iškeltų tikslų pasiekimą. Pvz.: tikslui „Gerinti švietimo įstaigų materialinę bazę ir užtikrinti saugią ugdymo (-si) aplinką“ įvertinti nustatytas vertinimo kriterijus „renovuoto švietimo įstaigų bendro ploto dalis nuo viso švietimo įstaigų bendro ploto, proc.“, o tikslui „Užtikrinti patikimą savivaldybės nekilnojamojo turto teisinį

⁹⁰ Biržų r. savivaldybės 2019–2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2019-02-14 sprendimu Nr. T-1.

⁹¹ Kelmės r. savivaldybės 2017–2019 m. strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr. T-392(E), 2017-05-25 sprendimu Nr. T-169 (E), 2017-08-24 sprendimu Nr. T-253; 2018–2020 m. strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimu Nr. T-407 ir 2018-06-28 sprendimu Nr. T-227.

⁹² Mažeikių r. savivaldybės Turto valdymo programa, patvirtinta savivaldybės tarybos 2016-11-25 sprendimu Nr. T1-307; Mažeikių r. savivaldybės 2018–2020 m. turto valdymo programa, patvirtinta savivaldybės tarybos 2017-10-27 sprendimu Nr. T1-304; Mažeikių r. savivaldybės 2019–2021 m. turto valdymo programa, patvirtinta savivaldybės tarybos 2018-11-30 sprendimu Nr. T1-315.

⁹³ Panevėžio m. savivaldybės 2017–2019 metų veiklos planas, socialinės ir ekonominės plėtros programos, patvirtinti savivaldybės tarybos 2017-02-23 sprendimu Nr. 1-30.

⁹⁴ Varėnos r. savivaldybės 2017–2019 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2016-11-29 sprendimu Nr. T-VIII-504; Varėnos r. savivaldybės 2018–2020 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-11-28 sprendimu Nr. T-VIII-814; Varėnos r. savivaldybės 2019–2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2018-11-27 sprendimu Nr. T-VIII-1080.

tvarkymą“ įvertinti nustatytas vertinimo kriterijus „įregistruotų Nekilnojamojo turto registre objektų dalis nuo visų reikalingų registruoti objektų skaičiaus, proc.“

13. Taigi, 48-ių savivaldybių SKAT atlikti vertinimai rodo, kad 45-iose (iš 48) savivaldybėse (94 proc.) nesudarytos sąlygos kryptingai valdyti nekilnojamąjį turtą, nes turto valdymas neplanuojamas arba planuojamas ne visos apimties.
14. Efektyviam nekilnojamojo turto valdymui užtikrinti svarbu, kad savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptys strateginio planavimo dokumentuose nuosekliai sietųsi su nekilnojamojo turto valdymo tikslais ir uždaviniais, būtų nustatyti kokybiniai ir nekilnojamojo turto apimties įvertinti leidžiantys vertinimo kriterijai. Priešingu atveju nesuteikiama galimybė įvertinti tikslų ir uždavinių pasiekimo lygį dėl netinkamai nustatytų vertinimo kriterijų, rezultatų duomenys yra neinformatyvūs, todėl netinkami pagrįstiems sprendimams priimti (pavyzdys).

Netinkamų rezultatų duomenų pavyzdžiai

● Šiaulių m. SKAT nustatė, kad audituojamuoju laikotarpiu kasmet tvirtinamuose savivaldybės strateginiuose veiklos planuose buvo numatytas vienas NT valdymo tikslas – „Užtikrinti savivaldybei priklausančio turto efektyvų panaudojimą“. Šio tikslo pasiekimui įvertinti nustatytas tik vienas rezultato kriterijus – „mieste esančių pastatų ir infrastruktūros statinių inventORIZAVIMAS ir teisinis įteisinimas – 100 proc.“. Tačiau toks kriterijus tikslo pasiekimą leidžia įvertinti tik iš dalies, nes visų Šiaulių miesto savivaldybei priklausančių pastatų ir infrastruktūros statinių inventORIZAVIMAS ir teisinis įteisinimas neužtikrina, kad turtas bus panaudotas, siekiant maksimalios naudos visuomenei, suteiktų paslaugų kokybės ir/ ar ekonominės naudos, o tik sudaro duomenų, kuriais vadovaujantis priimami valdymo sprendimai, pagrindą.

● Tauragės r. SKAT, įvertinusi savivaldybės strateginio planavimo dokumentus, nustatė, kad numatyti strateginiai tikslai nėra tiesiogiai susiję su NT valdymu. 2014–2020 m. strateginiame plėtros plane nėra tikslų vertinimo kriterijų, o veiklos planuose nustatyti strateginių tikslų vertinimo kriterijai neleidžia įvertinti optimalios turto bazės, reikalingos patrauklioms gyvenimo sąlygoms sukurti, subalansuotai savivaldybės teritorijos ir viešosios infrastruktūros plėtrai užtikrinti ir savivaldybės institucijų ir įstaigų veiklai optimizuoti. Strateginiams tikslams įgyvendinti numatytos vykdyti programos, turinčios tikslus, uždavinius ir jų vertinimo kriterijus. Programų uždaviniai taip pat nėra siejami tiesiogiai su NT valdymu, išskyrus atskirus jų vertinimo kriterijus, leidžiančius įvertinti uždavinių pasiekimą tik atskirose savivaldybės veiklos srityse: švietimo, sporto ir socialinės paramos.

● Varėnos r. SKAT pažymėjo, jog strateginio planavimo dokumentuose yra nustatyti SNT valdymo tikslų vertinimo kriterijai, tačiau šie kriterijai yra nepakankami nustatytam tikslui įvertinti.

15. Vykdamt strateginį planavimą su sunkumais susiduria ne tik vietos savivalda, bet ir centrinės valdžios institucijos. Aukščiausiosios audito institucijos atliktas strateginio planavimo ir biudžeto formavimo pokyčių vertinimas rodo, kad ne visais atvejais nustatyta, kokiais kriterijais turėtų būti vertinama valstybėje vykdoma politika, nematuojami veiklos rezultatai, pagal kuriuos Lietuva vertinama tarptautiniu lygiu, veiklos rezultatams įvertinti kaip rodiklis vis dar pasirenkamas susitikimų, posėdžių, renginių ar jų dalyvių skaičius⁹⁵.
16. Aukščiausiosios audito institucijos atlikta 16-os Europos valstybių⁹⁶ nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse praktikos apžvalga parodė, kad 9-iose valstybėse⁹⁷ yra patvirtintos savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo strategijos, iš jų 6-iose valstybėse⁹⁸ strategijas tvirtinti įpareigoja teisės aktai. Patvirtintose strategijose yra nustatytos nekilnojamojo turto

⁹⁵ Strateginio planavimo ir biudžeto formavimo pokyčių vertinimas, 2019-12-10, Nr. YD-10.

⁹⁶ Airija, Austrija, Bulgarija, Čekija, Estija, Graikija, Ispanija, Kipras, Kroatija, Latvija, Lenkija, Malta, Nyderlandai, Prancūzija, Slovakija ir Vokietija.

⁹⁷ Airijoje, Čekijoje, Ispanijoje, Graikijoje, Kroatijoje, Lenkijoje, Bulgarijoje, Prancūzijoje ir Latvijoje.

⁹⁸ Airija, Čekija, Ispanija, Graikija, Kroatija, Lenkija.

valdymo kryptys (7 valstybių)⁹⁹, strategijos yra nukreiptos į visuomenės interesų tenkinimą (6 valstybių)¹⁰⁰ ir jos apima visus nekilnojamojo turto valdytojus (5 valstybių)¹⁰¹. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo strategijos tvirtinamos 4–6 metų laikotarpiui (pavyzdys).

Užsienio valstybių nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse pavyzdžiai

- Latvijoje yra 119 savivaldybių. Pavyzdžiui, Rygos miesto savivaldybė yra pasitvirtinusi 6 metų trukmės nekilnojamojo turto valdymo strategiją. Joje aprašyta, kaip nekilnojamasis turtas buvo valdomas iki šios strategijos priėmimo ir kokie rezultatai pasiekti, nurodytos spręstinos problemos, nustatyti nekilnojamojo turto valdymo tikslai ir uždaviniai¹⁰².
- Bulgarijoje yra 264 savivaldybės. Savivaldybių tarybos tvirtina savivaldybių nuosavybės valdymo strategiją tarybos kadencijos laikotarpiui, t. y. 4 metams. Strategija nustato savivaldybės turto plėtros politiką ir savivaldybės ekonominę veiklą. Strategija apima savivaldybių nuosavybės įsigijimo, valdymo ir administravimo bendruosius tikslus, principus ir prioritetus. Ji nustato turtą, kuris gali būti išnuomotas, savivaldybės nekilnojamojo turto poreikį, jo įsigijimo būdus.
- Kroatijoje yra 576 savivaldybės. Pavyzdžiui, Pajūrio Biogrado ir Lopar savivaldybės yra pasitvirtinusios 5 metų trukmės savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo strategijas, kuriomis siekiama užtikrinti finansiškai prasmingą, veiksmingą ir skaidrų savivaldybės turto valdymą¹⁰³ ir ¹⁰⁴.

17. Pokyčiai audito metu:

- Elektrėnų savivaldybės taryba patvirtino¹⁰⁵ savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, kurioje nustatytas tikslas ir uždaviniai, įvardyta dalis savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemų, nustatytos nekilnojamojo turto valdymo kryptys. SKAT vertinimu, šioje strategijoje nėra nurodyta, kuriam laikotarpiui ji patvirtinta, nenustatytos aiškos nekilnojamojo turto valdymo tobulinimo priemonės ir nenustatyti kriterijai, leisiantys pamatuoti, ar pasiektas planuotas tikslas, ar įgyvendinti konkretūs uždaviniai.
- Panevėžio r. savivaldybė parengė ir tarybos sprendimu¹⁰⁶ patvirtino savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją. SKAT vertinimu, strategijoje išdėstytos bendros problemos ir nekilnojamojo turto valdymo tobulinimo kryptys. Neįvertinta, kiek nekilnojamojo turto reikia savivaldybės funkcijoms atlikti, kiek jo galima išnuomoti ar parduoti, o galbūt plėtoti. Nepriimta sisteminių sprendimų dėl mokslo, gydymo, kultūros, socialinių paslaugų, gyvenamosios ir kitos paskirties turto tolesnio valdymo.
- Trakų r. savivaldybės administracija audito metu parengė ir nustatyta tvarka patvirtino Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją,

⁹⁹ Airija, Bulgarija, Čekija, Ispanija, Kroatija, Lenkija ir Prancūzija.

¹⁰⁰ Airija, Čekija, Graikija, Ispanija, Kroatija ir Prancūzija.

¹⁰¹ Airija, Čekija, Kroatija, Lenkija ir Prancūzija.

¹⁰² Rygos miesto savivaldybės (Latvija) nekilnojamojo turto valdymo strategija. Prieiga per internetą: <http://www.sus.lv/en/node/5943>.

¹⁰³ Pajūrio Biogrado (Kroatija) savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategija. Prieiga per internetą: https://www.biogradnamoru.hr/images/dokumenti/vazniji.akti.grada/Strategija_upravljanja_i_raspodelaganja_i_movinom_u_vlasni%C5%A1tvu_Grada_Biograda_na_Moru.pdf.

¹⁰⁴ Lopar savivaldybės (Kroatija) nekilnojamojo turto valdymo strategija. Prieiga per internetą: http://www.opcina-lopar.hr/wp-content/uploads/2018/08/strategija_raspodelaganja_i_upravljanja_imovinom_u_vlasnistvu_opcine_lopar_za_razdoblje_od_2018_do_2022_godine1.pdf.

¹⁰⁵ Elektrėnų savivaldybės tarybos 2020-01-29 sprendimas Nr. VLTS-21 „Dėl Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos patvirtinimo“.

¹⁰⁶ Panevėžio r. savivaldybės tarybos 2019-12-06 sprendimas Nr. T-241 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos patvirtinimo“.

kurioje numatytos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys, tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai.

1.2. Trūksta viešos informacijos apie savivaldybių valdomą nekilnojamąjį turtą

18. Pagal Vietos savivaldos įstatyme įtvirtintą viešumo principą, savivaldybė savo interneto svetainėje teikia ir nuolat atnaušina informaciją, susijusią su savivaldybės veikla¹⁰⁷. Informacijos viešinimas didina viešojo sektoriaus skaidrumą, atskaitomybę ir visuomenės pasitikėjimą juo. Be to, visuomenei prieinami duomenys sudaro prielaidas vietos bendruomenėms dalyvauti priimant sprendimus dėl savivaldybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo.
19. Siekdamos įvertinti visuomenės įsitraukimą priimant sprendimus dėl nekilnojamojo turto valdymo, SKAT vertino, ar audituojamuoju laikotarpiu¹⁰⁸ savivaldybės interneto svetainėje yra skelbiama informacija apie savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo kryptis¹⁰⁹. Vertinimo rezultatus audito ataskaitose pateikė 43 (iš 48) SKAT¹¹⁰.
20. Atliktų auditų rezultatai rodo, kad iš 3-jų savivaldybių¹¹¹, kurios patvirtino savo nekilnojamojo turto valdymo kryptis, 2 savivaldybės¹¹² jas skelbė savo interneto svetainėje¹¹³.
21. Informaciją apie savivaldybės nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą: nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto sąrašus, laisvas negyvenamąsias patalpas, nuomojamą, parduodamą, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą ir pan., savo interneto svetainėse audituotu laikotarpiu skelbė 42 (iš 43) savivaldybės¹¹⁴. Nuostata, jog informacija apie savivaldybių turto panaudos, nuomos, pirkimo–pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalūs numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) skelbiama savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos, įsigaliojo nuo 2019-10-01¹¹⁵. Tačiau audituojamu laikotarpiu nebuvo nustatyta, kokia su nekilnojamuoju turtu

¹⁰⁷ Vietos savivaldos įstatymas, 4 str. 15 p. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2017-01-01 iki 2018-12-31).

¹⁰⁸ 2017-01-01–2019-06-30

¹⁰⁹ Vyriausybės 2014-12-15 nutarimu Nr. 1435 patvirtintos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, 4.4 p.

¹¹⁰ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio, Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

¹¹¹ Klaipėdos m., Vilniaus m., Vilniaus r.

¹¹² Klaipėdos m., Vilniaus r.

¹¹³ 2017-01-01–2019-06-30

¹¹⁴ Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio, Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

¹¹⁵ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas Nr. XIII-2398.

susijusi informacija turi būti skelbiama, todėl kiekvienoje savivaldybėje skelbiamos informacijos apimtys skiriasi (pavyzdys).

Savivaldybių skelbtos informacijos apie joms nuosavybės teise priklausančią NT pavyzdžiai

- Alytaus m. savivaldybė savo interneto svetainėje skelbia: savivaldybės nuosavybės teise valdomo NT sąrašą, informaciją apie nuomojamą ir parduodamą savivaldybei nuosavybės teise priklausančią NT. SKAT pažymėjo, kad informaciją apie nuomojamą ir parduodamą savivaldybei nuosavybės teise priklausančią NT savivaldybė skelbė ne tik savo interneto svetainėje, bet ir vietinėje spaudoje;
 - Kauno r. savivaldybės interneto puslapyje yra skelbiami būsto fondo sąrašai, išnuomoto, panaudos pagrindais ar patikėjimo teise perduoto turto sąrašai, laisvos negyvenamosios patalpos, parduodamų savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų sąrašas, viešajame aukcione planuojamo parduoti ir parduodamo nekilnojamojo turto sąrašas. SKAT pažymėjo, kad skelbiami NT sąrašai yra atnaujinami, todėl interneto puslapyje skelbiami naujausi galiojantys sąrašai, pvz., 2017–2018 m. laikotarpiu yra išlikę tik duomenys apie aukcionuose parduodamą NT.
 - Kelmės r. savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie panaudos sutartis, bešeimininkį, nenaudojamą, išnuomojamą ir parduodamą NT. SKAT pažymėjo, kad interneto svetainėje nėra informacijos apie visą savivaldybės NT ir pagal patikėjimo sutartis perduotą NT.
 - Radviliškio r. savivaldybė viso valdomo NT sąrašo audituojamu laikotarpiu viešai neskelbė. Buvo paskelbti tik savivaldybei nuosavybės teise priklausančių negyvenamųjų patalpų, be švietimo įstaigų, ir viešo elektroninio aukciono būdu parduodamo NT sąrašai.
 - Švenčionių r. savivaldybės svetainėje paskelbtas 2017–2018 m. išnuomoto ir panaudos pagrindais suteikto nekilnojamojo turto sąrašas. SKAT pažymėjo, kad šis sąrašas 2019 metais nebuvo atnaujintas ir neapima viso savivaldybei nuosavybės teise priklausančio išnuomoto ir panaudos pagrindais suteikto NT.
-

22. Savivaldybių interneto svetainėse neskelbiant informacijos apie savivaldybių nekilnojamąjį turtą, jo valdymą, pasirinktas turto valdymo kryptis, visuomenei nesudaromos sąlygos gauti informaciją apie savivaldybių nekilnojamojo turto objektus ar jų perdavimą naudotis kitiems asmenims bei aktyviai dalyvauti priimant sprendimus dėl šio turto valdymo.

1.3. Savivaldybės nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo

23. Pagal savivaldybės gyventojų dalyvavimo tvarkant viešuosius savivaldybės reikalus principą, savivaldybės institucijos turi sudaryti sąlygas savivaldybės gyventojams tiesiogiai dalyvauti rengiant ir svarstant sprendimų projektus, organizuojant apklausas, susirinkimus, sueigas, viešą peticijų nagrinėjimą, skatinti kitas pilietinės iniciatyvos formas¹¹⁶. Be to, gyventojams numatyta teisė susipažinti su savivaldybės institucijų sprendimų projektais ir priimtais sprendimais, gauti viešus ir motyvuotus atsakymus į pareikštą nuomonę apie savivaldybės institucijų ir kitų valstybės viešojo administravimo subjektų ar atskirų valstybės tarnautojų darbą¹¹⁷.

¹¹⁶ Vietos savivaldos įstatymas, 4 str. 9 p.

¹¹⁷ Ten pat, 4 str. 12 p.

24. Vyriausybė¹¹⁸ savivaldybėms rekomendavo, rengiant strateginio planavimo dokumentus, vadovautis kryptingumo, orientacijos į rezultatus, efektyvumo, atvirumo (partnerystės) ir bendrumo principais¹¹⁹.
25. 43-jų (iš 48) SKAT¹²⁰ ataskaitose surinkti duomenys rodo, kad 26 (iš 43) savivaldybės¹²¹ konsultavosi su bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo. Konsultuotasi įvairiais būdais: rengiant apklausą, viešus klausymus (atvirus susitikimus), kviečiant teikti pasiūlymus, skelbimais, projektų viešinimu, rengiant diskusijas susitikimų su bendruomene metu, individualiai konsultuojantis su bendruomene ir kita. Savivaldybių konsultacijos vertintos kaip neapimančios visų su nekilnojamojo turto valdymu susijusių klausimų (pavyzdys).

Konsultacijų su bendruomene pavyzdžiai

- Akmenės r. savivaldybėje viešos konsultacijos su bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo vykdymo iš dalies: seniūnaičių sueigose, seniūnijų organizuojamų susitikimų metu. Bendruomenių poreikiai, pasiūlymai ir pastabos išklaunami ataskaitiniuose ir kituose viešuosiuose susitikimuose.
 - Šiaulių m. savivaldybėje nėra nustatytos ar nusistovėjusios konsultavimosi su vietos bendruomene dėl turto valdymo tvarkos, tačiau pavieniais atvejais Šiaulių miesto savivaldybė 2017 m.–2019 m. I pusr. tarėsi su tam tikromis gyventojų bendruomenėmis dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo po gyventojų kreipimosi, atsakė į klausimus, išklaušė atstovų pasisakymus Šiaulių miesto savivaldybės tarybos posėdžių metu.
 - Utenos r. savivaldybės administracijos darbuotojai, prieš savivaldybės tarybai priimant sprendimus, susijusius su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu, konsultuojasi su bendruomene, tačiau nėra paplitusi praktika dokumentuoti tokių susitikimų rezultatus. Nedokumentuojant susitikimų rezultatų, savivaldybei gali būti sunku patvirtinti (jei toks poreikis atsirastų), kad bendruomenė dalyvavo priimant atitinkamus sprendimus.
-

26. Aukščiausiosios audito institucijos atlikta 16-os Europos valstybių¹²² nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse praktikos apžvalga atskleidė, kad užsienio valstybėse rengiamos konsultacijos su vietos bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo strategijų, nekilnojamojo turto projektų ir skelbiama informacija apie planuojamą parduoti ar išnuomoti nekilnojamąjį turtą (pavyzdys).

Užsienio valstybių rengiamų konsultacijų su vietos bendruomene pavyzdžiai

- Kroatijoje savivaldybės rengia konsultacijas su bendruomene dėl savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo prieš patvirtinant nekilnojamojo turto valdymo strategiją. Parengtos strategijos projektas paskelbiamas savivaldybės interneto svetainėje ir taip bendruomenei suteikiamos galimybės teikti komentarus ir pasiūlymus.
 - Airijoje dėl nekilnojamojo turto projektų su bendruomene konsultuojamasi skelbiant informaciją spaudoje ir organizuojant susitikimus.
 - Slovakijoje savivaldybės savo interneto svetainėse privalo paskelbti informaciją apie jų nekilnojamąjį turtą, kurį planuojama išnuomoti ar parduoti.
-

¹¹⁸ Vyriausybės 2014-12-14 nutarimu Nr. 1435 patvirtintos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos.

¹¹⁹ Ten pat, 4 p.

¹²⁰ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

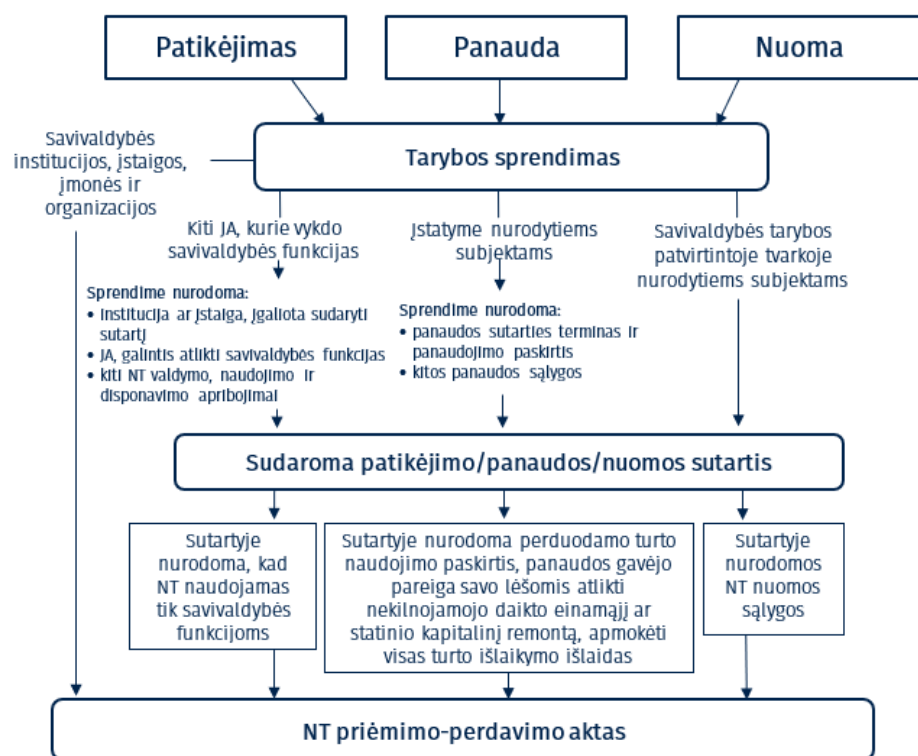
¹²¹ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Elektrėnų, Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Marijampolės, Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Šiaulių m., Šilutės r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

¹²² Airija, Austrija, Bulgarija, Čekija, Estija, Graikija, Ispanija, Kipras, Kroatija, Latvija, Lenkija, Malta, Nyderlandai, Prancūzija, Slovakija ir Vokietija.

2. NE VISAS SAVIVALDYBĖMS NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS NAUDOJAMAS PAGAL TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMUS

27. Savivaldybių turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybių tarybos¹²³. Įstatyme¹²⁴ įtvirtinta išimtinė savivaldybių tarybų kompetencija nustatyti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisykles.
28. Savivaldybių institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, taip pat kiti asmenys savivaldybėms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąją turtą valdo patikėjimo teise. Be to, savivaldybių nekilnojamasis turtas tarybos nustatyta tvarka¹²⁵ gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis arba išnuomotas (2 pav.).

2 pav. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto perdavimo valdyti patikėjimo teise, panaudos ir nuomos pagrindais schema



Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal teisės aktų nuostatas¹²⁶

¹²³ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12 str. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹²⁴ Vietos savivaldos įstatymas, 16 str. 2 d. 26 p.

¹²⁵ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30) ir 15 str. 8 d. (redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2018-12-31).

¹²⁶ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12, 14, 15 str.

29. Subjektų, valdančių, naudojančių savivaldybių turtą ir disponuojančių juo, teises ir pareigas nustato įstatymai, savivaldybių tarybų sprendimai, šių subjektų įstatai (nuostatai) ir turto patikėjimo sutartis tais atvejais, kai savivaldybių turtas patikėjimo teise perduotas kitiems juridiniams asmenims, pagal įstatymus atliekantiems savivaldybių funkcijas¹²⁷.
30. Audituojamuoju laikotarpiu 48 savivaldybės nuosavybės teise valdė 43,3 tūkst. nekilnojamojo turto objektų¹²⁸ (11,3 mln. kv. m). Audito procedūras SKAT atliko 13,4 tūkst. nekilnojamojo turto objektų (6,2 mln. kv. m), iš jų:
- 8,5 tūkst. perduoto valdyti patikėjimo teise nekilnojamojo turto objektų (4,7 mln. kv. m) ;
 - 3,2 tūkst. perduoto valdyti panaudos pagrindais nekilnojamojo turto objektų (1,2 mln. kv. m);
 - 1,7 tūkst. išnuomoto nekilnojamojo turto (be socialinio ir savivaldybės būstų) objektų (0,3 mln. kv. m).
31. Iš 43,3 tūkst. savivaldybių nuosavybės teise valdomų nekilnojamojo turto objektų 25,4 tūkst. yra savivaldybės ir socialinio būsto fonde esančios gyvenamosios patalpos. SKAT auditų metu vertino 9,3 tūkst. (iš 25,4 tūkst.) socialinio ir savivaldybių būstų.
- SKAT taip pat atliko audito procedūras 74-iuose išsinuomoto nekilnojamojo turto objektuose (16,4 tūkst. kv. m).
32. Informacija apie savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto apimtį gali būti netiksli, nes 8-į (iš 48) SKAT¹²⁹ vertinimu, savivaldybės administracijos neturi tikslios informacijos, kiek nekilnojamojo turto objektų priklauso savivaldybei nuosavybės teise.

2.1. Savivaldybės nekilnojamąjį turtą perdavė valdyti patikėjimo teise, nesilaikydamos teisės aktų reikalavimų

33. Įstatymas¹³⁰ nustato, kad savivaldybių institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos joms patikėjimo teise perduotą savivaldybių turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo pagal įstatymus savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka. Kitiems juridiniams asmenims savivaldybių turtas patikėjimo teise gali būti perduodamas pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti įstatymo nustatytais atvejais, kai šie juridiniai asmenys pagal įstatymus gali atlikti savivaldybių funkcijas¹³¹. Patikėjimo teisė į perduodamą savivaldybės turtą atsiranda nuo turto perdavimo patikėtiniui ir turto perdavimo–priėmimo akto pasirašymo¹³².

¹²⁷ Ten pat, 8 str. 2 d.

¹²⁸ Pastatų (tarp jų pastatų, priskirtų nekilnojamosioms kultūros vertybėms).

¹²⁹ Akmenės r., Biržų r., Lazdijų r., Kalvarijos, Kėdainių r., Klaipėdos r., Panevėžio r., Rokiškio r.

¹³⁰ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12 str. 2 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹³¹ Ten pat, 12 str. 3 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹³² Ten pat, 12 str. 4 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

34. SKAT vertino, ar 47-ioms savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio 4,7 mln. kv. m nekilnojamojo turto (8,5 tūkst. objektų) perduota valdyti patikėjimo teise laikantis teisės aktų reikalavimų¹³³. SKAT auditų rezultatai rodo, kad 1-oje (iš 48) savivaldybėje¹³⁴ nuosavybės teise jai priklausančias turtas subjektams valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise nėra perduotas. Savivaldybės neturi tikslių duomenų, kiek turto jos yra perdavusios patikėjimo teise savivaldybių institucijoms, savivaldybių įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms, todėl tokio turto gali būti ir daugiau.
35. Auditų metu nustatyta, kad 17 (iš 47) savivaldybių¹³⁵ joms nuosavybės teise priklausančią turtą perdavė valdyti patikėjimo teise nesilaikydamos teisės aktų reikalavimų. Savivaldybių administracijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos savo funkcijoms atlikti naudoja nekilnojamąjį turtą, kuris joms įstatymo¹³⁶ nustatyta tvarka patikėjimo teise nebuvo perduotas: savivaldybių tarybos nebuvo priėmusios sprendimų arba buvo priėmusios sprendimus, tačiau nekilnojamojo turto priėmimo–perdavimo aktai nebuvo pasirašyti (pavyzdys).

SKAT pastebėjimų savivaldybėms dėl savivaldybių administracijoms, įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms perduoto NT valdyti patikėjimo teise pavyzdžiai

- Akmenės r. SKAT nebuvo pateikta dokumentų, įrodančių, kad, patikėjimo teisės subjektams (patikėtiniams) perduodant valdyti ir naudoti 79 nekilnojamojo turto objektus, buvo pasirašyti turto perdavimo–priėmimo aktai. Nesant turto perdavimo–priėmimo aktų¹³⁷, nėra patvirtintas daiktinių teisių – turto patikėjimo teisės į nekilnojamąjį turtą – atsiradimo faktas.
- Birštono SKAT nustatė, kad savivaldybės administracijos patikėjimo teise valdomas nekilnojamas turtas jai nėra perduotas perdavimo–priėmimo aktu.
- Jonavos r. SKAT nustatė, kad savivaldybės tarybos sprendimo dėl Užsalių pagrindinės mokyklos dviejų pastatų – konteinerinės katilinės ir biokuro sandėlio-konteinerio – perdavimo Užsalių pagrindinei mokyklai valdyti, naudoti ir disponuoti jais patikėjimo teise nėra.
- Lazdijų r. SKAT nustatė, kad nėra priimto savivaldybės tarybos sprendimo dėl 48-ių savivaldybei nuosavybės teise priklausančių NT objektų (iš 110 audito procedūroms atlikti atrinktų NT objektų; 44 proc.) perdavimo valdyti patikėjimo teise.
- Tauragės r. SKAT nustatė, kad nėra savivaldybės tarybos sprendimo dėl 72,5 proc. savivaldybės nekilnojamojo turto¹³⁸ perdavimo savivaldybės institucijoms ir įstaigoms valdyti patikėjimo teise.

36. Savivaldybės nekilnojamąjį turtą gali perduoti valdyti patikėjimo teise ne tik savivaldybių institucijoms, įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms, bet ir kitiems juridiniams asmenims pagal turto patikėjimo sutartį. 19 (iš 47) savivaldybių¹³⁹ pagal turto patikėjimo sutartis perdavė 157,7 tūkst. kv. m nekilnojamojo turto. Dviem savivaldybėms¹⁴⁰ (iš 19) SKAT turėjo

¹³³ Ten pat, 12 str. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹³⁴ Kazlų Rūdos.

¹³⁵ Akmenės r., Birštono, Elektrėnų, Jonavos r., Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Prienų r., Radviliškio r., Rietavo, Šiaulių m., Švenčionių r., Tauragės r., Varėnos r.

¹³⁶ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12 str. 2 ir 4 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹³⁷ Ten pat, 12 str. 4 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹³⁸ 171 – Tauragės r. savivaldybės administracijai, 4 – Skaudvilės sen., 3 – Žygių sen., 1 – Tauragės sen. ir 1 – Gaurės pagrindinei mokyklai.

¹³⁹ Birštono, Joniškio r., Kauno m., Kėdainių r., Klaipėdos r., Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Plungės r., Raseinių r., Rietavo, Skuodo r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Varėnos r., Zarasų r.

¹⁴⁰ Kauno m., Šiaulių r.

pastabų dėl 16,7 tūkst. kv. m (iš 157,7 tūkst. kv. m) teisės aktų reikalavimų neatitinkančio turto perdavimo valdyti panaudos pagrindais (pavyzdys).

SKAT pastebėjimų savivaldybėms dėl kitiems subjektams perduoto NT valdyti patikėjimo teise pavyzdžiai

- Kauno m. savivaldybės tarybos sprendimas¹⁴¹ viešajai įstaigai perduoti nekilnojamąjį turtą valdyti patikėjimo sutartimi neatitinka įstatymo¹⁴² nuostatų, nes šiame sprendime nurodytas turtas turėjo būti perduotas panaudos pagrindais¹⁴³.
 - Šiaulių r. savivaldybės administracija netinkamai vykdė sudarytų patikėjimo sutarčių priežiūrą ir kontrolę. Šiaulių r. SKAT nustatė, kad patikėjimo sutarties¹⁴⁴ su uždarąja akcine bendrove terminas pasibaigė 2018-12-01, tačiau audito metu bendrovė sutartyje nurodytu nekilnojamuoju turtu vis dar naudojo.
-

37. Taigi, 19-oje savivaldybių¹⁴⁵ nustatyta trūkumų perduodant nekilnojamąjį turtą valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, taip neužtikrinant teisės aktų reikalavimų įgyvendinimo. Tokiu būdu patikėtinis naudoja veikloje nekilnojamąjį turtą neturėdamas formalaus pagrindo, be to, turtas perduodamas valdyti subjektams, neatitinkantiems teisės aktų reikalavimų. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybių tarybos, kurios turi užtikrinti, kad jų priimami sprendimai dėl turto valdymo atitiktų įstatymų reikalavimus.

2.2. Panaudos gavėjai nevykdo sutartyse nustatytų įsipareigojimų

38. Savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti savivaldybės tarybos nustatyta tvarka įstatyme nurodytiems subjektams.¹⁴⁶ Iki 2019-09-30 teisę panaudos pagrindais gauti savivaldybių turtą taip pat turėjo Juridinių asmenų registre įregistruoti profesinių sąjungų susivienijimai, politinės partijos, socialinės įmonės statusą turintys juridiniai asmenys, Prekybos, pramonės ir amatų rūmai bei jų asociacija.¹⁴⁷ SKAT vertino, ar panaudos pagrindais nekilnojamas turtas perduotas tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą¹⁴⁸; ar panaudos sutartys atitinka teisės aktų reikalavimus¹⁴⁹; ar visi panaudos gavėjai apdraudė nekilnojamąjį turtą¹⁵⁰. Taip pat vertino

¹⁴¹ Kauno m. savivaldybės tarybos 2017-07-11 sprendimas Nr. T-483.

¹⁴² Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12 str. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

¹⁴³ Ten pat, 14 str. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30).

¹⁴⁴ 2009-03-10 sutartis Nr. 04-68.

¹⁴⁵ Akmenės r., Birštono, Elektrėnų, Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Prienų r., Radviliškio r., Rietavo, Šiaulių m., Šiaulių r., Švenčionių r., Tauragės r., Varėnos r.

¹⁴⁶ Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30), biudžetinėms įstaigoms, viešosioms įstaigoms, kurios laikomos viešojo sektoriaus subjektais, asociacijoms, labdaros ir paramos fondams, egzilio sąlygomis veikiančioms aukštosios mokykloms ir kitiems subjektams, jeigu tai nustatyta įstatymuose, tarptautinėse sutartyse ar tarptautiniuose susitarimuose.

¹⁴⁷ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30); Prekybos, pramonės ir amatų rūmų įstatymas (redakcija, galiojusi nuo 2016-11-10 iki 2019-09-30).

¹⁴⁸ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30).

¹⁴⁹ Ten pat.

¹⁵⁰ Ten pat, 14 str. 5 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30).

savivaldybių tarybų nustatytas tvarkas, pagal kurias savivaldybių turtas perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis¹⁵¹.

39. Audituojamu laikotarpiu 48 savivaldybės panaudos gavėjams panaudos pagrindais buvo perdavusios 1,9 mln. kv. m. SKAT įvertino 63 proc. (1,2 iš 1,9 mln. kv. m) nekilnojamojo turto perdavimą panaudos pagrindais (3,2 tūkst. objektų).
40. Visose audituotose savivaldybėse (48) turto perdavimo panaudos pagrindais tvarka yra patvirtinta. Jos turi atitikti įstatymo¹⁵² reikalavimus. SKAT nustatė, kad 6-ių savivaldybių¹⁵³ tvarkos neatitinka įstatyme panaudos sutartims keliamų reikalavimų (pavyzdys).

Savivaldybių tarybų patvirtintų tvarkų dėl NT perdavimo panaudos pagrindais pavyzdžiai

- Pakruojo r. savivaldybės tarybos patvirtintoje tvarkoje¹⁵⁴, kuri galiojo audituojamu laikotarpiu, nebuvo nurodyti subjektai, kuriems nekilnojamas turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais. Audito metu savivaldybės taryba patvirtino naują tvarką¹⁵⁵, kuri nustato, kad turtas panaudos pagrindais gali būti perduodamas įstatyme¹⁵⁶ nurodytiems subjektams.
 - Savivaldybės turto panaudos gavėjo pareiga panaudos sutarties galiojimo laikotarpiu teikti šio turto valdytojui ataskaitą į Jonavos r. savivaldybės tarybos patvirtintą tvarką¹⁵⁷ įtraukta tik 2019-12-31, nors įstatymo nuostata dėl minėtos pareigos įsigaliojo 2016-10-11.
 - Rietavo savivaldybės tarybos patvirtintame¹⁵⁸ tvarkos apraše nenumatyta, ar privalomas turto draudimas, einamasis ir kapitalinis remontas, ar privaloma apmokėti išlaikymo išlaidas.
-

41. SKAT, įvertinusios, ar savivaldybių nekilnojamas turtas panaudos pagrindais perduodamas laikantis teisės aktų reikalavimų, nustatė, kad tik nedidelė dalis nekilnojamojo turto (2,4 tūkst. kv. m iš 1,2 mln. kv. m) 10-yje savivaldybių¹⁵⁹ buvo perduota pagal panaudą subjektams, kuriems įstatymu¹⁶⁰ nesuteikta teisės panaudos pagrindais gauti savivaldybių turtą (pavyzdys).

NT, perduoto panaudos pagrindais subjektams, kuriems nesuteikta teisės panaudos pagrindais gauti savivaldybių turtą, pavyzdžiai

- Biržų r. pagrindinė mokykla¹⁶¹ sudarė panaudos sutartį¹⁶² su religine bendruomene¹⁶³ (333,81 kv. m), Jonavos r. savivaldybės administracija trims religinėms bendruomenėms¹⁶⁴ panaudos pagrindais perdavė NT (321,42 kv. m). Tačiau pagal įstatymą ir savivaldybių tarybų nustatytas tvarkas šie subjektai neturėjo teisės pagal panaudą gauti NT.
-

¹⁵¹ Ten pat, 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30).

¹⁵² Ten pat, 14 str. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30); Vietos savivaldos įstatymas, 4 str. 6 p.

¹⁵³ Jonavos r., Joniškio r., Kauno m., Mažeikių r., Pakruojo r., Rietavo.

¹⁵⁴ Pakruojo r. savivaldybės tarybos 2014-10-23 sprendimu Nr. T-328 patvirtintas Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas (neteko galios Pakruojo r. savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297).

¹⁵⁵ Pakruojo r. savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtintas Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas.

¹⁵⁶ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.

¹⁵⁷ Jonavos r. savivaldybės tarybos 2015-10-08 sprendimas Nr. 1TS-256.

¹⁵⁸ Rietavo r. savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimas Nr. T1-228.

¹⁵⁹ Akmenės r., Biržų r., Jonavos r., Kauno m., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Prienų r., Raseinių r., Šiaulių r., Utenos r.

¹⁶⁰ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2016-10-21 iki 2019-09-30).

¹⁶¹ Nemunėlio Radviliškio.

¹⁶² 2007-12-20 panaudos sutartis Nr. S-8.

¹⁶³ Nemunėlio Radviliškio evangelikų reformatu parapija.

¹⁶⁴ Rūklos Šventosios dvasios parapija, Jonavos Šv. apaštalo Jono parapija, Paskutiškių sentikių religinė bendruomenė.

- Įgyvendinant Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimą¹⁶⁵ panaudos sutartimi¹⁶⁶ pirminei asmens ir visuomenės sveikatos priežiūrai vykdyti uždarajai akcinei bendrovei 10 metų laikotarpiui savivaldybė perdavė negyvenamosios paskirties patalpas¹⁶⁷ (62,54 kv. m), nors, vadovaujantis tuo laikotarpiu galiojančių aktų nuostatomis, šis subjektas neturėjo teisės gauti panaudos pagrindais valdyti turtą.
- Prienų r. savivaldybė NT perdavė 2 juridiniams asmenims¹⁶⁸, neturintiems teisės tokiu būdu gauti turtą: akcinei bendrovei perduotos 6 katilinių patalpos (atliekant audito procedūras, sutartys jau buvo pasibaigusios) ir viešajai įstaigai pagal 2 sutartis perduotos patalpos (75,75 kv. m), kurių ši viešoji įstaiga nenaudojo veikloje.

42. SKAT nustatė, kad 26-iose savivaldybėse¹⁶⁹ panaudos sutartys dėl 185,2 tūkst. kv. m (iš 1,2 mln. kv. m) nekilnojamojo turto neatitinka teisės aktų reikalavimų, nes sutartyse nenurodytas panaudos sutarties terminas arba jis ilgesnis, nei leidžiama, nenurodyta perduodamo turto paskirtis ir (arba) nurodytos ne visos panaudos gavėjo pareigos (pavyzdys).

Panaudos sutarčių, kurios neatitinka teisės aktų reikalavimų, pavyzdžiai

- Birštono r. savivaldybėje 10 panaudos sutarčių neatitinka tvarkos aprašo¹⁷⁰ nuostatų reikalavimų: 9-iose panaudos sutartyse (2825,46 kv. m) nėra nustatytos panaudos gavėjo pareigos savo lėšomis atlikti NT kapitalinį remontą, o 1-oje panaudos sutartyje (236,39 kv. m) nėra nustatytos panaudos gavėjo pareigos apdrausti NT visam panaudos sutarties laikotarpiui.
- Biržų r. savivaldybėje 16 panaudos sutarčių¹⁷¹ neatitinka tvarkos aprašo¹⁷² nuostatų reikalavimų, nes 6-iose sutartyse (13 015,06 kv. m) nenurodytas panaudos sutarties terminas, o 10-yje panaudos sutarčių (12 969,84 kv. m) nėra nustatytos panaudos gavėjo pareigos savo lėšomis atlikti NT einamąjį remontą¹⁷³, kapitalinį remontą¹⁷⁴, apmokėti NT išlaikymo išlaidas¹⁷⁵, apdrausti NT¹⁷⁶.
- Jonavos r. savivaldybėje iš 108 panaudos sutarčių, kurių audito procedūros buvo atliktos, 7 panaudos sutartys (15 260,47 kv. m) neatitinka tvarkos aprašo¹⁷⁷ nuostatų reikalavimų, nes buvo sudarytos neterminuotai¹⁷⁸.

¹⁶⁵ Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2013-08-28 sprendimas Nr. TS IV(30)-1959.

¹⁶⁶ 2016-06-01 panaudos sutartis Nr. S-152.

¹⁶⁷ Ažuolų g. 4-2, Jankų k., Jankų sen., Kazlų Rūdos sav.

¹⁶⁸ AB „Prienų šilumos tinklai“ ir VšĮ „Stakliškių sporto klubas“.

¹⁶⁹ Akmenės r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Vilniaus m., Vilniaus r.

¹⁷⁰ Birštono savivaldybės tarybos 2019-11-22 sprendimas Nr. TS-196 „Dėl Birštono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁷¹ 1997-10-01 panaudos sutartis Nr. 1 (pakeitimas 2018-12-21 Nr. E36-103 ir 2019-01-04 Nr. E36-3); 1997-10-01 panaudos sutartis Nr. 2 (pakeitimas 2019-02-27 Nr. E36-22); 1999-12-31 panaudos sutartis Nr. 73; 2002-05-06 panaudos sutartis Nr. 38 (pakeitimas 2012-03-15).

¹⁷² Biržų rajono savivaldybės tarybos 2011-06-30 sprendimas Nr. T-160 „Dėl Savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁷³ 2011-11-01 panaudos sutartis Nr. FS-27 (pakeitimas 2013-09-02 Nr. ST-69); 2016-10-13 panaudos sutartis Nr.1.

¹⁷⁴ 2002-05-06 panaudos sutartis Nr. 38 (pakeitimas 2012-03-15); 2011-11-01 panaudos sutartis Nr. FS-27 (pakeitimas 2013-09-02 Nr. ST-69); 2016-10-13 panaudos sutartis Nr. 1; 2018-09-03 panaudos sutartis Nr. VS-7.

¹⁷⁵ 2006-11-30 panaudos sutartis Nr. 1 (pakeitimas 2016-11-30) ir 2018-09-03 panaudos sutartis Nr. VS-7.

¹⁷⁶ 1997-10-01 panaudos sutartis Nr. 1 (pakeitimas 2018-12-21 Nr. E36-103); 1997-10-01 panaudos sutartis Nr. 1 (pakeitimas 2019-01-04 Nr. E36-3); 1997-10-01 panaudos sutartis Nr. 2 (pakeitimas 2019-02-27 Nr. E36-22); 2006-11-30 panaudos sutartis Nr. 1 (pakeitimas 2016-11-30); 2013-02-01 panaudos sutartis Nr. FS-3 (pakeitimas 2013-09-02 Nr. ST-70); 2011-11-01 panaudos sutartis Nr. FS-27 (pakeitimas 2013-09-02 Nr. ST-69); 2015-10-19 panaudos sutartis Nr. ST-7; 2016-10-13 panaudos sutartis Nr. 1; 2018-09-03 panaudos sutartis Nr. VS-7.

¹⁷⁷ Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 8 d. sprendimas Nr. 1 TS-256 „Dėl Savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁷⁸ Nuo 1998-10-20 sudarytos panaudos sutartys su VšĮ Jonavos pirminės sveikatos priežiūros centru (2) ir VšĮ Jonavos ligonine (5).

- Šiaulių m. specialioji mokykla¹⁷⁹ neįgaliųjų klubui¹⁸⁰ panaudos sutartimi¹⁸¹ 3 metų terminui perdavė 2 nekilnojamojo turto objektus (89,44 kv. m), tačiau panaudos sutartis neatitinka tvarkos aprašo nuostatų reikalavimų¹⁸², nes jose nebuvo nustatyta panaudos gavėjo pareigos atlikti nekilnojamojo turto einamąjį ir kapitalinį remontą.

43. SKAT, įvertinusios, ar panaudos gavėjai vykdo iš panaudos sutarčių kylančią pareigą apdrausti nekilnojamąjį turtą, nustatė, kad 38-iose savivaldybėse¹⁸³ iš 1,2 mln. kv. m panaudos gavėjai buvo neapdraudę 296,3 tūkst. kv. m panaudos pagrindais valdomo nekilnojamojo turto. Panaudos gavėjams apdraudus nekilnojamąjį turtą, būtų mažinama rizika, kad turto sugadinimo ar sunaikinimo atveju nebus atlyginti patirti nuostoliai.
44. Siekiant užtikrinti, kad panaudos gavėjai vykdytų panaudos sutartyse nustatytas sąlygas, savivaldybėse turėtų būti paskirti asmenys, kurie atliktų panaudos sutarčių vykdymo kontrolę. SKAT nustatė, kad 18 savivaldybių¹⁸⁴ nekontroliavo panaudos sutarčių dėl 294,7 tūkst. kv. m (iš 1,2 mln. kv. m) naudojimo vykdymo, todėl panaudos gavėjai naudojami turtu, nors panaudos sutartys buvo pasibaigusios¹⁸⁵, ne visais atvejais padengė turto išlaikymo išlaidas (pavyzdys).

Panaudos sutarčių vykdymo kontrolės trūkumų pavyzdžiai

- Birštono savivaldybėje, pasibaigus 2 panaudos sutarčių¹⁸⁶ terminui (723,87 kv. m), panaudos gavėjai ir toliau naudojo jiems perduotu NT.
- Kazlų Rūdos savivaldybėje, panaudos sutarčių¹⁸⁷ terminui pasibaigus (2019-09-30)¹⁸⁸, subjektas¹⁸⁹ toliau naudojo patalpomis.
- Pakruojo r. savivaldybėje panaudos davėjai nepaskyrė asmenų, atsakingų už panaudos sutarčių vykdymo kontrolę. Savivaldybės vidaus teisės aktuose nėra reglamentuota, kaip savivaldybės turto valdytojas atlieka perduoto turto kontrolę: ar turtas naudojamas pagal paskirtį, ar turto naudotojai yra jį apdraudę, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas turtas, ar moka komunalinius mokesčius, ar vykdo kitas panaudos sutarties sąlygas.
- Pasvalio r. savivaldybėje tik dėl 46-ių panaudos sutarčių (50 proc. vertintų panaudos sutarčių) paskirti asmenys, atsakingi už panaudai perduoto turto ir sutarties sąlygų laikymosi kontrolę. Turto valdytojai nekontroliuoja panaudos sutarčių vykdymo, nes turtas neapdraustas, tik nedidelė dalis kaimo bendruomenių sumoka komunalinius ir kitus mokesčius.

45. SKAT nustatyti atvejai, kai savivaldybės, perduodamos nekilnojamąjį turtą valdyti ir naudotis pagal panaudą, ne visada laikėsi teisės aktų reikalavimų, o panaudos gavėjai ne visada vykdė savo pareigas, rodo būtinybę savivaldybėse stiprinti kontrolės procedūras.

¹⁷⁹ Šiaulių „Ringuvos“ specialioji mokykla.

¹⁸⁰ Šiaulių m. neįgaliųjų klubas „Dvasinė šiluma“.

¹⁸¹ 2018-02-15 panaudos sutartis Nr. 1.

¹⁸² Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2017 m. liepos 27 d. sprendimas Nr. T-291 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir patikėjimo teise valdomo materialiojo turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁸³ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Varėnos r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

¹⁸⁴ Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Kalvarijos, Kelmės r., Kėdainių r., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Pasvalio r., Radviliškio r., Rietavo, Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Visagino.

¹⁸⁵ Birštono, Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Klaipėdos m., Raseinių r., Švenčionių r.

¹⁸⁶ 2009-12-10 panaudos sutartis Nr. (11-18)-ES-276 ir 2013-08-29 panaudos sutartis Nr. (11-18)-IS-262.

¹⁸⁷ 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. S-171 ir 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. 174.

¹⁸⁸ 2009-09-30 panaudos sutartis Nr. S-171.

¹⁸⁹ Kazlų Rūdos Jurgio Dovydaičio viešoji biblioteka.

2.3. Nepakankama nekilnojamojo turto nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo kontrolė

46. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka¹⁹⁰. Taigi, kiekvienoje savivaldybėje patvirtinama tos savivaldybės turto nuomos tvarka. Savivaldybės taryba, įgyvendindama turto savininko funkcijas, privalo vadovautis įstatyme¹⁹¹ nustatytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Pastarasis principas įpareigoja savivaldybių turtą išnuomoti tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Savivaldybių turto nuomos pajamos yra vienas iš savivaldybių biudžetų pajamų šaltinių, todėl sprendimais, susijusiais su savivaldybių turto nuoma, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei.
47. Vertindamos nekilnojamojo turto nuomą savivaldybėse, SKAT laikėsi nuomonės, kad savivaldybių tarybų nustatytoje nuomos tvarkose turi būti numatyti sąlygos ir atvejai, kada nekilnojamasis turtas gali būti išnuomotas; subjektai, kuriems šis turtas gali būti išnuomotas; sąlygos nuomos būdai pasirinkti; maksimalus nuomos terminas; nuomos kainos nustatymas ir trumpalaikės nekilnojamojo turto nuomos aspektai.
48. 20 SKAT¹⁹² turėjo pastabų dėl savivaldybių tarybų patvirtintų nekilnojamojo turto nuomos tvarkų, šios tvarkos yra tobulintinos, nes jose nenustatyti atvejai, kada nekilnojamasis turtas gali būti išnuomotas, subjektai, kuriems nekilnojamasis turtas gali būti išnuomotas, atvejai, kada nekilnojamasis turtas gali būti išnuomotas konkurso būdu ar už lengvatinę nuomos kainą, neįtvirtinta nuomos kainos apskaičiavimo tvarka. Taip pat neapibrėžta trumpalaikės nuomos sąvoka, įskaitant trumpalaikės nuomos objektus, nenustatyti terminai ir atvejai, kada nekilnojamojo turto trumpalaikė nuoma galima. Nenustatytas išnuomoto turto ir nuomos sutarties kontrolės mechanizmas bei kontrolę vykdančias asmenys (pavyzdys).

Tobulintinių NT nuomos tvarkų savivaldybėse pavyzdžiai

- Šiaulių m. ir Varėnos r. savivaldybių tvarkose¹⁹³ nepakankamai detalios reglamentuoti atvejai, kada NT gali būti išnuomotas, subjektai, kuriems NT gali būti išnuomotas, ir trumpalaikė nuoma (neapibrėžta trumpalaikės nuomos sąvoka, koks NT gali būti trumpalaikės nuomos objektu, nenustatyti atvejai, kada trumpalaikė nuoma negalima). Šiaulių m. NT nuomos tvarkoje nenustatyta NT nuomos kainos nustatymo tvarka ir nepakankamai detalios nustatyti atvejai, kada gali būti taikoma lengvatinė nuomos kaina.
- Kelmės r. savivaldybės tvarkoje¹⁹⁴ nenumatyti atvejai, kada NT gali būti išnuomotas konkurso būdu ar už lengvatinę nuomos kainą. Taip pat neapibrėžta trumpalaikės nuomos sąvoka, koks NT gali būti trumpalaikės nuomos objektu, nenustatyti atvejai, kada trumpalaikė nuoma negalima.

¹⁹⁰ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 15 str. 8 d. (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2019-10-01).

¹⁹¹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 9 str. 1 d.

¹⁹² Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kalvarijos, Kelmės r., Marijampolės, Pakruojo r., Pasvalio r., Radviliškio r., Rietavo, Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Telšių r., Varėnos r., Vilniaus m.

¹⁹³ Šiaulių m. savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir patikėjimo teise valdomo ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2017-07-27 sprendimu Nr. T-292; Varėnos r. savivaldybės materialiojo turto nuomos ir Varėnos r. savivaldybės materialiojo turto nuomos ne konkurso būdu tvarkos aprašai, patvirtinti savivaldybės tarybos 2015-12-29 sprendimu Nr. T-VIII-224.

¹⁹⁴ Kelmės r. savivaldybės ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2014-11-27 sprendimu Nr. T-328.

- Pasvalio r. savivaldybės tvarkoje¹⁹⁵ nenustatyti aiškūs kriterijai, kada gali būti taikoma lengvatinė nuomos kaina; nenustatyta mažesnės nei rinkos (lengvatinės) nuomos kainos apskaičiavimo tvarka; neapibrėžta trumpalaikės nuomos sąvoka, koks NT gali būti trumpalaikės nuomos objektu, nenustatyta, kada trumpalaikė nuoma negalima, maksimali trumpalaikės nuomos trukmė. Taip pat nenustatytas išnuomoto turto ir nuomos sutarties kontrolės mechanizmas bei kontrolę vykdančias asmenys; nuomos juridinio fakto įregistravimas viešuosiuose registruose ir išregistravimas iš jų.

49. Įstatymas imperatyviai nereguliuoja savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto nuomos, todėl itin svarbus išsamus nuomos reglamentavimas savivaldybių tarybų tvarkose. Savivaldybių tarybų nustatyta ir konkrečiai savivaldybei pritaikyta savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarka prisidėtų prie efektyvesnio nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse: būtų sudarytos sąlygos nuomojant nekilnojamąjį turtą užtikrinti įstatyme įtvirtintų principų laikymąsi ir sukurti maksimalią naudą visuomenei.

Nekontroliuojamas nuomos sutarčių sudarymas ir vykdymas mažina savivaldybių pajamas iš turto nuomos

50. 48 savivaldybės audituojamuoju laikotarpiu¹⁹⁶ buvo išnuomojusios 515,3 tūkst. kv. m joms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto. SKAT (48) audito procedūroms atlikti atrinko 317,2 tūkst. kv. m. SKAT analizavo, ar sudaryta negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomos sutartis, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį, ar nuomos sutartyje nustatytas nuomos terminas¹⁹⁷. Taip pat vertino, ar nuomininkai vykdo įsipareigojimą mokėti visą sutartyje nurodytą nuomos kainą, ar paskirtas asmuo, atsakingas už sutarties vykdymo kontrolę¹⁹⁸.
51. Šio vertinimo rezultatus savo audito ataskaitose pateikė 27-ios iš 48 SKAT¹⁹⁹. Vertinimų rezultatai parodė, kad:
 - 7-iose savivaldybėse²⁰⁰ nekilnojamas turtas buvo išnuomotas be sutarčių (1,4 tūkst. kv. m iš 317,2 tūkst. kv. m) (pavyzdys).

Atvejų, kai NT išnuomotas be sutarčių, pavyzdžiai

- Jonavos r. savivaldybėje iš 41 vertinto išnuomoto NT objekto (8,1 tūkst. kv. m) dėl 5-ių NT objektų (0,6 tūkst. kv. m) nebuvo sudaryta nuomos sutarčių. Be sutarties buvo nuomojamos patalpos neformaliojo ugdymo teikėjams ir privačiai maitinimo paslaugas teikiančiai bendrovei.
- Kėdainių r. savivaldybėje iš 35-ių vertintų išnuomotų NT objektų (10,6 tūkst. kv. m) dėl 3-jų NT objektų (0,2 tūkst. kv. m) nebuvo sudaryta nuomos sutarčių. Be sutarties buvo išnuomos valgyklų ir joms priskirtos pagalbinės patalpos.

¹⁹⁵ Pasvalio r. savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimu Nr. TL-36 (pakeitimai: 2016 m. birželio 22 d. sprendimas Nr. TL-138 ir 2017 m. gruodžio 20 d. sprendimas Nr. TL-266).

¹⁹⁶ 2017-01-01 – 2019-06-30.

¹⁹⁷ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 15 str. 8 d. (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2019-10-01); Vietos savivaldos įstatymas, 30 str. 2d. 3p.

¹⁹⁸ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 15 str. 8 d. (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2019-10-01); Vietos savivaldos įstatymas, 30 str. 2d. 3p.

¹⁹⁹ Akmenės r., Alytaus m., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Tauragės r., Utenos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

²⁰⁰ Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Kėdainių r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r.

- 17-os savivaldybių²⁰¹ nekilnojamojo turto nuomos sutartyse nuomos terminas nebuvo nustatytas arba nustatytas ilgesnis, nei įtvirtinta atitinkamos savivaldybės tarybos patvirtintoje tvarkoje (2,9 tūkst. kv. m iš 317,2 tūkst. kv. m) (pavyzdys).

Atvejų, kai NT nuomos terminas nenustatytas sutartyse, pavyzdžiai

- Pasvalio r. savivaldybėje 2-jų NT objektų (42 kv. m) nuomos sutartys buvo sudarytos neapibrėžtam laikotarpiui; 2-jų NT objektų nuomos sutarčių galiojimo terminas buvo pasibaigęs, todėl sutartys tapo neterminuotos; 2-jų NT objektų nuomos sutarčių²⁰² terminai ilgesni nei 10 metų, nors pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tvarką NT gali būti išnuomotas ne ilgesniam nei 10 metų laikotarpiui.
- Vilniaus m. savivaldybės NT nuomos sutartyje²⁰³ nustatytas 20 metų nuomos terminas viršija maksimalų 10 metų nuomos terminą. Pagal Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo, uždaro konkurso ir ne konkurso būdu nuostatų reikalavimus²⁰⁴, ilgesnis nuomos laikotarpis (20–25 metų) galimas tik tais atvejais, kai sutartyje numatyta panaudoti savo lėšas perduoto ilgalaikio materialiojo turto kapitaliniam remontui ar rekonstrukcijai, tačiau tokios sąlygos sutartyje nenurodytos, nuomininkas savo lėšomis pastato rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto neatliko.

-
- 1-oje savivaldybėje²⁰⁵ 23-ose (iš 156) nekilnojamojo turto nuomos sutartyse nebuvo nurodyta nuomos kaina, o 3-ose savivaldybėse²⁰⁶ už 1,1 tūkst. kv. m nekilnojamojo turto nuomininkų mokama nuomos kaina neatitiko nurodytos sutartyse (1,1 tūkst. kv. m iš 317,2 tūkst. kv. m);
 - 17-ai savivaldybių²⁰⁷ už 19,5 tūkst. kv. m nekilnojamojo turto nuomą nuomininkai buvo skolingi 900,8 tūkst. Eur nuomos mokesčio ir 155,8 tūkst. Eur delspinigių. 1 savivaldybė²⁰⁸ per audituojamąjį laikotarpį²⁰⁹ pripažino beviltiškais skolomis ir nurašė 1 613, 6 tūkst. Eur nuomos mokesčio ir 731 tūkst. Eur delspinigių. 3 savivaldybės²¹⁰ delspinigių už pavėluotai mokėtą nuomos mokestį neskaičiavo (pavyzdys).

²⁰¹ Akmenės r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Rokiškio r., Šiaulių m., Tauragės r., Utenos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

²⁰² 1999-08-02 sutartis Nr. 99/LN-477, nuomos laikotarpis – nuo 1999-08-02 iki 2019-05-01 ir 2006-06-07 sutartis Nr. 2006/LN-15, nuomos laikotarpis – nuo 2006-02-07 iki 2021-02-06.

²⁰³ 2011-01-20 Nr. A466-2317-(2.14.1.17-TR2).

²⁰⁴ Patvirtinti Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2004-07-11 sprendimu Nr.1-467, 17 p.

²⁰⁵ Lazdijų r.

²⁰⁶ Biržų r., Elektrėnų, Lazdijų r.

²⁰⁷ Alytaus m., Elektrėnų, Joniškio r., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Prienų r., Rokiškio r., Šiaulių m., Telšių r., Ukmergės r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Zarasų r.

²⁰⁸ Vilniaus m.

²⁰⁹ 2017-01-01–2019-06-30.

²¹⁰ Jonavos r., Klaipėdos m., Pasvalio r.

Atvejų, kai nuomininkai buvo skolingi už NT nuomą, pavyzdžiai

- Lazdijų r. savivaldybėje 15 proc. (23 iš 156 sutarčių) NT nuomos sutarčių nenurodyta nuomos kaina, o 74 proc. nuomininkų (115 iš 156 sutarčių) turi skolų savivaldybei už NT nuomą. 25-iose sutartys (16 proc.) nurodyta NT nuomos kaina neatitinka nuomininko mokamos.
 - Pakruojo r. savivaldybė privačiam asmeniui išnuomojo 687,1 kv. m. dydžio patalpas. Nuomininkas už šio turto nuomą skolingas 25,5 tūkst. Eur.
 - Vilniaus m. savivaldybei 75 nuomininkai buvo skolingi²¹¹ 835,6 tūkst. Eur nuomos mokesčio ir 155,8 tūkst. Eur delspinigių.
-

- 4-iose savivaldybėse²¹² nuomininkai (1,2 tūkst. kv. m iš 317,2 tūkst. kv. m) išsinuomotą nekilnojamąjį turtą naudojo ne pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį (pavyzdys)
-

NT naudojimo ne pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį pavyzdžiai

- Anykščių r. savivaldybė privačiam asmeniui išnuomojo 378,70 kv. m dydžio patalpas sveikatingumo ir (ar) apgyvendinimo, maitinimo ir su tuo susijusiai veiklai vykdyti, tačiau patalpose vykdoma prekybinė veikla.
 - Pakruojo r. savivaldybėje 2 NT objektai²¹³ – sandėliai (garažai) – 2019 m. I pusm. buvo naudojami ne pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį. 2019 m. II pusm. savivaldybės taryba leido pakeisti šių pastatų paskirtį²¹⁴.
-

52. Savivaldybių nekilnojamąjo turto nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo kontrolė užtikrina, kad bus atliekama turto naudojimo sąlygų, naudojimo efektyvumo priežiūra, įvertinamos pasikeitusios aplinkybės, siekiant racionalaus turto naudojimo ir maksimalios naudos visuomenei. Nesant sutarčių vykdymo kontrolės, turtas nuomojamas nesilaikant savivaldybės tarybos nustatytos tvarkos, kaip rodo SKAT atliktų auditų rezultatai. Dėl šių veiksmų savivaldybės negauna maksimalios naudos iš nuomos mokesčio, o jų biudžetai praranda pajamas, kurias galėtų panaudoti kitoms socialinėms, ekonominės reikmės tenkinti.
53. SKAT vertinimų rezultatai rodo, kad 20-yje savivaldybių²¹⁵ nebuvo paskirti asmenys, atsakingi už nekilnojamąjo turto nuomos sutarčių (dėl 67 tūkst. kv. m) vykdymo kontrolę.
54. Per audituojamąjį laikotarpį įvairioms savivaldybių funkcijoms įgyvendinti ir su jomis susijusioms veikloms vykdyti 30 (iš 55) savivaldybių²¹⁶ buvo išsinuomojusios 17,2 tūkst. kv. m nekilnojamąjo turto.
55. SKAT vertino, ar savivaldybių tarybos yra nustačiusios tvarką nekilnojamajam turtui išsinuomoti, ar toje tvarkoje įtvirtinti atvejai, kada galima išsinuomoti nekilnojamąjį turtą, paskirtis, kuriai nekilnojamasis turtas gali būti išsinuomotas, ar numatyta galimybė išsinuomoti nekilnojamąjį turtą be viešo konkurso. Taip pat vertino, ar nuomos sutartis

²¹¹ 2019-06-30.

²¹² Anykščių r., Kauno m., Pakruojo r., Rokiškio r.

²¹³ Karčiamos g. 1, Pakruojo r.,

²¹⁴ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-10-31 sprendimas Nr. T-279 „Dėl leidimo pakeisti pastatų, esančių Karčiamos g., Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav., paskirtį.

²¹⁵ Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Šiaulių m., Ukmergės r., Vilkaviškio r.

²¹⁶ Alytaus m., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Zarasų r.

atitinka savivaldybių tarybų nustatytą tvarką ir ar išsinuomotas nekilnojamasis turtas naudojamas pagal paskirtį, nurodytą nekilnojamojo turto nuomos sutartyse.

56. 14 (iš 30) SKAT²¹⁷ savivaldybės tarybos nekilnojamojo turto išsinuomavimo tvarkos nėra nustačiusios. Atvejų, kai išsinuomotas nekilnojamasis turtas naudojamas ne pagal tą paskirtį, kuri nurodyta nuomos sutartyse, nustatyta nebuvo.

10-ies savivaldybių biudžetai neteko dalies galimų pajamų dėl sprendimų ne konkurso būdu arba lengvatinėmis sąlygomis išnuomoti nekilnojamąjį turtą

57. Įgyvendindamos savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, savivaldybių tarybos²¹⁸ turi teisę nustatyti nekilnojamojo turto nuomos sąlygas viešo nuomos konkurso būdu ir ne konkurso būdu. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto ne konkurso būdu ar lengvatinėmis sąlygomis gali būti išnuomotas tik savivaldybės tarybos nustatyta tvarka ir joje numatytiems asmenims.
58. SKAT vertino, ar sprendimai išnuomoti negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą ne konkurso būdu (lengvatinėmis sąlygomis) yra pagrįsti²¹⁹. Taip pat vertino, ar savivaldybės negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą ne konkurso būdu nuomoja tik subjektams, kuriems nekilnojamasis turtas gali būti išnuomotas tokiu būdu, ar už ne konkurso būdu išnuomoto negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomą mokama rinkos kaina²²⁰.
59. Audituojamu laikotarpiu²²¹ ne konkurso būdu buvo išnuomota 91,3 tūkst. kv. m iš 317,2 tūkst. kv. m. Daugiausia ne konkurso būdu išnuomotomis patalpomis naudojasi savivaldybių biudžetinės įstaigos, sporto klubai, neformaliojo švietimo vykdytojai, bendruomenės, politinės partijos, nevyriausybinės organizacijos.
60. 6-ųjų SKAT²²² auditų ataskaitose atkleisti atvejai rodo, kad šiose savivaldybėse negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuoma ne viešojo konkurso būdu (arba lengvatinėmis sąlygomis) neatitiko savivaldybių tarybų patvirtintose tvarkose nustatytų reikalavimų (2 tūkst. kv. m):
- 1 SKAT²²³ abiejonių kėlė savivaldybių sprendimų – centrinėje miesto dalyje lengvatinėmis sąlygomis išnuomoti negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą neaišku kokias savivaldybei priskirtas socialiai reikšmingas funkcijas atliekančioms įvairioms asociacijoms ar įstaigoms – pagrįstumas.

²¹⁷ Elektrėnų, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Rietavo, Šiaulių m., Šilutės r., Švenčionių r., Varėnos r., Visagino, Zarasų r.

²¹⁸ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12 str. 1 d. (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2019-10-01).

²¹⁹ Ten pat, 15 str. 8 d. (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2019-10-01).

²²⁰ Ten pat.

²²¹ 2017-01-01–2019-06-30.

²²² Biržų r., Elektrėnų, Raseinių r., Rokiškio r., Utenos r., Vilniaus m.

²²³ Vilniaus m.

- 1 SKAT²²⁴ nustatė, kad dėl to, jog lengvatinėmis sąlygomis išnuomojus patalpas, pastatus, nesant aiškiai apibrėžtų funkcijų, ir nuomos sutartyje nenurodžius, kaip turi būti užtikrinamas šių funkcijų atlikimas, savivaldybė negauna maksimalios socialinės ir ekonominės naudos ir praranda biudžeto lėšas (pavyzdys).

Neaiškaus reglamentavimo pasekmės pavyzdys

Vilniaus m. savivaldybės NT ne konkurso būdu, už lengvatinę nuomos kainą gali būti nuomojamas subjektams, atliekantiems savivaldybei priskirtas socialiai reikšmingas funkcijas²²⁵. Savivaldybė ikimokyklinio ugdymo įstaigų veiklai vykdyti 2018 m. išsinuomojo 334,84 kv. m po 7 Eur už kv. m ir 289,78 kv. m po 8,8 Eur už kv. m, o privačiai ikimokyklinio ugdymo įstaigai savivaldybei nuosavybės teise priklausančias 489,29 kv. m patalpas tais pačiais metais išnuomojo lengvatinėmis sąlygomis už 0,29 Eur už kv. m. Be to, privačiai mokyklai už išnuomotus savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 2 469,94 kv. m nustatytas 0,29 Eur nuomos mokestis metams, katalikiškai gimnazijai už 7000,27 kv. m nustatytas 0,29 Eur nuomos mokestis mėnesiui.

61. Audituojamu laikotarpiu už mažesnę nei rinkos kainą buvo išnuomoti 80,3 tūkst. kv. m. SKAT vertinimų rezultatai rodo, kad šešios savivaldybių administracijos²²⁶ neatlieka skaičiavimų, kiek gautų pajamų, jei negyvenamosios patalpos, kurios išnuomos lengvatinėmis sąlygomis (už mažesnę nei rinkos kainą), būtų išnuomos už rinkos kainą. SKAT profesiniais sprendimais paremti skaičiavimai rodo, kad, jei tą patį nekilnojamąjį turtą savivaldybės²²⁷ būtų išnuomojusios už rinkos kainą, jų pajamos iš nekilnojamojo turto nuomos audituojamuoju laikotarpiu būtų padidėjusios 412,1 tūkst. Eur (pavyzdys).

SKAT atliktų negautų pajamų už NT nuomą vertinimų pavyzdžiai

- Šiaulių m. savivaldybė nekilnojamąjį turtą nuomojo už mažesnę nei rinkos kainą, todėl gavo 123,1 tūkst. mažiau pajamų. Savivaldybėje audituojamu laikotarpiu galiojo 46 NT ilgalaikės nuomos sutartys, iš kurių 17-os sutarčių (37 proc.) nuomos kainą neatitiko rinkos kainos, t. y. 8 NT objektai buvo išnuomoti už mažesnę nei rinkos kainą:
 - 2 NT objektai, atnaujinant sutartį (pradinė sutartis sudaryta uždaro konkurso būdu), išnuomoti religinei bendruomenei, nes ši savo lėšomis suremontavo apleistas patalpas ir pritaikė religinėms apeigoms;
 - 2 NT objektai be konkurso švietimo įstaigų buvo išnuomoti savo įstaigų darbuotojams;
 - 1 NT objektas išnuomotas muzikos klubui, nes šis sukūrė 13 nuolatinių darbo vietų, vasarą organizuoja įvairius renginius;
 - 1 NT objekto, esančio koncertinės įstaigos patalpose, nuomos sutartis atnaujinta atsižvelgiant į rinkos specifiką – maitinimo paslaugos patalpose gali būti teikiamos tik renginių metu;
 - 1 NT objekto nuomos sutartis atnaujinta atsižvelgiant į tai, jog įmonė gamina nestandartinę avalynę;
 - 1 NT objekto sutartis atnaujinta atsižvelgiant į tai, jog nuomininkas patalpas nuomojasi gana seniai.
- Kauno miesto savivaldybė NT nuomos pajamų galėjo gauti 206,1 tūkst. Eur. daugiau, jeigu dalis savivaldybei priklausančio NT nebūtų išnuomota lengvatinėmis sąlygomis.

62. Vertinimai rodo, kad nekilnojamojo turto nuomos ne viešojo konkurso būdu ar lengvatinėmis sąlygomis tikslingumui įvertinti savivaldybėse skiriama nepakankamai dėmesio: neatliekami alternatyvūs lengvatinėmis sąlygomis nuomojamo turto

²²⁴ Vilniaus m.

²²⁵ Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2017-04-25 sprendimu Nr. 1-920 patvirtinti Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir ne konkurso būdu nuostatai, 8.2 p.

²²⁶ Elektrėnų, Kauno m. Mažeikių r., Prienų r., Rietavo, Šiaulių m.

²²⁷ Elektrėnų, Kauno m., Prienų r., Šiaulių m.

panaudojimo vertinimai, nenustatomi šios nuomos kaštai ir gaunama visuomeninė nauda. Todėl savivaldybių biudžetai netenka dalies galimų nuomos pajamų.

Iš trumpalaikės nekilnojamojo turto nuomos savivaldybės kasmet gauna apie 3 mln. Eur pajamų

63. Trumpalaikiams renginiams (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams) organizuoti reikalingo nekilnojamojo turto nuoma savivaldybėse taip pat turi būti organizuojama savivaldybės tarybos nustatyta tvarka²²⁸.
64. SKAT²²⁹ surinkti duomenys rodo, kad savivaldybių trumpalaikės nekilnojamojo turto nuomos reglamentavimas turi panašių trūkumų: nėra apibrėžta trumpalaikės nuomos sąvoka, nėra nustatyta, koks nekilnojamasis turtas gali būti trumpalaikės nuomos objektu, nenustatyti atvejai, kada trumpalaikė nuoma galima.
65. SKAT apibendrina savivaldybių duomenis²³⁰ apie trumpalaikės nekilnojamojo turto nuomos objektus ir gautas pajamas. Rezultatai rodo, kad savivaldybių institucijos, įstaigos ir įmonės trumpalaikės nuomos būdu nuomoja sporto, aktų, koncertų, teatrų, parodų ir konferencijų sales, informacinių technologijų kabinetus, įvairius kitus mokyklose esančius kabinetus, gimnazijų bendrabučių kambarius, valgyklų ir bibliotekų, skaityklų patalpas. Trumpalaikės nuomos objektai yra pastatų stogai, ant kurių montuojama įranga, baseino takeliai, fojė, šaudyklos ir pan. Iš trumpalaikės nuomos audituojamu laikotarpiu gauta 8,5 mln. Eur pajamų (per 2017 m. – 3,3 mln. Eur; per 2018 m. – 3,2 mln. Eur, per 2019 m. I pusmetį – 1,9 mln. Eur).
66. SKAT pažymėti teigiami pokyčiai audito metu. 2 savivaldybės²³¹ ėmėsi priemonių nuomos sutarčių vykdymo kontrolei užtikrinti ir nuomos kainai nustatyti:
 - Šiaulių m. savivaldybės tarybos sprendimu²³² buvo patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir patikėjimo teise valdomo ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašas, iš kurio pašalintas sutarties atnaujinimas, kuriame numatytas nekilnojamojo turto nuomos mokesčio indeksavimas, atsižvelgiant į Lietuvos statistikos departamento skelbiamą vidutinį metinį vartotojų kainų indeksą.
 - Vilniaus m. SKAT pažymėjo, kad nuo 2019 m. lapkričio mėn. savivaldybėje nustatytos kontrolės priemonės²³³ dėl nuomos mokesčio mokėjimo ir skolų išieškojimo: nustatytas reikalavimas nuomininkui, kad šis pateiktų įsipareigojimą prieš pasirašydamas nuomos sutartį už tris mėnesius mokėti nuomos mokestį, kuris liks savivaldybei kaip sutarties sąlygų įvykdymo užtikrinimas iki sutarties termino pabaigos ar jos nutraukimo prieš terminą. Be to, Vilniaus m. savivaldybės taryba įpareigojo²³⁴ savivaldybės administracijos

²²⁸ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 15 str. 8 d. (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2019-10-01).

²²⁹ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Kelmės r., Pasvalio r., Šiaulių m. Šiaulių r. Varėnos r.

²³⁰ 2019-01-01-2019-06-30.

²³¹ Šiaulių m., Vilniaus m.

²³² Šiaulių m. savivaldybės tarybos 2019-07-04 sprendimas Nr. T-288.

²³³ Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2019-11-06 sprendimu Nr. 1-291 patvirtinti Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų bei kito ilgalaikio turto nuomos viešojo konkurso būdu ir be konkurso nuostatai.

²³⁴ Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2019-11-06 sprendimas Nr. 1-291.

struktūrinius padalinius ir savivaldybės valdomas bendroves, įmones, įstaigas ir organizacijas raštu įspėti negyvenamųjų patalpų nuomininkus, kurie už nuomojamą turtą nemoka nuompinigių daugiau kaip 3 mėn., kad, per 10 dienų nuo įspėjimo išsiuntimo dienos nuomininkui nesumokėjus skolos, bus pradėta skolos išieškojimo, sutarties nutraukimo ir iškeldinimo procedūra.

2.4. Savivaldybių būsto valdymas nesprendžia aprūpinimo būstu problemos

67. Savivaldybės yra priskirtos institucijoms, kurios atsakingos už paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti²³⁵. Viena iš savivaldybių savarankiškųjų funkcijų – savivaldybės socialinio būsto fondo sudarymas ir būsto remontas, socialinio būsto nuoma²³⁶. Savivaldybės būsto fondą²³⁷ sudaro savivaldybės socialinis būstas²³⁸ ir savivaldybės būstas²³⁹.
68. Savivaldybės socialinio būsto paskirtis yra socialiai reikšminga – jis skirtas savivaldybėje gyvenančių šeimų ir asmenų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, galimybėms apsirūpinti būstu didinti. Siekiant patenkinti didelį socialinio būsto poreikį, įtvirtinta galimybė²⁴⁰ savivaldybėms socialinio būsto fondui priskirti ne tik nuosavybės teise priklausančią turtą, bet ir iš fizinių ar juridinių asmenų išnuomotus butus.
69. Socialinių būstų paskirtis gali būti keičiama į savivaldybių būstų paskirtį. Tai leidžia tokį būstą parduoti ar nuomoti kaip tarnybinį asmenims, susijusiems darbo santykiais su savivaldybe ar jos įstaigomis, apgyvendinti. Lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus, turi būti naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai²⁴¹.
70. SKAT vertino, ar:
 - nuomojamas socialinis ir savivaldybės būstas įtrauktas į savivaldybių tarybų ar jų įgaliotų savivaldybės administracijų patvirtintus socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto sąrašus;
 - dėl savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos sudarytos sutartys viso;
 - savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims, turintiems teisę jį gauti;
 - savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus²⁴²;

²³⁵ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 4 str. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31).

²³⁶ Vietos savivaldos įstatymas, 6 str. 15 p. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2017-01-01 iki 2017-12-31).

²³⁷ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 14 str. 1 d. (straipsnio redakcija nuo 2015-01-01 iki 2019-08-31).

²³⁸ Pagal Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 2 str. 12 d. (reakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31), socialinis būstas – į savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą įtraukto savivaldybės būsto fondo dalis. Pagal šią įstatymą nustatytas sąlygas prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, gydymo ar globos (rūpybos) įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

²³⁹ Pagal Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 2 str. 11 d. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31), savivaldybės būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausančias būstus, įtrauktas į savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą.

²⁴⁰ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 pakeitimo įstatymas Nr. XIII-1959.

²⁴¹ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 28 str. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31).

²⁴² Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2 str. 8 d., 10 d., 4 str., 5 str., 9 str., 14 str., 16 str., 20–22 str., 29 str. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31); Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo

- savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarką nustato savivaldybės taryba²⁴³. Visose audituotose savivaldybėse (47) patvirtinta tos savivaldybės tvarka dėl savivaldybės būsto fondui priskirtų būstų nuomos.

71. Atlikti vertinimai atskleidė socialinio ir savivaldybės būsto nuomos ir naudojimo reglamentavimo trūkumus:

- 8-ių savivaldybių²⁴⁴ patvirtintose savivaldybės ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkose nėra numatyta, kas administruoja savivaldybei nuosavybės teise priklausančias bei išsinuomotas savivaldybės būsto fonde esančias gyvenamąsias patalpas;
- 2-ose savivaldybėse²⁴⁵ nebuvo nustatyta reikalavimų, kuriuos turi atitikti asmenys, turintys teisę į socialinio ir savivaldybės būsto nuomą, o 1-oje savivaldybėje²⁴⁶ reikalavimai nustatyti tik iš dalies – savivaldybės ir socialinio būsto nuomą reglamentuojančioje tvarkoje nurodyta, kad savivaldybės būstai nuomojami asmenims ir šeimoms, kurie su savivaldybe ar jos įstaigomis yra susiję darbo ar jų esmę atitinkančiais santykiais, tačiau nereglementuota, kokių profesijų atstovai gali pretenduoti į tokį būstą, ir nenustatyta, kaip sudaromi ir administruojami asmenų, pretenduojančių į savivaldybės būstą, sąrašai;
- 2-ose savivaldybėse socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos kainos apskaičiavimo tvarka nustatyta, tačiau turėjo trūkumų: 1-os savivaldybės²⁴⁷ gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio administravimo tvarkos aprašas, kuriuo vadovaujamosi nustatant savivaldybės ir socialinio būsto nuomos kainos dydį, pasikeitus teisės aktams²⁴⁸ nebuvo atnaujintas, todėl jo nuostatos dėl nuomos mokesčio lengvatų taikymo neatitinka galiojančių teisės aktų nuostatų. 1-oje savivaldybėje²⁴⁹ savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydis ir apskaičiavimo tvarka buvo nustatyti ne savivaldybės tarybos sprendimu, kaip reikalauja teisės aktai, o savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu;
- 2-ose savivaldybėse²⁵⁰ nebuvo nustatyta sąlygų, kurioms esant asmenys netenka teisės į socialinio ar savivaldybės būsto nuomą;
- 3-ose savivaldybėse²⁵¹ nuomos sutarties forma ir turinys nebuvo patvirtinti, o 1-oje savivaldybėje²⁵² patvirtinti²⁵³ audito metu;

įstatymas. Civilinis kodeksas, 6.618–6.622 str.; Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320 patvirtintas Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarkos aprašas.

²⁴³ Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 4 str. 5 d. 3 p. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31).

²⁴⁴ Biržų r., Elektrėnų, Kalvarijos, Kelmės r., Lazdijų r., Pasvalio r., Rietavo ir Telšių r.

²⁴⁵ Pakruojo r. ir Šiaulių m.

²⁴⁶ Akmenės r.

²⁴⁷ Klaipėdos m.

²⁴⁸ Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas; Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-07-31 sprendimu Nr. T2-203 patvirtintas Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas.

²⁴⁹ Pasvalio r.

²⁵⁰ Pakruojo r., Pasvalio r.

²⁵¹ Biržų r., Pakruojo r., Pasvalio r.

²⁵² Mažeikių r.

²⁵³ Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-07 įsakymas Nr. A1-25 „Dėl socialinio būsto nuomos sutarties formos patvirtinimo“.

- 2-jų savivaldybių²⁵⁴ patvirtintose savivaldybės ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkose būstų paskirties keitimo iš socialinio į savivaldybės būstą ir iš savivaldybės į socialinį būstą tvarka nebuvo nustatyta, o 1-oje savivaldybėje²⁵⁵ – nustatyta iš dalies: tvarkoje numatyta, kad asmenys ar šeimos, kurių deklaruojamos pajamos ir turtas viršija teisės aktais nustatytus dydžius, gali teikti prašymus dėl jų nuomojamo socialinio būsto kaip savivaldybės būsto nuomos rinkos kainomis;
- 6-iose savivaldybėse²⁵⁶ būsto fonde esančių būstų skyrimo ir naudojimo kontrolės mechanizmas tarybų patvirtintose savivaldybės ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkose nebuvo nustatytas, o 1-oje (iš 47) savivaldybėje²⁵⁷ socialinio būsto naudojimo kontrolės procedūros buvo nustatytos²⁵⁸ audito metu;
- 1-oje savivaldybėje²⁵⁹ nenumatyta atvejų, kada savivaldybės būstas gali būti išnuomojamas asmenims, neįrašytiems į turinčių teisę gauti paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti sąrašus.

Trečdalio savivaldybių būsto fondo sąrašai neatspindi faktinės gyvenamųjų būstų savivaldybėse situacijos

72. SKAT vertino, ar nuomojamas socialinis būstas ir savivaldybės būstas įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintus socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto fondo sąrašus²⁶⁰. Taip pat analizavo, ar informacija apie socialinius būstus ir savivaldybės būstus, kurie nuomojami asmenims ir šeimoms, skelbiama savivaldybės interneto svetainėje²⁶¹.
73. Visose savivaldybėse (47) socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto fondo sąrašai patvirtinti savivaldybių tarybų, tačiau SKAT vertinimai atskleidė, kad ne visose savivaldybėse šie sąrašai tikslūs:
 - 10 savivaldybių²⁶² iš savivaldybės būsto fondo sąrašų ir socialinio būsto fondo sąrašų neišbraukė netinkamų gyventi, avarinės būklės būstų, taip pat būstų, kurie nepriklauso savivaldybei ir nėra jos išsinuomoti (pavyzdys).

²⁵⁴ Pakruojo r., Pasvalio r.

²⁵⁵ Šiaulių m.

²⁵⁶ Kazlų Rūdos, Lazdijų r., Pakruojo r., Pasvalio r., Prienų r., Rietavo.

²⁵⁷ Mažeikių r.

²⁵⁸ Mažeikių r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-07 įsakymu Nr. A1-25 „Dėl socialinio būsto nuomos sutarties formos patvirtinimo“ patvirtintos Socialinio būsto nuomos sutarties formos 8.4 p. įpareigoja nuomotą socialinį būstą tikrinti kartą per metus, o 8.5 p. įpareigoja nuomotą kartą per pusmetį tikrinti, kaip mokami mokesčiai.

²⁵⁹ Pasvalio r.

²⁶⁰ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2 str. 8 d., 10 d., 4 str., 5 str., 9 str., 14 str., 16 str., 20–22 str., 29 str. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31); Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas, 6.618–6.622 str.; Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320 patvirtintas Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniais ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarkos aprašas.

²⁶¹ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 14 str. 2 d.

²⁶² Akmenės r., Anykščių r., Kalvarijos, Kretingos r., Lazdijų r., Pasvalio r., Prienų r., Šiaulių m., Šiaulių r., Vilkaviškio r.

Netinkamų gyventi, avarinės būklės, taip pat kitų asmenų nuosavybės teise valdomų būstų, įtrauktų į savivaldybių būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašus, pavyzdžiai

- Anykščių r. savivaldybės būsto fondo sąraše²⁶³ buvo 20 būstų, kurie buvo pripažinti nenaudojamais, avariniais (iš jų 6 nenaudojamais pripažinti audito metu), ir 10 būstų, netinkamų gyventi, dėl kurių tolesnio naudojimo sprendimai nepriimti.
 - Į Kalvarijos savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašus²⁶⁴ įtraukta 13 būstų, kurie yra avarinės būklės, netinkami gyventi ir neremontuojami. Audito procedūrų metu savivaldybės taryba sąrašus patikslino ir patvirtino²⁶⁵.
 - Į Prienų r. savivaldybės būsto fondo sąrašą²⁶⁶ įtraukta 14 netinkamų gyventi būstų, kurių kapitalinį remontą būtina atlikti, taip pat įtraukti 3 būstai, nuosavybės teise priklausantys savivaldybės įmonei UAB „Prienų butų ūkis“.
 - Į Lazdijų r. savivaldybės patvirtintą socialinio būsto fondo sąrašą²⁶⁷ įtrauktas socialinis būstas, kuris buvo parduotas 2016 m.
 - Šiaulių r. savivaldybės būsto fondo sąraše²⁶⁸ esantys 36 būstai yra avarinės būklės ir netinkami gyventi.
-

- 5-ųjų savivaldybių²⁶⁹ patvirtinti savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašai yra netikslūs, nes į juos buvo įtraukti ne visi faktiškai esantys būstai, o į 2-ųjų savivaldybių²⁷⁰ socialinio būsto fondo sąrašus įtrauktas nekilnojamasis turtas, kuris nepriskirtinas socialinio būsto fondui (pavyzdys).
-

Netikslių savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašų pavyzdžiai

- Į Pakruojo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašą²⁷¹ įtraukta dviem būstais mažiau, negu faktiškai jų yra, t. y. įtraukti 2 objektai: 1 objektas – Titonių kaime ir 1 objektas – Pošilio viensėdyje, Lygumų seniūnijoje, nors faktiškai yra 4 savivaldybės būstai: 2 būstai – Titonių kaime ir 2 būstai – Pošilio viensėdyje, Lygumų seniūnijoje.
 - Mažeikių rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2019 m. birželio 21 d. vienas butas (Sodų g. 11-32, Mažeikiai) įtrauktas į socialinių būstų sąrašą²⁷², nors iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo bei pirkimo–pardavimo sutarties duomenų matyti, kad šis butas nupirtas tik 2019 m. birželio 28 d.
 - Tauragės r. Batakių pradinės mokyklos pastato, esančio Santakų g. 17, Eidintų k., Batakių seniūnijoje, kurio pagrindinė paskirtis – mokymo veikla, dalis patalpų naudojama socialiniam būstui. Negyvenamosios patalpos, kurių paskirtis nepakeista, įrašytos į Tauragės rajono savivaldybės socialinio būsto sąrašą.
-

²⁶³ Savivaldybės būsto fondo sąrašai, patvirtinti 2017-02-23, 2018-01-25 ir 2019-01-31 savivaldybės tarybos sprendimais Nr. 1-TS-49, Nr. 1-TS-25 ir Nr. 1-TS-22.

²⁶⁴ Kalvarijos savivaldybės tarybos 2019-02-21 sprendimas Nr. T-14 „Dėl Kalvarijos savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo tvirtinimo“.

²⁶⁵ Kalvarijos savivaldybės tarybos 2019-10-02 sprendimas Nr. T-167 „Dėl Kalvarijos savivaldybės tarybos 2019-02-21 sprendimo Nr. T-14 „Dėl Kalvarijos savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo tvirtinimo“ papildymo“.

²⁶⁶ Prienų r. savivaldybės tarybos 2017-09-28 sprendimas Nr. T3-248, patikslintas 2018-12-20 sprendimu Nr. T3-291.

²⁶⁷ Lazdijų r. savivaldybės tarybos 2015-02-23 sprendimas Nr. 5TS-1472 „Dėl Lazdijų r. savivaldybės būsto fondo sąrašo patvirtinimo“ su (vėlesniais pakeitimais).

²⁶⁸ Šiaulių r. savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimas Nr. T-5 (nauja redakcija patvirtinta Šiaulių r. savivaldybės tarybos 2018-12-18 sprendimu Nr. T-346).

²⁶⁹ Biržų r., Pakruojo r. Prienų r., Trakų r., Telšių r.

²⁷⁰ Mažeikių r., Tauragės r.

²⁷¹ Pakruojo r. savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-161 „Dėl Pakruojo r. savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“.

²⁷² Mažeikių r. savivaldybės tarybos 2019-06-21 sprendimas Nr. T1-198 „Dėl Mažeikių r. savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašų patvirtinimo“.

- 2-ose savivaldybėse²⁷³ informacija apie į savivaldybių būsto fondo ir socialinio būsto sąrašus įtraukiamus būstus yra neišsami: sąrašuose nenurodyta, kad būstas turi priklausinių, kurie perduodami naudotis neatlygintinai kartu su išnuomojamu savivaldybės ar socialiniu būstu.
- 74. Neužtikrindama, kad savivaldybės būsto fonde esančių būstų sąrašai būtų tikslūs ir atitiktų faktinę situaciją, savivaldybė nevaldo teisingos informacijos apie savivaldybės ir socialinius būstus, jų būklę bei galimybes suteikti šiuos būstus jų laukiantiems asmenims ar šeimoms.
- 75. SKAT vertinimai rodo, kad įstatymo²⁷⁴ įpareigojimo savivaldybės tarybos nustatyta tvarka savivaldybės interneto svetainėje skelbti informaciją apie asmenims ir šeimoms nuomojamus socialinius būstus ir savivaldybės būstus nevykdė 2 savivaldybės. 1 savivaldybė²⁷⁵ neskelbė patvirtintų socialinių ir savivaldybės būstų sąrašų, 1 savivaldybė²⁷⁶ interneto svetainėje skelbė informaciją tik apie išnuomotą socialinį būstą, o apie išnuomotą savivaldybės būstą – neskelbė. Nustatyta, kad 1 savivaldybė²⁷⁷ nesilaikė savivaldybės tarybos patvirtintoje savivaldybės ir socialinio būsto nuomos ir naudojimo tvarkoje įtvirtintos nuostatos informaciją apie socialinius būstus ir savivaldybės būstus, kurie nuomojami asmenims, interneto svetainėje atnaujinti kas ketvirtį.
- 76. Savivaldybėms nevykdant įstatymu nustatytos pareigos ir neskelbiant informacijos apie būsto fonde esančius socialinius ir savivaldybės būstus, neužtikrinamas savivaldybės ir socialinio būsto administravimo proceso skaidrumas, o šio būsto eilėje laukiantys asmenys ar šeimos, taip pat kiti savivaldybės gyventojai negali susipažinti su gyvenamųjų būstų bei jų užimtumo situacija ir objektyviai įvertinti galimybių apsirūpinti būstu. Specialiųjų tyrimų tarnyba atliko 9-ių savivaldybių²⁷⁸ būsto fondo sudarymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų antikorporcinį vertinimą²⁷⁹ ir rekomendavo savivaldybėms viešinti informaciją apie savivaldybės, socialinį bei tarnybinį būstą.

Būsto skyrimo, naudojimo ir sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolė neužtikrina efektyvaus savivaldybių būsto fondų valdymo

- 77. Siekiant, kad savivaldybės būsto fondo būstas būtų nuomojamas efektyviai ir prisidėtų sprendžiant socialines, asmenų aprūpinimo būstu problemas, svarbu užtikrinti, kad būstai būtų naudojami laikantis teisės aktų reikalavimų ir sutartinių įsipareigojimų ir būtų nuomojami tik asmenims, turintiems teisę į savivaldybės ar socialinį būstą.
- 78. SKAT²⁸⁰ vertino: ar dėl savivaldybės būsto fonde esančio būsto sudarytos nuomos sutartys; ar savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims, turintiems teisę į

²⁷³ Akmenės r., Kauno r.

²⁷⁴ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 14 str. 2 d.

²⁷⁵ Radviliškio r.

²⁷⁶ Pasvalio r.

²⁷⁷ Panevėžio r.

²⁷⁸ Birštono, Druskininkų, Kauno m., Klaipėdos m., Neringos, Panevėžio m., Šiaulių m., Šilutės r., Vilniaus m.

²⁷⁹ Specialiųjų tyrimų tarnybos 2020-01-24 Antikorporcinio vertinimo išvada dėl savivaldybių būsto fondo sudarymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų Nr. 4-01-639.

²⁸⁰ Kaišiadorių r. savivaldybės SKAT savivaldybės socialinio būsto naudojimą ir plėtrą vertino 2018 m. (2018-12-19 veiklos audito ataskaita „Dėl savivaldybės socialinio būsto plėtros, socialinio būsto naudojimo vertinimo“).

gauti; ar savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus²⁸¹.

79. Rezultatai parodė, kad 11-ai (iš 47) savivaldybių²⁸² SKAT turėjo pastebėjimų, susijusių su socialinio ir savivaldybės būsto nuomos sutarčių sudarymu, 11-oje (iš 47) savivaldybių²⁸³ nustatyti trūkumai susiję su nuomos dydžiu ir jo nustatymu, o 25-iose (iš 47) savivaldybėse²⁸⁴ sutartinių nuomos įsipareigojimų vykdymo kontrolė yra tobulintina.
80. Nustatyti nuomos sutarčių sudarymo trūkumai:
 - Sudarytos būsto nuomos sutartys turi atitikti galiojantį teisinį reguliavimą, todėl pasikeitus teisės aktams, savivaldybių ir socialinio būsto nuomos sutartys turi būti peržiūrimos ir pagal poreikį atnaujinamos. 3-ose (iš 47) savivaldybėse²⁸⁵ sudarytos būsto nuomos sutartys nebuvo atnaujinamos, todėl nebuvo įvertinta ir užtikrinta, kad būstai būtų nuomojami ir naudojami laikantis teisės aktų reikalavimų.
 - 3-ose (iš 47) savivaldybėse²⁸⁶ sudarytos neterminuotos nuomos sutartys (pavyzdys).

Neterminuotų būsto nuomos sutarčių pavyzdžiai

- Biržų r. savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše²⁸⁷ nurodyta, kad socialinis būstas išnuomojamas 3 metų laikotarpiui, tačiau 5-ios socialinio būsto nuomos sutartys sudarytos neterminuotam laikui.
 - Kauno m. savivaldybėje iki 2017-10-17 sudarytos neterminuotos socialinio būsto nuomos sutartys, nors Kauno miesto savivaldybės socialinio ir savivaldybės būsto nuomos tvarkos apraše²⁸⁸ nustatytas socialinio būsto nuomos terminas – 3 metai.
 - Kazlų Rūdos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše²⁸⁹ nurodyta, kad socialinis būstas išnuomojamas ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui. Nustatyta, kad sudarytos 10-ies socialinių būstų neterminuotos nuomos sutartys.
-
- 3-ose savivaldybėse²⁹⁰ savivaldybės ar socialiniais būstais naudojami gyventojai, tačiau sutartys nesudarytos (pavyzdys).

²⁸¹ Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2 str. 8 d., 10 d., 4 str., 5 str., 9 str., 14 str., 16 str., 20–22 str., 29 str. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31); Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas, 6.618–6.622 str.; Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320 patvirtintas Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarkos aprašas.

²⁸² Birštono, Biržų r., Kauno m., Kazlų Rūdos, Klaipėdos r., Mažeikių r., Panevėžio m., Prienų r., Rokiškio r., Telšių r., Vilniaus m.

²⁸³ Anykščių r., Birštono, Joniškio r., Kauno m., Klaipėdos m., Panevėžio m., Radviliškio r., Šiaulių m., Telšių r., Utenos r., Zarasų r.

²⁸⁴ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šiaulių r., Širvintų r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r.

²⁸⁵ Birštono, Kazlų Rūdos, Mažeikių r.

²⁸⁶ Biržų r., Kauno m., Kazlų Rūdos.

²⁸⁷ Biržų rajono savivaldybės tarybos 2019-12-19 sprendimas Nr. T-277 „Dėl Biržų rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

²⁸⁸ Kauno m. savivaldybės tarybos 2017-09-12 sprendimu Nr. T-617 patvirtintas Kauno miesto savivaldybės ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, 35 p.

²⁸⁹ Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2017-03-29 sprendimas Nr. TS V(22)-2782 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

²⁹⁰ Klaipėdos r., Panevėžio m., Rokiškio r.

Nesudarytų būsto nuomos sutarčių pavyzdys

- Klaipėdos r. savivaldybėje 1 būstas užimtas neteisėtai: būste gyvenantis asmuo turi teisę į nuosavybę, tačiau prasidėjus privatizavimui būsto nuosavybės dokumentų nesusitvarkė. Būsto nuomos sutartį pasirašyti atsisako, tačiau savivaldybė dėl garbaus gyventojų amžiaus, sveikatos būklės ir kitais etiniais sumetimais neskuba imtis veiksmų dėl iškeldinimo ar kitaip bandyti priversti įteisinti buvimą būste.
 - Panevėžio m. savivaldybėje nustatyti 4 atvejai, kai būstas išnuomotas, nors nuomos sutartis nesudaryta.
 - Rokiškio r. savivaldybėje sutartys nesudarytos dėl 2-jų būstų nuomos, iš jų: 1 būsto nuomos dokumentai nesutvarkyti, tačiau asmuo būste gyvena ir moka nuomą, o 1 būsto nuomos dokumentai nesutvarkyti, asmuo gyvena nuo 1976 m., sutarties pasirašyti nesutinka, nuomos mokesčio nemoka.
- 2-ose savivaldybėse²⁹¹ vietoje socialinio būsto nuomos sutarčių buvo sudarytos savivaldybės būsto nuomos sutartys, o vietoje savivaldybės būsto – socialinio būsto nuomos sutartys. Socialinio būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydis sudaro ne mažiau kaip 50 proc. rinkos vidutinio nuomos mokesčio, o savivaldybės būstas nuomojamas rinkos kainomis²⁹². Kadangi iš savivaldybės nuomojamo būsto kaina priklauso nuo to, kuriam būsto tipui būstas priskirtas, savivaldybės, nuomodamos būstą kaip socialinį, gali patirti nuostolių, o socialinį būstą numojant rinkos kainomis, neužtikrinamos socialiai pažeidžiamų asmenų (šeimų) teisės į aprūpinimą būstu (pavyzdys).

Klaidingai sudarytų būsto nuomos sutarčių pavyzdžiai

- Prienų r. savivaldybėje 13 atvejų neteisingai nurodytas nuomojamo būsto tipas, t. y. sudaryta socialinio būsto nuomos sutartis, nors būstas įtrauktas į savivaldybės būsto fondo sąrašą. 11 iš 13 atvejų nuomos mokestis skaičiuojamas kaip už savivaldybės būstą.
- Vilniaus m. savivaldybėje nustatyti 2 atvejai, kai su politiniais kaliniais ir tremtiniais buvo sudarytos savivaldybės būsto nuomos sutartys, nuomininkai mokėjo nustatytą rinkos kainą, nors pagal Vyriausybės patvirtintą Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarką²⁹³ turėjo būti skiriamas socialinis būstas ir sudaroma socialinio būsto nuomos sutartis.

81. Vertindama, ar savivaldybės socialinio ir savivaldybės būsto nuomos dydį nustatė vadovaudamasi teisės aktais²⁹⁴, SKAT atliko nustatytų savivaldybių būstų ir socialinių būstų nuomos dydžių perskaičiavimus. Rezultatai parodė, kad 9-ose (iš 48) savivaldybėse²⁹⁵ nuomos dydis buvo apskaičiuotas neteisingai (pavyzdys).

Neteisingai apskaičiuoto savivaldybės ir socialinio būsto nuomos dydžio pavyzdžiai

- Joniškio r. savivaldybėje iki 2017 m. spalio 26 d. buvo sudarytos 124 būstų nuomos sutartys (iš 189 tirtų pavyzdžių). Atsirinkus ir ištyrus rizikingus objektus (28 vnt.), nustatyta, kad dalies butų, esančių Joniškio mieste, nuomos kaina nuo paskutinio perskaičiavimo (2016–2017 m.) yra pasikeitusi daugiau kaip 2 eurai (pokyti svyravo nuo 2,05 iki 9,63 Eur) ir turėjo būti perskaičiuota.

²⁹¹ Prienų r., Vilniaus m.

²⁹² Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 18 str. 3 d., 20 str. 6 d. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-25 iki 2019-08-31).

²⁹³ Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320 patvirtinta Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniais bei jų šeimų nariams tvarka.

²⁹⁴ Vyriausybės 2001-04-25 nutarimas Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“.

²⁹⁵ Joniškio r., Kauno m., Klaipėdos m., Panevėžio m., Radviliškio r., Šiaulių m., Telšių r., Utenos r., Zarasų r.

- Kauno m. savivaldybės būsto ir socialinio būsto administratorius UAB „Kauno butų ūkis“ laikotarpiu nuo 2017-01-01 iki 2018-12-31 nuomos mokesčių skaičiavo neteisingai, nes nesivadovavo pasikeitusiais vietovės pataisos koeficientais. Nuomos mokesčio dydžio skirtumas sudaro 2 837 Eur.
- Panevėžio m. savivaldybės būstus ir socialinius būstus administruojanti įmonė, apskaičiuodama nuomos dydį, taikė neteisingus pataisos koeficientus (64 atvejais), neteisingą plotą ar vidutinę vertę (62 atvejais). Audito metu klaidos buvo ištaisytos ir nuomos dydžiai perskaičiuoti.
- Zarasų r. savivaldybėje nustatyti 4 atvejai, kai savivaldybės būstų ir socialinių būstų nuomos dydžiai dėl neteisingai taikytų pataisos koeficientų ir vidutinės vertės buvo apskaičiuoti neteisingai. Audito metu nuomos dydžiai buvo perskaičiuoti.

82. Nuomos mokesčio dydžius tikslinga perskaičiuoti, nes koeficientų ir rodiklių, kurie taikomi skaičiuojant nuomos kainą, reikšmės kasmet gali kisti. 3-jų savivaldybių SKAT turėjo pastebėjimų dėl savivaldybių būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio perskaičiavimo. Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydis gali būti perskaičiuojamas kartą per metus²⁹⁶, tačiau 2-ose savivaldybėse²⁹⁷ būsto fonde esančių būstų nuomos mokesčio dydžiai buvo perskaičiuoti 2015 m. (vėliau jie perskaičiuoti nebuvo). 1-oje savivaldybėje²⁹⁸ būstų nuomos mokesčio dydis perskaičiuotas audito metu.
83. Nustatytas atvejis, kai 1 savivaldybė²⁹⁹, kiekvienais metais nustačius ir patvirtinus būsto nuomos mokesčio dydžius, nuomos mokesčius perskaičiavo, tačiau būsto nuomos sutarčių atitinkamai netikslino, dėl to jose nurodyta būsto nuomos kaina neatitiko patvirtintos ir gyventojo mokamos nuomos kainos.
84. Savivaldybės turi užtikrinti, kad savivaldybės būsto fondui priskirtos gyvenamosios patalpos būtų išnuomojamos asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į paramą būstui gauti ar išsinuomoti, ir naudojamos laikantis sudarytose nuomos sutartyse nustatytų sąlygų. 25-ių savivaldybių³⁰⁰ SKAT savivaldybių vykdomą socialinių ir savivaldybės būstų naudojimo ir sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę vertino kaip nepakankamą ar turinčią trūkumų:
 - 14-oje savivaldybių³⁰¹ išnuomotų būstų patikros nebuvo vykdomos arba buvo vykdomos tik nedidelės dalies būstų patikros (pavyzdys).

Išnuomotų būstų patikrų nevykdymo pavyzdžiai

- Anykščių r., Klaipėdos r., Mažeikių r., Prienų r., Rietavo ir Ukmergės r. savivaldybėse išnuomotų būstų patikros buvo atliekamos tik dėl susidariusios skolos, gavus nusiskundimų, keičiantis nuomininkams ir pan.
- Kauno r. savivaldybės patvirtintoje tvarkoje nustatyta, kad kartą per metus visi išnuomoti būstai turi būti patikrinti ir surašyti apžiūros aktai, tačiau iš 275 audituotų būstų apžiūros aktai nepateikti: 2017 m. – 89 socialinių būstų, 2018 m. – 107 socialinių būstų, 2019 m. I pusm. – 52 socialinių būstų; 2017 m. – 38 savivaldybės būstų, 2018 m. – 48 savivaldybės būstų, 2019 m. I pusm. – 5 savivaldybės būstų.
- Kretingos r. savivaldybėje atliktos nedidelės dalies išnuomotų būstų patikros: iš 122 vertintų būsto nuomos sutarčių audituojamu laikotarpiu buvo atliktos 9 šių sutarčių patikros vietoje.

²⁹⁶ Vyriausybės 2001-04-25 nutarimu Nr. 472 patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, 10 p. (redakcija, galiojusi nuo 2015-11-01 iki 2019-08-31).

²⁹⁷ Anykščių r., Kauno m.

²⁹⁸ Birštono.

²⁹⁹ Prienų r.

³⁰⁰ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos r., Kretingos r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šiaulių r., Širvintų r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r.

³⁰¹ Anykščių r., Birštono, Elektrėnų, Kauno r., Klaipėdos r., Kretingos r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Rietavo, Širvintų r., Telšių r., Ukmergės r.

- 13 savivaldybių³⁰², atlikdamos išnuomoto būsto patikras, jų nedokumentavo, dokumentavo ne visas arba patikros dokumentuose pateikė nepakankamai informacijos apie būsto būklę ar naudojimą (pavyzdys).

Būstų patikrų dokumentavimo trūkumų pavyzdžiai

- Alytaus r., Klaipėdos r., Panevėžio r. ir Pasvalio r. savivaldybėse išnuomotų būstų patikros nedokumentuojamos.
 - Mažeikių r., Rietavo ir Ukmergės r. savivaldybių išnuomotų būstų patikrų aktuose nepakankamai informacijos apie būsto būklę.
 - Rokiškio r. savivaldybė audituojamu laikotarpiu atliko 62 būstų patikras, tačiau dokumentuota tik apie 60 proc.
-

- 10 savivaldybių³⁰³ netvarkė išnuomoto socialinio ir savivaldybės būstų naudojimo ir sutartinių įsipareigojimų vykdymo pažeidimų apskaitos;
 - 7-ių savivaldybių³⁰⁴ SKAT turėjo pastabų dėl nuomos mokesčio mokėjimo ir skolų valdymo kontrolės (pavyzdys).
-

Nepakankamos nuomos mokesčio mokėjimo ir įsiskolinimų valdymo kontrolės pavyzdžiai

- Kauno r. savivaldybėje mokesčio mokėjimų kontrolė nepakankama, nes audituojamo laikotarpio pabaigoje 66 nuomininkai buvo įsiskolinę už daugiau kaip 360 dienų, skolos suma sudarė 7,8 tūkst. Eur.
 - Klaipėdos r. savivaldybėje yra 10 būsto nuomininkų, nemokančių nuomos mokesčio ilgiau negu 1 metus. Taip pat yra tokių, su kuriais sutartys nutrauktos, o skola už nuomą likusi (sutartys nutrauktos iki 2016 metų pabaigos).
 - Panevėžio r. savivaldybėje sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolė nepakankama: 27 atvejais iš 117 audituotų (23 proc. nuomininkų) atsiskaityti buvo vėluojama nuo 3 iki 15 mėnesių.
 - Šiaulių r. savivaldybėje nuomos mokesčio už savivaldybės būstą ir socialinį būstą administravimas, skolų apskaita, informacijos kaupimas nuomininkų bylose neužtikrina tinkamo nuomos proceso organizavimo, išsamios skolų kontrolės. Nors audituojamu laikotarpiu skola už būsto nuomą didėjo (nuo 62,3 tūkst. Eur 2017 m. iki 69,1 tūkst. Eur 2019 m. I pusm.), informacija apie gautinų sumų apskaitą neteikiama ir nuomininkų skolos į apskaitą neįtraukiamos.
-

85. Savivaldybėms neužtikrinant tinkamos būstų skyrimo, naudojimo ir sutartinių nuomos įsipareigojimų vykdymo kontrolės, kyla rizika dėl netinkamo savivaldybių ir socialinių būstų naudojimo ir socialiai pažeidžiamų asmenų bei šeimų teisės į apsirūpinimą būstu neužtikrinimo. Specialiųjų tyrimų tarnyba pažymėjo³⁰⁵, kad socialinio, savivaldybės ir tarnybinio būsto naudojimo pagal paskirtį kontrolės aspektai (kuris subjektas, kokia tvarka, koku reguliarumu turi vykdyti patalpų naudojimo kontrolę, per kiek laiko, nustačius nuomos sutarties pažeidimų, turi būti nutraukiama nuomos sutartis ir kt.) nėra išsamiai reglamentuoti, todėl pasiūlė svarstyti galimybę inicijuoti teisės aktų pakeitimus, įtvirtinant ir detalizuojant juose savivaldybės būsto fondo naudojimo kontrolę.

³⁰² Akmenės r., Alytaus r., Birštono, Kauno r., Klaipėdos r., Mažeikių r., Panevėžio r., Pasvalio r., Raseinių r., Rietavo r., Rokiškio r., Trakų r., Ukmergės r.

³⁰³ Alytaus r., Birštono, Elektrėnų, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kretingos r., Pasvalio r., Raseinių r., Širvintų r.

³⁰⁴ Joniškio r., Kauno r., Klaipėdos r., Panevėžio r., Radviliškio r., Šiaulių r., Telšių r.

³⁰⁵ Specialiųjų tyrimų tarnybos 2020-01-24 Antikorupcinio vertinimo išvada dėl savivaldybių būsto fondo sudarymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų Nr. 4-01-639.

Savivaldybėse vykdoma socialinio būsto plėtra, tačiau būsto laukiančių asmenų ir šeimų mažėja nežymiai

86. 54-ųjų SKAT duomenimis, 2017-01-01 eilėse gauti savivaldybės ir socialinį būstą laukė 10,3 tūkst. asmenų (šeimų), iš jų tik socialinį būstą – 9,9 tūkst. asmenų (šeimų), o 2019-06-30 – atitinkamai 9,9 tūkst. asmenų (šeimų), iš jų tik socialinį būstą – 9,7 tūkst. asmenų (šeimų). Taigi, audituojamu laikotarpiu socialinio būsto laukiančių asmenų ir šeimų sumažėjo 1,8 proc.
87. Socialinio būsto plėtra analizuota 26-iose SKAT³⁰⁶ ataskaitose. Audituojamuoju laikotarpiu savivaldybių siekis vykdyti socialinio būsto plėtrą buvo planuojamas ir įtvirtintas savivaldybių veiklos planavimo dokumentuose, plėtros programose, taip pat savivaldybės dalyvavo vykdant ES lėšomis finansuojamus projektus.
88. Įstatymas³⁰⁷ savivaldybėms suteikia teisę parduoti jos būstą šio būsto nuomininkams už rinkos vertę. Lėšos, gautos už parduotus būstus, turi būti naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai. Savivaldybių būsto fondo plėtra įgyvendinama įvairiais būdais: statant, perkant naujus gyvenamuosius būstus, rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai pastatus, atliekant prastos būklės ar gyventi netinkamų savivaldybės būsto fonde esančių gyvenamųjų patalpų remonto darbus. SKAT duomenimis, 2017-01-01 savivaldybės buvo sukaupusios 19,3 mln. Eur lėšų, gautų pardavus būstus. Teisės aktuose nenustatyta, kokia savivaldybės būsto pardavimo lėšų suma turėtų būti panaudojama kiekvienais metais statant, perkant naujus gyvenamuosius būstus, rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus savivaldybei nuosavybės teise priklausančius pastatus, todėl šių lėšų panaudojimo apimtys skiriasi (pavyzdys).

Socialinio būsto fondo plėtros pavyzdžiai

- Marijampolės savivaldybė 2017-01-01 turėjo sukaupusi 41,1 tūkst. Eur lėšų, gautų pardavus savivaldybės būstą, audituojamu laikotarpiu gavo dar 191,3 tūkst. Eur pajamų. Per laikotarpį nuo 2017-01-01 iki 2019-06-30 savivaldybė įsigijo 71 socialinį būstą, iš jų 2 butus name, kuriame buvo atlikta rekonstrukcija. 69 butų namo rekonstrukcijai atlikti ir dviem butams įsigyti panaudojo 1,5 mln. Eur.
- Kelmės r. savivaldybė 2017-01-01 buvo sukaupusi 20,2 tūkst. Eur, gautų pardavus būstą, audituojamu laikotarpiu už parduotą būstą gavo dar 10,3 tūkst. Eur pajamų. 2017 m. socialinio būsto remontui skyrė 41,9, 2018 m. – 34, 2019 m. I pusr. – 37 tūkst. Eur savivaldybės biudžeto lėšų.
- Širvintų r. savivaldybėje pastatytas 18 butų socialinių būstų daugiabutis, Gelvonų miestelyje nupirtas socialinis būstas. Bartkuškio kaime buvusių bibliotekos ir med. punkto patalpose įrengti du butai. Kabaldos kaime buvęs vaikų darželis pertvarkytas į gyvenamąjį namą.
- Vilkaviškio r. savivaldybėje rekonstruotas bendrabučio pastatas ir įrengta 18 socialinių butų.

89. SKAT vertinimu, dėl vykdomos socialinio būsto fondo plėtros tik 2-jų (iš 26) savivaldybių³⁰⁸ socialinio būsto laukiančių asmenų (šeimų) eilė trumpėja (pavyzdys).

Dėl socialinio būsto fondo plėtros socialinio būsto laukiančių asmenų (šeimų) eilių trumpėjimo pavyzdžiai

- Biržų r. savivaldybėje audituojamu laikotarpiu įsigyta 15 socialinių būstų, todėl socialinio būsto laukiančiųjų eilė trumpėjo: 2017 m. socialinio būsto laukė 103 asmenys (šeimos), 2019 m. I pusr. – 89 asmenys (šeimos).

³⁰⁶ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r. Joniškio r., Kalvarijos, Kelmės r., Kretingos r., Marijampolės, Pakruojo r., Panevėžio r., Pasvalio r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šilutės r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r. ir Zarasų r.

³⁰⁷ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 24 str. 2 d. 5 p. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2015-01-01 iki 2019-08-31).

³⁰⁸ Biržų r., Kalvarijos.

- Kalvarijos savivaldybė audituojamu laikotarpiu įsigijo 14 soc. būstų, todėl laukiančiųjų šio būsto eilė sutrumpėjo nuo 85 asmenų (šeimų) 2017 m. iki 73 asmenų (šeimų) 2019 m. I pusm.

90. Atlikti vertinimai rodo, kad ne visos savivaldybės pakankamai lėšų skyrė socialinio būsto fondo plėtrai. 6-ių (iš 26) savivaldybių³⁰⁹ SKAT vykdomą socialinio būsto fondo plėtrą vertino kaip nepakankamą, nesprendžiančią savivaldybėse gyvenančių socialiai pažeidžiamų asmenų (šeimų) aprūpinimo būstu problemų (pavyzdys).

Nepakankamos socialinio būsto fondo plėtros pavyzdžiai

- Telšių r. savivaldybė 2017-01-01 turėjo sukaupusi 66,2 tūkst. Eur būstų pardavimo pajamų, o 2017–2018 m. gavo dar 69,6 tūkst. Eur. Audituojamu laikotarpiu 103,32 tūkst. Eur šių lėšų savivaldybė skyrė 12-ai socialinių būstų įsigyti, tačiau, SKAT vertinimu, socialinio būsto plėtra savivaldybėje vyksta nepakankamai sparčiai, nes socialinio būsto laukiančių asmenų eilė netrumpėja (lyginant 2019 m. I pusmečio duomenis su 2017 m. duomenimis, socialinio būsto laukiančių asmenų skaičius eilėje padidėjo 40 asmenų (šeimų).
- Nuo 2018 m. Šiaulių m. savivaldybės už parduotus būstus gautos lėšos yra nenaudojamos, o savivaldybės būsto fondo plėtra vykdoma tik projekto³¹⁰ lėšomis. 2017 m. pabaigoje socialinio būsto eilėje laukė 418 asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą. Iki 2019 m. birželio mėn. pabaigos laukiančiųjų socialinio būsto skaičius išaugo iki 503 asmenų ir šeimų.
- Vilniaus m. savivaldybė 2017 m. pardavė 30, 2018 m. – 28, o 2019 m. I pusm. – 33 būstus ir gavo 2,7 mln. Eur pajamų. Socialiniams būstams įsigyti 2017 m. panaudojo 8,7 tūkst. Eur (0,16 proc.), 2018 m. – 15,9 tūkst. Eur (0,25 proc.), o 2019 m. I pusm. – 1,1 mln. Eur (15,6 proc.) sukaupytų pajamų, tačiau socialinio būsto plėtrai neskiria pakankamai lėšų ir nepanaudoja sukaupytų lėšų, todėl socialinio būsto laukiančių asmenų eilės žymiai nemažėja (2017 m. – 1 342, 2018 m. – 1 637, o 2019 m. I pusm. – 1 509 asmenys (šeimos)). Vykdoma socialinio būsto fondo plėtra neužtikrina, kad laukiantys asmenys būtų aprūpinti būstais: 2017 m. ir 2018 m. nupirka po 1 socialinį būstą, 2019 m. I pusm. – 18 socialinių būstų, taigi per 3 metus socialinį būstą gavo 20 eilėje laukiančių asmenų (šeimų).

91. Savivaldybės turėtų aktyviau analizuoti visas galimas alternatyvas, ieškoti naujų būdų plėtoti socialinio būsto fondą ir gerinti savivaldybės gyventojų socialinę padėtį bei sąlygas. SKAT nuomone, norint efektyviai plėtoti socialinio būsto fondą, reikia preliminarai įvertinti, kiek savivaldybei tikslinga turėti savivaldybės būstų, kiek socialinių būstų ji bus pajėgi išlaikyti, nes jų priežiūra reikalauja papildomų savivaldybės biudžetų lėšų (remonto, rekonstrukcijos ir kitoms priežiūros išlaidoms padengti).

2.5. Savivaldybės nėra priėmusios sprendimų dėl jų funkcijoms atlikti nenaudojamo nekilnojamojo turto

92. SKAT vertino, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, kuris perduotas valdyti patikėjimo ir / ar panaudos teise savivaldybių institucijoms, įstaigoms, įmonėms ir organizacijoms bei kitiems juridiniams asmenims, buvo naudojamas savivaldybių funkcijoms įgyvendinti³¹¹ savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka.
93. 46-iose (iš 48) savivaldybėse³¹² 10 proc. nekilnojamojo turto (0,7 mln. iš 6,2 mln. kv. m) nenaudojama savivaldybių funkcijoms vykdyti, dvi³¹³ tokio turto neturėjo (2 lentelė).

³⁰⁹ Birštono, Panevėžio r., Pasvalio r., Tauragės r., Telšių r. Vilniaus m.

³¹⁰ Socialinio būsto plėtra Šiaulių miesto savivaldybėje.

³¹¹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 12 ir 14 str.

³¹² Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojos r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³¹³ Klaipėdos r., Marijampolės.

2 lentelė. Savivaldybės pagal nenaudojamo NT apimtis

Savivaldybė	Savivaldybių funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT apimtis proc., palyginus su audituotu NT				
	iki 2 proc.	nuo 2 iki 6 proc.	nuo 6 iki 10 proc.	nuo 10 iki 20 proc.	20 proc. ir daugiau
Alytaus m., Anykščių r., Birštono, Kaišiadorių r., Kazlų Rūdos, Klaipėdos m., Mažeikių r., Panevėžio m., Prienų r., Raseinių r., Šilutės r., Ukmergės r., Vilniaus r.	Taip				
Akmenės r., Elektrėnų, Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Kėdainių r., Kretingos r., Pakruojos r., Radviliškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Utenos r., Vilkaviškio r.	Taip				
Alytaus r., Biržų r., Lazdijų r., Panevėžio r., Trakų r.	Taip				
Kalvarijos, Pasvalio r., Rokiškio r., Vilniaus m. ³¹⁴ , Visagino, Zarasų r.	Taip				
Joniškio r., Rietavo, Varėnos r.	Taip				

Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal SKAT pateiktus duomenis

94. SKAT laikėsi nuostatos, kad savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai ir užtikrina visuomenės interesų tenkinimą, kai jis naudojamas veikloje ir tik savivaldybės funkcijoms vykdyti. SKAT rezultatai rodo, kad savivaldybių funkcijoms atlikti nenaudojami kultūros, mokyklos, sveikatos priežiūros, gyvenamosios ir kt. paskirties pastatai (pavyzdys).

³¹⁴ Santykis tarp savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT ir savivaldybių funkcijoms atlikti nenaudoto NT.

Savivaldybių funkcijoms atlikti nenaudojamo NT pavyzdžiai

□ Alytaus r. savivaldybės administracijos valdomame kultūros paskirties pastate³¹⁵ nenaudojama 2,4 tūkst. kv. m.



□ Jonavos r. savivaldybės administracijos valdomas 1,7 tūkst. kv. m kultūros paskirties pastatas³¹⁶ nenaudojamas veikloje.



□ Rokiškio r. savivaldybės administracija valdo 0,7 tūkst. kv. m kultūros paskirties pastatą³¹⁷, kurio nenaudoja veikloje. Pastatas apleistas.



□ Tauragės r. savivaldybės administracija valdo 0,1 tūkst. kv. m. gyvenamąjį namą³¹⁸, kuris nuo 1992 m. nenaudojamas: stogas ir visas pastatas apgriuvę, o Žygaičių ambulatorijos pastate³¹⁹ 630,62 kv. m (iš 779,97 kv. m.) nenaudojami nuo 2014 m., pastatas neprižiūrimas.

95. Nekilnojamasis turtas nenaudojamas savivaldybių veikloje, kai jis nereikalingas funkcijoms atlikti arba kai jis netinkamas (negalimas) naudoti dėl būklės. Tokiais atvejais nekilnojamasis turtas įstatymo nustatyta tvarka³²⁰ turi būti pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. Priimant sprendimą dėl savivaldybės turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, turto valdytojai įvertina galimus šio turto panaudojimo būdus arba priima sprendimą dėl turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo (3 pav.).

³¹⁵ Unikalus Nr. 3398-5012-0019

³¹⁶ Unikalus Nr. 4699-0003-1026

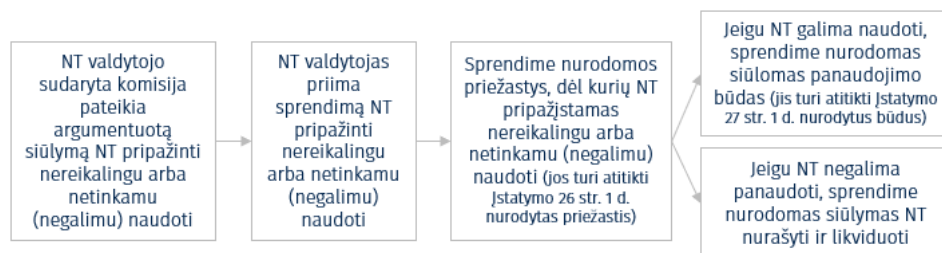
³¹⁷ Unikalus Nr. 7397-3018-1029

³¹⁸ Unikalus Nr. 7796-3010-7012

³¹⁹ Unikalus Nr. 7798-8007-3010

³²⁰ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 26–27 str.

3 pav. Savivaldybių NT pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti proceso schema



Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal teisės aktų nuostatas³²¹

96. SKAT vertino, ar:

- yra pasirašyti viso netinkamo (negalimo) naudoti savivaldybės nuosavybės teise valdomo savivaldybių nekilnojamojo turto nurašymo aktai, ar nurašytas turtas yra išardytas teisės aktų nustatyta tvarka;³²²
- savivaldybės apskaitoje registruotos faktiškai patirtos kiekvieno nenaudojamo nekilnojamojo turto objekto išlaidos.³²³

97. SKAT atliktų auditų duomenys rodo, kad 26 (iš 48) savivaldybės³²⁴ yra pasitvirtinusios tvarką, kuria turi būti vadovujamasi pripažįstant nekilnojamąjį turtą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, jį nurašant ir likviduojant, nors teisės aktai neįpareigoja savivaldybių tokią tvarką tvirtinti. Savivaldybių patvirtintos tvarkos turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, priešingu atveju kyla rizika, kad bus atliktos ne visos nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti procedūros arba jos bus atliktos netinkamai. SKAT nustatė, kad 8-ių (iš 26) savivaldybių³²⁵ patvirtintos tvarkos turi trūkumų – jos neatitinka įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatų³²⁶ (pavyzdys).

Savivaldybių tarybų patvirtintų tvarkų, pagal kurias NT pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, nurašomas ir likviduojamas, pavyzdžiai

- Šiaulių m. savivaldybės patvirtinta tvarka neatitinka teisės aktų reikalavimų, nes nenustatyta, kad siūlymą NT valdytojui pripažinti NT nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turi teikti turto valdytojo sudaryta komisija, ir neregamentuotos tolesnės procedūros.
- Kauno r., Mažeikių r., Pakruojo r., Rietavo savivaldybių patvirtintose tvarkose neįtvirtintos įstatyme nurodytos priežastys (atvejai), dėl kurių NT gali būti pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti.

³²¹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 26–27 str.; Vyriausybės 2001-10-19 nutarimu Nr. 1250 patvirtintas Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašas, 4, 6–7 p. (redakcija, galiojusi iki 2019-03-19).

³²² Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 26–28 str.

³²³ Ten pat, 16 str. 1 d.; Municipal Real Property Asset Management: An Application of Private Sector Practices, The World Bank, 2000; Strategic Municipal Asset Management, The World Bank, 2000.

³²⁴ Birštono, Elektrėnų, Joniškio r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Klaipėdos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio, Šiaulių m., Šilutės r., Telšių r., Trakų r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³²⁵ Birštono, Elektrėnų, Kauno r., Kazlų Rūdos, Mažeikių r., Pakruojo r., Rietavo, Šiaulių m.

³²⁶ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 26–28 str.; Vyriausybės 2001-10-19 nutarimu Nr. 1250 patvirtintas Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašas.

98. Audituojamu laikotarpiu savivaldybių funkcijoms vykdyti 46-iose (iš 48) savivaldybėse³²⁷ buvo nenaudojami 646 tūkst. kv. m (iš 6,2 mln. kv. m). SKAT vertino, ar visos 46 savivaldybės priėmė sprendimus 646 tūkst. kv. m turtą pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir ar buvo įgyvendinti sprendimai dėl turto nurašymo ir likvidavimo. Vertinimo rezultatai parodė, kad 30 (iš 46) savivaldybių³²⁸ nepriėmė sprendimų pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti visą savivaldybių funkcijoms atlikti nenaudojamą nekilnojamąjį turtą (416 tūkst. kv. m) (pavyzdys).

Savivaldybių funkcijoms atlikti nenaudojamo NT, dėl kurio nėra priimti sprendimai, pavyzdžiai

- 2014 m. per gaisrą apdegė Vilniaus m. savivaldybei priklausantis NT objektas (27,98 kv. m). Savivaldybė, gavusi policijos raštą dėl grėsmės gyventojų sveikatai, gyvybei ir raginimą pašalinti sudegusio pastato liekanas, organizavo gaisro padarinių šalinimo darbus. 2015-02-12 sutvarkyta teritorija, išvežtos pastato liekanos, tačiau savivaldybės tarybai nebuvo teiktas siūlymas pripažinti pastatą netinkamu (negalimu) naudoti. Nepriėmus sprendimų, likviduotas pastatas yra įtrauktas į savivaldybės administracijos buhalterinę apskaitą ir neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro.
- Kalvarijos savivaldybėje yra 54 nenaudojami NT objektai, tačiau šis NT nepripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir nepriimami sprendimai dėl tolesnio NT panaudojimo. Pagrindinės NT nenaudojimo priežastys: turtas yra avarinės būklės, griūvantis arba turtas įtrauktas į buhalterinę apskaitą, tačiau tikslī jo buvimo vieta nėra žinoma ir nėra galimybės jos nustatyti.
- Panevėžio r. savivaldybėje pateikti NT valdytojų siūlymai tik dėl 21 NT objekto (35 proc.) pripažinimo nereikalingu, netinkamu (negalimu) naudoti ir priimti sprendimai dėl tolesnio jo panaudojimo, o dėl 65 procentų savivaldybės funkcijoms atlikti nenaudojamo NT tolesnio panaudojimo sprendimai nėra priimti. Didžiąją dalį (81 proc.) NT (pastatų, jų dalių) valdo savivaldybės administracija. Jos teritoriniuose padaliniuose 2019 m. birželio 30 d. buvo 147 nenaudojami pastatai arba jų dalys.
- Rokiškio r. savivaldybėje tik 21 proc. nenaudojamo NT pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. Dažniausiai tai nusidėvėję, avarinės būklės NT objektai, pvz., Rokiškio krašto muziejus dėl prastos pastatų būklės veiklai nenaudoja 6 NT objektų. Visi šie pastatai priklauso Rokiškio dvaro ansamblui. Apie tai, kad šie pastatai netinkami naudoti, įstaiga kasmet praneša savivaldybės Architektūros ir paveldosaugos skyriui pristatydama pastato apžiūros defektinius aktus, tačiau sprendimai nepriimami.
- Tauragės r. savivaldybė nuo 2014 m. nenaudojamų 630,62 kv. m (iš 779,97 kv. m) Žygaičių ambulatorijos pastate nėra pripažinusi nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti turtu, nėra priėmusi sprendimo dėl šio NT panaudojimo.

99. 18 savivaldybių³²⁹ yra priėmusios sprendimus 55 tūkst. kv. m nekilnojamojo turto pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, jį nurašyti ir likviduoti. SKAT auditų rezultatai parodė, kad 12-os (iš 18) savivaldybių³³⁰ sprendimai dėl 48,4 tūkst. kv. m. nekilnojamojo turto nurašymo ir likvidavimo neįgyvendinti – nekilnojamas turtas nebuvo nurašytas ir (arba) likviduotas. Atlikta sprendimų nurašyti ir likviduoti nereikalingą arba netinkamą (negalimą) naudoti nekilnojamąjį turtą įgyvendinimo analizė parodė, kad sprendimų įgyvendinimas – nuo nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti iki likvidavimo – gali užtrukti 4 ir daugiau metų (pavyzdys).

³²⁷ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojos r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³²⁸ Akmenės r., Alytaus m., Anykščių r., Birštonas, Biržų r., Elektrėnai, Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarija, Kazlų Rūda, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Utenos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Zarasų r.

³²⁹ Akmenės r., Alytaus r., Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kalvarijos, Kauno m., Klaipėdos m., Lazdijų r., Pakruojos r., Pasvalio r., Prienų r., Raseinių r., Šiaulių m., Švenčionių r., Varėnos r., Vilkaviškio r.

³³⁰ Alytaus r., Biržų r., Kalvarijos, Kauno r., Kretingos r., Lazdijų r., Pasvalio r., Raseinių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Švenčionių r., Vilkaviškio r.

Neįgyvendintų sprendimų nurašyti ir likviduoti NT pavyzdžiai

- Pasvalio r. savivaldybėje ne visais atvejais nurodomos turto nurašymo priežastys, lėtai vyksta turto išardymo, likvidavimo procedūros. Iš 11-os NT objektų, pripažintų nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti, priėmus sprendimą juos nurašyti, 2 NT objektai nėra išardyti ir likviduoti, nors sprendimai priimti 2009 m. rugsėjo mėn. ir 2017 m. kovo mėn. Trys NT objektai nenurašyti, nes užsakytos ir negautos pažymos iš Nekilnojamojo turto registro.
- Raseinių r. savivaldybė 2015-11-26 priėmė³³¹ sprendimą nurašyti ir likviduoti pripažintą netinkamu (negalimu) naudoti NT (3 ūkiniai pastatai, 145,23 kv. m), tačiau iki audituojamo laikotarpio pabaigos (2019-06-30) jie dar nebuvo likviduoti.
- Nenurašytas ir nelikviduotas NT (386,3 kv. m), kurį Šiaulių r. savivaldybė 2010–2012 m. ir 2014 m. pripažino netinkamu (negalimu) naudoti kaip fiziškai ir funkciškai (technologškai) nusidėvėjusį ir keliantį pavojų žmonių sveikatai.

100. Savivaldybių funkcijoms atlikti nereikalingo arba netinkamo (negalimo) naudoti nekilnojamojo turto išlaikymas joms gali kainuoti – tai šildymo, aplinkos tvarkymo, komunalinių atliekų išvežimo, remonto, apsaugos ir kt. išlaidos. SKAT įvertino, ar buvo įtrauktos į apskaitą nereikalingo ir netinkamo (negalimo) naudoti NT eksploatacijos išlaidos, ir nustatė, kad 25-iose savivaldybėse³³² nekilnojamojo turto objekto eksploatacijos išlaidos pagal kiekvieną turto objektą nebuvo registruotos apskaitoje (pavyzdys).

Savivaldybių nekilnojamojo turto eksploatacijos išlaidų įtraukimo į apskaitą pavyzdžiai

- Pakruojo r. savivaldybėje turto valdytojai patiria išlaidų prižiūredami nenaudojamą NT (užkala išdaužytus langus, duris, aptvarko aplinką). Išlaidų patiriama ir likviduojant nenaudojamą NT. Pavyzdžiui, sandėlio, esančio Šeduvos g. 41, Plaučiškių k., griovimo darbų išlaidos buvo 2 420 Eur. Tačiau apskaitoje atskirai neregistruojamos dėl kiekvieno nenaudojamo NT objekto faktiškai patirtos išlaidos, todėl nėra galimybės pasakyti, kiek savivaldybė jų patiria iš viso.
- Šiaulių r. savivaldybė už nenaudojamą NT moka vietinę komunalinių atliekų surinkimo rinkliavą, nors pagal teisės aktus nenaudojamo NT valdytojai, informavę rinkliavos administratorių apie tai, kad NT nenaudojamas, nuo rinkliavos gali būti atleisti. Savivaldybės administracija eksploatacijos išlaidų pagal kiekvieną nenaudojamą NT objektą neįtraukia į apskaitą.

101. Savivaldybėms nepriėmus sprendimų dėl jų funkcijoms atlikti nenaudojamo nekilnojamojo turto, neužtikrinant priimtų sprendimų įgyvendinimo ir neįtraukiant į apskaitą tokio turto eksploatacijos išlaidų pagal kiekvieną nekilnojamojo turto objektą, nesudaroma sąlygų šį turtą naudoti efektyviau, taip tenkinant savivaldybės bendruomenės poreikius ir šalinant rizikas, kurios kyla dėl avarinės būklės pastatų.

2.6. Visose savivaldybėse yra atvejų, kai neatlygintinas naudojamas valstybine žeme yra neįteisintas

102. Teisės akte³³³ nustatyta, kad asmenys, kuriems statiniai perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams eksploatuoti.

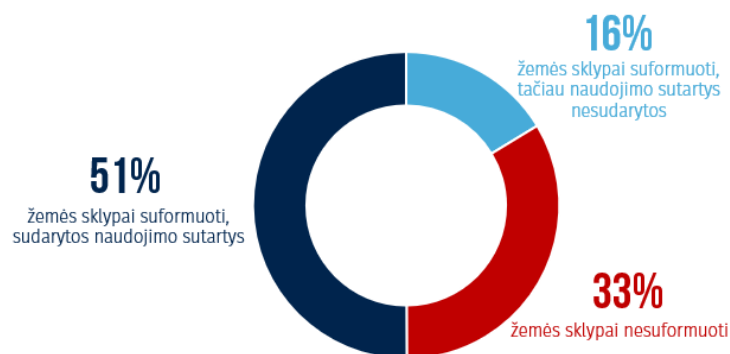
³³¹ 2015-11-26 sprendimas Nr. TS-348 „Dėl nekilnojamojo turto nurašymo ir likvidavimo“.

³³² Akmenės r., Alytaus m., Elektrėnų, Jonavos r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Telšių r., Trakų r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus r.

³³³ Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“, 2.3 p.

103. SKAT vertino, ar sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamajam turtui eksploatuoti, panaudos sutartys, ar apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos³³⁴, ar valstybinės žemės patikėtiniui (Nacionalinei žemės tarnybai) pateikti prašymai perduoti visus valstybinės žemės sklypus³³⁵ neatlygintinai naudotis.
104. Atliktos 9,2 tūkst. (iš 46,1 tūkst.) savivaldybių nuosavybės teise valdomų nekilnojamojo turto objektų audito procedūros. SKAT vertinimai atskleidė, kad visose audituotose 48-iose savivaldybėse esama trūkumų, susijusių su valstybinės žemės, reikalingos savivaldybių nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, naudojimu (4 pav.).

4 pav. Savivaldybių NT objektams eksploatuoti reikalingos valstybės žemės naudojimas



Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal SKAT duomenis

- 48-iose savivaldybėse 51 proc. (4,7 tūkst. iš 9,2 tūkst.) jų nuosavybės teise valdomų nekilnojamojo turto objektų, stovinčių valstybinėje žemėje, buvo naudojama laikantis teisės aktų reikalavimų: nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai, sudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys. 12 SKAT³³⁶, atlikusios papildomus vertinimus, nustatė atvejų, kai savivaldybėms priklausančius nekilnojamojo turto objektus patikėjimo teise valdo savivaldybių įstaigos, tačiau valstybinės žemės panaudos sutartis sudarė ne valstybinės žemės valdytojai, o savivaldybių administracijos (pavyzdys).

Ne NT patikėtinių sudarytų valstybinės žemės panaudos sutarčių pavyzdžiai

- Akmenės r. (19), Klaipėdos r. (15), Panevėžio r. (7), Rokiškio r. (17), Vilniaus m. (36) savivaldybėse 94-iems NT objektams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos ne su NT valdytojais, o su savivaldybių administracijomis.
- Raseinių r. savivaldybėje 28-iems NT objektams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos ne su NT valdytojais, o su savivaldybės taryba.
- Utenos r. savivaldybėje 31-am NT objektui eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės panaudos sutartys sudarytos su savivaldybe, nors NT objektai valdyti patikėjimo teise perduoti savivaldybės biudžetinėms įstaigoms, 13 valstybinės žemės panaudos sutarčių sudaryta su savivaldybės taryba, 4 – su savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais.

³³⁴ Žemės įstatymas, 8 str.

³³⁵ Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“.

³³⁶ Akmenės r., Anykščių r., Jonavos r., Joniškio r., Kelmės r., Klaipėdos r., Panevėžio r., Rokiškio r., Šiaulių r., Šilutės r., Utenos r., Vilniaus m.

105. Tais atvejais, kai teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte keliems savarankiškai funkcionuojantiems nekilnojamojo turto objektams (Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems kaip atskiri objektai) eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, išskiriamos valstybinės žemės sklypo dalys, kurių reikia kiekvienam atskiram objektui eksploatuoti, ir nustatomas šių dalių plotas³³⁷. 1 SKAT³³⁸, atlikusi papildomą vertinimą, nustatė, kad tame pačiame valstybinės žemės sklype esančius nekilnojamojo turto objektus patikėjimo teise valdo skirtingos savivaldybės įstaigos, tačiau valstybinės žemės panaudos sutartis sudaryta tik su viena (pavyzdys).

Ne su visais NT patikėtiniais sudarytos valstybinės žemės panaudos sutarties pavyzdys

Utenos r. savivaldybėje viename valstybinės žemės sklype yra 3 savivaldybei nuosavybės teise priklausančios NT objektai. Iš jų 2 NT objektus patikėjimo teise valdo savivaldybės administracija, 1 NT objektą – savivaldybės biudžetinė įstaiga. Panaudos sutartis dėl viso valstybinės žemės sklypo sudaryta su savivaldybės biudžetine įstaiga.

- 47-iose (iš 48) savivaldybėse³³⁹ 16 proc. (1,4 tūkst. iš 9,2 tūkst.) nekilnojamojo turto objektų eksploatuoti reikalingi žemės sklypai suformuoti, tačiau valstybinės žemės panaudos sutartys nesudarytos. Iš jų daugiau kaip pusės (1,1 tūkst. iš 1,4 tūkst.) nekilnojamojo turto objektų valdytojai 40-yje (iš 48) savivaldybių³⁴⁰ nesilaikė teisės aktais nustatytos pareigos ir nesikreipė į valstybinės žemės patikėtinį – Nacionalinę žemės tarnybą – dėl jų valdomiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės perdavimo naudotis neatlygintinai.

106. Teisės aktuose³⁴¹ nenustatyta išimčių, kokiais atvejais pastatų, stovinčių ant valstybinės žemės, valdytojai gali nesiimti veiksmų dėl pastatams eksploatuoti reikalingos žemės perdavimo naudotis neatlygintinai. SKAT vertinimai atskleidžia priežastis, kodėl panaudos sutarčių dėl valstybinės žemės eksploatavimo sudarymas savivaldybėse stringa: 14-oje (iš 48) savivaldybių³⁴² 90 (iš 143) suformuotų valstybinės žemės sklypų valdytojų nesikreipė dėl nenaudojamų nekilnojamojo turto objektų, į viešajame aukcione parduodamo turto sąrašus įtrauktų objektų, taip pat dėl nekilnojamojo turto objektų, kurių paskirtis neatitinka nustatytos žemės sklypo paskirties (pavyzdys).

Suformuotų valstybinės žemės sklypų, dėl kurių perdavimo savivaldybių nekilnojamojo turto valdytojai nesikreipia, pavyzdžiai

- 9 Kauno r. savivaldybės nekilnojamojo turto objektai, kuriems eksploatuoti valstybinės žemės sklypai suformuoti, tačiau prašymai naudoti neatlygintinai nepateikti, parduodami viešo aukciono būdu.
- Jonavos r. savivaldybė dėl 4-iems NT objektams, įtrauktiems į viešame aukcione parduodamo turto sąrašą, eksploatuoti reikalingų valstybinės žemės sklypų perdavimo naudotis neatlygintinai nesikreipė.

³³⁷ Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 patvirtintos Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, 3 p.

³³⁸ Utenos r.

³³⁹ Visose audituotose savivaldybėse, išskyrus Kaišiadorių r.

³⁴⁰ Akmenės r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kazlų Rūdos, Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojos r., Panevėžio m., Panevėžio r., Plungės r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Visagino, Zarasų r.

³⁴¹ Žemės įstatymas; Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 patvirtintos Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės.

³⁴² Druskininkų r., Elektrėnų, Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Kretingos r., Marijampolės, Pakruojos r., Radviliškio r., Šiaulių m., Trakų r., Utenos r., Visagino, Zarasų r.

- 5 Visagino savivaldybės nuosavybės teise valdomi NT objektai buvo fiziškai pažeisti ar nebaigti statyti, todėl veikloje nenaudojami. Po šiais NT objektais valstybinės žemės sklypai suformuoti, tačiau savivaldybė dėl valstybinės žemės perdavimo naudoti neatlygintinai nesikreipė.

107. 552-jų (iš 1,4 tūkst.) nekilnojamojo turto objektų valdytojai prašymus naudotis valstybine žeme pateikė, tačiau panaudos sutartys audituojamu laikotarpiu nebuvo sudarytos. Prašymai dėl valstybinės žemės, reikalingos nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, perdavimo neatlygintinai naudotis nebuvo tenkinami dėl tikslintinių žemės sklypų planų, nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti reikalingų žemės sklypo dalių nustatymo, taip pat dėl nesutvarkytų Nekilnojamojo turto registro įrašų (pavyzdys).

Prašymų dėl valstybinės žemės, reikalingos NT eksploatuoti, perdavimo neatlygintinai naudotis netenkinimo pavyzdžiai

- Klaipėdos m. savivaldybės nuosavybės teise valdomo 1 NT objekto patikėtinis – Klaipėdos kultūrų komunikacijų centras – kreipėsi į Nacionalinę žemės tarnybą dėl NT objektui eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės sklypo perdavimo naudotis neatlygintinai. Nacionalinė žemės tarnyba informavo, kad prašymas negali būti tenkinamas, kol nebus pateiktas žemės sklypo planas, kuriame būtų išskirtos dalys, reikalingos kiekvienam atskirai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti, ir nustatytas šių dalių plotas.
- Dėl 2-iem Anykščių r. savivaldybės nuosavybės teise valdomiems mokslo ir maitinimo paskirties NT objektams eksploatuoti reikalingų valstybinės žemės sklypų perdavimo naudotis neatlygintinai NT valdytojas kreipėsi į Nacionalinę žemės tarnybą. Prašymas nebuvo tenkinamas, nes tuo pačiu adresu esančio pastato valdytojas Nekilnojamojo turto registre neįregistravo valdomo ploto, be to, žemės sklype yra sporto ir kitų inžinerinių statinių, kurie patikėjimo teise valdyti nebuvo perduoti.

- Valstybinės žemės patikėtiniui kartu su prašymu perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, reikalingą nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, be kitų privalomų dokumentų, turi būti pateikiamas ir žemės sklypo planas³⁴³. Audituojamu laikotarpiu³⁴⁴ visose 48-iose savivaldybėse buvo 33 proc. (3 tūkst. iš 9,2 tūkst.) nekilnojamojo turto objektų, kuriems žemės sklypai nebuvo suformuoti. SKAT³⁴⁵ vertinimu, pagrindinės to priežastys – lėšų trūkumas, taip pat atvejai, kada savivaldybei priklausantis nekilnojamasis turtas yra daugiabučiuose gyvenamuosiuose pastatuose, kur žemės sklypas formuojamas ir atitinkamai valstybinės žemės panaudos sutartis sudaroma daugiabučių namų savininkų bendrijų arba gyventojų daugumos iniciatyva (pavyzdys).

NT eksploatuoti nesuformuotų valstybinės žemės sklypų pavyzdžiai

- Šiaulių r. savivaldybėje žemės sklypai nesuformuoti 206 NT objektams, iš jų 199 NT objektai – gyvenamosios paskirties NT, priklausantis savivaldybės būsto fondui.
- Vilniaus r. savivaldybė nuosavybės teise valdo 428 gyvenamosios paskirties NT objektus, tačiau žemės sklypai, reikalingi NT eksploatuoti, suformuoti tik keliems butams.
- Pakruojo r. savivaldybėje yra 5 žemės sklypai, ant kurių stovi pastatai, kurių tik dalis priklauso savivaldybei nuosavybės teise (kita dalis priklauso fiziniams asmenims). Fiziniai asmenys nesutinka formuoti žemės sklypų, kad būtų apibrėžtos ribos ir atlikti kadastriniai matavimai.
- Zarasų r. savivaldybė nesuformavo valstybinės žemės sklypų, reikalingų 10-čiai NT objektų, kurių bendrasavininkė ji yra, eksploatuoti.

108. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdytojams nesilaikant teisės aktais nustatytų pareigų, susijusių su valstybinės žemės naudojimu, sudaromos prielaidos netinkamai naudoti

³⁴³ Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 patvirtintos Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, 7.3 p.

³⁴⁴ 2017-01-01–2019-06-30.

³⁴⁵ Kauno m., Kėdainių r., Klaipėdos m., Mažeikių r., Molėtų r., Plungės r., Rokiškio r., Tauragės r., Telšių r., Šiaulių m., Šilutės r., Utenos r., Vilniaus r. ir Zarasų r.

valstybinę žemę: nesudarius ir neįregistravus valstybinės žemės panaudos sutarčių dėl savivaldybių panaudos pagrindais valdomos valstybinės žemės, Nekilnojamojo turto registro duomenys neatitinka faktinės situacijos, o nesuformuotiems žemės sklypams nėra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naudotojai nežino, kokią veiklą žemės sklype galima vykdyti ar kokie apribojimai taikomi, todėl kyla neteisėto valstybinės žemės naudojimo rizika.

109. Audito metu savivaldybių nekilnojamojo turto objektų valdytojai ėmėsi veiksmų dėl valstybinės žemės, reikalingos jų nuosavybės teise valdomiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, naudojimo įteisinimo: sudaryta 21³⁴⁶ valstybinės žemės panaudos sutartis; pradėtos 8³⁴⁷ valstybinės žemės sklypų formavimo procedūros; pateiktas prašymas Nacionalinei žemės tarnybai dėl valstybinės žemės, reikalingos 4-iems³⁴⁸ nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, perdavimo.

2.7. Savivaldybės nesiėmė veiksmų dėl savininko neturinčio nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu

110. Vienas iš būdų, kuriuo savivaldybės įgyja turtą – pagal teismo sprendimą perimti bešeimininkį turtą³⁴⁹.
111. Vyriausybė³⁵⁰ nustatė, kad daikto pripažinimo bešeimininkiu procesą turi inicijuoti ta savivaldybės ar valstybės institucija ar įstaiga, kurios žinioje toks daiktas yra arba kuri sužino apie tokio daikto buvimą. Tokiu būdu savivaldybės įpareigos valdyti informaciją apie visą jų teritorijoje esantį turtą, sudaryti ir nuolat pildyti visų statinių, kurie neturi savininkų (ar savininkai nežinomi), sąrašus ir nuolat informuoti centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją apie sudarytų sąrašų pakeitimus. Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas inicijuoja sąrašuose nurodyto turto apžiūrą ir apskaitos aktų surašymą, nustato, ar statiniai realizuoti. Savivaldybės apskaito nerealizuotinais pripažintus statinius, taip pat, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui pritarus, savivaldybei reikalingus viešojo naudojimo, administracinius ir gyvenamuosius statinius. Suėjus vieneriems metams nuo turto apskaitymo dienos, pareiškimą teismui pateikia ta institucija, į kurios apskaitą turtas, neturintis savininko (ar savininkas nežinomas), buvo įtrauktas³⁵¹ (5 pav.).

³⁴⁶ Anykščių r. (1), Klaipėdos m. (3), Mažeikių r. (17).

³⁴⁷ Jonavos r. (1), Pasvalio r. (1), Šiaulių m. (1), Telšių r. (5).

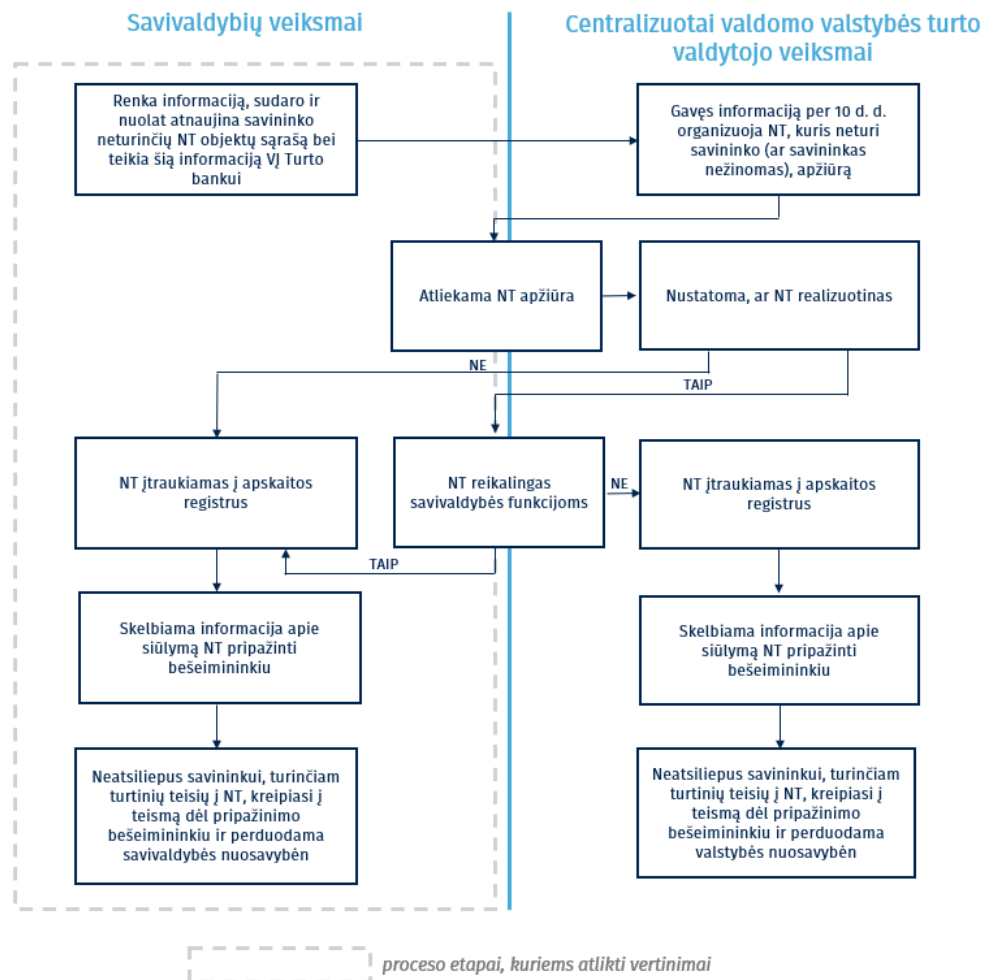
³⁴⁸ Jonavos r.

³⁴⁹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 6 str. 7 p.

³⁵⁰ Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintos Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, 3.2 p. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-01 iki 2018-08-21).

³⁵¹ Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintos Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, 3.2, 23 p. (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-01 iki 2018-08-21).

5 pav. NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu turtu ir perėmimo nuosavybės procesas



Šaltinis – aukščiausioji audito institucija pagal teisės aktus³⁵²

112. 42-ose (iš 48) savivaldybėse³⁵³ buvo 1 614 nekilnojamojo turto objektų, kurie neturi savininko arba kurių savininkas nėra žinomas. Daugiausiai (83 proc.) tai yra sandėliavimo, gamybos, pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
113. 48-iose savivaldybėse, nepriklausomai nuo to, ar savivaldybėje buvo nekilnojamojo turto objektų, kurie neturi savininko arba kurių savininkas nėra žinomas, SKAT vertino, ar savivaldybėje yra nustatyta tvarka dėl turto pripažinimo bešeimininkiu. 34 SKAT³⁵⁴ savo audito ataskaitose atskleidė, kad savivaldybės, pripažindamos turtą bešeimininkiu, vadovavosi

³⁵² Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“.

³⁵³ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų r., Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojos r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³⁵⁴ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Lazdijų r., Pakruojos r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus r., Visagino.

Vyriausybės nustatyta tvarka³⁵⁵, nes analogiškos tvarkos savivaldybės taryba nebuvo patvirtinusi. Dėl 3-jų (iš 48) savivaldybių³⁵⁶ patvirtintų turto pripažinimo bešeimininkiu tvarkų SKAT turėjo pastabų, nes jose nenustatyta, kokie veiksmai turi būti atliekami dėl turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), sąrašų sudarymo, turto apžiūros organizavimo, apskaitos aktų surašymo ir registravimo, kvietimo atsiliepti savininkus (įskaitant asmenis, turinčius turtinių teisių), nenustatyta kreipimosi į teismą tvarka ir terminai. Taip pat nenustatyta turto perėmimo savivaldybės nuosavybėn, kai įsiteisėja teismo sprendimas, procedūra ir perimto nekilnojamojo turto įregistravimo savivaldybės buhalterinėje apskaitoje bei viešuosiuose registruose tvarka ir terminai. 11 SKAT³⁵⁷ savo ataskaitose apie tai ar savivaldybėje yra nustatyta tvarka dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, nenurodė.

114. SKAT, atlikdamos auditą, vertino, ar savivaldybės atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu turtu³⁵⁸. Šio vertinimo rezultatus savo ataskaitose pateikė 35 (iš 42) SKAT³⁵⁹.
115. 32-ose savivaldybėse³⁶⁰ buvo 1 532 nekilnojamojo turto objektai, kurie neturi savininko arba kurių savininkas nėra žinomas. Vertinimų rezultatai rodo, kad 313 nekilnojamojo turto objektų 13-oje (iš 35) savivaldybių³⁶¹ teismų sprendimais buvo pripažinti bešeimininkiais ir perduoti savivaldybių nuosavybėn, o dėl 202 savininko neturinčių (ar savininkas nežinomas) nekilnojamojo turto objektų 6 (iš 35) savivaldybės³⁶² nepateikė informacijos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, todėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu procesas nebuvo inicijuotas (pavyzdys).

Nepakankamų savivaldybių veiksmų, pripažįstant NT bešeimininkiu, pavyzdžiai

- Akmenės r. apylinkės teismo sprendimais³⁶³ pagal savivaldybės administracijos pateiktus prašymus 15 NT objektų, kurie neturi savininko (ar savininkas nežinomas), buvo pripažinta bešeimininkiais ir perduota Akmenės r. savivaldybės nuosavybėn. Savivaldybė nėra priėmusi sprendimų dėl jos nuosavybėn perduoto bešeimininkio turto tolesnio panaudojimo. Dėl kito savivaldybės teritorijoje esančio NT (81 objektas), kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), audito procedūroms atlikti SKAT nebuvo pateikta rašytinių įrodymų dėl teisės aktuose nustatytų veiksmų, kuriuos savivaldybės administracija atliko su šiuo NT.
-

³⁵⁵ Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobų ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“.

³⁵⁶ Kauno r., Klaipėdos r., Radviliškio r.

³⁵⁷ Anykščių r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kretingos r., Marijampolės r., Mažeikių r., Prienų r., Raseinių r., Ukmergės r., Vilniaus m., Zarasų r.

³⁵⁸ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 5 str. 2 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30); Vyriausybės 2004-05-26 nutarimas Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobų ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ (redakcija, galiojusi nuo 2017-01-01 iki 2018-08-21).

³⁵⁹ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³⁶⁰ Akmenės r., Alytaus r., Anykščių r., Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

³⁶¹ Akmenės r., Elektrėnų, Joniškio r., Kauno r., Kelmės r., Kretingos r., Lazdijų r., Radviliškio r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r., Telšių r., Zarasų r.

³⁶² Akmenės r., Jonavos r., Kazlų Rūdos, Klaipėdos m., Kretingos r., Raseinių r.

³⁶³ Akmenės rajono apylinkės teismo 2009-02-20 sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-98-440/2009, 2009-09-30 sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-1357-440/2009 ir 2010-08-02 sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-1162-672/2010.

- Klaipėdos m. savivaldybė nesudaro NT (19 objektų), kuris neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašų ir neatlieka procedūrų pagal teisės aktų reikalavimus, todėl turtas nėra inventorizuojamas. Faktiškai procedūros dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu nėra atliekamos dėl ilgos jų trukmės, o neregistruotus apleistus, menkaverčius bei fiziškai nusidėvėjusius statinius, kurie kelia grėsmę žmonėms ir aplinkai, savivaldybė stengiasi kuo greičiau likviduoti.
- Kretingos r. savivaldybėje audituojamuoju laikotarpiu³⁶⁴ iš viso buvo 29 NT objektai, kurie neturi savininko arba kurių savininkas nėra žinomas, iš jų 17 teismo sprendimais³⁶⁵ pripažinti bešeimininkiais ir perduoti savivaldybės nuosavybėn, o su likusiais bešeimininkiais objektais nebuvo atlikta privalomų veiksmų – pripažinti turtą nerealizuotinu, surašyti turto apskaitos aktą, apskaitos aktą užregistruoti apskaitos registrų knygoje, viešinti kvietimą atsiliiepti nekilnojamojo turto savininkus ir asmenis, turinčius turtinių teisių į nekilnojamąjį turtą, teismo sprendimu pripažinti nekilnojamąjį turtą bešeimininkiu ir perduoti savivaldybės nuosavybėn.
- Raseinių r. savivaldybės administracija yra parengusi 63-jų NT objektų, statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašą, sudaryti dalies NT objektų (42) apskaitos aktai, kita dalis (21) iki 2019-12-31 d. dar nebuvo įvertinta ir įtraukta į apskaitą. Savivaldybės administracija neatliko tolesnių teisės aktais nustatytų veiksmų dėl savivaldybės teritorijoje esančio NT, kuris neturi savininko arba kurio savininkas nežinomas.

116. Jeigu per nustatytą laikotarpį nekilnojamojo turto savininkai ar asmenys, turintys turtinių teisių į nekilnojamąjį turtą, neatsiranda, savivaldybės dėl jų apskaitytų nekilnojamojo turto objektų pripažinimo bešeimininkiais ir perdavimo savivaldybės nuosavybėn turi kreiptis į teismą, pateikdamos jam prašymą (pareiškimą), statinio apskaitos aktą, statinio savininko paieškos skelbimus, rašytinį patvirtinimą, kad informacija 6 mėnesius skelbta interneto svetainėje, seniūno raštą, patvirtinantį, kad skelbimas 6 mėnesius skelbtas informaciniame stende, ir kitus su statiniu susijusius dokumentus, jeigu institucija jų turi³⁶⁶. SKAT auditų rezultatai rodo, kad 7-iose savivaldybėse³⁶⁷ buvo atvejų, kai buvo delsiama kreiptis į teismą (pavyzdys).

Atvejų, kai savivaldybės nesikreipė į teismą dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, pavyzdžiai

- Kalvarijos savivaldybės taryba 2004-04-14 sprendimu Nr. T-15-12 į Kalvarijos savivaldybės administracijos apskaitą įtraukė iš Marijampolės teritorinės valstybinės butų ir komunalinio ūkio įmonės gautus butus kaip turtą, neturinčį savininko. Savivaldybės administracija 2007 m. pradėjo procedūras pripažinti šį turtą bešeimininkiu (2007-06-21 laikraštyje „Regiono panorama“, 2007-09-15 laikraštyje „Suvalkietis“ ir 2008-06-21 laikraštyje „Lietuvos žinios“ buvo spausdinami skelbimai, kviečiantys atsiliiepti šių butų savininkus dėl nuosavybės teisių į turtą paskelbimo). Savininkai neatsirado, tačiau dėl nenustatytų priežasčių butų pripažinimo bešeimininkiu turtu procedūra nepasiekė apylinkės teismo ir nebuvo baigtos. 2019 m. birželio 11 d. atnaujinta procedūra pripažinti šiuos butus bešeimininkiu turtu.
- Pakruojo r. savivaldybės administracija iki audito pabaigos³⁶⁸ nesikreipė į teismą dėl 5-ių NT objektų, kurie neturi savininko (ar kurio savininkai nežinomi) ir kurių savininkas (-ai) neatsirado per vienerius metus nuo apskaitos aktų sudarymo datų (2017-11-17 ir 2018-09-03), kad šie objektai būtų pripažinti bešeimininkiais ir perduoti savivaldybės nuosavybėn.

117. 25 savivaldybėse dėl 1 017 neturinčio savininko (ar savininkas nežinomas) nekilnojamojo turto objektų pripažinimo bešeimininkiu turtu procedūros buvo pradėtos, tačiau nebaigtos.

³⁶⁴ 2017-01-01– 2019-06-30

³⁶⁵ 2018-03-14 civilinė byla Nr. e2YT-1212-333/2018; 2018-11-13 civilinė byla Nr. e2YT-4419-1081/2018.

³⁶⁶ Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintos Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės, 35 p.

³⁶⁷ Biržų r., Kalvarijos, Kelmės r., Lazdijų r., Pakruojo r., Tauragės r., Utenos r.

³⁶⁸ Pakruojo r. SKAT audito ataskaitos data 2020-05-05.

118. Savininko neturintis nekilnojamasis turtas nyksta, teršia aplinką ir kelia pavojų gyventojams. Savivaldybėms nesiimant veiksmų dėl turto pripažinimo bešeimininkiu, prarandama galimybė šį turtą naudoti funkcijoms įgyvendinti, išnuomoti ar gauti papildomų pajamų iš jo pardavimo.
119. Audito metu savivaldybės ėmėsi veiksmų, sudarančių sąlygas savivaldybių teritorijoje esantį savininkų neturintį nekilnojamąjį turtą arba turtą, kurio savininkai nežinomi, valdyti efektyviau: Švenčionių r. ir Trakų r. savivaldybių tarybos patvirtino tvarkas dėl savivaldybėje esančių statinių, kurie neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, įtraukimo į apskaitą ir dokumentų pateikimo dėl statinių pripažinimo bešeimininkiais; Biržų r. savivaldybė dėl jos teritorijoje esančio nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), kreipėsi ³⁶⁹ į teismą, o teismas priėmė sprendimą – pripažino nekilnojamąjį turtą bešeimininkiu³⁷⁰.

³⁶⁹ 2019-06-10.

³⁷⁰ Panevėžio apylinkės teismo 2019-07-31 sprendimas civilinėje byloje Nr. 2Y-6088-620/2019 (3 NT objektai).

3. SAVIVALYBĖS NETURI TIKSLIOS INFORMACIJOS APIE JŲ VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

120. Nekilnojamąjį turtą įtraukti į apskaitą, inventorizuoti ir registruoti viešuosiuose registruose įpareigoja teisės aktai³⁷¹. Tokiu būdu sukuriama prielaida savivaldybėms valdyti tikslią informaciją apie joms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą ir priimti su šio turto valdymu susijusius sprendimus.
121. Pažymėtina, jog savivaldybių tarybos, įgyvendindamos savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, gali priimti pagrįstus ir objektyvius sprendimus, susijusius su nekilnojamąjo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, tik tuomet, kai užtikrinamas šių duomenų aktualumas ir atitiktis teisės aktams.

3.1. Nustatyti pavieniai netikslaus nekilnojamąjo turto įtraukimo į apskaitą ir inventorizavimo atvejai

122. SKAT vertino, ar 48-ioms savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias nekilnojamasis turtas (24,3 tūkst. objektų) įtrauktas į savivaldybių apskaitą³⁷² ir inventorizuotas³⁷³.
123. 41 (iš 48) savivaldybių³⁷⁴ SKAT, įvertinusios 21,3 tūkst. nekilnojamąjo turto objektų, nustatė pavienius jo neįtraukimo į apskaitą, netinkamo priskyrimo nekilnojamąjo turto apskaitos grupėms atvejus, taip pat teikė pastebėjimus dėl apskaitos dokumentuose nepateiktos išsamios informacijos apie nekilnojamąjo turto objektą:
 - 16 savivaldybių³⁷⁵ neįtraukė į apskaitą 262 Nekilnojamąjo turto registre registruotų, joms nuosavybės teise priklausančių arba teismų sprendimais savivaldybės nuosavybe pripažintų nekilnojamąjo turto objektų (pavyzdys).

Savivaldybių apskaitoje neregistruoto NT pavyzdžiai

- Kauno m. (71), Lazdijų r. (15), Pakruojo r. (12), Pasvalio r. (19) ir Prienų r. (38), Rokiškio r. (35) savivaldybių apskaitoje neregistruoti 190 joms nuosavybės teise priklausančios negyvenamosios ir gyvenamosios paskirties NT objektai.
 - Kauno r. savivaldybės apskaitoje neužregistruotas NT objektas³⁷⁶ (koplyčia), kuris teismo sprendimu³⁷⁷ pripažintas bešeimininkiu turtu ir perduotas savivaldybės nuosavybėn (audito
-

³⁷¹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 16 str. 1 d., 4 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30); Vyriausybės 1999-06-30 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės.

³⁷² Vietos savivaldos įstatymas, 30 str. 2 d. 3 p.

³⁷³ Vyriausybės 1999-06-30 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės.

³⁷⁴ Akmenės r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino.

³⁷⁵ Akmenės r., Birštono, Biržų r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Lazdijų r., Panevėžio m., Pakruojo r., Pasvalio r., Prienų r., Rokiškio r., Šiaulių r., Telšių r., Trakų r., Vilniaus m.

³⁷⁶ Unikalus Nr. 4400-4902-8517.

³⁷⁷ 2019-06-20.

metu³⁷⁸ šis NT objektas užregistruotas apskaitoje ir įtrauktas į aukcione parduodamų objektų sąrašą kaip savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingas NT).

- 4 savivaldybės³⁷⁹ savo apskaitoje registravo nekilnojamąjį turtą, kuris, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, šioms savivaldybėms nuosavybės teise nepriklausė (pavyzdys).

Savivaldybių apskaitoje registruoto, bet joms nepriklausančio NT pavyzdžiai

- Akmenės r. savivaldybės administracijos Kruopių seniūnija į buhalterinę apskaitą įtraukė pastatą-sandėlį³⁸⁰, esantį Kruopių miestelyje, kuris nuosavybės teise priklauso kitam juridiniam asmeniui, o Naujosios Akmenės „Saulėtekio“ progimnazija – pastatą-garažą³⁸¹, esantį Naujojoje Akmenėje, kuris nuosavybės teise priklauso fiziniui asmeniui.
 - Panevėžio r. savivaldybės apskaitoje registruoti 2 negyvenamosios paskirties NT objektai, esantys Smilgių ir Algirdiškių kaimuose, tačiau nuosavybės teise jie priklauso kitiems asmenims.
 - Pasvalio r. Pušaloto seniūnijoje į apskaitą įtrauktas ūkinis pastatas³⁸², esantis Kauklių kaime. Saločių seniūnijoje į apskaitą įtraukti du ūkiniai pastatai³⁸³, kurie, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, nėra savivaldybės nuosavybė, jie priklauso kitiems asmenims.
 - Vilkaviškio r. savivaldybės apskaitoje užregistruotas savivaldybei nuosavybės teise nepriklausantis NT objektas³⁸⁴.
- 2 savivaldybės³⁸⁵ savo apskaitoje apskaitė 5 nekilnojamojo turto objektus³⁸⁶, kurie buvo nugriauti arba sunykę, tačiau jiems nebuvo surašyti jų likvidavimo aktai, todėl šie nekilnojamojo turto objektai buvo apskaitomi savivaldybių apskaitoje. Audito metu³⁸⁷, surašius likvidavimo aktą, 1 NT objektas³⁸⁸ iš apskaitos išregistruotas. Taip pat nustatyta atvejų, kai apžiūros vietoje metu buvo nerasti 3-jų savivaldybių³⁸⁹ apskaitoje registruoti 9 nekilnojamojo turto objektai. 1 savivaldybė³⁹⁰, neturėdama teismo sprendimo nekilnojamąjį turtą pripažinti bešeimininkio turtu ir perduoti jį savivaldybės nuosavybėn, 5 savininko neturinčius nekilnojamojo turto objektus užregistravo savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto apskaitoje. Auditoriams pateikus pastebėjimus žodžiu, bešeimininkio turto apskaita pradėta tvarkyti nebalansinėje sąskaitoje.
 - 5-ių savivaldybių³⁹¹ apskaitoje negyvenamosios ir gyvenamosios paskirties pastatai buvo neteisingai grupuojami. Apskaitos standartai³⁹² nustato ilgalaikio

³⁷⁸ 2019-12-04.

³⁷⁹ Akmenės r., Panevėžio r., Pasvalio r., Vilkaviškio r.

³⁸⁰ Unikalus Nr. 3296-8017-3024.

³⁸¹ Unikalus Nr. 3296-5001-3097.

³⁸² Unikalus Nr. 6796-9006-6024.

³⁸³ Unikalus Nr. 6797-8008-9026 ir 6794-8008-9030.

³⁸⁴ Unikalus Nr.: 3996-2004-6355.

³⁸⁵ Joniškio r., Vilniaus m.

³⁸⁶ Žalioji g. 1, Vilnius; unikalūs Nr.: 4789-0005-2026; 4796-9008-8020; 4796-9008-8042; 4796-9008-8053

³⁸⁷ 2020-05-06.

³⁸⁸ Žalioji g. 1, Vilnius.

³⁸⁹ Kalvarijos (1), Kauno m. (5), Raseinių r. (3).

³⁹⁰ Tauragės r.

³⁹¹ Biržų r., Jonavos r., Rokiškio r., Šiaulių m., Visagino.

³⁹² Finansų ministro 2008-06-20 įsakymu Nr. 1K-220 patvirtintas 8-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis ir biologinis turtas, skirtas parduoti“; finansų ministro 2008-05-08 įsakymu Nr. 1K-174 patvirtintas 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“.

materialiojo turto grupės³⁹³, tačiau turto priskyrimas tinkamai grupei nėra savitikslis: jis leidžia finansinių ataskaitų vartotojams analizuoti institucijos (įstaigos) ilgalaikio materialiojo turto grupių pokyčius, taip pat lyginti skirtingų viešojo sektoriaus institucijų informaciją (pavyzdys).

SKAT nustatytų netikslaus NT grupavimo apskaitoje atvejų pavyzdžiai

- Biržų r. savivaldybėje 2 NT objektai (Nemunėlio Radviliškio pagrindinės mokyklos bendrabutis³⁹⁴ ir Pabiržės pagrindinės mokyklos bendrabutis³⁹⁵) užregistruoti buhalterinės apskaitos sąskaitoje „Negyvenamieji pastatai“, nors, Registrų centro duomenimis, nurodyta šio NT paskirtis – „Gyvenamieji pastatai“.
- Jonavos r. savivaldybėje 1 NT objektas³⁹⁶, 2017 m. įtrauktas į viešajame aukcione parduodamų objektų sąrašą, buvo registruotas sąskaitoje „Pastatai“, o ne sąskaitoje „Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti“.
- Rokiškio r. savivaldybėje 1 NT objektas įtrauktas į apskaitą kaip inžinerinis statinys, tačiau, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, tai yra pastatas ir turėtų būti registruotas pastatų grupėje.
- Visagino savivaldybėje esantys 4 NT objektai (pagalbinės paskirties pastatas, pastatas – garažas, pastatas – žaidimo paviljonas ir pastatas – miegamasis korpusas) Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kaip pastatai, o apskaitos dokumentuose – kaip infrastruktūros arba kiti statiniai.

-
- 10-ties savivaldybių³⁹⁷ apskaitoje neteisingai registruojamos kultūros vertybės. Apskaitos standartas³⁹⁸ kultūros vertybes priskiria atskirai ilgalaikio materialiojo turto grupei³⁹⁹ ir nustato pareigą jas registruoti tikrąja verte⁴⁰⁰. Turtą registruojant apskaitoje tikrąja verte nusidėvėjimas neskaiciuojamas⁴⁰¹, t. y. finansinėse ataskaitose turto vertė rodoma ne kiekvienais metais mažėjanti, o tokia, kokia nustatoma pirminio pripažinimo metu. Savivaldybės, savo apskaitoje kultūros vertybes priskirdamos kitoms turto grupėms, skaičiuoja jų nusidėvėjimą, todėl šių savivaldybių finansinėse ataskaitose pateikiama informacija apie nekilnojamojo turto vertę yra neteisinga (pavyzdys).

SKAT pastebėjimų dėl savivaldybių apskaitos registruose ne toje NT grupėje registruoto NT pavyzdžiai

- Lazdijų r. savivaldybėje kultūros vertybėms priskirtas ir Kultūros vertybių registre užregistruotas NT (pastatas-muziejus ir Prano Dzūko etnoarchitektūrinės sodybos pastatai) apskaitoje registruotas ne kaip nekilnojamosios kultūros vertybės, o kaip pastatai.
 - Mažeikių r. savivaldybei priklausantis į Kultūros vertybių registrą įrašytas pastatas – magazinas, esantis Sedos miestelyje, registruotas negyvenamųjų pastatų sąskaitoje, o ne kultūros paveldo statinių sąskaitoje.
 - Rokiškio r. savivaldybei priklausantis Salų dvaro pastatas registruotas negyvenamųjų pastatų grupėje, o ne kaip kultūros vertybė
-

³⁹³ Finansų ministro 2008-06-20 įsakymu Nr. 1K-220 patvirtintas 8-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis ir biologinis turtas, skirtas parduoti“, 7.5 p.; finansų ministro 2008-05-08 įsakymu Nr. 1K-174 patvirtintas 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“, 73.4 p.

³⁹⁴ Unikalus Nr. 4400-0988-1647.

³⁹⁵ Unikalus Nr. 3696-5007-7017.

³⁹⁶ Jonavos r. Užsalių mokykla-daugiafunkcis centras.

³⁹⁷ Joniškio r., Lazdijų r., Mažeikių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šilutės r., Širvintų r., Utenos r., Ukmergės r., Vilniaus m.

³⁹⁸ Finansų ministro 2008-05-08 įsakymu Nr. 1K-174 patvirtintas 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“.

³⁹⁹ Ten pat, 73.4 p.

⁴⁰⁰ Ten pat, 41 p.

⁴⁰¹ Ten pat, 61 p.

- Ukmergės r. savivaldybės apskaitoje neteisingai užregistruotas į Kultūros vertybių registrą įtrauktas NT. Užugirio A. Smetonos pradinės mokyklos pastatas, Ukmergės kino teatras „Draugystė“, Užugirio dvaro rūmai ir karvidė, Siesikų dvaro rūmai ir rūmams priskirti kiti pastatai, psichikos dienos centras ir pastatas (mokykla) registruoti sąskaitoje „Pastatai“, o ne sąskaitoje „Nekilnojamosios kultūros vertybės“. Deltuvos bažnyčia Ukmergės savivaldybės administracijos apskaitoje buvo registruota sąskaitoje „Nekilnojamosios kultūros vertybės“, nors ji į Kultūros vertybių registrą nėra įtraukta.
- Utenos r. savivaldybei priklausantis į Kultūros vertybių registrą įrašytas NT objektas⁴⁰² Utenos r. savivaldybės administracijos apskaitoje⁴⁰³ registruotas ne kaip kultūros paveldo objektas.

- 8-ių savivaldybių⁴⁰⁴ apskaitos dokumentuose nebuvo tikslios ir išsamios informacijos: nekilnojamojo turto adresų, unikalių numerių, valdomo ploto. Taip pat turėta pastabų dėl inventorinių numerių nekilnojamajam turtui suteikimo. 11 SKAT⁴⁰⁵ nustatė, kad savivaldybės nesivadovavo apskaitos standarto⁴⁰⁶ nuostatomis, nes nekilnojamojo turto apskaitą tvarkė ne pagal kiekvieną nekilnojamojo turto objektą (pavyzdys).

Atvejų, kai NT apskaitoje registruotas ne pagal kiekvieną objektą, pavyzdžiai

- Jonavos r. savivaldybės apskaitoje gyvenamosios paskirties pastatai registruojami kartu su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, nors jiems suteikti atskiri unikalūs numeriai (Alyvų g. 1, Mimalių k., Žeimių seniūnijoje, Jonavos rajone esantis gyvenamasis namas įtrauktas į apskaitą kartu su 4-iais pagalbinio ūkio paskirties pastatais; Plento g. 10, Mimalių k., Žeimių seniūnijoje, Jonavos r. esantis gyvenamasis namas įtrauktas į apskaitą kartu su 7-iais pagalbinio ūkio paskirties pastatais ir kt.)
- Ne visi Kauno r. savivaldybės būsto fondui priskirti NT objektai įtraukiami į apskaitą atskirai pagal kiekvieną NT objektą: 18 butų turintis pastatas registruotas apskaitoje kaip 1 NT objektas⁴⁰⁷; 2 butai, esantys dviejų butų name, registruoti kaip 1 NT objektas⁴⁰⁸. Kaip atskiri NT objektai į apskaitą neįtraukiami būstams priklausantys pagalbinės paskirties pastatai.
- Pasvalio r. savivaldybės administracijos ir seniūnijų apskaitoje 25 gyvenamosios paskirties NT objektai registruoti ne atskirai. 5-ių gyvenamosios paskirties NT objektų plotai, nurodyti apskaitoje, nesutampa su nurodytais savivaldybės būsto fondo sąrašuose.
- Rokiškio r. savivaldybės biudžetinės įstaigos⁴⁰⁹ 54-ių NT objektų neregistravo apskaitoje kaip atskirų NT objektų. Daugiausia tai pagalbinės paskirties NT objektai: sandėliukai, malkinės, rūšiai ir pan.

- 1-os savivaldybės⁴¹⁰ apskaitoje užregistruoto nekilnojamojo turto vertė galbūt didesnė, negu turėtų būti, nes nesivadovauta apskaitos standarto⁴¹¹ nuostatomis: 12-os nekilnojamojo turto objektų (būstų) nuvertėjimas nebuvo skaičiuojamas.

⁴⁰² Unikalūs Nr. 8287-0000-3018:00004.

⁴⁰³ Utenos rajono savivaldybės administracijos ilgalaikio turto kortelė (ilgalaikio turto Nr. S05-33-01210030B).

⁴⁰⁴ Anykščių r., Kazlų Rūdos, Šakių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Vilniaus r.

⁴⁰⁵ Biržų r., Jonavos r., Kauno r., Kelmės r., Kretingos r., Pasvalio r., Radviliškio r., Rokiškio r., Šiaulių m., Švenčionių r., Tauragės r.,

⁴⁰⁶ Finansų ministro 2008-05-08 įsakymu Nr. 1K-174 patvirtintas 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“, 11 p.

⁴⁰⁷ Parko g. 6, Bubių kaimas, Batniavos seniūnija, Kauno r.

⁴⁰⁸ Girininkų II kaimas, Alšėnų seniūnija, Kauno r.

⁴⁰⁹ Rokiškio r. savivaldybės administracija, Rokiškio r. savivaldybės priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Juodupės lopšelis-darželis ir Panemunėlio mokykla-daugiafunkcis centras.

⁴¹⁰ Klaipėdos r.

⁴¹¹ Finansų ministro 2008-07-04 įsakymu Nr. 1K-229 patvirtintas 22-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Turto nuvertėjimas“.

124. Nekilnojamojo turto apskaitos duomenys naudojami ne tik finansinėms ataskaitoms rengti. Šiais duomenimis remiamasi ir rengiant savivaldybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto ataskaitas, išsamūs ir teisingi apskaitos duomenys prisideda prie tikslesnių nekilnojamojo turto inventorizacijos rezultatų.
125. 22,7 tūkst. nekilnojamojo turto objektų inventorizacijos vertinimo rezultatus savo audito ataskaitose pateikė 43 SKAT⁴¹². 36-iose savivaldybėse⁴¹³ įvertinus 19,7 tūkst. nekilnojamojo turto objektų inventorizaciją, nustatyta pavienių nekilnojamojo turto neinventorizavimo bei kitų Inventorizacijos taisyklių⁴¹⁴ nesilaikymo atvejų:

- 25 savivaldybės⁴¹⁵ neinventorizavo viso joms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto (pavyzdys).

Ne viso savivaldybės priklausančio NT inventorizavimo pavyzdžiai

- Kalvarijos savivaldybėje neinventorizuota 11 NT objektų, kurie nėra naudojami savivaldybės funkcijoms vykdyti.
 - Kauno m. savivaldybėje 2018 m. ir 2019 m. nebuvo atlikta savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT inventorizacija.
 - Klaipėdos m. savivaldybėje neinventorizuota 14 (iš 476) NT objektų.
 - Trakų r. savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis NT 2018 m. ir 2019 m. nebuvo inventorizuotas.
 - Vilniaus m. savivaldybės 5 biudžetinės įstaigos⁴¹⁶ neatliko 2018 m. NT inventorizacijos, o viena biudžetinė⁴¹⁷ įstaiga neatliko 2018 m. ir 2019 m. NT inventorizacijos.
-
- 16-os savivaldybių⁴¹⁸ nekilnojamojo turto inventorizacija buvo atlikta nesilaikant Inventorizacijos taisyklių⁴¹⁹, nes NT inventorizuotas ne pagal nuomininkų ir panaudos davėjų pateiktus inventorizavimo aprašus, šie aprašai sudaryti ne pagal kiekvieną NT objektą, juose nenurodyti nekilnojamojo turto nuvertėjimo požymiai ir pan. (pavyzdys).

⁴¹² Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

⁴¹³ Akmenės r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino.

⁴¹⁴ Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės.

⁴¹⁵ Akmenės r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Joniškio r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kelmės r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Tauragės r., Trakų r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m., Visagino.

⁴¹⁶ Vilniaus Verkių mokykla-daugiafunkcis centras, Vilniaus Simono Stanevičiaus progimnazija, Vilniaus Broniaus Jonušo muzikos mokykla, Vilniaus Santariškių lopšelis-darželis ir Vilniaus savivaldybės Grigiškių lopšelis-darželis „Rugelis“.

⁴¹⁷ Vilniaus Antakalnio pradinė mokykla.

⁴¹⁸ Akmenės r., Anykščių r., Biržų r., Jonavos r., Kauno m., Kauno r., Klaipėdos r., Mažeikių r., Raseinių r., Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Telšių r.

⁴¹⁹ Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės.

Savivaldybių 2018 – 2019 m. ne pagal teisės aktus atliktų nekilnojamojo turto inventORIZACIJŲ pavyzdžiai

- Jonavos r. savivaldybėje 8 NT objektai ir didžioji 5-ųjų NT objektų ploto dalis yra nenaudojama. Inventorizavimo aprašuose informacija apie šį NT nepateikiama. Taip pat inventorizavimo aprašuose neatskleidžiama informacija apie pastatų, kurių didžioji dalis nenaudojama, plotą.
 - Kauno m. savivaldybėje išnuomoto ir pagal panaudą valdyti perduoto 2018 m. ir 2019 m. NT inventORIZACIJA. atlikta nesivadovaujant InventORIZACIJOS taisyklėmis⁴²⁰, nes NT inventORIZUOTAS ne pagal nuomininkų ir panaudos davėjų pateiktus inventorizavimo aprašus.
 - Kauno r. savivaldybėje 40 (iš 184) NT objektų į inventorizavimo aprašus įtraukti ne atskirai, o kartu su kitais pastatais (priklausiniais).
 - Tauragės r. savivaldybėje 2018 m. ir 2019 m. metinė NT inventORIZACIJA atlikta formaliai, nes dalies įstaigų⁴²¹ inventORIZACIJOS komisijos, inventORIZUODAMOS ilgalaikį materialųjį turtą, neapžiūrėjo kiekvieno NT vieneto ir neįvertino, ar yra požymių, kad turtas būtų nuvertėjęs arba kad jo iš viso nėra, nenustatė, ar yra turto, kurį apibūdinančių duomenų nėra buhalterinėje apskaitoje, inventorizavimo aprašuose nenurodė turto netinkamumo naudoti priežasčių, neįrašė trūkstamų duomenų ir nepateikė pasiūlymų dėl inventORIZACIJOS ir buhalterinės apskaitos duomenų neatitikimų. InventORIZAVIMO aprašuose ilgalaikis materialusis turtas nesugrupuotas pagal buhalterines sąskaitas, jo buvimo vietą, kaip reglamentuota InventORIZACIJOS taisyklėse⁴²².
 - Vilniaus m. savivaldybės 14 biudžetinių įstaigų⁴²³ inventORIZACIJĄ atliko nesilaikydamos InventORIZACIJOS taisyklių⁴²⁴, nes į inventorizavimo aprašus NT įtraukė ne pagal jo buvimo vietą, o 1 savivaldybės įmonė⁴²⁵ į 2019 m. inventorizavimo aprašą gyvenamosios paskirties NT įtraukė ne pagal pavadinimus (adresus), o pagal unikalų numerį.
-

126. Nekilnojamojo turto inventORIZACIJA yra būdas gauti išsamius duomenis apie nekilnojamąjį turtą. NeinventORIZAVUS turto arba jį inventORIZAVUS, bet netiksliai dokumentavus, sukuriama prielaidos neturėti tikslios ir teisingos informacijos apie nekilnojamojo turto būklę.

3.2. Savivaldybių duomenys apie jų nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto daiktines teises yra netikslūs

127. SKAT vertino, ar 48-ioms savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis registruotinas nekilnojamasis turtas (24,3 tūkst. nekilnojamojo turto objektų) įregistruotas viešuosiuose registruose⁴²⁶.
128. Įvertinusios nekilnojamojo turto objektų įregistravimą SKAT turėjo pastebėjimų, kad Nekilnojamojo turto registre neregistruotas visas savivaldybių nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas, laiku neįregistruojamos daiktinės teisės (nuoma, perdavimas valdyti pagal panaudą ir pan.), neatnaujinama informacija apie nekilnojamojo turto būklę:

⁴²⁰ Patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719.

⁴²¹ Tauragės r. savivaldybės administracija, Gaurės seniūnija, Skaudvilės seniūnija, Žygaičių seniūnija.

⁴²² Patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719.

⁴²³ Vilniaus darželis-mokykla „Vaivorykštė“, Vilniaus Verkių mokykla-daugiafunkcinis centras, Vilniaus lopšeliai-darželiai: „Kodėlčiukas“, „Gilužis“, „Coliukė“, „Gintarėlis“, „Pilaitukas“, „Lazdynėlis“, „Kūlverstukas“, „Krivulė“, Vilniaus Salininkų lopšelis- darželis, Vilniaus Naujininkų ir Viršuliškių mokyklos, Vilniaus kunigaikščio Gedimino progimnazija.

⁴²⁴ Patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719.

⁴²⁵ Vilniaus miesto būstas.

⁴²⁶ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 16 str. 4 d. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2014-10-01 iki 2019-09-30).

- 23-jų savivaldybių⁴²⁷ duomenys apie savivaldybių nuosavybės teisę į 201 NT objektą Nekilnojamojo turto registre neįregistruoti (pavyzdys).

Pavyzdžiai, kai savivaldybių nuosavybės teisė į NT neįregistruota Nekilnojamojo turto registre

Nekilnojamojo turto registre neįregistruota savivaldybių nuosavybės teisė į:

- 11 NT objektų Biržų r. savivaldybėje;
- 2 teismo pripažintus bešeimininkiais NT objektus Jonavos r. savivaldybėje;
- 23 NT objektus Kalvarijos savivaldybėje;
- 22 NT objektus Mažeikių r. savivaldybėje;
- 7 NT objektus Šiaulių r. savivaldybėje.

-
- 5-jų savivaldybių⁴²⁸ duomenys Nekilnojamojo turto registre rodo, kad jose yra nekilnojamojo turto, kuris nuosavybės teise priklauso savivaldybės tarybai, o ne savivaldybei. 2005 m. savivaldybių administracijos⁴²⁹ buvo informuotos, kad savivaldybių tarybos yra išbraukiamos iš Juridinių asmenų registro, o 2006 m. Teisingumo ministerija⁴³⁰ paragino atnaujinti Nekilnojamojo turto registro duomenis apie nekilnojamojo turto savininką. Savivaldybės duomenų neatnaujino, todėl Nekilnojamojo turto registre pateikti duomenys daugiau nei apie 46-ių nekilnojamojo turto objektų savininką yra neteisingi (pavyzdys).

Atvejų, kai Nekilnojamojo turto registre kaip NT savininkas nurodyta savivaldybės taryba, pavyzdžiai

Nekilnojamojo turto registro duomenimis:

- Biržų r. savivaldybės 20-ies NT objektų nuosavybės teisė priklauso savivaldybės tarybai;
- Jonavos r. savivaldybės 19-os NT objektų nuosavybės teisė priklauso savivaldybės tarybai ar Jonavos r. seniūnijoms.

-
- 45 savivaldybių⁴³¹ duomenys apie daiktines teises Nekilnojamojo turto registre neįregistruoti, o juridiniai faktai neatnaujinti (pavyzdys).

Nekilnojamojo turto registre neįregistruotų NT daiktinių teisių ir juridinių faktų pavyzdžiai

- Akmenės r. SKAT nustatė, kad Nekilnojamojo turto registre neįregistruota patikėjimo teisė į savivaldybės biudžetinių įstaigų valdomus 93 NT objektus, šiame registre neužregistruota 1 valstybinės žemės panaudos sutartis. Akmenės r. savivaldybėje dėl 35-ių išnuomotų NT objektų buvo sudarytos 45 turto nuomos sutartys, o Nekilnojamojo turto registre neįregistruota 17 nekilnojamojo turto nuomos sutarčių / jų pratęsimų, arba 39,0 proc. visų audituotų nuomos sutarčių. Taip pat nustatyta, kad 24 panaudos gavėjai Nekilnojamojo turto registre neįregistravo turto panaudos sutarčių arba jų pratęsimo.
 - Biržų r. SKAT nustatė, kad tik 11 (iš 139) NT objektų Nekilnojamojo registre užregistruota patikėjimo teisė; 7 NT objektų duomenys apie juridinius faktus Nekilnojamojo turto registre yra netikslūs, nes nurodyta, kad šis NT yra priskirtas nekilnojamosioms kultūros vertybėms.
-

⁴²⁷ Akmenės r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Jonavos r., Joniškio r., Kalvarijos, Lazdijų r.; Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio r., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rokiškio r., Šiaulių m., Šiaulių r. Švenčionių r., Tauragės r., Ukmergės r., Vilkaviškio r., Vilniaus r., Zarasų r.

⁴²⁸ Biržų r., Jonavos r., Kalvarijos, Klaipėdos r., Pasvalio r.

⁴²⁹ Teisingumo ministro 2005-12-30 įsakymas Nr. 1R-421 „Dėl savivaldybių tarybų duomenų tvarkymo Juridinių asmenų registre“.

⁴³⁰ 2006-08-08 raštas Nr. (1.18)-7R-5228 „Dėl duomenų pateikimo Nekilnojamojo turto registre“.

⁴³¹ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r. Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Marijampolės, Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m. Visagino, Zarasų r.

- Panevėžio m. SKAT nustatė, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruota tik 28 proc. nuomos sutarčių. Be to, pasibaigus nuomos laikotarpio įrašo galiojimo terminui ar pratęsus nuomos sutartį, pasikeitimai šiame registre nėra registruojami.

- 15 savivaldybių⁴³² Nekilnojamojo turto registro duomenys yra netikslūs, nes neišregistruoti nugriauti (likviduoti) nekilnojamojo turto objektai (pavyzdys).

Iš Nekilnojamojo turto registro neišregistruoto NT pavyzdžiai

- Jonavos r. savivaldybėje 12 nugriautų NT objektų neišregistruota iš Nekilnojamojo turto registro;
- Kėdainių r., Gudžiūnuose, esantis pastatas faktiškai yra nugriautas, tačiau Nekilnojamojo turto registro duomenys nepakeisti.

129. SKAT nustatyti atvejai rodo, kad savivaldybėse neužtikrinamas Nekilnojamojo turto registro duomenų atnaujinimas, todėl viešųjų registrų duomenys ne visais atvejais aktualūs ir informatyvūs. Tokiu būdu nesudaromos prielaidos turėti išsamius duomenis apie savivaldybės nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą.

3.3. Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos nenaudojamos valdymo sprendimams priimti

130. Efektyvus turto valdymas užtikrinamas ne tik priimant reikalingus turto valdymo sprendimus, bet ir vertinant, kaip valdomas savivaldybei nuosavybės teise priklausančias turtas. Turto apimtis, valdymo rezultatai gali būti įvertinti parengiant savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą savininko funkcijas įgyvendinančiai institucijai. Įstatymas nustato, kad savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos, įgyvendindamos turto savininko funkcijas⁴³³, o savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka⁴³⁴.
131. SKAT vertino, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita parengta savivaldybės tarybos nustatyta tvarka ir ar nekilnojamojo turto valdymo sprendimai priimti remiantis ataskaitos duomenimis⁴³⁵. Rezultatus savo audito ataskaitose pateikė 47 (iš 48) SKAT⁴³⁶.
132. Atlikti vertinimai rodo, kad 37-ių savivaldybių⁴³⁷ tarybos yra patvirtinusios savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos

⁴³² Anykščių r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kėdainių r., Lazdijų r., Pakruojo r., Prienų r., Raseinių r., Rokiškio r., Švenčionių r., Tauragės r., Vilniaus m., Vilniaus r.

⁴³³ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 8 str. 1 d. 1 p.

⁴³⁴ Ten pat, 16 str. 3 d.

⁴³⁵ Ten pat, 16 str. 3 d.

⁴³⁶ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Anykščių r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno m., Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Pakruojo r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Trakų r., Ukmergės r., Utenos r., Varėnos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino, Zarasų r.

⁴³⁷ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino.

rengimo tvarkas, o 7-iose savivaldybėse⁴³⁸ tokios tvarkos nepatvirtintos. 2017 m. ir 2018 m. ataskaitas apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo rengė 38 savivaldybės⁴³⁹, o 8 savivaldybės⁴⁴⁰ tokių ataskaitų nerengė.

133. Susipažinusios su ataskaitų turiniu, SKAT nustatė, kad visų 38-ių savivaldybių⁴⁴¹ turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengiamos finansinių ataskaitų pagrindu arba yra finansinių ataskaitų dalis. SKAT įvertino, jog finansinių ataskaitų pagrindu parengtos ataskaitos nėra pakankamai informatyvios, nes jose nurodomi tik turto pavadinimai ir balansinės vertės, iš kurių nėra galimybės spręsti apie turto pokytį, jo struktūrą ir apimtį, objektų plotą, pasiskirstymą pagal naudojimo paskirtį ir kt. (pavyzdys).

SKAT pastebėjimų dėl turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitų pavydžiai

- Birštono r. savivaldybės administracijos teikiamų turto valdymo ataskaitų turinys atkartoja savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinyje pateiktus duomenis apie savivaldybės turtą. Turto ataskaitose nepateikiama nekilnojamojamam turtui valdyti reikalinga informacija: savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių, patalpų ar jų dalių valdymo, naudojimo ir disponavimo jais apžvalga, panaudojimo efektyvumo rodiklių analizė, neanalizuojami duomenys apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nereikalingo, nenaudojamo nekilnojamojo turto apimtį ir jo išlaikymo išlaidas, nuomojamo ir išsinuomoto nekilnojamojo turto apimtį, pajamas, gaunamas iš nekilnojamojo turto nuomos, ir nekilnojamojo turto nuomos išlaidas.
 - Kauno r. savivaldybės parengtose ataskaitose nėra pateikiama informacijos apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą ir jo valdymą, naudojimą ir disponavimą juo (pvz., savivaldybės nekilnojamojo turto apimtys, jo išlaikymo sąnaudos, nekilnojamojo turto sandoriai ir pan.). Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita apima tik duomenis apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nefinansinio turto balansinę vertę bei finansinio turto ir įsipareigojimų balansines vertes.
 - Kalvarijos savivaldybės ataskaitose nebuvo pateikiama NT valdyti reikalinga informacija, nurodomas tik savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto pavadinimas, balansinė vertė praėjusių ataskaitinių metų pabaigoje ir balansinė vertė ataskaitinių metų pabaigoje. Ataskaitų forma neinformatyvi, jų duomenys nenaudojami savivaldybės NT valdymo sprendimams priimti. Jose neteikiami duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp institucijų, taip pat informacija apie NT sandorius ir jų būklę bei nekilnojamojo turto panaudojimą, o savivaldybės administracijos parengtos turto valdymo ataskaitos nenaudojamos turto valdymo sprendimams priimti.
 - Vilniaus r. savivaldybės turto valdymo ataskaita neapima informacijos apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo: savivaldybei priklausančią nekilnojamoją turtą, nurodant valdomų objektų skaičių, institucijų skaičių ir bendrai valdomą plotą (kv. m.); savivaldybės nekilnojamojo turto išlaikymo sąnaudas (pvz., komunalines) ir remontą; savivaldybės nekilnojamojo turto pasiskirstymą pagal naudojimo pagrindą, nurodant, kiek turto įsigyta, valdoma patikėjimo teise, pagal patikėjimo sutartį, pagal panaudą, kiek turto išnuomota, parduota ir koks nekilnojamas turtas yra laisvas, nenaudojamas ir kt.
-

134. SKAT pažymėjo, jog savivaldybių joms nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos neapima daugelio duomenų apie turtą (pvz.: savivaldybės funkcijoms vykdyti nereikalingą arba nenaudojamą nekilnojamoją turtą, nuomojamą ir išsinuomotą nekilnojamoją turtą ir pan.), jo valdymą, naudojimą ir

⁴³⁸ Anykščių r., Kauno m., Kauno r., Pakruojo r., Telšių r., Utenos r., Zarasų r.

⁴³⁹ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r.

⁴⁴⁰ Anykščių r., Kauno m., Mažeikių r., Pakruojo r., Telšių r., Utenos r., Visagino, Zarasų r.

⁴⁴¹ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kauno r., Kazlų Rūdos, Kelmės r., Kėdainių r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r.

disponavimą juo, todėl šiomis ataskaitomis negalima remtis priimant sprendimus dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo.

135. Išimtinai savivaldybės tarybos kompetencijai priskiriamas sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose. Tam, kad savivaldybės taryba, įgyvendindama savininko funkcijas, galėtų priimti sprendimus, užtikrinančius efektyvų savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, ir kad ataskaitų rengimas nebūtų savitiksliis, savivaldybės administracijos parengtos nekilnojamojo turto valdymo ataskaitos turėtų būti teikiamos taryboms.
136. SKAT, įvertinusios, ar savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo sprendimai priimti remiantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis, nustatė, kad nė vienoje savivaldybėje (38), kurioje šios ataskaitos buvo rengiamos, sprendimai dėl nekilnojamojo turto valdymo nepriimami remiantis savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis. Atlikti vertinimai rodo, kad iš 37-ių tvarkas patvirtinusių savivaldybių ⁴⁴² 12-os savivaldybių administracijų ⁴⁴³ parengtos ataskaitos buvo neteikiamos savivaldybių taryboms svarstyti arba teikiamos, bet savivaldybių tarybos jų nesvarstė (pavyzdys).

Atvejų, kai savivaldybių tarybos nesvarstė ataskaitų, pavyzdžiai

- Pagal Biržų r. savivaldybės tarybos patvirtinto Biržų rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo nuostatas⁴⁴⁴, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaita kasmet, iki einamųjų metų gegužės 28 d., pristatoma savivaldybės administracijos Biudžeto skyriui, kuris, patikrinęs teisingumą, parengia suvestinę savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą ir teikia savivaldybės kontrolieriui kasmet, iki einamųjų metų birželio 15 d. Parengtos ataskaitos neteikiamos svarstyti savivaldybės tarybai.
 - Klaipėdos m. savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita rengiama savivaldybės tarybos nustatyta forma ir terminais. Kiekvienais metais tokia ataskaita yra pateikiama tarybai, tačiau jos posėdžių metu nėra svarstoma.
 - Šilutės r. SKAT nustatė, kad dėl neįvardytų aplinkybių savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 2017 m. ir 2018 metų ataskaitos nebuvo pateiktos svarstyti tarybai.
-

137. Pagal Vietos savivaldos įstatyme įtvirtintą viešumo principą, savivaldybė savo interneto svetainėje teikia informaciją, susijusią su savivaldybės veikla⁴⁴⁵. 4-ių (iš 38) savivaldybių⁴⁴⁶ interneto svetainėse savivaldybės administracijos parengta savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita buvo

⁴⁴² Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Jonavos r., Joniškio r., Kaišiadorių r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kelmės r., Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Lazdijų r., Mažeikių r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Širvintų r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Vilniaus m., Vilniaus r., Visagino.

⁴⁴³ Birštono, Biržų r., Elektrėnų, Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kelmės, Klaipėdos m., Lazdijų r., Panevėžio r. Pasvalio r., Raseinių r., Šilutės r.

⁴⁴⁴ Biržų r. savivaldybės tarybos 2015-04-09 sprendimu Nr. T-45 patvirtintas Biržų rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašas, 4 p.

⁴⁴⁵ Vietos savivaldos įstatymas, 4 str. 15 p. (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2017-01-01 iki 2018-12-31).

⁴⁴⁶ Elektrėnų, Kaišiadorių r., Kauno r., Vilkaviškio r.

skelbiama. 4-ių (iš 38) savivaldybių⁴⁴⁷ ataskaitos parengtos, tačiau jų interneto svetainėse nepaskelbtos, o 30 (iš 38) SKAT⁴⁴⁸ savo audito ataskaitose tokio vertinimo nepateikė.

138. Nors įstatymas savivaldybių taryboms nurodo patvirtinti savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitų rengimo tvarką, o savivaldybių administracijoms – rengti ataskaitą ir ją viešinti, šią pareigą vykdo ne visos savivaldybės, kuriose SKAT atliko vertinimus. Visų vertintų savivaldybių (38) ataskaitos apie joms nuosavybės teise priklausančį nekilnojamąjį turtą yra nepakankamai informatyvios, todėl nėra sudarytos prielaidos sprendimams dėl nekilnojamojo turto valdymo priimti.

Valdymo audito departamento direktorė

Jurgita Grebenkovienė

Vyriausioji valstybinė auditorė

Alma Bulkevičienė

⁴⁴⁷ Joniškio r., Kelmės r., Klaipėdos r., Vilniaus r.

⁴⁴⁸ Akmenės r., Alytaus m., Alytaus r., Birštono, Biržų r., Jonavos r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Kėdainių r., Klaipėdos m., Kretingos r., Lazdijų r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Prienų r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Šakių r., Šiaulių m., Šiaulių r., Šilutės r., Švenčionių r., Tauragės r., Trakų r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilniaus m.

PRIEDAI

Savivaldybių kontrolės ir audito
tarnybų auditų rezultatų
apibendrinimo ataskaitos
„Savivaldybių nekilnojamojo turto
valdymas“
1 priedas

SKAT auditų rezultatų apibendrinimo ataskaitos apimtis ir metodai

Auditų rezultatų apibendrinimo apimtis

Auditų rezultatų apibendrinimo tikslas – apibendrinti iki 2020-10-13 aukščiausiai audito institucijai pateiktų 48-ių (iš 55) SKAT atliktų veiklos auditų „Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas“ ataskaitų rezultatus.

SKAT auditų objektas – savivaldybių nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys, valstybinė žemė po savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais pastatais. Audito objektas neapima inžinerinių statinių ir kito nekilnojamojo turto.

SKAT audito subjektai – savivaldybės, jų institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios savivaldybėms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar savivaldybėse nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- ar savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja laikydamosi turto valdymo principų: visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės;
- ar savivaldybės turi informacijos apie valdomą nekilnojamąjį turtą.

Audituojamasis laikotarpis – 2017–2019 m. I pusmetis. Nekilnojamojo turto inventORIZACIJA vertinta pagal 2018 m. ir 2019 m. inventORIZACIJOS rezultatus.

Šaltiniai:

Nr.	SKAT	Veiklos audito ataskaita
1.	Akmenės r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-04-20 Nr. AIS-6.
2.	Alytaus m.	Dėl Alytaus miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto, 2020-08-21 Nr. VA-2.
3.	Alytaus r.	Dėl Alytaus rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo, 2020-05-18 Nr. KP-1.
4.	Anykščių r.	Anykščių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo vertinimas, 2020-05-29 Nr. KTA-2.

Nr.	SKAT	Veiklos audito ataskaita
5.	Birštono	Birštono savivaldybės 2017–2019 m. I pusmečio nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-04-29 Nr. 3-4.
6.	Biržų r.	Biržų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos ataskaita, 2020-05-08 Nr. K14-1.
7.	Elektrėnų	Dėl nekilnojamojo turto valdymo Elektrėnų savivaldybėje veiklos audito rezultatų, 2020-04-03 Nr. 04.A-1.
8.	Jonavos r.	Jonavos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-04-20 Nr. 5K-02.
9.	Joniškio r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-06-26 Nr. KV-7.
10.	Kaišiadorių r.	Kaišiadorių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo vertinimas, 2020-03-31, Nr. AK-04.
11.	Kalvarijos	Savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų ir jų dalių) valdymas, 2020-06-01 Nr. TK-2-(1.4).
12.	Kauno m.	Savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų) ir žemės po pastatais valdymo efektyvumo ir (arba) rezultatyvumo požiūriu veiklos audito ataskaita, 2020-03-31 Nr. AP-5.
13.	Kauno r.	„Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-03-31 Nr. 2-2.
14.	Kazlų Rūdos	„Kazlų Rūdos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-05-14 Nr. SJ-5.
15.	Kėdainių r.	Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-04-14 Nr. K 7-2.
16.	Kelmės r.	Kelmės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-07-22 Nr. KA-11.
17.	Klaipėdos m.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-05-05 Nr. KAT 16-(4.2)-4.
18.	Klaipėdos r.	Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų ir patalpų) valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-03-31 Nr. KO 5-2.
19.	Kretingos r.	Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-04-23 Nr. K11-1.
20.	Lazdijų r.	Lazdijų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymas, 2020-03-12 Nr. AR 3.7-2.
21.	Marijampolės	Nekilnojamojo turto valdymo auditas, 2020-05-05, Nr. 1 – 5 – (2.1).
22.	Mažeikių r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-04-22, Nr. KT9-3.
23.	Pakruojo r.	Pakruojo rajono savivaldybės 2017–2019 m. I pusmečio nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-05-05 Nr. AT-1.
24.	Panevėžio m.	Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-03-31 Nr. SAA-2.
25.	Panevėžio r.	Panevėžio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-04-10 Nr. (3.3)-PA-001.
26.	Pasvalio r.	Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-03-31 Nr. K7-2.
27.	Prienų r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-03-31 Nr. AA-(3.2)-1.
28.	Radviliškio r.	Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo auditas, 2020-04-23 Nr. A-1.
29.	Raseinių r.	Raseinių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-05-14 Nr. A - 2.
30.	Rietavo	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-05-22 Nr. KT-1.
31.	Rokiškio r.	Rokiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-04-14 Nr. KAJ -2.
32.	Šakių r.	Šakių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-08-27 Nr. KA-5.
33.	Šiaulių m.	Šiaulių miesto savivaldybės 2017–2019 m. I pusm. nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-04-21 Nr. KV-4 (4.2).
34.	Šiaulių r.	Nekilnojamojo turto valdymas Šiaulių rajono savivaldybėje, 2020-04-17 Nr. VA-3 (5.1).
35.	Šilutės r.	Nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditas, 2020-04-30 Nr. K14-3.
36.	Širvintų r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-08-03 Nr. (3.1)-A – 1.
37.	Švenčionių r.	Švenčionių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-05-07 Nr. K10 – 1.
38.	Tauragės r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-04-27 Nr. AP-3.
39.	Telšių r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-06-19 Nr. KT9-1/A.
40.	Trakų r.	Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-09-24 Nr. AA-4.
41.	Ukmergės r.	Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas, 2020-05-28 Nr. BR-01.

Nr .	SKAT	Veiklos audito ataskaita
42.	Utenos r.	Ar efektyviai valdomas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, 2020-04-30 Nr. A-4.
43.	Varėnos r.	Ar efektyviai valdomas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, 2020-04-30 Nr. A-4.
44.	Vilkaviškio r.	Vilkaviškio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymas, 2020-06-30 Nr. (1.4)KT-4-5.
45.	Vilniaus m.	Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymas, 2020-05-18 Nr. R-05-4.
46.	Vilniaus r.	Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-05-26 Nr. PA-2.
47.	Visagino	Apie Visagino savivaldybės nekilnojamojo turto valdymą, 2020-04-29 Nr. K3- 1.
48.	Zarasų r.	Zarasų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaita, 2020-04-30 Nr. 4-2.

Auditų rezultatų apibendrinimo duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

- Siekiant nustatyti, kokia tarptautinė praktika egzistuoja savivaldybių nekilnojamojo turto valdymo planavimo srityje, aukščiausioji audito institucija apklausė 30 Europos valstybių aukščiausiųjų audito institucijų ir apibendrino į klausimyną atsakiusių 16-os (Airija, Austrija, Bulgarija, Čekija, Estija, Graikija, Ispanija, Kipras, Kroatija, Latvija, Lenkija, Malta, Nyderlandai, Prancūzija, Slovakija ir Vokietija) aukščiausiųjų audito institucijų pateiktą informaciją apie nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse praktiką. Savivaldybių valdomo nekilnojamojo turto valdymo planavimo tarptautinės praktikos apžvalga pateikta auditų rezultatų apibendrinimo ataskaitos 1 skyriuje.
- Aukščiausioji audito institucija išnagrinėjo ir apibendrino 48 (iš 55) su SKAT sudarytų bendradarbiavimo susitarimų ⁴⁴⁹ pagrindu atliktų veiklos auditų ataskaitas, kurios buvo paskelbtos viešai arba pateiktos aukščiausiajai audito institucijai iki 2020-10-13.

⁴⁴⁹ 2019-09-17 Nr. BS-52; 2019-09-12 Nr. BS-3; 2019-09-12 Nr. BS-4; 2019-09-12 Nr. BS-5; 2019-09-12 Nr. BS-6; 2019-09-12 Nr. BS-8; 2019-09-12 Nr. BS-9; 2019-09-17 Nr. BS-54; 2019-09-12 Nr. BS-10; 2019-09-12 Nr. BS-11; 2019-09-12 Nr. BS-12; 2019-09-12 Nr. BS-13; 2019-09-12 Nr. BS-14; 2019-09-12 Nr. BS-15; 2019-09-12 Nr. BS-16; 2019-09-12 Nr. BS-17; 2019-09-12 Nr. BS-18; 2019-09-12 Nr. BS-19; 2019-09-12 Nr. BS-21; 2019-09-12 Nr. BS-22; 2019-09-12 Nr. BS-23; 2019-09-17 Nr. BS-57; 2019-09-12 Nr. BS-25; 2019-09-12 Nr. BS-26; 2019-09-12 Nr. BS-27; 2019-09-12 Nr. BS-29; 2019-09-12 Nr. BS-30; 2019-09-12 Nr. BS-31; 2019-09-12 Nr. BS-32; 2019-09-12 Nr. BS-33; 2019-09-12 Nr. BS-35; 2019-09-12 Nr. BS-37; 2019-09-17 Nr. BS-58; 2019-09-12 Nr. BS-38; 2019-09-12 Nr. BS-39; 2019-09-12 Nr. BS-40; 2019-09-17 Nr. BS-53; 2019-09-12 Nr. BS-41; 2019-09-12 Nr. BS-42; 2019-09-12 Nr. BS-43; 2019-09-12 Nr. BS-44; 2019-09-12 Nr. BS-45; 2019-09-12 Nr. BS-50; 2019-09-12 Nr. BS-46; 2019-09-12 Nr. BS-47; 2019-09-12 Nr. BS-48; 2019-09-12 Nr. BS-49.

NAUDINGI • VERTINAMI • ATPAŽŪSTAMI